



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**31. Pantaenius-Immobilientagung
am 16. November 2023 in Hamburg**

Digitale Beschlüsse innerhalb und außerhalb der Eigentümerversammlung

RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, www.wir-breiholdt.de

Elektronische Kommunikation/ Digitalisierung

- Das WEMoG ist auch ein Wohnungseigentumsdigitalisierungsgesetz
- Schon seit 1.8.2001: **Textform** bei Einladung /Einberufung der ETV
- Außerhalb der ETV: einstimmiges und nachträglich mehrheitliches **Textform**-Umlaufverfahren
- Innerhalb der ETV:
 - **Digitale** Abstimmungstools in der klassischen Präsenzversammlung
 - **Hybride** (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG) und (bald?) voll **virtuelle** Versammlung
→ 13.10.2023 Bundesregierung beschließt Gesetzentwurf zur virtuellen ETV und zu Steckersolargeräten (§ 23 Abs. 1a WEG-Entwurf und § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 WEG-E)

Wo genügt Textform?

- Einstimmigkeits-Umlaufverfahren (§ 23 III 1 WEG) und Mehrheits-Umlaufverfahren (§ 23 III 2 WEG) in schon vorbefassten Einzelfällen
- Einberufungsverlangen (§ 24 II Variante 2 WEG) und TOP-Verlangen
- Einberufung mit Bezeichnung des Beschlussgegenstandes bzw. der Tagesordnung (§ 24 II, III, IV 1 und § 23 II altes wie neues Recht)
- Stimmrechtvollmachten (§ 25 III), vorher allerdings sogar formlos
- Beschluss-Sammlung (§ 24 VII, VIII), aber weiterhin nicht das Beschlussprotokoll (Versammlungsniederschrift, § 24 VI).
- Ankündigung baulicher Maßnahmen der Gemeinschaft am gemeinschaftlichen Eigentum gegenüber Dritten (§ 15 Nr. 2)

Eigentliches Problem: Zugangserfordernis

- Die Formerleichterung (Textform) ersetzt nicht den **Zugang!**
- Ohne **Zugang der Ladung** ist die Einberufung unwirksam.
- Wirksamer Zugang setzt voraus, dass der WEer in die digitale Übermittlung der Einladung eingewilligt hat.
- Nach hM genügt es nicht, dass Verwalter irgendwie in den Besitz von E-Mail-Adresse, Fax- oder Mobilfunk-Nr. gelangt ist. Der WEer muss seine Kontaktdaten zur Verfügung gestellt haben in der erkennbaren Erwartung und Billigung, künftig in Textform zur ETV eingeladen zu werden. → ein Einberufungs- oder TOP-Aufnahme-Verlangen in Textform wird idR eine Zustimmung sein, diesen elektronischen Kanal nutzen zu dürfen. Grenze: Rechtsmissbrauch, Schikane
- Entsprechendes gilt für elektronische Beschlussanträge im Umlauf.

Absenkungsbeschluss und abgesenkter Umlaufbeschluss

- Wieso „Absenkung“? → Das Einstimmigkeitserfordernis im Umlauf wird abgeseinkt auf einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
- Nicht gemeint ist die Formerleichterung (Absenkung von Schriftform auf Textform), denn diese muss nicht beschlossen werden, sondern ist gesetzlich angeordnet.
- Für Absenkungsbeschluss genügt einfache Stimmenmehrheit, selbst wenn der Beschlussgegenstand, der im nachgelagerten (abgesehenen) Umlaufverfahren abgestimmt werden soll, eine qualifizierte Mehrheit erfordert. Beispiele: vereinbarte qualifizierte Öffnungsklauseln; Zulassung rein virtueller Eigentümerversammlung gemäß § 23 Abs. 1a WEG-E. Dieses qualifizierte Mehrheitserfordernis wird nicht abgeseinkt!

Absenkungsbeschlussinhalt

- Wichtig ist es, im Absenkungsbeschluss hinreichend bestimmt deutlich zu machen (Bestimmtheit!), dass über den Beschlussgegenstand **in einem nachgelagerten mehrheitlichen Umlaufverfahren** abgestimmt werden wird.
- Die Rechtsgrundlage (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG) muss meiner Meinung nach nicht zitiert werden, wenngleich die Bezugnahme unschädlich ist oder sogar hilfreich.
- Fraglich ist, ob und inwieweit der Beschlussgegenstand in der ETV tatsächlich aufgerufen und diskutiert worden sein muss. IdR wird man eine Diskussion der wesentlichen Eckpunkte der zu beschließenden Maßnahme verlangen müssen. Es geht um die Wahrung demokratischer Prinzipien.

Absenkungsbeschlussinhalt

Muster-Textbaustein: „[...] Über den heutigen Beschlussgegenstand entscheiden die Eigentümer (optional z.B.: wegen eines fehlenden Angebotes/erforderlicher Informationen/lückenhafter Tatsachengrundlage) in einem nachgelagerten **mehrheitlichen** Umlaufbeschlussverfahren, in dem also eine Mehrheit der abgegebenen Ja-Stimmen genügen wird, damit der Verwalter die Annahme des Beschlussantrages mitteilen darf.“

→ **wieso ist das Wörtchen („mehrheitlichen“) wichtig?**

(optional: wer mag, fügt hinzu) „Der Verwalter wird angewiesen, (die fehlende Tatsache zu beschaffen und) möglichst bereits mit der Niederschrift zur heutigen Versammlung den Beschlussantrag im nachgelagerten mehrheitlichen Umlaufverfahren zu versenden.“



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!**