

Die digitale Eigentümerversammlung

Es ist Versammlung - und keiner geht hin

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen
www.krall-kalkum.de

Die virtuelle Eigentümerversammlung

Digital Natives

Die Eigentümerversammlung der WEG Streitgasse 13 beschließt am 11.3.2025 ab sofort die Abhaltung rein virtueller Eigentümerversammlungen.

In der Eigentümerversammlung war neben dem Verwalter nur weiterer Eigentümer anwesend.

Eigentümer Streitnickel erhebt Anfechtungs- und hilfsweise Nichtigkeitsfeststellungsklage.

Gesetz zur Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen, in Kraft getreten am 17.10.2024 – BGBl. I 2024, Nr. 306

§ 23 Abs. 1a WEG n.F. – Virtuelle Eigentümerversammlung

Die Wohnungseigentümer können mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen, dass die Versammlung innerhalb eines Zeitraums von längstens drei Jahren ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfindet oder stattfinden kann (virtuelle Eigentümerversammlung).

Die virtuelle Eigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.

Die virtuelle Eigentümersversammlung

Gestattung der virtuellen Versammlung

- Aus § 23 Abs. 1a S. 1 WEG folgt, dass die Wohnungseigentümer im Rahmen des ihnen ausdrücklich eingeräumten **Ermessens** darüber entscheiden können, ob sie für den Einzelfall oder generell oder auch nur für einen begrenzten Zeitraum virtuelle Versammlung zulassen wollen.
- Ein **Rechtsanspruch** auf die Gestattung virtueller Versammlungen **besteht nicht**.
- Der Zulassungsbeschluss gem. § 23 Abs. 1a S. 1 WEG bedarf der **Mehrheit von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen** und muss **vor** der Abhaltung einer virtuellen Versammlung gefasst werden (sonst Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse: BGH, Urt. v. 20.9.2024 - V ZR 123/23, NJW 2025, 55).
- Es kommt also nur auf die in der Versammlung anwesenden oder vertretenen Stimmrechte an, wobei sich die Stimmkraft vorrangig nach einer von der gesetzlichen Regelung (§ 23 Abs. 2 S. 1 WEG: Kopfprinzip) abweichenden **Vereinbarung** ergibt.

Die virtuelle Eigentümersversammlung

Gestattung der virtuellen Versammlung

- Da es sich um einen (lediglich qualifizierten) Mehrheitsbeschluss handelt, liegt eine Mehrheit vor, **wenn die Ja-Stimmen mindestens drei Viertel der Ja- und Nein-Stimmen ausmachen**, da eine Stimmenthaltung keine Stimmabgabe darstellt.
- Da das Erfordernis der **Beschlussfähigkeit** im Zuge des WEMoG weggefallen ist, kann somit ein Zulassungsbeschluss -sofern keine abweichenden Alt-Vereinbarung gem. § 47 WEG vorgeht- theoretisch auch durch nur einen Eigentümer gefasst werden.
- Wird ein Gestattungsbeschluss nicht mit der erforderlichen Stimmenmehrheit gefasst, führt dies nur zur **Anfechtbarkeit** des Beschlusses, da die Abweichung von vereinbarten oder gesetzlichen Beschluss-Quoren im Einzelfall nicht als kompetenzwidrig, sondern als nur rechtswidrig angesehen wird (LG Berlin, Urt. v. 23.9.2014 - 55 S 89/13, ZMR 2015, 327).

Die virtuelle Eigentümersversammlung

Dauer der Gestattung der virtuellen Versammlung

- Wird **keine konkrete Geltungsdauer** angegeben, so ist der Beschluss nicht nichtig, sondern, da in der Regel anzunehmen ist, dass die Wohnungseigentümer stets gesetzeskonforme Beschlüsse fassen wollen, dahingehend auszulegen, dass ein 3-Jahres-Zeitraum für die virtuelle Versammlung beschlossen wurde (analog einer fehlenden Angabe zur Bestellungsdauer des Verwalters, s. auch: BGH, Urt. v. 21.7.2023 – V ZR 215/21, ZMR 2023, 997).
- Aus § 23 Abs. 1a S. 1 WEG folgt, dass eine **Überschreitung des 3-Jahres-Zeitraums zulässig** ist, eine **Überschreitung** hingegen zur **Beschlussnichtigkeit** führt (Zscheschack/Dötsch, NZM 2023, 617).
- Der Beschluss ist allerdings teilbar, so dass **nur Teilnichtigkeit** hinsichtlich der 3 Jahre überschreitenden Zulassungsdauer, nicht aber hinsichtlich der Gestattung als solcher anzunehmen ist (analog der Überschreitung der maximalen Bestellungsdauer des Verwalters gem. § 26 Abs. 1 S. 1 WEG; Abramenko, ZMR 2024, 100 [103]; Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl. 2025, § 23 Rn. 74e; Zscheschack/Dötsch, NZM 2023, 617).

Die virtuelle Eigentümerversammlung

Aufhebung der Gestattung der virtuellen Versammlung

- Der Beschluss über die Abhaltung virtueller Versammlungen kann von der Eigentümerversammlung auch wieder **aufgehoben** werden.
- Dabei bedarf es hierfür der qualifizierten Mehrheit § 23 Abs. 1a Nr. 1 WEG **nicht**, da mit dieser Mehrheit nur der (positive) Gestattungsbeschluss gefasst werden muss.
- Nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen zu abändernden Zweitbeschlüssen **bedarf die Aufhebung eines Beschlusses nicht der für seine Fassung notwendigen qualifizierten Mehrheit** (OLG Köln, Beschl. v. 1.2.2002 – 16 Wx 10/02, NZM 2002, 454; OLG Stuttgart, Beschl. v. 9.2.2001 – 8 W 54/98, ZWE 2001, 454; Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Aufl. 2023, § 23 Rn. 101).

Die virtuelle Eigentümerversammlung

Patzer des Gesetzgebers

Die Eigentümerversammlung der WEG Streitgasse 13 beschließt am 11.3.2025 die Abhaltung rein virtueller Eigentümerversammlungen für die Dauer von 3 Jahren.

Zugleich wird bereits jetzt beschlossen, dass nach Ablauf des 10.3.2028 wiederum die Abhaltung virtueller Versammlungen für weitere 3 Jahre erfolgt.

Die virtuelle Eigentümersversammlung

Verlängerungsbeschluss

- Aus dem Wortlaut des § 23 Abs. 1a S. 1 WEG („ab Beschlussfassung“) folgt, dass die zulässige Verlängerung des 3-Jahres-Zeitraums einer nochmaligen Beschlussfassung bedarf, so dass der **Verlängerungsbeschluss in einer Präsenz-Versammlung** gefasst werden muss, was kaum sinnvoll erscheint.
- Ein „**Kettenbeschluss**“, wonach direkt im Anschluss an die maximale 3-Jahres-Frist für eine weitere Dauer von 3 Jahren virtuelle Versammlungen zulässig sein sollen, ist als Umgehung des Gesetzeswortlauts **nichtig** (Abramenko, ZMR 2024, 100).
- Mangels einer § 26 Abs. 1 S. 1 WEG entsprechenden Regelung (Möglichkeit der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters max. 1 Jahr vor Ablauf des Bestellungszeitraums) wird angenommen, dass die planwidrige Regelungslücke des § 23 Abs. 1a S. 1 WEG im Wege der ergänzenden Auslegung durch **analoge Anwendung des § 26 Abs. 1 WEG** zu schließen ist; der Fortsetzungsbeschluss kann -folgt man dieser Rechtsauffassung- max. **1 Jahr vor Ablauf der 3-Jahres-Frist** gefasst werden (Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl. 2025, § 23 Rn. 74I).
- Alternativ bietet sich ein **Absenkungsbeschluss** gem. § 23 Abs. 3 S. 2 WEG an (Beschluss über eine Entscheidung im Umlaufverfahren in Textform; ARS-Küttner/Riecke, WEG, 6. Aufl. 2025, § 23 Rn. 42).

Die virtuelle Eigentümerversammlung

Digital Natives II

Die Eigentümerversammlung der WEG Streitgasse 13 beschließt am 11.3.2025 die Abhaltung rein virtueller Eigentümerversammlungen für die Dauer von 3 Jahren.

In der Eigentümerversammlung wird beschlossen, die virtuellen Versammlungen unter Verwendung einer für Eigentümerversammlungen geeigneten Software als Echtzeit-Video-Konferenz abzuhalten; hierfür wird ein Jahresbudget von 5.000,00 € brutto freigegeben.

Die Auswahl der Software erfolgt durch den Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen.

Eigentümer Zorngiebel erhebt Anfechtungs- und hilfsweise Nichtigkeitsfeststellungsklage.

Z sieht sich, da er weder Internetanschluss noch Computer besitzt, von seinen elementaren Mitwirkungsrechten als Wohnungseigentümer ausgeschlossen.

Die virtuelle Eigentümerversammlung

Inhalt des Gestattungsbeschlusses

- § 23 Abs. 1a S. 2 WEG regelt ausdrücklich, dass die virtuelle Eigentümerversammlung hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung **mit einer Präsenzversammlung vergleichbar** sein muss; insofern ist, anders als bei der hybriden Versammlung, eine Entscheidung darüber, welche Rechte in der Versammlung ausgeübt werden dürfen, unnötig und unzulässig.
- Die Eigentümer können demnach nur noch über die Abhaltung der virtuellen Versammlung im Wege einer **Videokonferenz** (Zwei-Wege-Audio-Videoverbindung in Echtzeit) befinden (ARS-Küttner/Riecke, WEG, 6. Aufl. 2025, § 23 Rn. 42f.).

Die virtuelle Eigentümerversammlung

Inhalt des Gestattungsbeschlusses

- Nach h.M. müssen die Wohnungseigentümer nicht explizit über die Auswahl eines konkreten elektronischen Kommunikationssystems (Hard- und Software) entscheiden, sondern können sinnvollerweise, wenn ein **grundsätzlicher Beschluss** gefasst wird, die Auswahl des konkret anzuschaffenden/anzumietenden elektronischen Kommunikationssystems dem Verwalter überlassen (vgl.: AG Berlin-Mitte, Urt. v. 2.5.2024 - 22 C 50/23 WEG, IMRRS 2024, 0978; AG München, Urt. v. 27.4.2022 - 1292 C 19128/21 WEG, ZMR 2022, 931; ARS-Küttner/Riecke, WEG, 6. Aufl. 2025, § 23 Rn. 41; Bärmann/Dötsch, WEG, 5. Aufl. 2023, § 23 Rn. 126; Jennißen/Schultzky, WEG, 8. Aufl. 2024, § 23 Rn. 104a).
- Die konkrete Entscheidung darüber, welche Hard- und insbesondere Software verwendet werden soll, ist sinnvollerweise dem **Verwalter** zu überlassen, da dieser -neben datenschutzrechtlichen Erwägungen- regelmäßig ein Video-Konferenzsystem wählen wird, welches auf die **Besonderheiten einer Eigentümerversammlung** zugeschnitten und mit seiner **Verwaltungs-Software** kompatibel ist.
- Neben praktischen Erwägungen spricht hierfür auch die aktuelle Rechtsprechung des BGH zur Ermächtigung des Verwalters zu eigenständigen Entscheidungen über die konkrete Durchführung von Verwaltungsmaßnahmen (BGH, Urt. v. 5.7.2024 – V ZR 241/23, NJW-RR 2024, 1137).

Die virtuelle Eigentümerversammlung

Inhalt des Gestattungsbeschlusses

- Zur ordnungsmäßigen Beschlussfassung gehört es auch, die Modalitäten der Durchführung der Teilnahme an der virtuellen Versammlung zu regeln.

Zu berücksichtigen sind u.a.:

- Regelung des Anmeldeverfahrens zum Online-Video-Konferenz-System,
- Regelung des Beginns und der Beendigung der fernkommunikativen Teilnahme an der Versammlung,
- Regelung zur Wahrung der Nicht-Öffentlichkeit der Versammlung,
- Regelung der Handhabung des Rederechts,
- Regelung der Handhabung des Abstimmungsverfahrens,
- Regelung der Handhabung technischer Störungen,
- Regelung der Einhaltung des Datenschutzes.

→ *siehe Formulierungsvorschlag zur Beschlussfassung*

Die virtuelle Eigentümerversammlung

Technikferne Eigentümer

- Fraglich ist, ob es zu den Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen eines Beschlusses zur Gestattung virtueller Eigentümerversammlungen gehört, solchen Wohnungseigentümern, die aufgrund persönlicher Handicaps (Personen mit Behinderungen), fehlender technischer Ausstattung bzw. Kenntnisse oder wegen ihres Alters nicht in der Lage sind, an solchen teilzunehmen, diese Möglichkeit seitens der GdWE zu eröffnen.
- Teilweise wird hierzu vertreten, dass die GdWE verpflichtet sei, solchen Eigentümern die Teilnahme an virtuellen Versammlungen durch die Zurverfügungstellung eines entsprechend ausgestatteten Raums am Ort der Liegenschaft (im Büro des Verwalters oder in einem anderen Raum) nebst persönlichen „Supports“ zu ermöglichen (Abramenko, ZMR 2024, 100 [102]; Kassler, ZWE 2023, 336 [338]).
- Nach der Gesetzesbegründung ist die Schaffung der persönlichen / technischen Voraussetzungen einer virtuellen Teilnahme Sache des Eigentümers; erwähnt wird lediglich die Möglichkeit der „Nachbarschaftshilfe“ erwähnt (BT-Drucks. 508/21, S. 14).

Die virtuelle Eigentümerversammlung

Fremde Gesichter

In der Eigentümerversammlung der WEG Streitgasse 13 am 11.3.2025 wird beschlossen, dass für die Dauer von 3 Jahren rein virtuelle Eigentümerversammlungen abgehalten werden.

Verwalter V lädt daraufhin zu einer virtuellen Eigentümerversammlung ein.

Zur Versammlung loggt sich, sehr zum Missvergnügen der übrigen Teilnehmer, Rechtsanwalt R ein, der den allseits beliebten Eigentümer Zorngiebel vertritt.

Zudem fragt Eigentümer Misstrau, wie V denn die Nicht-Öffentlichkeit der Versammlung sicherstellen wolle.

Er vermute nämlich, dass sich außerhalb des Erfassungsbereichs der Computerkamera des Eigentümers Schummel dessen Ehefrau verstecke.

Die virtuelle Eigentümerversammlung

Vertretung in der virtuellen Versammlung

- Aus § 25 Abs. 3 WEG folgt, dass in der Versammlung eine **Vertretung durch Dritte** zulässig ist. Dies gilt auch für die virtuelle Eigentümerversammlung.
- § 23 Abs. 1a S. 2 WEG regelt ausdrücklich, dass die virtuelle Eigentümerversammlung hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein muss; hierzu gehört das unentziehbare Recht, sich vertreten zu lassen.
- **Beschränkungen des Vertretungsrechts** sind nur hinsichtlich des Kreises der zu bevollmächtigenden Personen in engen Grenzen zulässig (vgl.: BGH, Urt. v. 28.6.2019 – V ZR 250/18, NJW-RR 2019, 1354, LG Frankfurt/Main, Beschl. v. 10.11.2022 - 2-13 S 54/22, ZMR 2023, 316).
- Allerdings sind die gesetzlichen und vereinbarten **Zulässigkeitsvoraussetzungen** der Vertretung zu beachten (Vorlage einer Vollmacht, Beschränkung des Kreises der Vertreter).
- Soweit für die Vorlage der Vollmachtsurkunde die **vereinbarte Formvorschriften** gelten, (Schriftform oder öffentlich beglaubigt), wird, da die Vollmacht dem (nicht anwesenden) Versammlungsleiter nachzuweisen ist, dies in der virtuellen Versammlung selbst nicht einzuhalten sein. Eine vorherige Übermittlung an den Versammlungsleiter ist dann notwendig.

Die virtuelle Eigentümerversammlung

Einhaltung des Grundsatzes der Nicht-Öffentlichkeit

- Vom Versammlungsleiter sind keine besonderen Vorkehrungen zur Einhaltung der Nicht-Öffentlichkeit der virtuellen Eigentümerversammlung zu treffen (die auch praktisch gar nicht getroffen werden können).
- Es genügt, wenn die Teilnehmer auf Nachfrage des Versammlungsleiters erklären, dass sie vor Ort die Nicht-Öffentlichkeit wahren.
- Eine Überprüfung durch den Versammlungsleiter ist weder nötig noch möglich.

Die virtuelle Eigentümerversammlung

Datenschutz

Die GdWE will über die Abhaltung virtueller Eigentümerversammlungen beschließen.

Eigentümer Pingel, von Beruf Datenschutzbeauftragter, weist V auf seine besonderen Pflichten in Bezug auf Datenschutz- und Datensicherheit hin.

V möchte sich damit nicht zusätzlich belasten.

Die virtuelle Eigentümerversammlung

Datenschutz

- Bei der Durchführung virtueller (ebenso hybrider) Versammlungen sind die Vorschriften der DSGVO / des BDSG zu beachten, da eine Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt.
- Die Verantwortung für die Einhaltung des Datenschutzes obliegt (für ihren Bereich) der GdWE und dem Verwalter als gemeinsam Verantwortliche gemäß Art. 26 DSGVO. Die hiernach ohnehin zwischen GdWE und Verwaltung abzuschließende „**Vereinbarung über die gemeinsame datenschutzrechtliche Verantwortlichkeit**“ ist mit Blick auf die Abhaltung virtueller Versammlungen anzupassen / zu ergänzen (SWK-WEG/Okon, 1. Aufl., Edition 2-2024, Rn. 130a).
- Problematisch ist die gem. Art. 13 DSGVO gegenüber jedem Online-Teilnehmer abzugebende **Datenschutzerklärung** (insbesondere gegenüber einem unangekündigt teilnehmenden Vertreter, der nicht vorgreiflich, etwa durch Vorabübersendung, belehrt werden kann).
- Hierzu sollte die verwendete Software über eine Funktion verfügen, die die **automatische Abgabe der Datenschutzerklärung vor dem Einloggen** vorsieht (was für den hier befürworteten Einsatz speziell für Eigentümerversammlungen entwickelter Software-Produkte spricht).

Die virtuelle Eigentümerversammlung

Datenschutz

- Zudem ist gem. Art. 6 Abs. (1) Buchst. a) DSGVO grundsätzlich die ausdrückliche und freiwillige **Einwilligung der betroffenen Person** notwendig, die nicht in der Zustimmung zu einem Beschluss gem. § 23 Abs. 1a) WEG liegt.
- Die **Einwilligungserklärung** kann allerdings auch konkludent durch die Nutzung des Online-Zugangs abgegeben werden, weshalb die verwendete Software verfügen sollte, die die **automatische Abgabe der Einwilligungserklärung vor dem Einloggen** vorsieht (MHdB WEG-R/Gündel, 8. Aufl. 2023, § 95 Rn. 33 u. Rn. 90). Auch diese spricht für den hier befürworteten Einsatz speziell für Eigentümerversammlungen entwickelter Software-Produkte.
- Hier vertretener Auffassung nach kann das Erfordernis der Einwilligungserklärung, da im Falle entsprechenden Beschlusses die Abhaltung der virtuellen Versammlung für den Verwalter verpflichtend ist, durch die Anwendung der Bestimmung des Art. 6 Abs. (1) Buchst. c) DSGVO ersetzt werden, wonach die Datenverarbeitung rechtmäßig ist, wenn diese der **Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung** erforderlich ist, der der Verantwortliche (die GdWE) unterliegt. Der Verwalter handelt gem. Art. 6 Abs. (1) Buchst. c) DSGVO als Vertreter der GdWE sowie zur Wahrung seiner berechtigten Interessen i.S.d. Buchst. f) (Vertragspflicht).

Die virtuelle Eigentümerversammlung

Doch alles wie früher?

In der Eigentümerversammlung der WEG Streitgasse 13 am 11.3.2025 wird beschlossen, dass für die Dauer von 3 Jahren rein virtuelle Eigentümerversammlungen abgehalten werden.

Verwalter V lädt daraufhin zu einer virtuellen Eigentümerversammlung ein.

Eigentümer Unbequem fordert V auf, anstelle dessen eine Präsenzversammlung abzuhalten.

Die virtuelle Eigentümerversammlung

§ 48 Abs. 6 WEG n.F. – Übergangsvorschriften

Fassen die Wohnungseigentümer vor dem 1.1.2028 einen Beschluss nach § 23 Abs. 1a, ist bis einschließlich 2028 mindestens einmal im Jahr eine Präsenzversammlung durchzuführen, sofern die Wohnungseigentümer hierauf nicht durch einstimmigen Beschluss verzichten.

Ein Verstoß gegen diese Pflicht führt nicht zur Nichtigkeit oder der Anfechtbarkeit der in einer virtuellen Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse.

Die virtuelle Eigentümerversammlung

Übergangsregelung zur Abhaltung von Präsenzversammlungen

- Die Pflicht zur mindestens jährlichen Abhaltung einer Präsenzversammlung gilt nur für Zulassungsbeschlüsse gem. § 23 Abs. 1a S. 1 WEG, die **vor dem 1.1.2028** gefasst werden, nicht für die Zulassung hybrider Versammlungen, und **endet am 31.12.2028**.
- Der **Verzichts-Beschluss** bedarf der **einstimmigen Beschlussfassung** der in der Eigentümerversammlung anwesenden oder vertretenen Stimmrechte (also keine Allstimmigkeit!).
- Erfolgt die Durchführung einer virtuellen Eigentümerversammlung ohne jährliche Präsenzversammlung, folgt hieraus **weder die Rechtswidrigkeit noch die Nichtigkeit** der in der virtuellen Versammlung gefassten Beschlüsse (§ 48 Abs. 6 S. 2 WEG).
- Der **Anspruch auf Abhaltung einer Präsenzversammlung** richtet sich (der gesetzgeberische Fehler der Benennung des Verwalters ist unbeachtlich) gem. § 24 Abs. 1 WEG nicht gegen den Verwalter, sondern gem. § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG nur gegen die GdWE (vgl.: LG Stuttgart, Beschl. v. 4.5.2023 - 19 S 34/22, ZWE 2023, 453; LG Braunschweig, Urt. v. 6.1.2023 - 6 S 228/22, ZMR 2023, 390).

Die virtuelle Eigentümerversammlung

Wer muss, wer kann, wer darf?

In der Eigentümerversammlung der WEG Streitgasse am 11.3.2025 wird beschlossen, dass für die Dauer von 3 Jahren rein virtuelle Eigentümerversammlungen abgehalten werden können.

Verwalter V lädt daraufhin zu einer virtuellen Eigentümerversammlung am 17.10.2025 ein.

Der für seine ausgiebigen Redebeiträge berüchtigte Eigentümer Redselig verlangt eine Präsenzversammlung und droht mit Beschlussanfechtung.

Beiratsvorsitzender B ist erbost, dass V eigenmächtig (insbesondere ohne den wichtigsten Eigentümer der Gemeinschaft, d.h. ihn) zu konsultieren, über die Abhaltung einer virtuellen Versammlung entschieden habe.

Die virtuelle Eigentümerversammlung

- Aus § 23 Abs. 1a S. 1 WEG folgt, dass die Wohnungseigentümer entscheiden können, dass Versammlungen virtuell **stattfinden können**. Dabei stellt sich aber die Frage, **wer** im konkreten Einzelfall **entscheidet**, ob eine virtuelle oder eine Präsenzversammlung stattfindet.
- Diese Entscheidung kann von der **Eigentümerversammlung** selbst (mit einfacher Mehrheit) getroffen werden (sinnvollerweise als angekündigter **Absenkungsbeschlusses** gem. § 23 Abs. 3 S. 2 WEG).
- Durch (Vorrats-) **Beschluss gem. § 27 Abs. 2 WEG** kann der Verwalter jedoch zu einer solchen Entscheidung nach pflichtgemäßem Ermessen ermächtigt werden (BGH, Urt. v. 5.7.2024 – V ZR 241/23, NJW-RR 2024, 1137).

Gestaltungsvorschlag zur Gestattung virtueller Versammlungen

1. [Variante 1]

Die Eigentümerversammlung beschließt, dass Eigentümerversammlungen innerhalb eines Zeitraums von längstens [...] Jahren (max. drei Jahre) ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfinden (virtuelle Eigentümerversammlung).

1. [Variante 2]

Die Eigentümerversammlung beschließt, dass Eigentümerversammlungen innerhalb eines Zeitraums von längstens [...] Jahren (max. drei Jahre) ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfinden können (virtuelle Eigentümerversammlung).

Über die Abhaltung einer Präsenz- oder virtuellen Versammlung im Einzelfall entscheidet der Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen. Der Verwalter ist zur Abhaltung einer Präsenz- oder virtuellen Versammlung im Einzelfall verpflichtet, wenn ihn hierzu mehr als 25% der Wohnungseigentümer nach Köpfen oder die Mehrheit der Mitglieder des Verwaltungsbeirats in Textform auffordert.

2.

Die Eigentümerversammlung beschließt, soweit bis dahin die Abhaltung virtueller Versammlungen beschlossen ist, bis einschließlich 2028 -vorbehaltlich der Regelung unter Ziff. 1. [Variante 2]- auf die Durchführung einer Präsenzversammlung mindestens einmal im Jahr zu verzichten.

3.

a)

Die Versammlungsteilnahme und Ausübung der weiteren Versammlungsrechte im Wege elektronischer Kommunikation (im Weiteren: Online-Teilnahme) wird den Wohnungseigentümern von der GdWE durch die Bereitstellung der Möglichkeit zur Nutzung eines Online-Video-Audio-Konferenz-Systems oder einer vergleichbaren Software ermöglicht.

Gestaltungsvorschlag zur Gestattung virtueller Versammlungen

b)

Hierzu stellt die GdWE am Geschäftssitz des Verwalters die geeigneten technischen Mittel (Hard- und Software, u.a. Internetzugang, Computer nebst Tastatur, Bildschirm[e], Mikrofon[e], Lautsprecher und Kamera[s]) zur Verfügung, durch welche die Online-Teilnahme ermöglicht wird.

Der Verwalter ist bei Vorliegen der technischen Voraussetzungen zur ordnungsmäßigen Durchführung der virtuellen Versammlung berechtigt, diese auch von einem anderen Ort seiner Wahl durchzuführen.

4. [Variante 1]

Hierzu beschließt die Eigentümerversammlung, das vom Verwalter unterbreitete Angebot vom [...], Angebots-Nr. [...], welches in Kopie als Anlage zum Protokoll dieser Eigentümerversammlung genommen wird, zu Kosten i.H.v. [...] € brutto pro virtuell abgehaltener Eigentümerversammlung die technischen Voraussetzungen durch Bereitstellung der erforderlichen Hardware zur Verfügung zu stellen, anzunehmen.

Weiter beschließt die Eigentümerversammlung, das Angebot der Fa. [...] vom [...], Angebots-Nr. [...], welches in Kopie als Anlage zum Protokoll dieser Eigentümerversammlung genommen wird, die Software [...] zu Kosten i.H.v. [...] € brutto pro hybrid abgehaltener Eigentümerversammlung nutzen zu dürfen, anzunehmen.

4. [Variante 2]

Hierzu beschließt die Eigentümerversammlung, das vom Verwalter unterbreitete Angebot vom [...], Angebots-Nr. [...], welches in Kopie als Anlage zum Protokoll dieser Eigentümerversammlung genommen wird, zu Kosten i.H.v. [...] € brutto pro digital abgehaltener Eigentümerversammlung die technischen Voraussetzungen durch Bereitstellung der erforderlichen Hardware zur Verfügung zu stellen, anzunehmen. Weiter wird der Verwalter ermächtigt, mit einem marktüblichen Anbieter einen Vertrag über die Nutzung der nach Maßgabe der obigen sowie nachfolgend gefassten Beschlüsse geeigneten Software namens und auf Kosten der GdWE abzuschließen, wobei die Kosten für die einzelne virtuelle Eigentümerversammlung bei einer maximalen Vertragslaufzeit von 2 Jahren bis zu [...] € betragen dürfen.

5.

Der Verwalter erhält für den besonderen zusätzlichen Aufwand für die Vorbereitung und Durchführung von virtuell (auch hybrid) durchzuführenden Eigentümerversammlungen gemäß der Regelung des Verwaltervertrags vom [...] unter [...] / in Ergänzung des Verwaltervertrags vom [...] eine Zusatzvergütung i.H.v. [...] € brutto pauschal pro Eigentümerversammlung / eine Zusatzvergütung i.H.v. [...] € brutto pro Zeitstunde bei minutengenauer Abrechnung für bis zu zwei weitere an der virtuellen Versammlung teilnehmende Mitarbeiter, wobei dies nur für eigentümerseits veranlasste und/oder objektiv erforderliche virtuelle Eigentümerversammlungen gilt, die nicht infolge einer schuldhaften Pflichtverletzung des Verwalters erforderlich werden.

6.

a)

Die durch die virtuelle Durchzuführung von Eigentümerversammlungen entstehenden zusätzlichen Kosten i.H.v. (geschätzt) [...] € brutto pro Wirtschaftsjahr werden aus den laufenden Mitteln der GdWE finanziert.

b)

Die durch die virtuelle Durchzuführung von Eigentümerversammlungen entstehenden zusätzlichen Kosten (Hardware, Software, Zusatzvergütung des Verwalters) werden von sämtlichen Wohnungseigentümern, untereinander nach Miteigentumsanteilen [besser: nach dem Verhältnis der Kopfbzahl der Wohnungseigentümer / der Anzahl der Einheiten] verteilt.

7.

Die Schaffung der technischen Voraussetzungen und die technische Ausstattung zur Online-Teilnahme am Ort des jeweiligen Online-Versammlungsteilnehmers (Hard- und Software, u.a. Internetzugang, mobiler Computer nebst Tastatur, Bildschirm, Mikrofon, Lautsprecher und Kamera) ist nicht Aufgabe der GdWE, sondern vom jeweiligen Wohnungseigentümer selbst und auf eigene Kosten vorzunehmen.

Die technischen Mindestvoraussetzungen zur Nutzung des Online-Video-Konferenz-Systems am Ort des physisch abwesenden Versammlungsteilnehmers sind: [...].

8.

Auch die virtuelle Eigentümerversammlung wird, sofern die Wohnungseigentümer nichts Abweichendes beschließen, vom Verwalter als Versammlungsleiter geführt.

9.

a)

Zur Sicherstellung der Nicht-Öffentlichkeit der virtuellen Eigentümerversammlung sind individuelle elektronische Zugangsvoraussetzungen (Zugangsdaten) zu schaffen und den Wohnungseigentümern mit der Einladung zur Eigentümerversammlung unter Mitteilung des Zeitpunkts des Beginns der virtuellen Versammlung in Textform mitzuteilen.

b)

Der Verwalter ist nicht verpflichtet, die Einhaltung der Nicht-Öffentlichkeit am Ort der jeweiligen Online-Teilnehmer zu prüfen. Die Sicherstellung der Nicht-Öffentlichkeit der Versammlung am Ort des jeweiligen Online-Teilnehmers obliegt dem jeweiligen Wohnungseigentümer selbst. Die jeweiligen Online-Teilnehmer an der Versammlung haben auf Nachfrage des Versammlungsleiters zu versichern, dass diese vor Ort die Einhaltung der Nicht-Öffentlichkeit sicherstellen.

10.

Die Online-Teilnahme an der virtuellen Eigentümerversammlung erfolgt durch die Anmeldung zum Online-Videokonferenz-System unter Verwendung der vom Verwalter mitgeteilten Zugangsdaten zum Zeitpunkt der Versammlung.

Der Verwalter ist ohne das Vorliegen begründeter Zweifel nicht verpflichtet, die Einhaltung der technischen Zugangsvoraussetzungen zu prüfen.

Mit der Anmeldung und deren Bestätigung durch den Versammlungsleiter im Online-Video-Konferenz-System gilt der Eigentümer bzw. dessen berechtigter Vertreter als in der Versammlung anwesend, solange dies von der verwendeten Software dem Versammlungsleiter angezeigt wird. Die Beendigung der Online-Teilnahme steht einem Verlassen der Eigentümerversammlung gleich. Dies ist dem Versammlungsleiter über das Online-Videokonferenz-System oder auf anderem digitalen Weg in Textform (E-Mail) vorab anzuzeigen.

11.

Die Online-Teilnehmer haben während der Versammlung ihre Mikrofone zur Vermeidung von Rückkoppelungen und ähnlichen Störungen ausschalten, soweit keine aktiven Redebeiträge durch den Versammlungsleiter gestattet sind. Ein Online-Redebeitrag ist im Chat oder durch elektronisches „Handzeichen“ (je nach verwendeter Software) beim Versammlungsleiter anzumelden. Der Versammlungsleiter berücksichtigt die Redebeiträge nach der zeitlichen Reihenfolge der Anmeldungen aller Eigentümer.

12.

Die Stimmabgabe bei Online-Teilnahme erfolgt mangels abweichender Vereinbarung oder Beschluss entweder visuell durch Handzeichen über die Videowiedergabe, akustisch über die Audiowiedergabe, in Textform über die Chat-Funktion oder über die Abstimmungs-/Umfragefunktion des Online-Videokonferenz-Systems. Entsprechendes gilt für die Verkündung des Beschlussergebnisses durch den Versammlungsleiter.

13.

Im Falle einer im Verantwortungsbereich der GdWE liegenden technischen Störung hat der Versammlungsleiter die Eigentümerversammlung zu unterbrechen. Soweit die technische Störung nicht in angemessener Zeit behoben werden kann, ist die Versammlung abzubrechen. Unterbrechung bzw. Abbruch der Versammlung sind den Online-Teilnehmern in Textform per E-Mail mitzuteilen, sofern diese der Verwaltung einen entsprechenden Übermittlungsweg mit-geteilt haben. Dies gilt nicht für technische Störungen, die allein im Verantwortungsbereich des einzelnen Online-Teilnehmers liegen.

14.

Die datenschutzrechtlichen Vorschriften sind von der GdWE, dem Versammlungsleiter, dem Verwalter und den einzelnen Wohnungseigentümern einzuhalten.

Insbesondere ist die Aufzeichnung von Bild-/Ton-/Chat-Inhalten oder Inhalten der Abstimmungs-/Umfragefunktion der virtuell durchgeführten Eigentümerversammlung nicht zulässig, sofern nicht die Zustimmung sämtlicher Beteiligten vorliegt.