

29. Pantaenius Immobilienagentur



***1. Volljuristen sind automatisch zertifizierte Verwalter
– das darf doch wohl nicht wahr sein!***

2. Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung

am 17.11.2022, 16.30 – 17.30 Uhr

im Empire Riverside Hotel

Hamburg

Referenten: Dr. Jan-Hendrik Schmidt und Dr. Olaf Riecke, Hamburg

Literatur

- **Füllbeck**, Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (ZertVerwV),
ZMR 2022, 105,
- **Martini**, Die Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (ZertVerwV)
AnwZert MietR 6/2022 Anm. 2,
- **Osthus**, Die Zertifizierung des Wohnungseigentumsverwalters,
ZWE 2022, 156 und
- **Zscheschack**, Die Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung; Der zertifizierte Verwalter kommt ... und ist schon bald wieder weg.
NZM 2022, 193 ff.

- Die Verordnung wurde am 16.12.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet und trat am 17.12.2021 in Kraft.
- **§ 26a WEG** stellt keine gewerberechtlichen Anforderungen auf. Die Zertifizierung ist insbesondere keine Voraussetzung für die Erteilung der Erlaubnis nach **§ 34c** der Gewerbeordnung. Die Tätigkeit als Verwalter ist deshalb auch dann gewerberechtlich zulässig, wenn der Verwalter über kein Zertifikat verfügt (BR-Drs. 19/22634, S. 46).

Letzte Änderung

- **Mit Wirkung vom 12.11.2022 (Tag nach der Verkündung) wurde die Verschiebung des Stichtags vom 01.12.2022 auf 01.12.2023 geregelt** (Bundesgesetzblatt, Teil 1, 2022, Nr. 42 vom 11.11.2022, S. 1983 r. Sp., Artikel 7 zur Änderung des WEG: In § 48 Absatz 4 Satz 1 WEG in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34) wird die Angabe „1. Dezember 2022“ durch die Angabe „1. Dezember 2023“ ersetzt).
- **Die Änderung tritt damit gerade noch vor dem alten Stichtag in Kraft.**
- **Grund der Verschiebung:**
- **Die IHKs hatten weder rechtzeitig die Fragenkataloge fertig noch die Prüfungsausschüsse vollständig besetzt.**
- **Es konnten selbst bei frühzeitiger Anmeldung nicht alle interessierten Verwalter bis heute die Prüfung ablegen.**

§ 19 Abs.2 Nr.6 WEG iVm § 48 Abs.4 WEG

- **Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere**
- **Nr. 6: Die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a**, es sei denn, es bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Absatz 2) verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.
- § 48 Abs.4 WEG
- § 19 Absatz 2 Nr. 6 ist ab dem 1. Dezember 2022 <jetzt 2023> anwendbar. Eine Person, die am 1. Dezember 2020 Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war, gilt gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bis zum 1. Juni 2024 als zertifizierter Verwalter.

§ 26a WEG

- **(1) Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor der Industrie und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.**
- **(2) Das Bundesministerium der Justiz (und für Verbraucherschutz) wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu erlassen. ...**
- **-----**
- **Das ist geschehen durch die Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (ZertVerwV)**

Volljuristen = zert. Verwalter ohne Prüfungspflicht

- Welche Personen tatsächlich von der Prüfungspflicht befreit werden, regelt allein die Verordnung (§ 7).
- Die Aufzählung der in § 26a Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 WEG enthaltenen Personen sind lediglich Regelbeispiele des Gesetzgebers für die Erstellenden der Verordnung.
- Nach § 7 ZertVerwV sind Personen einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt, welche z.B. die Befähigung zum Richteramt ... besitzen.

Gleichgestellte Personen dürfen sich am Markt als zertifizierte Verwalter bezeichnen (§ 7 Satz 2 ZertVerwV)

- Nach § 7 Satz 1 ZertVerwV sind einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt:
 - 1. Personen mit der Befähigung zum Richteramt,
 - 2. Personen mit einer abgeschlossenen Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder -kaufmann , Kauffrau oder Kaufmann in der Grundstücks und Wohnungswirtschaft,
 - 3. Personen mit einem anerkannten Abschluss Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in,
 - 4. Personen mit einem Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt.
- **§ 7 Satz 2 ZertVerwV**
- Die in Satz 1 genannten Personen dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen.

- **Prüfungsbefreiung durch Befähigung zum Richteramt.**
- **Nicht nur die Hervorhebung dieser Qualifikation überrascht, auch in der Sache ist die Befreiung grundlegend verfehlt.**
- **Diese Ausnahme ist entweder eine völlige Überschätzung der Fähigkeiten von Volljuristen oder auf eine Verkennung der Anforderungen an WEG-Verwalter im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages, der § 26a WEG eingefügt hat, oder auf eine Mischung aus beidem zurückzuführen.**
- **Bereits die erforderlichen Rechtskenntnisse zum WE-Recht werden weder an der Universität noch im Referendariat vermittelt. Kaufmännische und technische Kenntnisse fehlen erst Recht.**

Hintergrund

- Der Gesetzgeber erkennt damit an, dass sich mit dem WEMoG die Anforderungen an eine qualifizierte Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen erhöht haben (BT-Drs. 19/22634).
- Der zunehmende Bedarf an einer fachkundigen Verwaltung resultiere ferner aus den immer komplexer werdenden gesellschaftlichen und rechtlichen Zusammenhängen, welche die Verwaltertätigkeit prägten.
- Der Rechtsausschuss hielt es daher für erforderlich, den Wohnungseigentümern das rechtliche Instrumentarium dafür bereit zu stellen, dass sie nach ihren Bedürfnissen und ihrem Ermessen die Verwaltung einer sach- und fachkundigen Person übertragen können (BeckOK-WEG/Elzer § 48 Rn. 16).

Weiterhin gilt

- Ist der Verwalter bereits vor dem 01.12.2020 bestellt worden, kann er ohne Nachweis der Zertifizierung bis zum 01.06.2024 in der konkreten WE-Anlage wiedergewählt werden
- Ab dem 01.06.2024 muss auch der bereits amtierende Verwalter eine Zertifizierung nachweisen.
- Die Neubestellung eines nicht zertifizierten Verwalters ab dem 01.12.2023 oder die Wiederwahl ab dem 01.06.2024 entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Aber: Beschlüsse sind nur anfechtbar, nicht nichtig!

Prüfungsinhalt

- **Vertiefte Kenntnisse werden nach § 1 ZertVerwV gefordert in den Themenbereichen**
- **rechtliche Grundlagen (Nr. 2),**
- **kaufmännische Grundlagen (Nr. 3) und**
- **technische Grundlagen (Nr. 4).**
- **Nur Grundkenntnisse in dem Themenbereich Immobilienwirtschaft (Nr. 1)**

Virtuelle Prüfungsfrage

1.1 Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibung Fragen

WEG seminare
verwalten
vermieten

Fragen

Aus einem bemaßten Grundriss kann folgende Angabe entnommen werden:

(Mögliche Punktzahl: 1)

1. Die Deckenhöhe
2. Die finale Möblierung
3. Die Raumgrößen
4. Die Lage der Steckdosen im Raum
5. Die am Bau beteiligten Firmen

Virtuelle Prüfungsfrage

■ Nr.2

1.3. Umwelt- und Energiethemen im Immo-Bereich

WEG seminare
verwalten
vermieten

Fragen

Der Verwaltungsbeirat einer Wohnanlage trifft sich mit Ihnen und möchte mögliche bauliche Maßnahmen zur Energieeinsparung an der von Ihnen verwalteten Wohnanlage, Baujahr 1978, mit Ihnen besprechen. Welche Empfehlungen geben Sie ihm?

(Mögliche Punktzahl: 2)

1. Dämmung der Kellerdecke
2. Wechsel des Gaslieferanten
3. Rundschreiben an die Bewohner zum richtigen Lüften und Heizen
4. Erhöhung der Zuführung zur Erhaltungsrücklage
5. Austausch der 12 Jahre alten hydraulischen Pumpe für Warmwasser gegen eine elektronische Pumpe

www.weg-seminare.de

15

Online-Teilnahme an der ETV

- **§ 23 Abs.1 WEG lautet:**
- *Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.*
- ***Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können***

Vorstellung des Gesetzgebers

- **Die Beschlusskompetenz ermöglicht es aber nicht, die Präsenzversammlung insgesamt zugunsten einer reinen Online-Versammlung abzuschaffen.** Das Recht jedes Wohnungseigentümers, physisch an der Versammlung teilzunehmen, steht damit nicht zur Disposition der Mehrheit.
- Die Formulierung lehnt sich an § 118 Absatz 1 Satz 2 des Aktiengesetzes (AktG) an. Die konkrete, insbesondere technische Ausgestaltung der Online-Teilnahme regelt der Entwurf im Hinblick auf künftige technische Entwicklungen nicht.
- Über die Ausgestaltung ist deshalb zu beschließen, wobei sich die Rechtmäßigkeit des Beschlusses – wie stets – nach dem allgemeinen Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung richtet (ReferentenE S. 76).

Das bedeutet:

- **§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG** regelt (nur) die Beschlusskompetenz, eine elektronische Kommunikation und deren Umfang im Rahmen einer Präsenzversammlung zu erlauben (vgl. Lehmann-Richter/Wobst § 8 Rn. 604 ff; Pauli AnwZert-MietR 21/2020, 1 ff., Ziffer B.1.b; Pauli, ZMR 2021, 187; grundlegend Skauradszun/Kolb, ZMR 2022, 933 ff.). **Die Vorschrift ermächtigt die Eigentüermehrheit nicht, die zwangsweise Durchführung der Eigentümerversammlung als Online-Veranstaltung zu beschließen** (Abramenko Das neue WE-Recht § 7 Rn. 24; Letzner ZWE 2022, 115).
- **§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG** regelt die Zulassung einer moderneren Eigentümer-versammlung (sog. **Hybrid-Versammlung**).
- Im Extremfall ist es möglich, dass sämtliche Wohnungseigentümer an der Präsenz-versammlung nur elektronisch teilnehmen.

Anfechtbarkeit

- **Der vorgelagerte Gestattungsbeschluss** (Beschlussmuster Pauli, ZMR 2021, 196 f.; vgl. auch Letzner ZWE 2022, 115) **ist kein Geschäftsordnungsbeschluss, dessen Wirkung sich in dem Versammlungsverlauf erschöpft und der keine Wirkung für die Zukunft entfaltet.**
- **Es handelt sich vielmehr um einen anfechtbaren Beschluss auf der Grundlage einer gesetzlichen Beschlusskompetenz, wobei sich die Rechtmäßigkeit des Beschlusses – wie stets – nach dem allgemeinen Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung richtet (BT-Drs. 19/18791, 71).**

Ermessensentscheidung

- Die Gestattung der digitalen Teilnahmemöglichkeit liegt im (freien) Ermessen der Eigentümer. Ein Anspruch eines Wohnungseigentümers auf eine Online-Teilnahme besteht nicht, eine Beschlussersetzungsklage würde grds. keinen Erfolg haben.
- Unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung kann etwas anderes gelten, wenn der Antrag eines Wohnungseigentümers auf Online-Teilnahme nur für eine Eigentümerversammlung zugelassen worden ist, der Antrag eines anderen Wohnungseigentümers für eine Folgeversammlung hingegen nicht.

„Teilnehmer 2. Klasse“

- Die Beschlusskompetenz ermöglicht im Rahmen der Ordnungsmäßigkeit, die Online-Teilnehmer nur als „Teilnehmer 2. Klasse“ zuzulassen. So sieht es jedenfalls der ausdrückliche Gesetzeswortlaut, wonach einschränkend beschlossen werden kann, dass die Online-Teilnehmer nur „**einzelne ihrer Rechte**“ und diese nur „**teilweise**“ im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.
- Auch die rein passive Verfolgungsmöglichkeit der Versammlung unter Ausschluss sowohl des Rede- als auch des Stimmrechts soll beschlossen werden können (Hügel/Elzer § 23 Rn. 37); str.

Zumindest Stimmrecht auch online?

- Trotz der weitreichenden Ausgestaltungsmöglichkeiten der Mitgliedschaftsrechte bei einer Online-Teilnahme darf das Stimmrecht in einem Öffnungsbeschluss durch die Gesamtheit der Wohnungseigentümer nicht ausgeschlossen werden.
- Denn mit dem Stimmrecht wird die in § 19 Abs. 1 WEG normierte und ausdrücklich gewollte Mitwirkungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers erfüllt.
- Die Mitwirkungspflicht kann nicht durch einen Öffnungsbeschluss nach § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG abbedungen werden (Skauradszun/Kolb, ZMR 2022, 933 ff.).

Stellvertretung

- **Da die Online-Teilnahme rechtlich der Präsenzteilnahme gleichsteht, ist auch dort die Vertretung möglich.**
- **Fraglich ist, ob die Vertretung (nur/allein) des Online-Teilnehmers ausgeschlossen werden kann (ablehnend: Dötsch/Schultzky/Zscheschack, Kap. 8, Rn. 70), was – ohne Ermessensfehler – zulässig sein dürfte, da die Online-Teilnehmer in nahezu sämtlichen Rechten schlechter gestellt werden dürfen als die Vorort-Teilnehmer (vgl. SEHR/Riecke, § 6, Rn. 77) und ihnen eine Teilnahme, auch durch einen Vertreter, in der Präsenzversammlung möglich bleibt.**

Nichtöffentlichkeit

- Die Versammlung der Wohnungseigentümer ist grundsätzlich nicht öffentlich. Dieser Grundsatz gilt auch für die Hybridversammlung. Sicherzustellen ist dies in erster Linie durch das Erfordernis einer Zugangskontrolle wie z. B. durch personalisierte Einwahldaten.
- Soweit Bedenken bestehen, ob bei einer Online-Teilnahme die Nichtöffentlichkeit gewährleistet werden kann (dazu Sankol, ZMR 2021, 447), muss der Grundsatz der „abwesenden Nichtöffentlichkeit“ neu definiert werden (dazu Küttner, in Elzer (Hrsg.) Stichwortkommentar zum WEG, 1. Aufl. 2021, Nichtöffentlichkeit, Rn. 11). Der „Ghostwriter“ oder „Souffleur“ ist hinzunehmen.

Datenschutz

- **Bei der Online-Teilnahme sind die Regelungen des Datenschutzes** (allgemein zum Datenschutz: Okon, in Elzer (Hrsg.) Stichwortkommentar zum WEG, 1. Aufl. 2021, Datenschutz) **zu beachten, insbesondere was die Verarbeitung von Daten sowie die Sicherheitsmaßnahmen der elektronischen Kommunikationsmittel angeht.**
- **Die Aufzeichnung (Mitschneiden über Audio oder Video) einer Eigentümerversammlung durch den Verwalter ist nur dann zulässig, wenn die Teilnehmer zur Aufzeichnung eingewilligt haben** (vgl. Hügel/Elzer, § 23 Rn. 44).
- **Tipp: Der Verwalter sollte die Online-Teilnehmer darüber informieren, dass ein Mitschneiden oder Aufzeichnen der Videokonferenz durch die Teilnehmer selbst nicht zulässig ist und das Verbreiten solcher Aufnahmen strafbar sein kann.**

Datenschutz (nach Okon) zur online-Teilnahme

- **Müssen von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) Verträge geschlossen werden?**
- **Wer hat Zugriff auf Daten?**
- **Wie hoch sind die Sicherheitsstandards?**
- **Wo werden die Datenverarbeitung und die Datenspeicherung vorgenommen?**
- **Ist die Datenübertragung verschlüsselt?**
- **Wie wird protokolliert?**
- **Wie wird dokumentiert?**
- **Wann werden Daten gelöscht und durch wen?**

Datenschutz

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat Auftragsverarbeitungsverträge (AVV), Nutzungsbedingungen, Sicherheitsnachweise und auch Datenschutzerklärungen anzufertigen und diese transparent auf Nachfrage zur Verfügung zu stellen.
- Jeder hat das Recht zu erfahren, welches System eingesetzt wird und vor allem was mit den übertragenen Daten (Name, E-Mail-Adresse, etc.) vor, während und nach der Versammlung passiert.
- Hierzu muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Informationspflichten gemäß Artikel 13 und 14 DSGVO zur Verfügung stellen können.

Technische Störungen

- Die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel birgt stets die Gefahr technischer Störungen. Führen diese Störungen dazu, dass Wohnungseigentümer ihre Rechte (Anwesenheits-, Rede- und/oder Stimmrecht) nicht ausüben können, ist umstritten (dazu Küttner, AnwZert MietR 23/2021), ob ein Anfechtungsrecht besteht.
- So sieht § 243 Abs. 3 Nr. 1 AktG vor, dass eine Anfechtung nicht darauf gestützt werden kann, dass durch eine technische Störung Rechte verletzt werden, die auf elektronischem Weg wahrgenommen worden sind, es sei denn, der Aktiengesellschaft ist insoweit grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz vorzuwerfen. Nach dem Gesetzeszweck sollen technische Störungen dort das Anfechtungsrecht nicht erweitern.
- Entsprechende Regelungen finden sich im WEG aber nicht.

Lehmann-Richter/Wobst § 8 Rn. 615 ff.

- Sie stellen auf die allgemeine Risikoverteilung bei der Online-Teilnahme an einer Eigentümerversammlung ab. Danach muss die GdWE den Versammlungsort technisch so ausstatten (lassen), dass eine Teilnahme mittels elektronischer Kommunikation während der gesamten Versammlung möglich ist.
- Es muss gewährleistet werden, dass keine Störungsquelle in der Sphäre der GdWE besteht, anderenfalls muss die Versammlung unter- bzw. abgebrochen werden. Dennoch gefasste Beschlüsse wären anfechtbar. Das Risiko anderer Störungen trägt dagegen jeder Online-Teilnehmer selbst. Das Risiko wird also nach Sphären verteilt (= „Sphärentheorie“).

a.A. das AG München, v. 27.04.2022, 1292 C 19128/21, ZMR 2022, 931:

- **Ein Beschluss zur Zulassung der Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen entspricht auch dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn er den Passus enthält *„Jeglicher Übertragungsfehler - gleich auf wessen Verantwortungsbereich dieser beruht - hindert den Fortgang der Eigentümerversammlung nicht. Der Online-Teilnehmer ist für einen solchen Fall darauf verwiesen, sich von einer anwesenden Person vertreten zu lassen“***

(Mehr-)Kosten

- **Für die Kosten einer Online-Teilnahme sieht das WEG keine besondere Regelung vor. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) hat die allgemeinen Kosten der Versammlung zu tragen. Ein abweichender Beschluss iSd § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG kann für bestimmte Mehrkosten in Betracht kommen. Der einzelne Online-Teilnehmer hat seine eigenen Kosten selbst zu tragen.**
- **In Teilungserklärungen/Gemeinschaftsordnungen kann die Online-Teilnahme bereits gestattet werden mit näheren Vereinbarungen zum „Ob“ und „Wie“.**

Weitere Rechtsprechung

- Auch nach dem 1.12.2020 ist zu einer Präsenzveranstaltung zu laden. Eine reine online-Versammlung sieht das WEMoG nicht vor. Auf einer solchen online-Versammlung gefasste Beschlüsse sind aber nur anfechtbar.
- Für ungültig zu erklären sind nur die auf einer online-Versammlung gefassten Beschlüsse, wenn nicht nachgewiesen werden kann, dass auch ohne den formellen Fehler ein inhaltsgleicher Beschluss gefasst worden wäre. Es genügt auch, wenn nachgewiesen wird, dass der begehrte abweichende Beschluss ordnungswidrig gewesen wäre.
- AG Saarbrücken, Urteil vom 19.08.2021, 36 C 139/21, ZMR 2021, 1022

Beschluss-Muster (Jacoby)

- Die Teilnahme an Eigentümerversammlungen mittels elektronischer Kommunikation wird nach Maßgabe folgender Bestimmungen zugelassen:
- (1) Jeder Eigentümer kann sein Teilnahme-/Rede-/Antrags- sowie Stimmrecht per Chat/Audio/Video-Funktion (**jeweils einschlägiges auswählen**) im Wege von der Verwaltung auszuwählender elektronischer Kommunikationsmittel ausüben.
- (2) Die Online-Beteiligung hat über einen durch geeignete Verschlüsselung geschützten Zugang zu erfolgen. Der berechtigte Online-Teilnehmer hat die Übertragung an Nichtberechtigte zu unterbinden.
- (3) Jeglicher Übertragungsfehler – gleich auf wessen Verantwortungsbereich dieser beruht – hindert den Fortgang der Eigentümerversammlung nicht. Der Online-Teilnehmer ist für einen solchen Fall darauf verwiesen, sich von einer anwesenden Person vertreten zu lassen.

Muster (Elzer)

- I. Die Wohnungseigentümer können an jeder Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen.
- II. Die Wohnungseigentümer sind befugt, sämtliche Versammlungsrechte im Wege elektronischer Kommunikation auszuüben [*hier können auch einzelne Rechte genannt werden*].
- III. Zur Ermöglichung einer elektronischen Kommunikation soll folgende Hardware angemietet werden _____. Ferner soll von _____ eine Lizenz mit folgendem Inhalt erworben werden _____.
- IV. Die Kosten nach Ziffer II. tragen folgende Wohnungseigentümer _____ im folgenden Verhältnis _____ [*nicht zwingend; ein Beschluss nach § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG*].
- V. Der Wohnungseigentümer, der seine Rechte im Wege elektronischer Kommunikation ausübt, wird daran erinnert, dass er die Übertragung an Nichtberechtigte zu unterbinden hat [*mehr als eine Erinnerung ist nicht möglich*].
- VI. Der Verwalter wird angewiesen, den Wohnungseigentümern mit der Ladung die notwendigen Zugangsdaten zur Verfügung zu stellen.
- VII. Der Verwalter wird angewiesen, den Wohnungseigentümern 1 Woche vor dem Versammlungstag einen Techniktest anzubieten.

Muster für Hybrid-Versammlung von M. Pauli (ZMR 2021, 187 ff.)

1. Einführung der (teil-) virtuellen Eigentümerversammlung

- Die Onlineteilnahme ist für alle zukünftigen Eigentümerversammlungen ab dem xx.xx.xxx zulässig und wird von dem derzeitigen Verwalter technisch sichergestellt.
- Die Onlineteilnahme erfolgt über die – im privaten Bereich – kostenfreie Software Skype/Zoom....
- Technisch wird die Teilnahme durch eine Videokonferenz – Übertagung von Bild und Ton der Versammlung – über Konferenzmikrofone und Konferenzkameras am Versammlungsort durch den Verwalter sichergestellt. Die online teilnehmenden Miteigentümer und Ihre Redebeiträge werden mit Bild und Ton während der Versammlung im Versammlungsraum dargestellt. Die Redebeträge der physisch anwesenden Eigentümer werden ebenfalls über das Videokonferenzsystem an die virtuellen Eigentümer übermittelt.
- Der Versammlungsleiter ist verpflichtet, den Verlauf der teilvirtuellen Versammlung (sog. Chatverlauf) für alle (virtuell) teilnehmenden Eigentümer einzublenden und zu dokumentieren. Der Chatverlauf ist als Anlage zum Protokoll der Eigentümerversammlung zu nehmen.

Muster für Hybrid-Versammlung von M. Pauli (ZMR 2021, 187 ff.)

2. Formalien der virtuellen Teilnahme

- Der Versammlungsleiter moderiert die Videokonferenz.
- Die (virtuelle) Versammlung der Eigentümer ist nicht öffentlich. Die online teilnehmenden Eigentümer dürfen keine Dritten (z.B. Berater) hinzuziehen. Auf Verlangen des Versammlungsleiters hat der virtuell teilnehmende Eigentümer dies in Textform zu bestätigen. Über die Hinzuziehung von Dritten ist ein Organisationsbeschluss zu fassen.
- Die Aufzeichnung der Eigentümerversammlung ist nicht zulässig.
- Die virtuelle Teilnahme der Eigentümer an der Eigentümerversammlung erfolgt durch die Anmeldung mit der Software Skype/Zoom zu der von dem Verwalter angegebenen Adresse zum Zeitpunkt der Versammlung. Mit der Anmeldung durch den Verwalter und einer gegenseitigen Bestätigung gilt der Eigentümer in der Versammlung als (virtuell) anwesend. Für zulässige Vertreter gilt sinngemäß das Gleiche. Der Vertreter muss in zulässiger Weise seine Vollmacht nachweisen. ----->

Muster für Hybrid-Versammlung von M. Pauli (ZMR 2021, 187 ff.)

- **Der Verwalter ist berechtigt, zur Identifizierung der Teilnehmer die Vorlage der Ladung und eines Ausweises zur Einsichtnahme zu verlangen.**
- **Der Verwalter ist berechtigt, die „Nichtöffentlichkeit“ der virtuellen Teilnehmer zu überprüfen. Die Überprüfung erfolgt durch einen sogenannten Kameraschwenk, der von dem virtuell teilnehmenden Eigentümer auf Weisung des Verwalters durchzuführen ist.**
- **Der Versammlungsleiter stellt zu Beginn der Versammlung die Anwesenheit der physischen und virtuellen Eigentümer fest. Die Anwesenheit der virtuellen Eigentümer gilt solange als bestätigt, wie dies von der Software/ Chatverlauf – durch den Status – angezeigt und ein Bildsignal übermittelt wird.**

3. Beendigung der virtuellen Eigentümerversammlung

- Die Beendigung der Teilnahme an der Videokonferenz durch den virtuellen Eigentümer steht einem Verlassen der Eigentümerversammlung gleich. Zur Vermeidung von Missverständnissen ist das virtuelle Verlassen der Eigentümerversammlung über den Chat oder unmittelbar dem Verwalter anzuzeigen.
- Bei einem Ausfall des Videokonferenzsystems wird der Verwalter die Eigentümerversammlung zunächst unterbrechen und versuchen das Konferenzsystem neu zu installieren. Soweit ein Neustart des Videokonferenzsystems nicht in angemessener Zeit möglich ist und eine Teilnahme der virtuell teilnehmenden Eigentümer (technisch) nicht anderes gewährleistet ist, ist die Versammlung abubrechen.

4. Redebeiträge/Abstimmungen

- Die online teilnehmenden Eigentümer müssen während der Versammlung die Mikrofone der Benutzersoftware zur Rauschunterdrückung ausschalten. Ein Redebeitrag ist im Chat anzumelden. Der Verwalter wird die Redebeiträge nach der zeitlichen Reihenfolge der Anmeldungen aller Eigentümer berücksichtigen. Für den Redebeitrag ist das Mikrofon anzuschalten.
- Der Verwalter wird zu Beginn von Abstimmungen die Anwesenheit der virtuellen Teilnehmer überprüfen. Die Abstimmung der virtuellen Eigentümer erfolgt – soweit keine geheime Abstimmung vereinbart wird - über die bildliche und/oder Audiodarstellung durch das Videokonferenzsystem. Der Verwalter kann die virtuellen Eigentümer auffordern, ihre Stimmabgabe über den Chat – zur besseren Verständlichkeit – anzuzeigen.

Besteht ein Anspruch auf einen derartigen Beschluss?

- **PRO**
- Gründe oder Umstände, die gegen eine Einführung der teilvirtuellen Teilnahme sprechen sind nicht erkennbar und somit verdichtet sich das Ermessen der Eigentümer zu einer gebundenen Entscheidung.
- Folglich besteht ein Anspruch eines Eigentümers auf Fassung eines Beschlusses zur virtuellen Teilnahme an einer Eigentümerversammlung nach der neuen Vorschrift des **§ 23 Abs. 1, S. 2 WEG**, der grundsätzlich nach **§ 44 Abs. 1, S. 2 WEG** gerichtlich durchgesetzt werden kann (vgl. M. Pauli ZMR 2021, 187 ff.).

Besteht ein Anspruch auf einen derartigen Beschluss?

- **CONTRA**
- Nach **Lehmann-Richter/Wobst** (WEG-Reform 2020, Rn. 608) soll die die Vorschrift des **§ 23 Abs. 1, S. 2 WEG** lediglich eine Beschlusskompetenz vermitteln und die Eigentümer können demnach im Rahmen der Billigkeit des **§ 18 Abs. 2 WEG** frei über die Einführung der Online-Teilnahme an einer Eigentümerversammlung entscheiden. Hiernach bestünde somit kein Anspruch eines Eigentümers gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Fassung eines positiven Beschlusses.

Stellungnahme

- **Die Wohnungseigentümer haben Ermessen** (bzw. einen Beurteilungsspielraum).
- **Geht es etwa um einen eiligen wirtschaftlich nicht gerade bedeutenden Beschlussgegenstand, so kann das Verweigern der Online-Teilnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.**
- **Keinesfalls dürfte der Einzelne einen Anspruch auf generelle Einführung der Hybrid-Versammlung haben.**
- **Wenn tatsächlich eine online-Teilnahme rechtlich gegen die Gemeinschaft durchsetzbar wäre, könnte die Gemeinschaft zumindest die Rechte des online-Teilnehmers auf das Minimum beschränken (z.B. nur Ausübung des Stimmrechts); vgl. kritisch zu dieser bewusst geschaffenen ungleichen Lage der Vorort-Teilnehmenden und der Online-Teilnehmer Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 8 Rn.50.**

Stellungnahme

- Bei der hybriden Eigentümerversammlung ist individuelle Strategie gefragt. Wenn der Verwalter von den Eigentümern (insbesondere den Kapitalanlegern) Signale in Richtung Hybrid-Versammlung erhält, sollte er z.B. pro-aktiv „seine“ Lösung in Form eines der vorgenannten Beschlussmuster ins Spiel bringen.
- Die verschiedenen Muster sollen ein Geländer bzw. eine Absturzsicherung sein. Hieran kann der Verwalter sich orientieren und festhalten. Gleichzeitig kann er - je nach Aufstellung seines Unternehmens und dem konkreten Kundenkreis - Hinweise und Informationen an die Eigentümer richten und einen praktikablen, ökonomisch vertretbaren Weg aufzeigen, d.h. mitteilen, ob und wie beschlossen werden sollte/könnte.

Ausblick

- Offenbar wird das BMJ noch in diesem Jahr einen Gesetzentwurf vorlegen, um durch einstimmigen Beschluss die reine Onlineversammlung zu legitimieren. So wurde es in der BT-Drs. 20/2506 vom 01.07.2022 Nr. 47 und 48 angekündigt.
- Da Einstimmigkeit im Sinne von Allstimmigkeit (Universalversammlung oder klassischer Umlaufbeschluss) kein Fortschritt wäre (sondern ein Rückschritt, da die derzeit ausreichende Vereinbarung gemäß § 10 Abs.1 WEG sogar formlos konkludent getroffen werden kann), ist wohl der einstimmige Mehrheitsbeschluss gemeint. Beispiel nach – unterstellter – künftiger Rechtslage: in einer 20er-WEG stimmen alle 7 abgegebenen Stimmen mit Ja für die zukünftige Abhaltung reiner Onlineversammlungen. Frage: Wirksam? Gültig? Rechtswidrig? Erfolgreich anfechtbar? Zwang für reine Online-Gegner, mit Nein zu stimmen (zumindest per Vollmacht) und /oder anzufechten?

Offener Brief vom 20.09.2022 (abgedruckt in ZMR 2022 Heft 10)

- Einführung reiner Online-Versammlungen im Wohnungseigentumsrecht
- Sehr geehrter Herr Minister,
- die Wohnungseigentümerversammlung ist der Ort, an dem sich die Eigentümer persönlich begegnen, Probleme besprechen und Entscheidungen treffen. Der unmittelbare Kontakt ist für die Lösung vieler Konflikte in einer Wohnanlage unentbehrlich. Gerade deshalb hat sich die Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform 2020 einstimmig dagegen ausgesprochen, der Mehrheit die Möglichkeit einzuräumen, der Minderheit bei der Versammlung die Verwendung elektronischer Mittel aufzuzwingen und so deren Recht auf Teilnahme an einer Präsenzversammlung zu beschneiden (vgl. den Abschlussbericht, abgedruckt in ZWE 2019, 429, 451). Diesem klaren Votum ist der Gesetzgeber gefolgt (Bundestagsdrucksache 19/18791, S. 71). Stattdessen wurde durch die WEG-Reform § 23 Abs. 1 S. 2 WEG eingefügt, der es Wohnungseigentümern ermöglicht, virtuell an einer Präsenzversammlung teilzunehmen, wenn die Mehrheit nichts dagegen hat. -----→

Offener Brief vom 20.09.2022

Kaum zwei Jahre nach der WEG-Reform scheint die Bundesregierung nun über die Einführung reiner Online-Versammlungen nachzudenken (vgl. BT-Drs. 20/2506). Das erfüllt uns mit großer Sorge. Denn die Gründe, die gegen dieses Vorhaben sprechen, haben sich seit dem Jahr 2020 nicht geändert:

- Reine Online-Versammlungen würden viele Wohnungseigentümer de facto ihres Mitbestimmungsrechts berauben. Insbesondere ältere Eigentümer haben noch nie an einer Videokonferenz teilgenommen und sind dazu auch nicht in der Lage. Andere widersetzen sich diesem Kommunikationsinstrument aus innerer Überzeugung. Der Einwand, auch diese Personen müssten „mit der Zeit gehen“, kann ihren Ausschluss von der Mitbestimmung nicht rechtfertigen. Der Hinweis, diese Personen könnten sich doch vertreten lassen, trägt nicht: Die Mitbestimmungsrechte müssen persönlich ausgeübt werden können. -----→**

Offener Brief vom 20.09.2022

- Aber auch für technikaffine Eigentümer ist die Durchführung einer Online-Versammlung mit Dutzenden von Teilnehmern kaum vorstellbar. Denn die Eigentümerversammlung ist das zentrale Forum, in dem die Eigentümer im Für und Wider der Argumente um die beste Lösung ringen. Sie lebt von echten, manchmal auch hitzigen Diskussionen. Videokonferenzen sind dafür nicht das geeignete Forum.
- Aus diesem Grund ist die Eigentümerversammlung auch nicht mit der Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft vergleichbar. Hauptversammlungen sind in der Regel mit großem organisatorischem und technischem Aufwand choreografierte Veranstaltungen. Eigentümerversammlungen leben dagegen vom Austausch der Meinungen; ihr Verlauf ist häufig nicht vorhersehbar.
- Es wird behauptet, reine Online-Versammlungen würden Entscheidungen über die energetische Ertüchtigung von Wohnungseigentumsanlagen beschleunigen. Belege für diese These sind nicht ersichtlich.

W. Dötsch, O. Elzer, D. Greiner, F. Jacoby, A. Lehmann-Richter, H. Wicke, F. Wobst, F. Zschieschack

Tschüß

