



MÜLLER RADACK SCHULTZ

RECHTSANWÄLTE NOTARE

Virtuell oder doch nur hybrid? Aktuelles zur Eigentümerversammlung

Prof. Dr. Martin Häublein
Universität Innsbruck
of Counsel bei Müller Radack Schultz, Berlin

Pantaenius
Immobilientagung
13. Juni 2024

Was erwartet Sie?

1. Virtuelle WEV: geplante Änderungen und Sachstand des Verfahrens
2. Hybride WEV: Wo stehen wir nach rund 3 ½ Jahren?

1. Virtuelle WEV: Hintergrund des Vortragsthemas

- Nicht einmal 3 Jahre nach Inkrafttreten der wohl umfassendsten Reform des WEG seit 1951 bereitet der Gesetzgeber **weitere Änderungen des WEG** vor
- Ziel: **virtuelle WEV** (virtWEV) **erleichtern**
 - Maßgebliche Initiative des VDIV
- Im **Juni 2023** wurde ein RefE aus dem BMJ zur Stellungnahme versandt
 - Abrufbar auf der [Homepage des BMJ](#)
 - Für einen Überblick s. Häublein ZWE 2023, 302
- Seit Oktober **läuft das „parlamentarische Verfahren“**

Virtuelle WEV: Was bisher geschah ...

13.10.2023: Gesetzentwurf Bundesregierung → Bundesrat (BR)

➤ [BR-Drucks. 508/23](#)

24.11.2023: Beratung im BR

20.12.2023: Gesetzentwurf mit Stellungnahmen → Bundestag (BT)

➤ [BT-Drucks. 20/9890](#) (BR plädiert für Einstimmigkeitserfordernis)

18.01.2024: 1. Lesung im BT → Ausschüsse (Rechtsausschuss federführend)

19.02.2024: öff. Anhörung im Rechtsausschuss

➤ [Link](#) zu den sehr **unterschiedlichen Stellungnahmen der Angehörten**

...

§ 23 Abs 2a WEG-RegE

¹Die 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 Wohnungseigentümerversammlung).

²Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteausübung **mit einer Präsenzversammlung vergleichbar** sein.

Im Einzelnen heißt das:

- Die **Eigentümer entscheiden** selbst, ob virtWEV zulässig sind
- Erforderlich soll die Zustimmung von $\frac{3}{4}$ **der abgegebenen** Stimmen sein
 - „Stimmen“ bezieht sich auf die in der GdWE geltende Stimmkraft (**nicht** notwendig Kopfprinzip)
 - Damit würde wieder ein qualifiziertes Mehrheitserfordernis eingeführt
- VirtWEV können **für längstens drei Jahre** zugelassen werden
 - Damit soll, angelehnt an [§ 118a Abs. 3 AktG](#), sichergestellt werden, dass virtWEV nur stattfinden, wenn die überwiegende Mehrheit meint, das habe sich bewährt
 - **Verwalter müssen** das „Ablaufdatum“ genau im Blick haben
 - Bsp.: Wurde die virtWEV am 1.11.2024 zugelassen, kann ab dem 2.11.2027 keine virtWEV mehr stattfinden

Was wäre bei der Durchführung zu beachten?

- Versammlungsort ist virtuell („das Netz“); physische Präsenz von Verwalter und Eigentümern am Versammlungsort wäre nicht mehr vorgesehen
 - **Vorteil für Verwaltungen:** Versammlungsleiter können aus dem Homeoffice oder vom Kreuzfahrtschiff aus („Passagier 23“ lässt grüßen) handeln
- Eigentümer können Entscheidung über virtWEV auch **in die Hände des Verwalters** legen (s. § 23 Abs. 2a S. 1 RegE: „stattfinden kann“)
 - Dann muss Verwalter nach **pflichtgemäßem Ermessen** entscheiden
- VirtWEV muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteausübung **mit einer Präsenzversammlung** vergleichbar sein (§ 23 Abs. 2a S. 2 RegE).
 - Das ist eine völlig ungeklärte Voraussetzung und **sehr streitanfällig**
 - Sicher: Eigentümer müssen **alle Rechte ausüben** können
 - Aber: Müssen Eigentümer eine Kamera nutzen?

2. Hybride WEV

- M.E. eine der anspruchsvollsten Neuerung des WEMoG
 - In Anlehnung an [§ 118 I 2 AktG](#) geschaffen (s. [BT-Drs. 19/18791](#) S. 71)
- [§ 23 I 2 WEG](#): 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.

Wichtige Eckpunkte der Neuregelung

- **Beschluss** ist **erforderlich**
 - Eigentümer entscheiden mit einfacher Mehrheit
- **Mehrheit hat Ermessen**, Einzelner keinen Anspruch auf Beschluss
 - Häufig findet sich diese Mehrheit nach „Aufklärung“ durch Verwalter nicht
- Rein virtWEV hat das WEMoG bewusst nicht zugelassen
 - Merke: Wer will, **muss vor Ort teilnehmen** können!
 - Wenn niemand kommt, sind schon heute de facto virtWEV möglich
 - **GemO** (= Vereinbarung) kann Durchführung virtWEV vorsehen und in das Ermessen des Einladenden stellen (umstritten)

Teilnahme Abwesender ohne Beschluss nach § 23 Abs. 1 WEG LG München I v. 9.8.2023 - 1 S 16489/22

- Problem: Bei der WEV war Eigentümerin E per Videotelefonat zugeschaltet und meldete sich so auch zu Wort. Der Kläger, einer von zwei anwesenden Eigentümern, wurde vom Verwalter in der Versammlung informiert, dass E „inoffiziell“ an der Versammlung teilnehme; für die Stimmabgabe war der Verwalter bevollmächtigt. Formeller Fehler?
- Entscheidung: Bei der Beschlussfeststellung liegt **kein formeller Mangel** vor, wenn ein Wohnungseigentümer über das Videotelefon an der Versammlung teilnahm, aber seine Stimmabgabe durch den Verwalter, der als Bevollmächtigter handelte, erfolgte.

Vorüberlegungen zum Zulassungsbeschluss

- Proaktives Vorgehen durch den Verwalter?
 - Viele Verwalter wollen den Aufwand hybrider WEV gerne vermeiden
- Abwägung der Vorteile und Risiken ist geboten
 - wichtige Aufgabe des Verwalters: **Information der Eigentümer**
- **Risiken:** vor allem Gefahr von Beschlussanfechtungen, insb. wegen:
 - Verstößen gg den Grds der Nichtöffentlichkeit der WEV; Fehler bei der Übertragung
 - Bisher kaum Gerichtsentscheidungen dazu

Risiken für den Verwalter

- Keine adäquate Vorbereitung des Gestattungsbeschlusses
 - Ggf. mehrstufiges Vorgehen sinnvoll
- Fehler bei der Vorbereitung/Durchführung der WEV mit „virtuellen“ Teilnehmern
 - Beachte LG München I v. 9.8.2023 - 1 S 16489/22: Haben die Eigentümer die Online-Teilnahme durch Beschluss zugelassen, so hat dies zur Folge, dass damit auch eine **Verpflichtung der GdWE** einhergeht, die elektronische Teilnahme zu ermöglichen, mithin die **technischen Voraussetzungen hierfür zu schaffen**
 - Testlauf vor der WEV? Mit Soft- und Hardware vertraut?
- Haftung für Fehler der Software?
 - Ja, wenn Anbieter Erfüllungsgehilfe gem [§ 278 BGB](#) (Parallele: Verwaltersoftware)
 - Nein, wenn Software von GdWE angeschafft wird
 - Ersteres dürfte die Regel werden

Nichtöffentlichkeitsgrundsatz

- Gilt auch bei Teilnahme aus der Ferne
 - Dh keine Teilnahme an öffentlichen Orten oder „in Begleitung“
 - Entsprechende Vorkehrungen (Zugangscodes) und Hinweise sind geboten
- Aber: **Keine Überhöhung** der Nichtöffentlichkeit – **Entscheidung des WEMoG** für Online-Teilnahme und die damit verbundenen Gefahren
 - absolute Sicherheit ist nicht möglich
 - Ausmaß der Kontrolle, zB Kameraschwenk oder Ausweiskontrolle: Versammlungsleiter hat **Ermessen**
 - **erkennbare Verstöße** müssen geahndet werden (ggf sogar „Rauswurf“)
 - LG München I: Allein **fehlende Sicherstellung** der Nichtöffentlichkeit begründet **keinen Verstoß** gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit

Technische Störungen

- Risiko trägt der Nutzer der elektronischen Kommunikationsmittel
 - **Ausnahme:** Fehler stammt aus der Sphäre der Gemeinschaft
 - Bsp: Instabiles Netz am Vers.-ort, Fehler der Hard- oder Software
 - Keine Begünstigung der Gemeinschaft analog [§ 243 III Nr. 1 AktG](#)
- Erfolgreiche Anfechtung wegen Beeinträchtigung der Versammlungsrechte?
 - Recht hohe Hürden für den Betroffenen
 - Aber gute Chancen bei **bewusster**, nicht gerechtfertigter **Beeinträchtigung**
 - Bsp.: Vertreter wird trotz vorliegender Vollmacht nicht online zugelassen, „Rauswurf“ aller als Reaktion auf Verstöße Einzelner gg Nichtöffentlichkeitsgrundsatz

Sinnvolle Regelung im Gestattungsbeschluss

- AG München v. 27.4.2022: Ein Beschluss über die Online-Teilnahme entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn er den Passus enthält: *"Jeglicher Übertragungsfehler - gleich auf wessen Verantwortungsbereich dieser beruht - hindert den Fortgang der Versammlung nicht. Der Online-Teilnehmer ist für einen solchen Fall darauf verwiesen, sich von einer anwesenden Person vertreten zu lassen."*
- Eine solche Regelung ist zur Vermeidung von Anfechtungsrisiken **sinnvoll**

Weitere Hinweise zum Gestattungsbeschluss

- Grundansatz: **Weniger ist mehr!**
 - Umfangreiche Beschlussvorschläge sorgen oft weder für mehr Rechtssicherheit noch für bessere Transparenz
- Folgendes sollte geregelt werden (vgl. auch *Letzner ZWE 2022, 151*):
 - Für welche WEV gilt der Gestattungsbeschluss?
 - Welche Rechte sollen ausgeübt werden können?
 - Darauf aufbauend: Mit welchen Kommunikationsmitteln?
 - Vorgaben für Identifizierung und Datenschutz; sehr sinnvoll: durch Festlegung der zu verwendenden Technik (Hard- und Software)
 - Regelungen zu den Kosten, zB Verteilung vom Mehrkosten
 - Beachte: Möchte der Verwalter ein Entgelt für die Durchführung hybrider WEV, muss das im Verwaltervertrag oder gesondert beschlossen werden

Vielen Dank und bis später!

Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein

Universität Innsbruck

www.uibk.ac.at

Rechtsanwälte und Notare Müller
Radack Schultz

www.mueller-radack.com