



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

<sup>1</sup>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 Wohnungseigentümersammlung).

<sup>2</sup>Die virtuelle Wohnungseigentümersammlung 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
  - Bisherig aber 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 (Zugangscode) 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](http://www.uibk.ac.at)

Rechtsanwälte und Notare Müller  
Radack Schultz

[www.mueller-radack.com](http://www.mueller-radack.com)