

WEG-Versammlungen – nunmehr im digitalen Zeitalter angekommen

von Rechtsanwältin Charlotte Gräf

Justiziarin H + G Göttingen,
Northeim und Umgebung e. V.



Charlotte
Gräf

Auch das Wohnungseigentümerrecht wird zunehmend digitaler. Die Eigentümerversammlungen können nunmehr auch digital abgehalten werden. Dies dürfte zumindest für Vermieterinnen und Vermieter, welche nicht vor Ort wohnen, eine Erleichterung darstellen und dadurch dürfte die Bevollmächtigung entsprechender Vertreter häufig nicht mehr nötig sein.

Das Gesetz wurde am 16.10.2024 verkündet, sodass es seit dem 1.10.2024 in Kraft getreten ist. § 23 Abs. 1 a WEG regelt nunmehr, dass Wohnungseigentümergeinschaften mit einer Mehrheit von drei Vierteln durch Beschluss bestimmen können, dass Eigentümerversammlungen nunmehr auch digital möglich sind. Der Beschluss hinsichtlich dieser Erlaubnis darf jedoch die Höchstgrenze von drei Jahren ab Beschlussfassung nicht überschreiten.

Der Gesetzestext regelt nunmehr das

Folgende:
§ 23 Abs. 1 a WEG:

„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 Wohnungseigentümerversammlung]. Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechtausübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.“

Hinzu kommt § 48 Abs. 5 WEG, der Folgendes regelt:

„Fassen die Wohnungseigentümer vor dem 1. Januar 2028 einen Beschluss nach § 23 Absatz 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 Anfechtbarkeit der in einer virtuellen Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse.“

Es gilt daher insoweit folgende Einschränkung: Bis einschließlich 2028 muss eine Eigentümerversammlung im Jahr in Präsenz stattfinden. Hier gelten nach wie vor die entsprechenden Vertretungsregelungen durch Bevollmächtigung. Sollten die Eigentümer eine solche Präsenzveranstaltung nicht durchführen wollen, so können sie dies durch einen einstimmigen Beschluss bestimmen.

Sollte eine WEG gegen die ansonsten bestehende Notwendigkeit der jährlichen Versammlung verstoßen, so sind die Beschlüsse der virtuellen Versammlung dennoch wirksam. Diese werden durch das Ausbleiben der jährlichen Versammlung weder unwirksam noch nichtig noch anfechtbar, wobei die übrigen Anfechtungsregeln und Nichtigkeitsregelungen selbstverständlich bestehen bleiben.



Für den Beschluss der digitalen Versammlung ist eine drei Viertel Mehrheit erforderlich. Dies trägt dem Grundgedanken des WEG Rechnung, dass stets solche Entscheidungen von grundlegender Bedeutung sind und daher mit einer entsprechenden Mehrheit beschlossen werden müssen.

Die Gesetzesbegründung führt weiterhin aus, dass die Befristung auf drei Jahre zum Einen Käuferinnen und Käufer einer Wohnung schützen sollen. Da diese, auch wenn es stets zu empfehlen ist, nicht immer sämtliche Beschlüsse vor dem Eigentumserwerb durchsehen und somit nur für einen begrenzten Zeitraum gebunden werden. Außerdem ist es durchaus möglich, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer den Enthusiasmus hinsichtlich der digitalen Veranstaltung verlieren, sobald diese durchgeführt wurde. Auch für diese Eigentümerinnen und Eigentümer soll dann die Rückkehr zu dem bisherigen Vorgehen erleichtert werden.

Unterschied zur bisherigen Rechtslage

Auch nach der bisherigen Rechtslage war es durch Mehrheitsbeschluss möglich, digital an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen. Diese musste als solche jedoch bisher stets in Präsenz abgehalten werden, sodass hier eine hybride Veranstaltung durchgeführt wurde. Geregelt war dies in § 23 Abs. 1 S. 1 WEG. Dies ändert der Gesetzgeber nun, indem er zusätzlich zur hybriden Versammlung eine rein digitale Veranstaltung ermöglicht.

Auswirkungen auf die Praxis

Die Versammlung muss grundsätzlich nach wie vor einmal jährlich in Präsenz stattfinden, außer die Eigentümerinnen und Eigentümer beschließen einstimmig, dass eine Präsenzveranstaltung obsolet ist. Die weiteren Grundsätze gelten fort. So insbesondere auch der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit. Das bedeutet, es obliegt jeder Eigentümerin und jedem Eigentümer, sicherzustellen, dass keine

weiteren Personen an der Versammlung (hinter dem Laptop, Bildschirm, Mobiltelefon, etc.) teilnehmen. Dies dürfte in der Praxis schwer umsetzbar und noch schwerer zu kontrollieren sein. Es wäre aber daher zumindest empfehlenswert, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer sich mit Ihren Namen und nicht beispielsweise einem Synonym anmelden und die Kamera während der gesamten Versammlungsdauer eingeschaltet sein muss. Zudem ist dabei problematisch, wie damit umzugehen ist, wenn ältere Eigentümerinnen und Eigentümer sich technische Unterstützung durch jüngere Angehörige oder Bekannte hinzuziehen. Grundsätzlich ist daher auch zu empfehlen, dass der virtuelle Versammlungsraum passwortgeschützt ist. Das Passwort kann mit dem Einladungsschreiben versandt werden.

Weiterhin sollte der guten Ordnung halber darauf hingewiesen werden, dass



www.immo-goe.de

Full-Service in Entsorgung und Verwertung.

Aus Resten Werte schaffen:

- Schrott
- Sonderabfälle
- NE-Metalle
- Containerdienst
- Wertstoffe
- Autoverwertung

Ihr Entsorgungsfachbetrieb
in Göttingen, Northeim &
Nordhausen.

Resebeck GmbH · Im Rinschenrott 2 - 4 · 37079 Göttingen
Telefon [0551] 38300-0 · www.resebeck.de

www.immo-goe.de

RECHTSANWÄLTE in Bürogemeinschaft

**Angela Lüken-Klein
Jens Grundei
Dr. Dieter Hildebrandt**

Friedländer Weg 20a · 37085 Göttingen



Ton- und Videomitschnitte und Aufnahmen der Versammlung nicht gestattet sind, soweit nicht zuvor die Zustimmung aller Eigentümer eingeholt wurde. Auch derartige Regelungen können in dem Einladungsschreiben bereits aufgenommen werden.

Die Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer müssen sich zudem auf eine Software einigen, mit welcher die Online-Versammlungen durchzuführen sind. Dabei muss darauf geachtet werden, dass den datenschutzrechtlichen Erfordernissen genüge getan wird.

Auch die Einladung hat wie bisher zu erfolgen. Das Einladungsschreiben ist daher schriftlich drei Wochen vor Versammlungstermin mit den entsprechenden TOPs an die Wohnungseigentümer zu übermitteln.

Es ist am besten vor Fassung eines entsprechenden Beschlusses abzuklären, ob die technischen Voraussetzungen sowohl bei dem Verwalter als auch bei sämtlichen Eigentümerinnen und Eigentümern der WEG bestehen. Sinnvoll kann es sein, sich sodann unmittelbar auf eine gemeinsam anzuwendende Software zu einigen, da gegebenenfalls entsprechende Lizenzen zu erwerben sind. Dabei können auch bekannte Plattformen verwandt werden. Welche Plattform im Einzelfall in Betracht kommt hängt von den Eigentümerinnen und Eigentümern der WEG und der Größe der WEG ab so-

wie davon, wie lange eine Versammlung voraussichtlich dauern wird, da gerade einige kostenfreie Softwares sowohl in Personenzahl als auch Zeitlimit begrenzt sind. Weiterhin ist im Vorfeld zu klären, welche Rechte die Mitglieder in der Software haben sollen. So bieten manche Anbieter ein Abstimmen per Handzeichen an, eine Mikrofonfreischaltung oder eine Chat-Funktion und Vieles Mehr.

Es ist auch über die digitale Verwaltung ein entsprechendes Protokoll zu fertigen.

Fazit

Grundsätzlich ist das Gesetz begrüßenswert, da es eine gegebenenfalls weite Anreise der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer obsolet machen kann – nach einem entsprechenden Beschluss. Zudem ist mit der Regelung, dass bis inklusive 2028 eine jährliche Präsenzveranstaltung stattzufinden hat ein Schutz jener Eigentümerinnen und Eigentümer gegeben, welche sich der Digitalisierung langsam und schrittweise annähern möchten. Sollten jedoch sämtliche Eigentümerinnen und Eigentümer ohnehin für die digitale Durchführung der Versammlung sein, so kann auf die Präsenzversammlung durch einstimmigen Beschluss komplett verzichtet werden. Dann ist dieses Vorgehen aber auch Wille der gesamten Gemeinschaft, sodass nicht entgegen dem Willen eines einzelnen Eigentümers die Versammlungen rein digital durchgeführt werden können. Selbstverständlich ist durch ei-

nen Beschluss mit einfacher Mehrheit die Rückkehr zu der Präsenzversammlung möglich. Wichtig ist, dass beachtet wird, dass wenn eine WEG rein digitale Versammlungen durchführen möchte, dahingehend zwei Beschlüsse notwendig sind. Der Erste mit einer $\frac{3}{4}$ -Mehrheit, dass die Durchführung der Versammlung digital möglich ist, und einen weiteren einstimmigen Beschluss, dass auf die Durchführung der Präsenzversammlung verzichtet wird.

Selbstverständlich sollte eine Regelung dahingehend getroffen werden, wie mit technischen Problemen während der Versammlung umzugehen ist und insbesondere, ob dies bei Nichtverschulden der Eigentümerin oder des Eigentümers zur etwaigen Anfechtbarkeit führt. Es ist davon auszugehen, dass hierzu jedoch auch gerichtliche Entscheidungen ergehen werden. Hier wäre es daher zudem zweckmäßig, einen Testcall anzubieten, um technische Probleme weitestgehend auszuschließen. Außerdem ist abzuwarten, wie es nach 2029 weitergeht. Grundsätzlich ist die Eigentümerversammlung ein Kernstück der WEG, sodass ebenfalls abzuwarten bleibt, ob diese gänzlich gegen den Willen einzelner Eigentümerinnen und Eigentümer in Präsenz durchgeführt werden kann. Ob das Gesetz daher trotz der bereits bestehenden Möglichkeit der hybriden Versammlung positiv angenommen wird bleibt desgleichen abzuwarten.

Weiterhin bleibt abzuwarten, ob Softwares ausschließlich für WEG entwickelt werden oder ob insoweit auf bereits bestehende Videokonferenzanbieter zurückgegriffen wird. Zumindest ist dabei festzuhalten, dass der Datenschutz im Rahmen der Versammlung nach wie vor gewährleistet bleiben muss.

Positiv ist, dass etwaige Kosten für Raumanmietungen wegfallen und gerade im Hinblick auf kurzfristige Abstimmungen der WEG sowie die Vielzahl von Entscheidungen, die eine Wohnungseigentümergeinschaft treffen muss, kann die Regelung weitere deutliche Erleichterungen mit sich bringen.

Fotos: Adobe Stock