

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [430]

Beschluss über die Zulassung der Online-Teilnahme an Wohnungseigentümerversammlungen

Ein von den Wohnungseigentümern gefasster Beschluss hinsichtlich der Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung auch dann, wenn u.a. die Verwaltung die Wahl des Kommunikationsmittels bzw. der Software treffen darf, jeder Wohnungseigentümer die technischen Voraussetzungen für eine Teilnahme an der Versammlung in elektronischer Form auf eigene Kosten zu schaffen hat und Übertragungsfehler, die auf den von der Wohnungseigentümergeinschaft angeschafften Kommunikationsmitteln beruhen, nicht zu Lasten derjenigen Wohnungseigentümer gehen, die an einer Eigentümerversammlung in elektronischer Form teilnehmen.

AG München, Endurteil v. 27.4.2022
Az. 1292 C 19128/21

Der Fall:

Der Kläger verlangte die Ungültigkeitserklärung folgenden Beschlusses:

„Auf der Grundlage des § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG beschließen die Wohnungseigentümer, dass Wohnungseigentümer grds. an Wohnungseigentümerversammlungen auch in elektronischer Form teilnehmen können. Die Teilnahme an Eigentümerversammlungen mittels elektronischer Kommunikation wird nach Maßgabe folgender Bestimmung zugelassen:

1. Jeder Eigentümer kann sein Teilnahme-/Rede- sowie Stimmrecht per Audio/Video-Funktion ausüben. Die Wahl des Kommunikationsmittels bzw. der Software ist durch die Verwaltung zu treffen. Die Kosten für den technischen/personellen Aufwand Mehraufwand der Verwaltung hat die Eigentümergeinschaft zu erbringen.

2. Unabhängig von der konkreten

Software oder Wahl des Kommunikationsmittels, hat jeder Wohnungseigentümer die technischen Voraussetzungen für eine Teilnahme an den Versammlungen in elektronischer Form auf eigene Kosten zu schaffen.

3. Die Online-Beteiligung hat über einen durch geeignete Verschlüsselung geschützten Zugang zu erfolgen. Der berechtigte Online-Teilnehmer hat die Übertragung an Nichtberechtigte zu unterbinden.

4. 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.

Das Problem:

Bisher sind Hybrid-Eigentümerversammlungen kaum erprobt. Auch die hierzu erforderlichen Beschlüsse sind bisher kaum in Erscheinung getreten. Interessant war daher die Frage, ob die in dem Beschluss genannten Vorgaben ordnungsmäßiger Verwaltung entsprachen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die zulässige Klage ist nicht begründet. Die gefassten Regelungen sind nicht zu beanstanden.

Der Verwalter hat für die Organisation und Durchführung der Eigentümerversammlung zu sorgen, somit auch für die Wahl des Kommunikationsmittels bzw. der Software. Dies den einzelnen Wohnungseigentümer zu überlassen, wäre, wie von Beklagenseite zutreffend vorgetragen, lebensfremd. Mit der Vorgabe der Wahl eines Kommunikationsmittels mit verschlüsseltem Zugang werden auch die Vorschriften

der DSGVO eingehalten. Dass überhaupt eine Onlineteilnahme zulässig ist, wird durch das neue Wohnungseigentumsgesetz, das zum 01.12.2020 in Kraft getreten ist, ausdrücklich gestattet. Auch ist die Kostenregelung konkret genug, da die Vergütungssätze des Verwalters sich aus dem Verwaltervertrag ergeben, über den die Wohnungseigentümergeinschaft Beschluss gefasst hat, so dass die Vergütungssätze bekannt sind.

Auch ist nicht zu beanstanden, dass ein technischer Fehler in der Sphäre der Beklagten nicht zu einer Pflicht zur Beendigung der Eigentümerversammlung führt.

Praxis-Tipp:

Der Beschluss ist eine gute Beschluss-Grundlage zur Einführung einer Hybrid-Eigentümerversammlung. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ