

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [464]

Wie wird die Online-Teilnahme an einer ETV beschlossen?

Beschließen die Wohnungseigentümer eine Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung im Wege elektronischer Kommunikation (§ 23 Abs. 2 S 2 WEG), ist es grundsätzlich ausreichend, wenn eine Regelung über den Umfang der Gestattung und die davon erfassten Eigentümerrechte getroffen wird; eine ordnungsmäßige Verwaltung erfordert dagegen regelmäßig keine Beschlussfassung über das zu nutzende elektronische Kommunikationssystem oder die Anforderungen an Hard- und Software.

AG Mitte, Urt. v. 2.5.2024 – 22 C 50/23

Der Fall:

Unter TOP 2 wurde beschlossen:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass es den Eigentümern für die nächste Eigentümerversammlungen gem. § 23 I 2 Wohnungseigentumsgesetz gestattet ist, an der Versammlung auch ohne physische Anwesenheit am Versammlungsort teilzunehmen und dabei im Wege einer elektronischen Kommunikation:

1. die Präsenzveranstaltung vor Ort per Ton- und/oder Bildübertragung passiv zu verfolgen,
2. per Ton- und/oder Bildübertragung an der Diskussion teilzunehmen und dabei insbesondere Fragen zu stellen und Antworten zu geben,
3. per Ton- und/oder Bildübertragung Anträge zu stellen und
4. per Ton- und/oder Bildübertragung das Stimmrecht auszuüben.

Das elektronische Kommunikationssystem wird seitens der Hausverwaltung in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat dann aktuell festgelegt.“

Der Kläger hatte diverse Beschlüsse angefochten. Unter anderem wurde moniert, dass nicht beschlossen wurde, welche Kommunikationssysteme verwendet werden oder technischen Anforderungen erfüllt sein müssen.

Das Problem:

In letzter Zeit kann beobachtet werden, dass immer mehr Beschlüsse für eine Hybride-Eigentümerversammlung gefasst werden. Bisher gibt es zu dieser Thematik so gut wie keine Rechtsprechung und auch im Gesetz wurde nicht ausdrücklich festgelegt, wie ein ordnungsmäßiger Beschluss aussehen könnte.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Beschluss entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung. Entscheidungen über die Modalitäten der Teilnahme, insbesondere die Wahl des elektronischen Kommunikationssystems oder Vorgaben zu den technischen Anforderungen an Hard- und Software bedurfte es nicht.

Vielmehr entsprach es ordnungsgemäßer Verwaltung diese Entscheidungen der Hausverwaltung in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat zu überlassen.

Soweit teilweise vertreten wird, die Eigentümergeinschaft müsse im Gestattungsbeschluss über das zu nutzende Kommunikationssystem sowie die technischen Anforderungen an die Hardware und Software beschließen, überzeugt dies nicht.

Der Wortlaut des § 23 I 2 WEG sieht lediglich vor, dass eine Entscheidung über die grundsätzliche Gestattung und die wahrzunehmenden Eigentümerrechte zu treffen ist.

Schließlich zeigt auch der Vergleich mit der üblichen Vorbereitung einer Wohnungseigentümerversammlung, dass die Wahl der technischen Mittel nicht zwingend von den Eigentümerinnen und Eigentümern zu beschließen ist. Die Wahl der Hard- und Software betrifft die Infrastruktur der hybriden Versammlung und kann mit der Wahl des Versammlungsortes und der Versammlungszeit, also den Modalitäten einer Versammlung, verglichen werden. Über diese darf – wenn die EigentümerInnen keine eigene Entscheidung treffen – die Hausverwaltung entscheiden.

Praxis-Tipp:

Ähnlich hat es das AG München bereits entschieden. Diese Grundsätze können dann auch auf zukünftige Beschlüsse zur Einführung einer virtuellen Eigentümerversammlung verwendet werden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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