

Virtuelle und hybride Wohnungseigentümerversammlung

Wohnungseigentümer können seit dem 17. Oktober 2024 beschließen, Wohnungseigentümerversammlungen virtuell oder auch hybrid durchzuführen, obgleich bis 2028 weiterhin einmal jährlich eine Eigentümerversammlung in physischer Präsenz vorgesehen ist. Hybride Versammlungen können bereits seit dem 1. Dezember 2020 durchgeführt werden.

Rechtliche Grundlage und Voraussetzung der virtuellen Versammlung

Gemäß § 23 Absatz 1a WEG ist es Wohnungseigentümern nun möglich, zu beschließen, Versammlungen virtuell abzuhalten. Für die Durchführung einer solchen Versammlung ist ein Beschluss erforderlich, für dessen Zustandekommen mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen notwendig sind. Der Beschluss gilt für einen Zeitraum von maximal drei Jahren und muss nach Ablauf dieser Frist gegebenenfalls erneuert werden. Von der virtuellen Eigentümerversammlung zu unterscheiden ist die bereits zuvor zulässige hybride Eigentümerversammlung. Nach § 13 Absatz 1 Satz 2 WEG kann jeder Wohnungseigentümer seine Rechte auch durch elektronische Kommunikation ausüben. Damit ist die ergänzende Online-Teilnahme an einer physisch einberufenen Präsenzveranstaltung möglich. Zur näheren Ausgestaltung beispielsweise zur Wahl der Plattform, technischen Anforderungen oder Ablaufdetails, kann die GdWE ergänzende Beschlüsse nach fassen.

Ein förmlicher Grundlagenbeschluss mit qualifizierter Mehrheit ist dafür nicht erforderlich. Es empfiehlt sich bei einer entsprechenden Beschlussfassung aufzunehmen, dass eine physische Präsenz nicht erforderlich ist und der Verwalter im Rahmen der Einberufung die Einzelheiten der Versammlung bestimmen kann, um so sowohl rein virtuelle wie auch hybride Versammlungen zu ermöglichen und situationsgerecht agieren zu können. Bezüglich der Teilnahme- und Stimmrechte muss die virtuelle/hybride Versammlung den gleichen Anforderungen genügen wie eine Präsenzversammlung, um sicherzustellen, dass die Eigentümer ihre Mitwirkungsrechte vollständig wahrnehmen können.

Die Möglichkeit der Abhaltung von Versammlungen in virtueller Form wurde durch eine Übergangsregelung ergänzt, welche bis einschließlich 2028 mindestens eine jährliche Präsenzversammlung vorschreibt. Mithin können die Wohnungseigentümer auch vereinbaren, dass eine Präsenzveranstaltung nicht stattfinden soll und die Wohnungseigentümer künftig ausschließlich in virtueller/hybrider Form ihre Versammlungen durchführen. Sofern die Gemeinschaftsordnung eine vereinbarte Öffnungsklausel enthält, besteht die Möglichkeit, dass in der ersten virtuellen Versammlung beschlossen wird, dass Präsenzveranstaltungen nicht mehr stattfinden müssen. Sofern dies nicht gewollt ist, haben die Eigentümer die Möglichkeit auf eine (physische) Einberufung einer Eigentümerversammlung nach § 24 Absatz 1 WEG zu bestehen, sofern mindestens ein Viertel der Wohnungseigentümer dies befürworten.

Technische und organisatorische Anforderungen

Für die Durchführung einer virtuellen Eigentümerversammlung sind einige technische Voraussetzungen zu beachten. Alle Teilnehmer sollten über eine stabile und schnelle Internetverbindung sowie die notwendige Hardware wie Computer, Kamera und Mikrofon verfügen. Darüber hinaus ist es wichtig, eine benutzerfreundliche Software zu wählen, die sowohl Video- und Audiokonferenzen als auch Abstimmungsfunktionen unterstützt. Hierfür bieten sich bewährte Plattformen wie Zoom oder Microsoft Teams an. Bezüglich des Datenschutzes ist darauf zu achten, dass die eingesetzte Software datenschutzkonform ist und die personenbezogenen Daten der Teilnehmenden geschützt werden. Dazu gehören unter anderem verschlüsselte Verbindungen und eine sichere Speicherung der Sitzungsdaten.

Eigentümer? Vermieter? Mieter? Ihre Meinung zählt!



Unterstützen Sie die Forschung und helfen Sie mit, die Wohnungspolitik zu verbessern.

In drei Schritten zum WohnKlima-Panel:



QR-Code scannen,



anmelden,



abstimmen und mitreden!



hausund.co/panel

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

