

Virtuelle und hybride Wohnungseigentümer- versammlung

Die Eigentümerversammlung ist das zentrale Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Seit der WEG-Reform und der Neuregelung 2024 sind neben der klassischen Präsenzversammlung auch hybride und rein virtuelle Versammlungen möglich – allerdings unter unterschiedlichen Voraussetzungen.

Die hybride Eigentümerversammlung

Die hybride Eigentümerversammlung ermöglicht neben der physischen Anwesenheit am Versammlungsort die gleichzeitige Teilnahme einzelner Wohnungseigentümer im Wege elektronischer Kommunikation (z. B. Videokonferenz). Rechtsgrundlage ist § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG. Voraussetzung für die Durchführung ist ein vorheriger Beschluss der Wohnungseigentümer; es genügt die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen (§ 25 Absatz 1 WEG). Einladung muss die technischen Zugangsdaten enthalten. Zudem ist sicherzustellen, dass online zugeschaltete Eigentümer ihre Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte gleichwertig ausüben können, wie anwesende Eigentümer und die Nichtöffentlichkeit der Versammlung gewahrt bleibt. Die Eigentümer können durch Beschluss nähere Vorgaben zur technischen Ausgestaltung und zum Ablauf festlegen. Hybride Versammlungen erhöhen die Flexibilität und können die Beteiligung verbessern. Sie sind jedoch organisatorisch anspruchsvoll und technisch störanfällig. Die eingesetzte Technik muss eine stabile Zuschaltung, eine eindeutige Identifizierung der Teilnehmer sowie eine ordnungsgemäße Stimmabgabe ermöglichen. Da Raumkosten weiterhin anfallen und zusätzlich technische Infrastruktur sowie organisatorische Unterstützung erforderlich sind, sind hybride Versammlungen regelmäßig kostenintensiver als reine Präsenz- oder Onlineversammlungen. Häufig entsteht für den Verwalter zusätzlicher Koordinationsaufwand, der zusätzliche Kosten verursachen kann.

Die virtuelle Eigentümerversammlung

Die rein virtuelle Eigentümerversammlung findet ausschließlich im Wege elektronischer Kommunikation statt; ein physischer Versammlungsort besteht nicht. Rechtsgrundlage ist § 23 Absatz 1 a WEG. Voraussetzung für ihre Einführung ist ein Beschluss der Wohnungseigentümer mit qualifizierter Mehrheit. Erforderlich sind mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen. Der Beschluss gilt höchstens für einen Zeitraum von drei Jahren und muss danach erneut gefasst werden, wenn weiterhin ausschließlich virtuell getagt werden soll. Die erhöhte Mehrheit trägt dem Umstand Rechnung, dass die rein virtuelle Durchführung einen weitergehenden Eingriff in das klassische Teilnahmerecht darstellt als die hybride Form.

Bis einschließlich 2028 ist trotz eines entsprechenden Beschlusses grundsätzlich mindestens einmal jährlich eine Präsenzversammlung durchzuführen (§ 48 Absatz 6 WEG), sofern die Wohnungseigentümer hierauf nicht einstimmig verzichten. Ein Verstoß gegen diese Pflicht führt jedoch nicht zur Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit der in einer virtuellen Versammlung gefassten Beschlüsse.

Im Übrigen gelten für die technische Durchführung und die Sicherstellung gleichwertiger Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte die oben dargestellten Anforderungen entsprechend. Rein virtuelle Versammlungen können organisatorisch effizienter und kostengünstiger sein, setzen jedoch eine stabile technische Infrastruktur sowie eine hinreichende Akzeptanz innerhalb der Gemeinschaft voraus.

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/panel16

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.

