VIRTUELLE WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN –

EINE NEUE FORM VON AUSTAUSCH UND BESCHLUSSFASSUNG

Mit der Verkündung des Gesetzes zur Zulassung rein virtueller Wohnungseigentümerversammlungen am 16. Oktober 2024 im Bundesgesetzblatt tritt eine wichtige Neuerung in Kraft. Dieses Gesetz erlaubt es, dass Wohnungseigentümerversammlungen komplett online und ohne physische Anwesenheit durchgeführt werden können.

GESETZLICHER RAHMEN (BT-DRS. 20/12146; BR-DRS. 419/24)

§ 23 Wohnungseigentümerversammlung
(1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass **Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben** können.

Ergänzung nach Absatz (1a):
(1a) 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 Rechteausübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.**

Übergangsregelung gemäß § 48 WEG
(6) 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.

TEILNAHMEMÖGLICHKEITEN

Präsenzveranstaltung:
Standardmäßig findet die Wohnungseigentümerversammlung als Präsenzveranstaltung statt. Es steht den Eigentümern jedoch frei, per Beschluss virtuelle oder hybride Versammlungen zuzulassen. Bis einschließlich 2028 muss, sofern nicht einstimmig darauf verzichtet wird, **einmal jährlich** eine Präsenzversammlung durchgeführt werden, wozu auch die hybride Versammlung (§ 23 Abs. 1 S. 2 WEG) zählt.

Virtuelle Versammlung:
Bei dieser Form sind weder die Wohnungseigentümer noch der Verwalter physisch an einem Versammlungsort anwesend. Die Teilnahme erfolgt ausschließlich über elektronische Kommunikationsmittel. Auch Beginn und Ende einer Versammlung können dabei frei gewählt werden. Dabei **müssen allerdings die Teilnahme- und Mitwirkungsrechte denen einer Präsenzversammlung entsprechen.**

STIMMENMEHRHEIT UND BESCHLUSSFASSUNG

- Die Einführung einer virtuellen Wohnungseigentümerversammlung erfordert eine qualifizierte Mehrheit: **drei Viertel der abgegebenen Stimmen** müssen für die Durchführung virtueller Versammlungen stimmen.
- Die Entscheidung gilt für maximal **drei Jahre** ab Beschlussfassung. Danach sollte eine erneute Abstimmung erfolgen. Es besteht aber jederzeit die Möglichkeit auch zu einem anderen Versammlungsformat mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen zurückzukehren.
- Beschlüsse aus virtuellen Versammlungen sind **rechtlich wirksam** und können nur gerichtlich überprüft werden, wenn grundlegende Rechte (z. B. Rede- und Stimmrechte) beeinträchtigt sind.

TECHNISCHE ANFORDERUNGEN

- Der Verwalter stellt sicher, dass geeignete technische Einwahlmöglichkeiten vorhanden sind.
- Die Teilnahme erfolgt über einen verschlüsselten Zugang, um eine sichere Übertragung zu gewährleisten. Die Weitergabe an Nichtberechtigte ist untersagt.
- Eigentümer, die Schwierigkeiten mit der technischen Teilnahme an virtuellen Versammlungen haben, können Hilfestellung erhalten (z. B. Teilnahme bei einem anderen Eigentümer oder Bereitstellung der technischen Ausstattung durch den Verwalter oder die Gemeinschaft).

DIE VORTEILE DES NEUEN VERSAMMLUNGSFORMATES

1. FLEXIBILITÄT UND EFFIZIENZ

- **Schnellere Beschlussfassungen:**
  Virtuelle Versammlungen ermöglichen eine flexible und effiziente Willensbildung, besonders bei dringenden, zeitnahen und unterjährigen Entscheidungen.

- **Zeitgemäße Umsetzung:**
  Sie bringen digitale Möglichkeiten in die Gemeinschaften und ermöglichen schnellere und häufigere Beschlussfassungen.

2. INKLUSION UND TEILHABE

- **Erleichterte Teilnahme für alle:**
  Virtuelle Versammlungen bieten die Möglichkeit für Eigentümer, unabhängig von gesundheitlichen, beruflichen oder geografischen Einschränkungen, aktiv teilzunehmen.

- **Erfahrungen zeigen, dass in virtuellen Versammlungen mehr Eigentümer ihre Rechte wahrnehmen, was Diskussion und Beschlussfassung auf einem breitere Basis und Akzeptanz stellt.**

- **Gleichberechtigte Rechteausübung:**
  Alle Teilnehmer haben die gleichen Rechte und Möglichkeiten, da die virtuelle Teilnahme für alle gleich gestaltet ist – keine Unterscheidung zwischen physischen und virtuellen Teilnehmern.

3. FÖRDERUNG DER DIGITALISIERUNG

- **Digitalisierung der Immobilienwirtschaft:**
  Die virtuelle Versammlung fördert den digitalen Wandel in der Immobilienbranche und reflektiert den technologischen Fortschritt in der Gesellschaft.

- **Technologischer Fortschritt:**
  Durch den Einsatz moderner Kommunikationsmittel wird der Weg für zukünftige digitale Entwicklungen in der Immobilienverwaltung geebnet, die letztlich auch Vorteile für die Wohnungseigentümergemeinschaft hat.

4. ENTLASTUNG DER IMMOBILIENVERWALTUNGEN

- **Fachkräftemangel adressieren:**
  Virtuelle Versammlungen, die auch während der Bürozeiten durchgeführt werden können, entlasten die Verwalter und machen den Beruf attraktiver für neue Fachkräfte. Gemeinschaften haben so Zugriff auf ein größeres Angebot.

- **Effizienz durch moderne Tools:**
  Die digitale Durchführung von Versammlungen erleichtert die Arbeit der Verwalter an dieser Stelle und schafft Potenziale für wichtige Umsetzungsmaßnahmen für die Eigentümergemeinschaft.

5. UNTERSTÜTZUNG SCHNELLER ENTSCHEIDUNGEN

- **Beschleunigung von Sanierungsentscheidungen:**
  Virtuelle Versammlungen erleichtern die schnelle Umsetzung von baulichen Maßnahmen, insbesondere bei energetischen Sanierungen, die oft dringlich sind.

- **Vereinfachte Umsetzungsfristen:**
  Die schnellere Einberufung und Durchführung von Versammlungen ermöglicht eine fristgerechte Umsetzung gesetzlicher Anforderungen und ermöglicht den Zugriff auf zeitlich begrenzte Förderprogramme.

6. VORTEILE GEGENÜBER HYBRIDEN VERSAMMLUNGEN

- **Effizientere Alternative:**
  Rein virtuelle Versammlungen werden von vielen als effizienter und zielgerichteter wahrgenommen als hybride Versammlungen, die oft technisch und organisatorisch aufwendiger und teuer sind.

- **Höhere Akzeptanz:**
  Eigentümer und Verwalter sehen in rein virtuellen Versammlungen eine praktischere Lösung, da diese oft einfacher zu organisieren und durchzuführen sind.