

17. KÖLNER BEIRATSFORUM –

OLINE-TEILNAHME AN EIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN

Dieter Bachmann

Vorstandsvorsitzender des VDIV NRW



DIE GRUNDLAGEN SEIT 01.12.2020

→ § 23 Abs. 1 WEG

- (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.
- (2) ... (4)



VORBEREITUNGSBESCHLUSS

➔ Von Präsenzversammlung zur Hybrid-Versammlung

- * klassische Präsenzzusammkunft bleibt bestehen
- * freiwillige Online-Teilnahme wird durch Beschlussfassung ermöglicht
- einfacher Mehrheitsbeschluss –



BESCHLUSSINHALTE

➔ Die Wohnungseigentümer können beschließen . . .

- * Vorbereitungsbeschluss ob überhaupt freiwillige Online-Teilnahme gewünscht wird
- Mehrheitsbeschluss –

➔ . . . dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen . . .

- * keine physische Anwesenheit im/am Versammlungsort

➔ . . . und sämtliche oder einzelne Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.

- * die Rechte der Online-Teilnehmer können ganz oder teilweise beschnitten werden

BESCHRÄNKUNG DER RECHTE

Spielregeln für die Online-Teilnahme

„Ob“ der Online-Teilnahme ist gesetzlich geregelt (ohne Mehrheitsbeschluss kein Anspruch)

„Wie“ die Online-Teilnahme beschließt die GdWE (Spielregeln)

Online-Teilnahme ist nur eine Option – nicht verpflichtend

➔ Soll jeder Eigentümer sein



- * Teilnahme- / Rede- / Antrags-
- * sowie Stimmrecht per
- * Chat / Audio / Video-Funktion ausüben?

TECHNISCHE VORGABEN

Spielregeln für die Online-Teilnahme

„welche Technik“ findet Anwendung

➔ online-Beteiligung

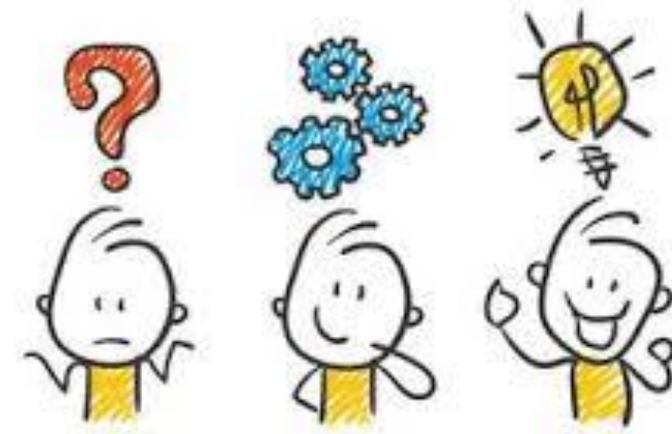


- * geeignete Verschlüsselung durch geschützten Zugang;
- * berechtigte Online-Teilnehmer hat die Übertragung an Nichtberechtigte zu unterbinden;
- * jeglicher Übertragungsfehler hindert den Fortgang der Eigentümerversammlung nicht;
- * Kosten der Technik trägt die GdWE;
(Kostenbelastungen nur auf Online-Teilnehmer strittig!!!)

VIRTUELLE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

➔ Gesetzesvorlage (Regierungsentwurf 13.09.2023)

Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen



VIRTUELLE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

➔ Gesetzesvorlage (Regierungsentwurf 13.09.2023)

*Nach § 23 Absatz 1a WEG-E können die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer 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.*

VIRTUELLE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

➔ **Gesetzesvorlage** (Regierungsentwurf 13.09.2023)

Virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen müssen hinsichtlich Teilnahme und Rechteausübung mit Präsenzversammlungen vergleichbar sein. Technisch erfordert dies die Durchführung einer Videokonferenz (Zwei-Wege Audio- und Videoverbindung in Echtzeit), Versammlungen in einem **Chat oder Telefonkonferenzen** kommen **nicht** in Betracht.

Hinsichtlich der Rechteausübung bedeutet dies, dass die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer alle Rechte ausüben können müssen (etwa Rederecht, Fragerecht, Recht zur Antragstellung, Stimmrecht). Unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer muss die eingesetzte Videokonferenztechnik gegebenenfalls barrierefrei nutzbar sein.

VIRTUELLE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

➔ **Gesetzesvorlage** (Regierungsentwurf 13.09.2023)

Virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen müssen hinsichtlich Teilnahme und Rechteausübung mit Präsenzversammlungen vergleichbar sein. Technisch erfordert dies die Durchführung einer Videokonferenz (Zwei-Wege Audio- und Videoverbindung in Echtzeit), Versammlungen in einem Chat oder Telefonkonferenzen kommen nicht in Betracht.

Hinsichtlich der Rechteausübung bedeutet dies, dass die Wohnungseigentümergeheninnen und -eigentümer alle Rechte ausüben können müssen (etwa Rederecht, Fragerecht, Recht zur Antragstellung, Stimmrecht). Unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse der Wohnungseigentümergeheninnen und -eigentümer muss die eingesetzte Videokonferenztechnik gegebenenfalls barrierefrei nutzbar sein.

VIRTUELLE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

→ Konsequenzen

*Beschluss der GdWE erforderlich
nur noch virtuell – nicht hybrid
Kosten für Videokonferenztechnik trägt die GdWE
Mehraufwand beim Verwalter trägt die GdWE*

→ Probleme

*Sicherstellung der Nichtöffentlichkeit
Abstimmungsmodalitäten (geheime Abstimmung)
technische Ausfälle beim Verwalter / beim Online-Teilnehmer
Wechsel der Versammlungsleitung*

VIRTUELLE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Was bleibt???



VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!



Verband der Immobilienverwalter
Nordrhein-Westfalen