

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [470]

Wie muss eine hybride Eigentümerversammlung beschlossen werden?

Der Beschluss zur Ermöglichung der hybriden Wohnungseigentümerversammlung (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG) muss keine Vorgaben hinsichtlich der technischen Umsetzung der Online-Teilnahme enthalten.

Fehlen derartige Regelungen, hat der Einberufende - im Regelfall der Verwalter (§ 24 Abs. 1 WEG) - über die Durchführung nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 10.10.2024 - 2-13 S 33/23 (nicht rechtskräftig)

Der Fall:

Die Klägerin hatte folgenden Beschluss angefochten: „Wohnungseigentümer können an der Wohnungseigentümerversammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und ihre Rechte über elektronische Kommunikation ausüben.“

Das Problem:

Die Klägerin rügt in der Anfechtungsbeurteilung, dass sie kein Gerät habe, mit welchem sie auf elektronischem Wege an der Eigentümerversammlung teilnehmen könne. Zudem ist sie der Auffassung, dass die nähere Ausgestaltung der Online-Teilnahme im Beschluss zu regeln sei, der Beschluss sei zu unbestimmt. Dies betreffe insbesondere die Thematik der Nichtöffentlichkeit, den Datenschutz und die Frage, welche Rechte ganz oder teilweise im Wege der elektronischen Kommunikation ausgeübt werden können.

Die Entscheidung des Gerichts:

Ohne Erfolg wendet sich die Klägerin gegen den Beschluss zur Ermöglichung der hybriden Eigentümerversammlung. Eine

entsprechende Beschlusskompetenz sieht das Gesetz vor.

Soweit die Klägerin rügt, dass sie an einer virtuellen Versammlung nicht teilnehmen könne, da sie die technischen Geräte nicht besitze, so verhilft dies der Anfechtungsklage offensichtlich nicht zum Erfolg. Denn wie sich bereits aus dem Protokoll ergibt und auch im Beschlusswortlaut eindeutig niedergelegt ist, sollen keine reinen Onlineversammlungen stattfinden, die zudem zum Zeitpunkt der Beschlussfassung auch nicht statthaft waren.

Das Protokoll verweist im Vortext zu der Beschlussfassung ausdrücklich darauf, dass keinem Teilnehmer die Präsenzteilnahme verweigert werden kann.

Es wird daher eindeutig mit dem Beschluss den Eigentümern lediglich ermöglicht, an der Eigentümerversammlung ohne Anwesenheit vor Ort teilzunehmen. Nach Auffassung der Kammer begegnet es jedoch keinen rechtlichen Bedenken, wenn der Ermöglichungsbeschluss konkrete Vorgaben zur technischen Umsetzung nicht enthält (...). Fehlt es an derartigen Vorgaben, muss hierüber der Einberufende - im Regelfall der Verwalter - nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden. Dazu bedarf es keiner Delegation nach § 27 Abs. 2 WEG, sondern dies gehört zu den Aufgaben der für die Einberufung zuständigen Person bei der Einberufung der Versammlung.

Entgegen der Auffassung der Berufung muss der Beschluss auch nicht vorsehen, dass bei den späteren teilhybriden Eigentümerversammlungen die Nichtöffentlichkeit zu wahren und der Datenschutz einzuhalten ist. Beides ist selbstverständlich und unterliegt im Kern nicht der Disposition der Eigentümer.

Praxis-Tipp:

Seit dem 17.10.2024 kann ergänzend zur hybriden Eigentümerversammlung mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen eine rein virtuelle Eigentümerversammlung eingeführt werden (vgl. § 23 Abs. 1a WEG). ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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