



Virtuelle und hybride Wohnungseigentümersammlung

Wohnungseigentümer können seit dem 17. Oktober 2024 beschließen, Wohnungseigentümersammlungen virtuell oder auch hybrid durchzuführen, obgleich bis 2028 weiterhin einmal jährlich eine Eigentümersammlung in physischer Präsenz vorgesehen ist.

Rechtliche Grundlage und Voraussetzung der virtuellen Versammlung

Gemäß § 23 Abs. 1 a WEG ist es Wohnungseigentümern nun möglich, zu beschließen, Versammlungen virtuell oder hybrid abzuhalten. Für die Durchführung einer solchen Versammlung ist ein entsprechender 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. Es empfiehlt sich bei der Beschlussfassung aufzunehmen, dass eine physische Präsenz nicht erforderlich ist und der Verwalter im Rahmen der Einberufung die Einzelheiten der Versammlung bestimmen kann, um so 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. Diese Regelung zielt darauf ab, Wohnungseigentümern den Übergang zur neuen Rechtslage zu erleichtern und trägt den Interessen von Eigentümern Rechnung, die mit digitalen Formaten weniger vertraut sind oder keinen Zugang zu den erforderlichen technischen Mitteln haben. 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 Eigentümersammlung nach § 24 Abs. 1 WEG zu bestehen, sofern mindestens ein Viertel der Wohnungseigentümer dies befürworten.

Technische und organisatorische Anforderungen

Für die Durchführung einer virtuellen Eigentümersammlung 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, um eine störungsfreie Teilnahme zu gewährleisten. 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. Besonderes Augenmerk ist auf den Datenschutz zu legen. Es 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. Der Verwalter muss sicherstellen, dass personenbezogene Daten nicht unbefugt weitergegeben werden und die Einhaltung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) gewährleistet ist.

