

WEG-Novelle 2020 + Corona: Eigentümerversammlung online

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erlaubt in § 23 (1) die Einführung einer **online-Teilnahme**. Dies ist zunächst in einer regulären Versammlung mit einfacher Mehrheit zu entscheiden. (WEMoG)

Ausdrücklich **nicht** vorgesehen ist hier eine reine **online-Versammlung**, also ein virtuelle Durchführung der ETV ohne jeglichen persönlich erscheinenden Teilnehmern. Damit würden einzelnen Miteigentümern ansonsten in unangemessener Weise Kommunikationsmitteln aufgezwungen. Gleichwohl kann eine reine online-Versammlung zwischen den Eigentümern durch **allstimmige Vereinbarung** wirksam vorgesehen werden – insbesondere bei kleineren Gemeinschaften mit bis zu 5 Einheiten u. E. ein pragmatischer Weg.

NERTHUS wird in den nächsten Versammlungen daher die **Vor- u. Nachteile** der online-Teilnahme schildern und den Eigentümern die Entscheidung überlassen, einzelnen/allen Eigentümern zukünftig die digitale Teilnahme zu ermöglichen.

Für die ETV ist dies zunächst eine „Mehrbelastung“, da sowohl die technischen Voraussetzungen bereit gehalten werden müssen (Audio-/Video-Signal), als auch die Versammlungsführung auf beide Teilnehmer-Kategorien abstellen muß – z. B. bei Wortmeldungen, Stimmauszählungen, Beschlußverkündungen, Unterlagen-Präsentationen.

Das WEMoG sieht bzgl. der online-Teilnahme keine **technischen Vorgaben** vor. In der Praxis bewährt sind die Video-Konferenzen mit Audio- u. Video-Übertragung. Denkbar ist aber auch eine rein telefonische Zuschaltung oder sogar nur ein online-Chatraum ohne Audioübertragung.

Flexibel handzuhaben sind auch der **Umfang** der online ausgeübten Rechte:

- **analog-digitale Diskussion** der Themen, also mit Redebeiträgen der online-Teilnehmer
- **Stimmrechtsausübung** (direkt online oder nur indirekt über Bevollmächtigten Präsenz-Teilnehmer)



NERTHUS ermöglicht auf Wunsch die online-Teilnahme als Video-Konferenz, also mit Audio- u. Video-Übertragung.

Empfohlen wird die Einbindung von Diskussionsbeiträgen sowie die Ausübung des Stimmrechts online zu ermöglichen.

In der Regel werden wohl beide Rechte auch online ermöglicht werden.

Ist die grundsätzliche Möglichkeit der online-Teilnahme einmal beschlossen, hat die Verwaltung bei jeder folgenden Versammlung die technischen Möglichkeiten vorsorglich einzurichten. Es bedarf dann für online-Teilnehmern keiner gesonderten Zulassung mehr.



Ergo ist bereits mit der **Einladung** auf die jeweils technischen Möglichkeiten zur Einwahl in die online-Teilnahme hinzuweisen.

Die Verwaltung trägt das **Übertragungsrisiko**. Es ist sicherzustellen, daß am Versammlungsort die erforderliche Bürotechnik (Internet, Kamera, Mikrofon, Lautsprecher etc.) durchgehend funktionieren. Kommt es zu nachhaltigen Störungen, muß die Versammlung ggf. abgebrochen werden.

Das Risiko der vom Teilnehmer verwendeten Technik oder eines **Internet-Netzausfalles** außerhalb der Versammlungsräume trägt indes der jeweilige online-Teilnehmer. Dies begründet also keine Unterbrechung oder den Abbruch der ETV.

NERTHUS behält sich vor, bei „Hybrid-Versammlungen“ (Kombination aus Präsenz- und online-Versammlung) eine **Organisationsgebühr** zu berechnen. Schließlich sind auch professionelle online-Applikationen für die Verwaltung nicht kostenfrei vorzuhalten.

Grundsätzlich gehen die Kosten der erforderlichen Ausstattung zur online-Teilnahme zu Lasten der ETG – vorbehaltlich anderer Regelungen im Vertragswerk der Verwaltung.