



Rechtliche Voraussetzungen Eigentümerversammlung mit Online-Beteiligung

1. Überblick § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG

Online-Teilnahme

Nach § 23 Abs. 1 S. 2 WEG kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Wohnungseigentümern für die Zukunft die Teilnahme an der Eigentümerversammlung in elektronischer Form durch Beschlussfassung (einfacher Mehrheitsbeschluss) ermöglichen.

Auf eine Präsenzversammlung darf nicht zugunsten einer reinen Online-Versammlung vollkommen verzichtet werden.

Den Eigentümern muss es stets ermöglicht werden, persönlich an der Versammlung teilzunehmen.

Es ist aber auch möglich, dass alle Eigentümer nur elektronisch teilnehmen.

Der Gesetzestext (WEG):

§ 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.

Elektronische Kommunikationsmittel:

Alle sprach- und/oder bildbasierten elektronischen Kommunikationsmittel und elektronische Textkommunikation.

Video und/oder Ton, Email, Messenger, Soziale Netzwerke

2. Was muss in Beschlussfassung geregelt werden

- Festlegung der Möglichkeit an einer/allen Versammlungen im Wege elektronischer Kommunikation teilzunehmen
- Wahrung des Datenschutzes
- Notwendige technische Ausstattung auf Seiten der Gemeinschaft und der Wohnungseigentümer (vorzugsweise wechselseitige Kommunikation in Echtzeit- beliebige Kommunikationswege)
- Welche Technik soll eingesetzt werden (Beschreibung Hardware-Software-Voraussetzungen)?
- Welche Versammlungsrechte können ausgeübt werden (Rede-, Antrags- Stimmrecht)?
Eine Einschränkung wird nicht empfohlen!
- Wie kann die Vertretungsmacht geprüft werden (Vollmacht)?



3. Regelung Kostentragung

Die Gemeinschaft muss einen Beschluss zur Höhe, der mit der Durchführung der Versammlung verbundenen Kosten (u.a. **Inanspruchnahme von Online-Diensten**) fassen. Die Kostenverteilung richtet sich grundsätzlich nach § 16 Absatz 2, Satz 1 WEG (Verhältnis der Miteigentumsanteile).