

Virtuelle WEG-Versammlung

Die Abhaltung einer Wohnungseigentümersversammlung (nachfolgend nur „WEG-Versammlung“) könnte bald komplett virtuell erfolgen. Diese Möglichkeit sieht nämlich ein Gesetzesentwurf des Bundesjustizministeriums zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vor.

1. Ausgangslage

Die Abhaltung einer reinen Online-WEG-Versammlung ist derzeit gesetzlich noch nicht zulässig. Lediglich hybride Versammlungen, bei denen WohnungseigentümerInnen online teilnehmen können, sind gesetzlich zulässig. Dies auch nur, wenn die WohnungseigentümerInnen vorher eine entsprechende Vereinbarung getroffen oder einen Mehrheitsbeschluss gefasst haben (§ 23 Abs. 1 S. 2 WEG). Allerdings müssen WEG-Versammlungen aktuell noch physisch an einem bestimmten Versammlungsort stattfinden.

2. Voraussetzungen der virtuellen WEG-Versammlung nach dem § 23 Abs. 2a WEG-RefE

Eine rein virtuelle WEG-Versammlung könnte durch die Einführung des neuen § 23 Abs. 2a WEG-RefE ermöglicht werden. Der neue Abs. 2a des § 23 WEG soll eine neue Mehrheitsbeschlusskompetenz für WohnungseigentümerInnen schaffen. Nach dem Gesetzesentwurf bestehen folgende Voraussetzungen für eine zulässige virtuelle WEG-Versammlung:

2.1 ¾-Mehrheitsbeschluss

In einer vorangegangenen Präsenzversammlung müssen mindestens ¾ der teilnehmenden EigentümerInnen dafür stimmen, dass

künftige Versammlungen online stattfinden können oder nur noch online stattfinden.

2.2 3-Jahres-Grenze

Beschließen dürfen die EigentümerInnen die Möglichkeit bzw. die künftig ausschließlich virtuelle Versammlungsform nur für einen Zeitraum von maximal 3 Jahren ab Beschlussfassung. Nach Ablauf der 3 Jahre wäre ein neuer Beschluss zu fassen.

2.3 Technische Voraussetzungen

Die virtuelle Versammlung muss hinsichtlich Teilnahme und Rechteausübung mit Präsenzversammlungen vergleichbar sein. Sie muss somit als Videokonferenz in Echtzeit und mit Zwei-Wege-Audio stattfinden. Versammlungen in einem Chat oder Telefonkonferenzen kommen nicht in Betracht.

3. Fazit

Wann die Gesetzesänderung in Kraft tritt, ist noch nicht bekannt. Der Gesetzesentwurf ist am 31.05.2023 vom Bundesjustizministerium veröffentlicht worden. Interessierte Kreise haben noch bis zum 07.07.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme.

Den Gesetzesentwurf können Sie [hier](#) abrufen.

Ihre Ansprechpartnerin für dieses Thema:



Jasmina Hamdi
Rechtsanwältin
+49 (0)30 20670-1021
hamdi@knauthe.com