

Die digitale Eigentümerversammlung – was hierbei zwingend beachtet werden muss.

Die Teilnahme an Wohnungseigentümerversammlungen ist seit dem 01.12.2020 nunmehr auch digital möglich. Es ist aber zu beachten, dass ohne eine Beschlussfassung der Eigentümerversammlung hierzu auch zukünftig alles dunkel, also analog, bleibt. Denn die Zulassung der elektronischen Teilnahme an einer Eigentümerversammlung erfordert zwingend einen vorherigen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer.

Es muss nämlich zuvor geklärt werden, welche Sprach- und Bildübertragungsvarianten genutzt werden sollen: Telefon, Mail, Videotelefonie (Skyp), soziale Netzwerke, Messangerdienste oder Kommunikationsplattformen wie Teams oder Zoom. Ganz wichtig: Um ungebetene Gäste auszuschließen und zu verhindern, dass das Treffen irgendwo im Netz landet, muss der ausgesuchte Online-Dienst sowohl Datenschutz, als auch Datensicherheit bieten und bei allen Wohnungseigentümern einsetzbar ist. Des Weiteren muss die Gemeinschaft darüber befinden, ob die Online-Teilnahme auf das Zuhören beschränkt werden soll, während beispielsweise die Abstimmung selbst einem Präsenzteilnehmer übertragen werden soll, oder nicht. Denn eines ist zu beachten: Es muss immer auch eine Präsenzteilnahme möglich sein. Selbst wenn alle Eigentümer online mitmachen, muss der Verwalter in seinem Büro präsent sein und eine Präsenzteilnahme möglich machen. Die Teilnahme eines Eigentümers vor Ort darf nämlich gemäß § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG nicht versagt werden.

Schließlich muss die Wohnungseigentümergeinschaft auch darüber befinden, ob die Versammlung auch bei technischen Problemen fortzusetzen ist und Online-Teilnehmer sich in einem solchen Fall gegebenenfalls von einem Miteigentümer vor Ort vertreten lassen können. Letztendlich muss auch darüber entschieden werden, ob die vorgelegten Vertretungsvollmachten online überprüft werden können.

Es bedarf also einiger Vorbereitungen, um eine Online-Teilnahme an einer WEG-Versammlung zu ermöglichen..