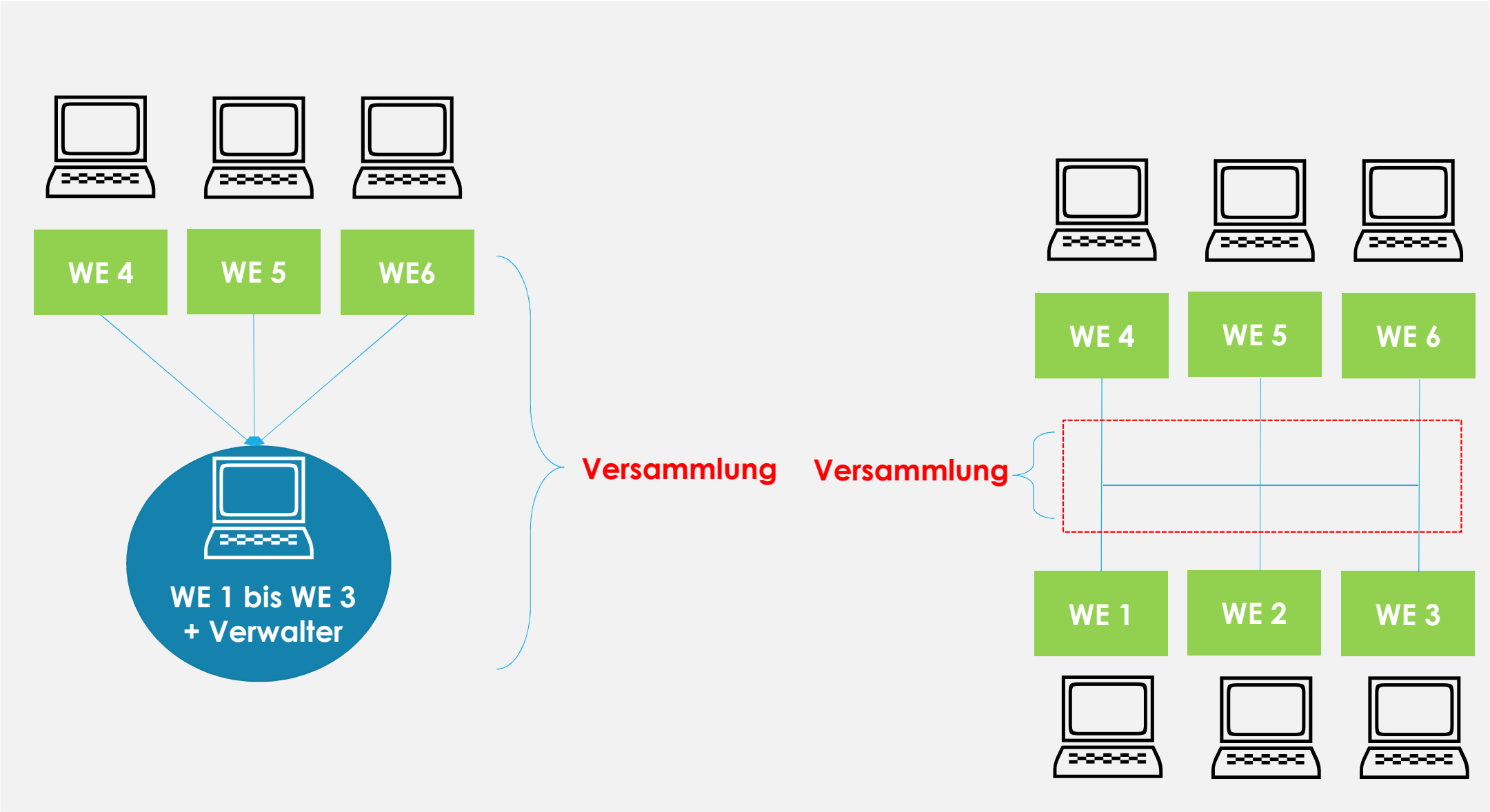
Moderne Durchführung der Eigentümer-Versammlung

Was ist heute schon **zulässig** – und könnte es **künftig** sein?

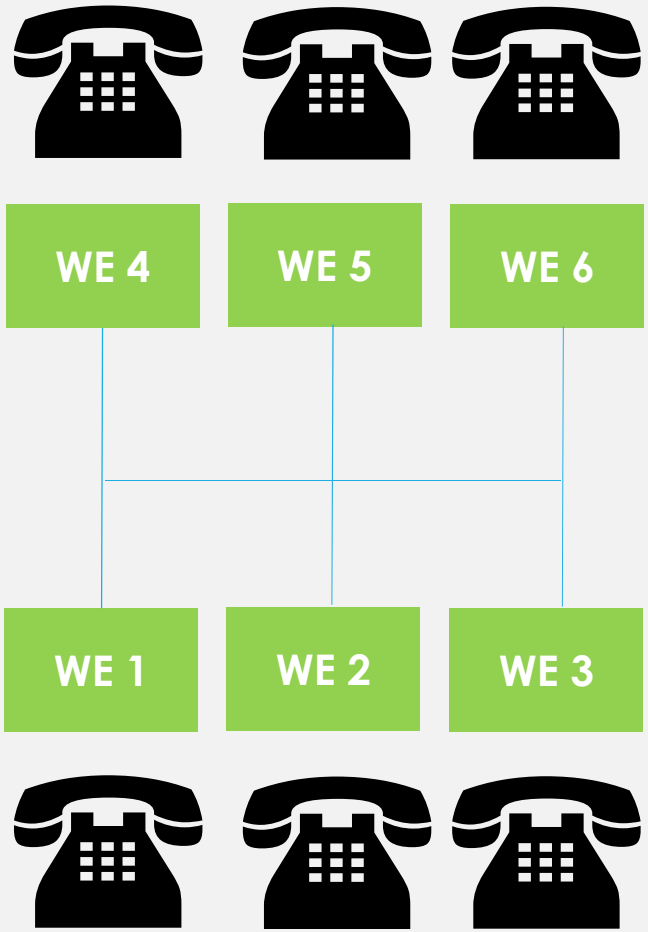
Überblick

Virtuelle Versammlung

- Eine „virtuelle Versammlung“ ist eine Versammlung,
  - bei der alle oder einige Wohnungseigentümer,
  - sämtliche oder einzelne ihrer Versammlungsrechte,
  - ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben.


WE 4
WE 5
WE6
WE 1 bis WE 3
+ Verwalter
Versammlung
Versammlung
WE 4
WE 5
WE 6
WE 1
WE 2
WE 3

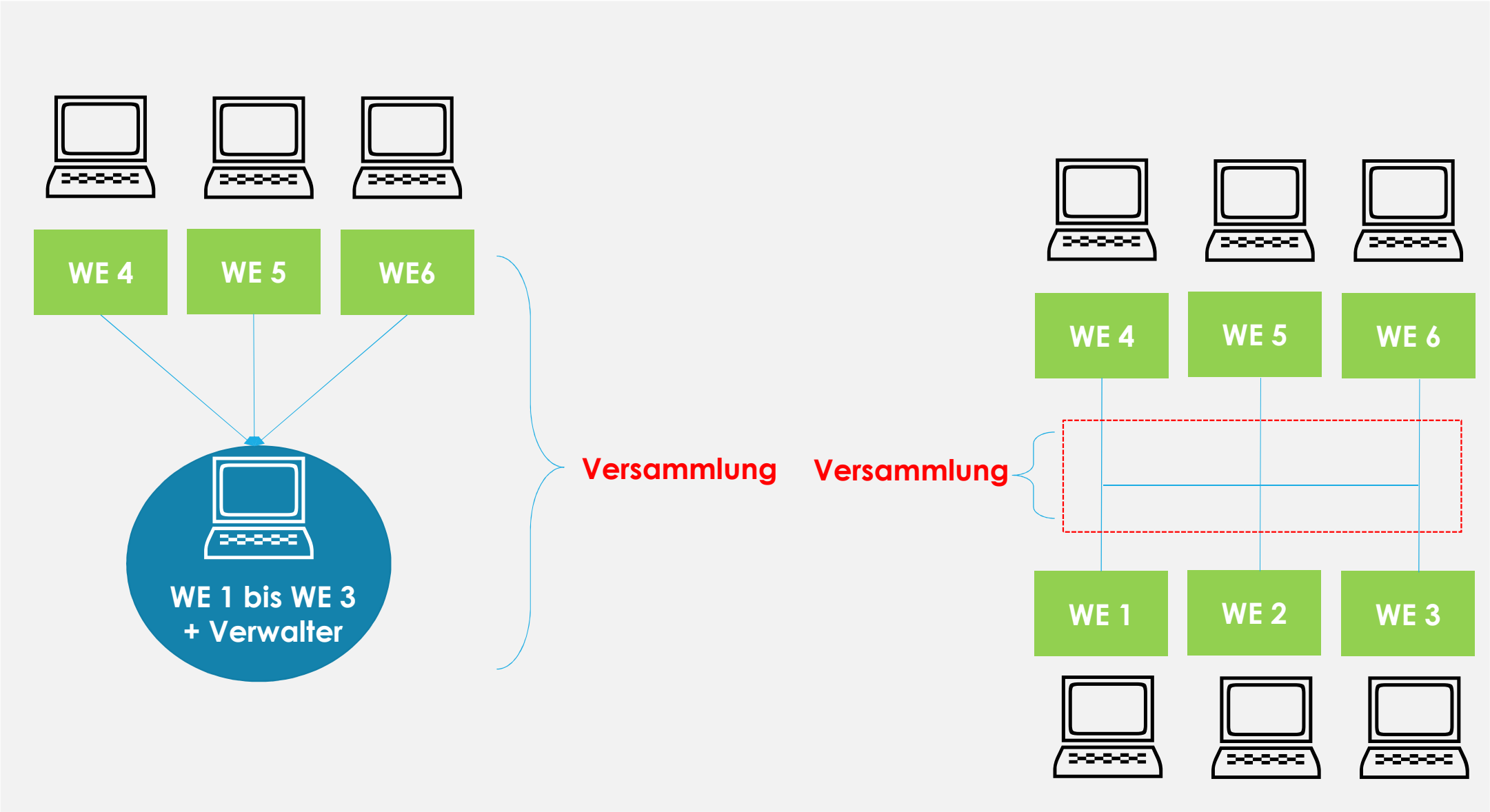
Telefonkonferenz?


WE 4
WE 5
WE 6
WE 1
WE 2
WE 3

Überblick

- **AG Königstein im Taunus, Beschluss vom 16.11.2007 – 27 C 955/07**: § 23 WEG sieht vor, dass Beschlüsse der Wohnungseigentümer in einer Versammlung gefasst werden. Eine Telefonkonferenz sieht das Gesetz nicht vor.
- **Bärmann/Merle, 13. Aufl. 2015, WEG § 23 Rn. 5**: Eine Telefonkonferenz ist keine Versammlung.
- **BeckOGK/Hermann, 1.11.2017, WEG § 23 Rn. 25**: Eine Telefonkonferenz stellt keine Versammlung dar.

Bildschirm-
konferenz?


WE 4
WE 5
WE6
WE 1 bis WE 3
+ Verwalter
Versammlung
Versammlung
WE 4
WE 5
WE 6
WE 1
WE 2
WE 3

BeckOGK/Hermann, 1.11.2017, WEG § 23 Rn. 25

- Eine virtuelle Versammlung, in deren Rahmen die Teilnehmer über das Internet miteinander kommunizieren, ist auf der Grundlage der gesetzlichen Regelung **nicht** zulässig.
- Eine Abhaltung auf der Grundlage einer **Vereinbarung** wird für zulässig gehalten.
- Davon ist aber **abzuraten**:
  - Zum einen können Wohnungseigentümer, die die erforderliche Technik nicht vorhalten oder mit dieser nicht vertraut sind, nicht gezwungen werden, an einer virtuellen Versammlung teilzunehmen.
  - Zum anderen lässt sich nicht effektiv überprüfen, wer tatsächlich an der Kommunikation teilnimmt und ob sämtliche Teilnehmer zugeschaltet bleiben oder sich einzelne Teilnehmer abgemeldet haben. Damit ist auch eine effektive Prüfung der Beschlussfähigkeit zumindest erheblich erschwert.

Schultzky in Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Auflage 2017

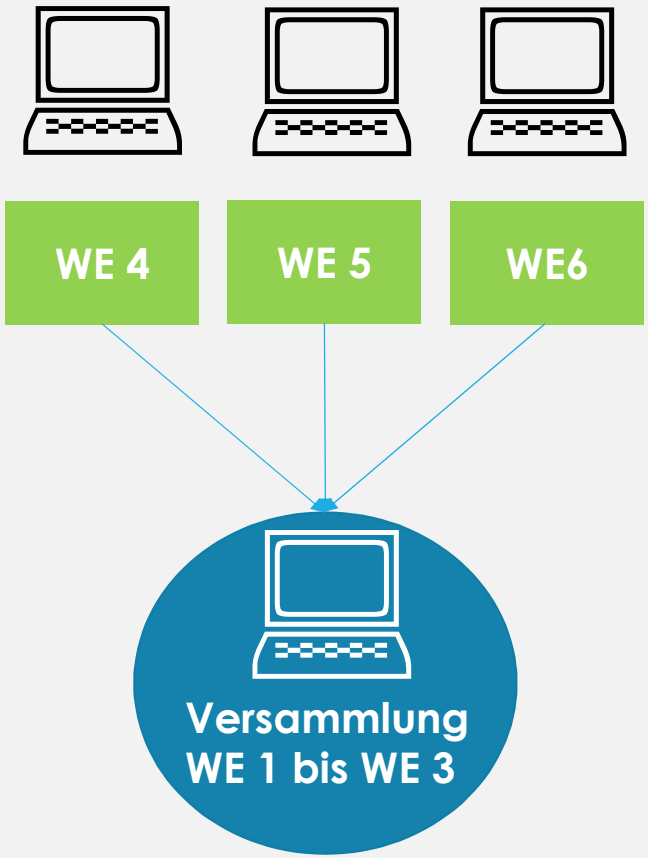
- Eine „virtuelle“ Versammlung ist durch den Einsatz von Telekommunikationsmitteln **vorstellbar**.
- Wie § 23 Abs. 3 WEG zeigt, können die Funktionen einer Versammlung und die Inhalte des Teilnahmerecht auch erfüllt werden, wenn nicht alle Wohnungseigentümer physisch an einem Ort zusammenkommen.
- Allerdings muss die virtuelle Versammlung die Wesensmerkmale einer Versammlung im Sinne des § 23 Abs. 1 WEG aufweisen. Die virtuelle Versammlung muss daher sicherstellen, dass sie für jeden Wohnungseigentümer **zugänglich** ist, dass ein **freier Austausch der Meinungen** und die **Nichtöffentlichkeit** gewährleistet ist, und eine **ordnungsgemäße Beschlussfassung** erfolgen kann.

Schultzky in Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017

- Möglich erscheint bei kleineren Gemeinschaften eine Versammlung im Wege einer **Videokonferenz**; hierfür spricht auch eine Analogie zu § 128a ZPO.

§ 128a ZPO

- Das Gericht kann den Parteien, ihren Bevollmächtigten und Beiständen auf Antrag oder von Amts wegen gestatten, sich während einer mündlichen Verhandlung an einem anderen Ort aufzuhalten und dort Verfahrenshandlungen vorzunehmen. Die Verhandlung wird zeitgleich in Bild und Ton **an diesen Ort** und in das Sitzungszimmer übertragen.
- …

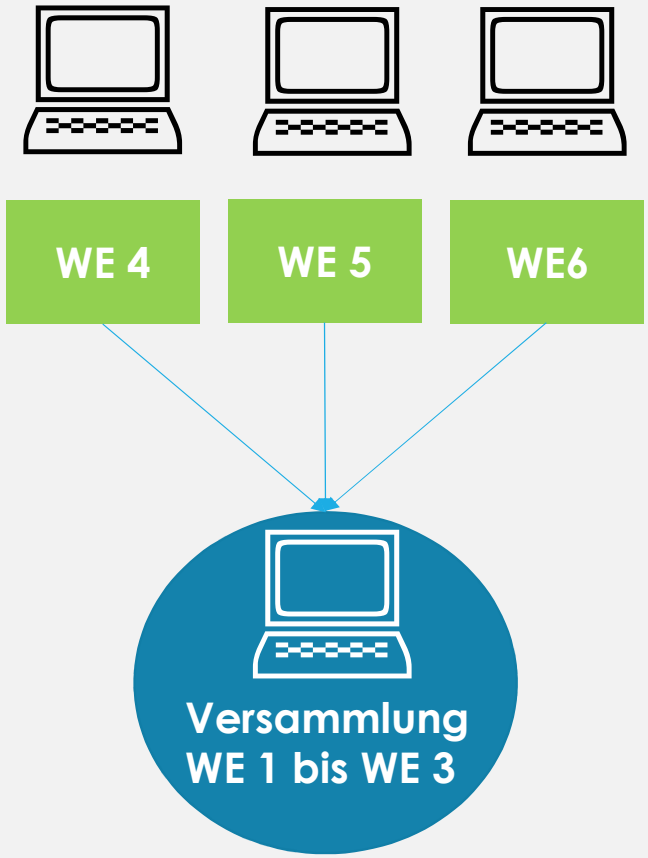


Staudinger/Häublein (2018) WEG § 23 Rn. 142

- Ob und unter welchen Voraussetzungen virtuelle Zusammenkünfte unter den Versammlungsbegriff des WEG fallen, ist bislang kaum diskutiert. Jedenfalls zum gegenwärtigen Zeitpunkt erfüllt die rein virtuelle Zusammenkunft **nicht den Versammlungsbegriff des § 23 Abs. 1 WEG**, weshalb sich eine Beschlussfassung an § 23 Abs. 3 WEG messen lassen muss.
- Zulässig sind aber entsprechende **Vereinbarungen**. Das gilt auch für die von einer virtuellen Versammlung zu unterscheidende Wahrnehmung von Eigentümerrechten durch Personen, die selbst nicht auf der (Präsenz-)Versammlung anwesend sind, sondern diese nur am Telefon oder **per Videokonferenz** verfolgen. Obwohl eine § 118 AktG entsprechende Vorschrift im WEG nicht vorhanden ist, gestattet die Privatautonomie derartiges.

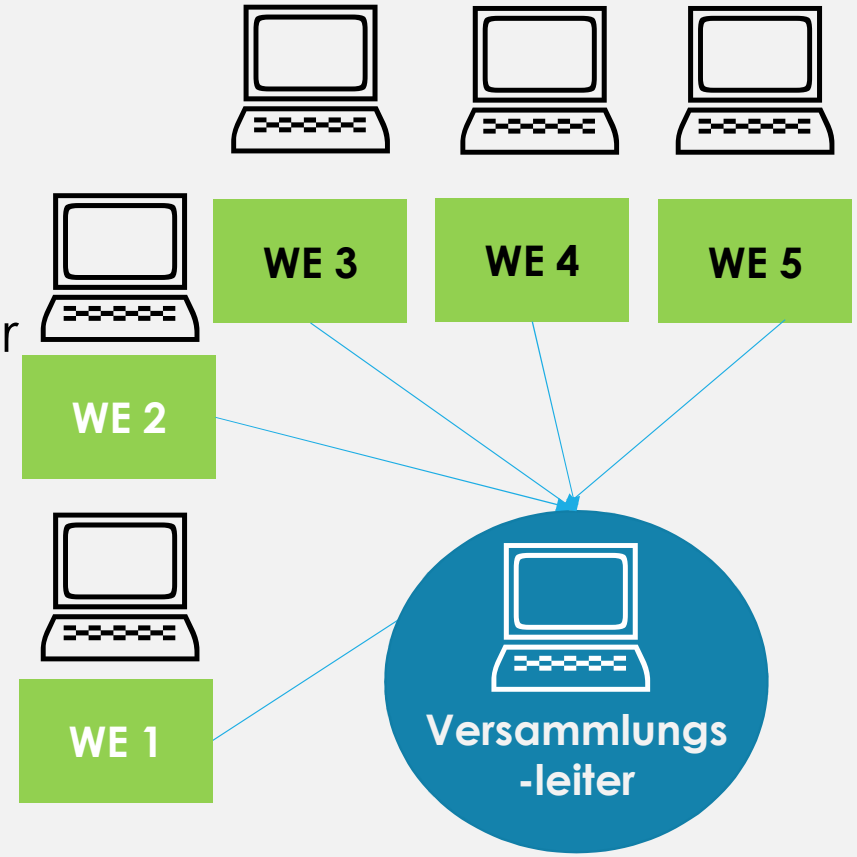
§ 118 AktG

- (1) … Die Satzung kann vorsehen …, dass die Aktionäre an der Hauptversammlung auch ohne Anwesenheit an **deren** Ort und ohne einen Bevollmächtigten teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.
- …
- (4) Die Satzung oder die Geschäftsordnung kann vorsehen oder den Vorstand oder den Versammlungsleiter dazu ermächtigen vorzusehen, die **Bild- und Tonübertragung** der Versammlung zuzulassen.



BT-Drucksache16/11642, Seite 26

- Es geht **nicht** um die Einführung der sogenannten virtuellen Hauptversammlung, also der Versammlung, … denn eine Präsenzhauptversammlung ist zunächst immer noch als die **Basis** gedacht, an der Aktionäre **online zugeschaltet** teilnehmen.
- Da theoretisch auch **alle** Aktionäre zugeschaltet sein können, kommt die Regelung im Ergebnis der „virtuellen Hauptversammlung“ aber nahe.



Hügel/Elzer, 2. Aufl. 2018, WEG § 23 Rn. 17

- Wohnungseigentümer können **vereinbaren**, dass sie durch **Zuschaltung** an einer Präsenz-Versammlung teilnehmen dürfen.
- Daneben ist eine „virtuelle“ Versammlung vorstellbar.

Hügel/Elzer, 2. Auflage 2018, WEG § 23 Rn. 17

- Notwendig ist:
  - freier Zugang der Wohnungseigentümer,
  - aber Nichtöffentlichkeit,
  - freier Austausch der Meinungen,
  - freie Rede,
  - Abstimmungen über Beschlussanträge
  - sowie eine Feststellung und Verkündung des Abstimmungsergebnisses.
  - Ferner muss es möglich sein, jederzeit und für jeden Tagesordnungspunkt überprüfbar die Beschlussfähigkeit und die notwendigen Mehrheiten zu errechnen.

Fazit

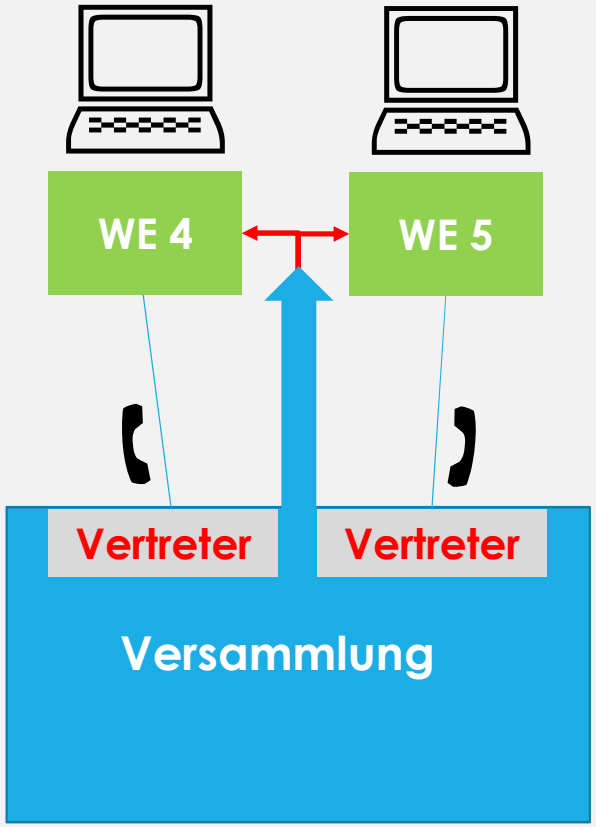
Fazit

- Die Abhaltung einer „virtuellen“ Versammlung ist im geltenden Recht unzulässig.
- Die Abhaltung einer „virtuellen“ Versammlung könnte vereinbart werden. Zwei Modelle sind vorstellbar:
  - Eine Kernversammlung + Zuschaltung.
  - Eine Versammlung ohne Versammlung.
- Allerdings ist nicht absehbar, ob ein Gericht eine solche Vereinbarung als unwirksam ansieht („Kernbereichsverstoß“; „Strukturprinzipien“).

Umgehungen

Ergänzte Versammlung

- Abhaltung einer Versammlung.
- Nicht erscheinende Eigentümer wohnen der Versammlung mittels Übertragung über einen geschützten Zugang ohne Aufzeichnung bei.
  - Bedenken: Die anderen Wohnungseigentümer müssten einer Bild-/Tonübertragung wohl zustimmen.
- Nicht erscheinende Eigentümer erteilen einem Anwesenden (Miteigentümer, Verwalter) Vollmacht.
- Bevollmächtigter macht Mitwirkungsrechte (Stimme, Antragsrechte, Rederechte) nach Weisung des nicht erscheinenden Eigentümers geltend.



Schriftlicher Beschluss?

- Abstimmung bei Handy-App?
  - Problem: Schriftlichkeit
  - § 126a BGB:(1) Soll die gesetzlich vorgeschriebene schriftliche Form durch die elektronische Form ersetzt werden, so muss der Aussteller der Erklärung dieser seinen Namen hinzufügen und das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen. …
- Abstimmung im „WWW“ + „Adhocvereinbarung“ mit Inhalt Abbedingung der Schriftform?

Kleine Lösung(en)

Wie sind die Eckwerte heute?

Der Verwalter sammelt für nächste Versammlung die Gegenstände.

Der Verwalter erstellt den Entwurf einer Tagesordnung.

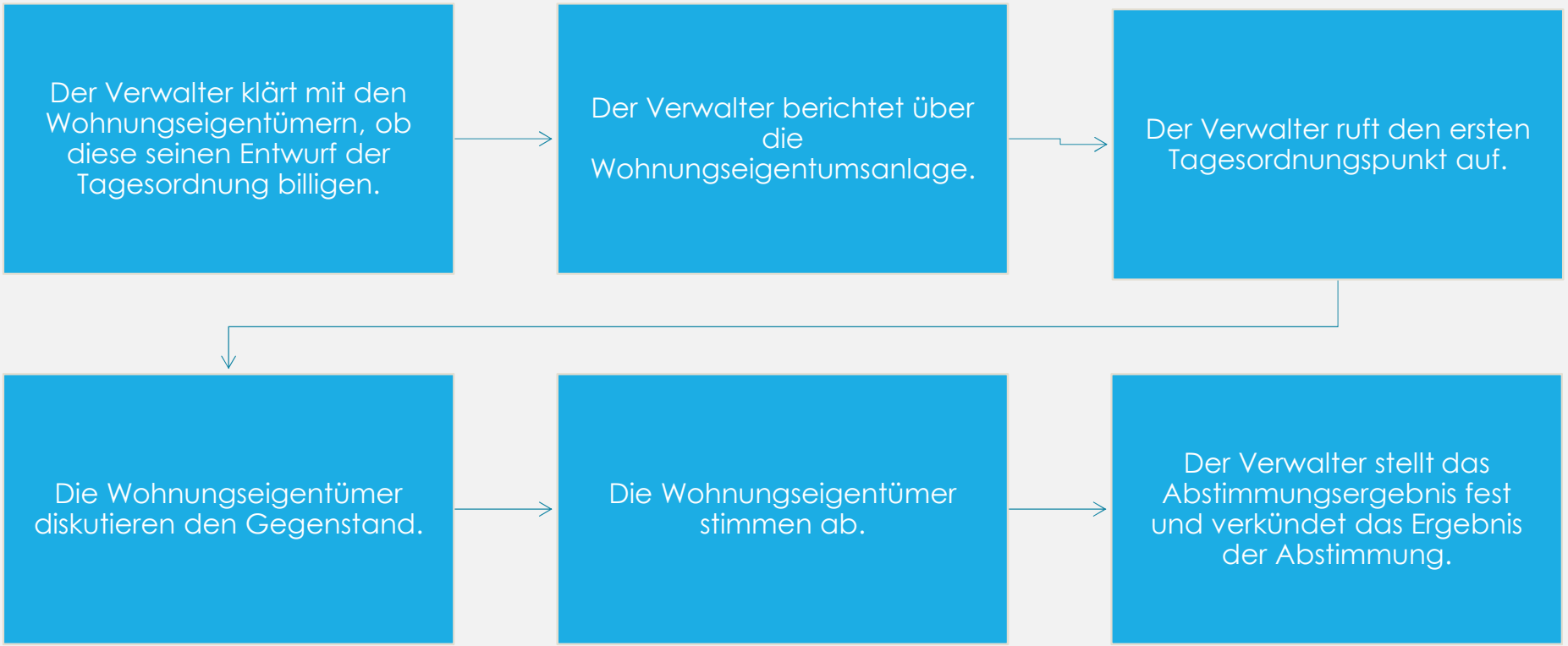
Der Verwalter versendet den Entwurf der Tagesordnung.

Der Verwalter prüft, wer der Ladung gefolgt ist und ob die Personen, die gekommen sind, anwesend sein dürfen.

Der Verwalter ruft die Versammlung auf.

Der Verwalter prüft die Beschlussfähigkeit für jeden Gegenstand.

Wie sind die Eckwerte heute?



Sammlung der Gegenstände

- mündlich
- oder
  - Fon
  - Fax
  - SMS
    - E-Mail
    - Homepage
    - Handy-App

Erstellung der Tagesordnung

- mündliche Tagesordnung?
- oder Erstellung
  - schreiben
  - schreiben lassen
  - Diktatprogramm
  - „Automatismus“ nach Anmeldung

Der Verwalter versendet den Entwurf der Tagesordnung

- schriftlich
- oder etwa
  - Fax
  - jedenfalls, wenn mit Wohnungseigentümern geklärt
    - SMS
    - E-Mail
    - Handy-APP? Jedenfalls mit „push-Nachricht“ neue Post?
    - Homepage? Jedenfalls mit „push-Nachricht“ neue Post?

Grundsatz der Nichtöffentlichkeit

- Die Versammlungen der Eigentümer sind nach herrschender Meinung nicht öffentlich.
- An ihr teilnehmen dürfen daher nur die dazu Berechtigten.

Wer ist der Ladung gefolgt?

- Gesichtskontrolle
- oder etwa
  - Ausweiskontrolle
  - anderes Legitimationspapier
  - Handy-App

Wer darf da sein – Kontrolle von Vollmachten?

- Anruf des Verwalters (§ 174 Satz 2 BGB)
  - Die Zurückweisung ist ausgeschlossen, wenn der Vollmachtgeber den anderen von der Bevollmächtigung in Kenntnis gesetzt hatte.
- schriftlich
- oder etwa
  - Fax? [-]
    - Eine Vollmachtsurkunde ist nur eine echte Urkunde in ihrer Urschrift oder einer Ausfertigung. Eine beglaubigte Abschrift oder Fotokopie genügen nicht, ebenso wenig eine Übermittlung der Urkunde durch Telefax, **da sich die Rückgabe der Vollmachtsurkunde nicht ersehen lässt**.
  - Handy-App?

BGH, Urteil v. 4.2.1981, VIII ZR 313/79

- Zweck des § 174 BGB ist es, demjenigen zu helfen, demgegenüber ein Bevollmächtigter im Namen eines anderen ein einseitiges empfangsbedürftiges Rechtsgeschäft vornimmt. Denn der andere gerät insofern in eine ungünstige Lage, als er, wenn der Bevollmächtigte sich nicht durch eine Vollmacht ausweist, **keine Gewissheit darüber hat, ob der Vertretene das Rechtsgeschäft gegen sich bzw. für sich gelten lassen muss, weil bei einseitigen Rechtsgeschäften gemäß § 180 Satz 1 BGB eine Vertretung ohne Vertretungsmacht unzulässig ist.**
- Deshalb wird dem Empfänger das Recht gegeben, ein **ohne Vorlage einer Vollmachtsurkunde** vorgenommenes einseitiges empfangsbedürftiges Rechtsgeschäft eines Bevollmächtigten unverzüglich zurückzuweisen.

Der Verwalter prüft Beschlussfähigkeit

- Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer **mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile** vertreten
- individuell“
- „Technik“
- Handy-App

Abstimmung

- Die Art und Weise, wie das Stimmrecht auszuüben ist, können die Wohnungseigentümer vereinbaren, wenn es hieran fehlt, aber auch beschließen.
- Die Wohnungseigentümer können ihre Willenserklärungen etwa durch Zuruf, Handzeichen oder mittels Stimmkarten und damit öffentlich erklären. Eine geheime Wahl ist möglich, setzt aber voraus, dass es später nicht auf die Person des Abstimmenden ankommt, was z.B. bei einem Beschluss nach § 22 Abs. 1 WEG wegen § 16 Abs. 6 WEG der Fall ist und auch bei einer Abstimmung so sein kann, bei der sich an ein bestimmtes Stimmverhalten Schadenersatzansprüche knüpfen.

Abstimmung

- Ist keine Anordnung getroffen, hat der Versammlungsleiter einen geeigneten Weg vorzuschlagen, insbesondere in welcher Reihenfolge die Fragen nach Zustimmung, Ablehnung und Enthaltung gestellt werden.

Technik

- Abstimmungstechnik
- Handy-App

Zukunft

Zukunft

- Der Gesetzgeber ist grundsätzlich frei, für die Versammlung jede „moderne“ Form zu bestimmen.
- Ob das „verfassungsgemäß“ wäre, wäre eine Frage des Einzelfalls.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit.