

Jost Emmerich

Richter am OLG München

Stellungnahme zum Gesetzentwurf:

Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen (BT-Drs. 20/9890)

Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des
Deutschen Bundestages

am Montag, den 19. Februar 2024

Die Stellungnahme beschränkt sich auf die Zulassung virtueller
Wohnungseigentümerversammlungen.

1.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung sieht vor, dass nach § 23 Abs. 1 WEG ein
neuer § 23 Abs. 1a WEG-E eingefügt wird:

*„Die Wohnungseigentümer können mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen
Stimmen beschließen, dass die Versammlung innerhalb eines Zeitraums von
längstens drei Jahren ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der
Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfindet oder
stattfinden kann (**virtuelle Wohnungseigentümerversammlung**). Die virtuelle
Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und
Rechteausübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.“*

Die Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen ist richtig:

- Die Möglichkeit der Teilnahme an der Eigentümerversammlung gehört zum Kernbereich der Eigentümerrechte. Kein Eigentümer darf faktisch durch die Organisation der Eigentümerversammlung von der Teilnahme ausgeschlossen werden. Bedenken gegen die virtuelle Eigentümerversammlung sind berechtigt.
- Die Bedenken sprechen nicht gegen den Gesetzesentwurf. Der Gesetzesentwurf wird der Vielgestaltigkeit von Wohnungseigentümergeinschaften gerecht. Die Schaffung der Beschlusskompetenz ist wichtig. Die Rechte der Eigentümer werden durch das Quorum und durch die Möglichkeit der gerichtlichen Kontrolle gewahrt.

2. Wesentliche Aspekte

a)

Spätestens seit der Corona-Krise hat fast jeder individuelle Erfahrungen mit der Umstellung des Arbeits- und Schulalltags auf virtuelle Formate gemacht.

Viele haben den geringeren Umfang an unmittelbaren Kontakten mit Kollegen als Verlust empfunden. Viele haben aber auch die Flexibilität von online-Meetings als Gewinn angesehen. Auch viele ältere Menschen haben gelernt, den Kontakt zu ihrer Familie rein online zu gestalten. Alle sind aber auch Menschen begegnet, die online nicht zu erreichen waren und mit der Bedienung der Geräte und Programme nicht zurechtkamen.

Dieser individuelle Erfahrungshorizont scheint die Debatte um die Einführung der Möglichkeit virtueller Eigentümerversammlungen zu bestimmen. Es scheint mir wichtig darauf hinzuweisen, dass auch die Befürworter der Zulassung nicht davon ausgehen, virtuelle Eigentümerversammlungen seien für jede Wohnungseigentümergeinschaft bzw. für jedes Thema geeignet.

b)

Niemandem darf die Möglichkeit genommen werden, an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen.

Wenn – wie hier – ein Eingriff in den Kernbereich der Eigentümerrechte möglich ist, müssen die Rechte der überstimmten Minderheit besonders gut geschützt werden. Die

Teilhabe an der Willensbildung und der Willensentschließung sind die wesentlichen Rechte jedes Eigentümers bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Es führt nach der Rechtsprechung zur Nichtigkeit aller auf einer Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse, wenn ein Wohnungseigentümer gezielt nicht eingeladen wird (BGH, Urteil vom 20. Juli 2012 – V ZR 235/11).

Wenn die Möglichkeit geschaffen wird, virtuelle Eigentümerversammlungen zu beschließen, muss das Gesetz die Interessen der Wohnungseigentümer, die nicht in der Lage sind, an einer virtuellen Eigentümerversammlung teilzunehmen, besonders schützen.

c)

Dass ein Wohnungseigentümer nicht für die virtuelle Eigentümerversammlung stimmt, heißt nicht, dass er nicht in der Lage ist, an einer virtuellen Eigentümerversammlung teilzunehmen. Die Gründe, sich zu enthalten oder gegen einen Beschlussantrag zu stimmen, sind nicht immer schützenswert. Deswegen erscheint es nicht erforderlich, die Einstimmigkeit (aller Anwesenden) oder gar die Allstimmigkeit (aller Wohnungseigentümer) zu verlangen.

Das Interesse des Einzelnen sollte nur dort über der Mehrheitsentscheidung stehen, wo der Einzelne willens, aber nicht in der Lage ist, an der (virtuellen) Eigentümerversammlung teilzunehmen.

d)

Das Gesetz muss den vielfältigen Formen von Gemeinschaften gerecht werden.

Es gibt Gemeinschaften aus zwei freistehenden Einfamilienhäusern, aus Doppelhäusern oder aus Reihenhäusern, die nur aus baurechtlichen Gründen nicht real geteilt sind, genauso wie Gemeinschaften mit 300 oder 500 Einheiten. Es gibt Gemeinschaften mit selbstnutzenden Wohnungseigentümern, von denen viele auch schon älter sind. Und es gibt Gemeinschaften, die ausschließlich aus Kapitalanlegern bestehen, bei Hotels oder Altenheimen, die als Wohnungseigentümergeinschaft gestaltet wurden. Von vornherein anzunehmen, dass in jeder Wohnungseigentümergeinschaft mindestens ein Wohnungseigentümer ist, der nicht an einer virtuellen Eigentümerversammlung teilnehmen kann, ist verfehlt. Wenn aber in einer Gemeinschaft jeder Wohnungseigentümer grundsätzlich in der Lage ist, an einer virtuellen Eigentümerversammlung teilzunehmen, ist sein Interesse an einer Präsenzversammlung nur in geringerem Maße schützenswert. Diesem Interesse stehen die Interessen der Wohnungseigentümer gegenüber, denen erst bspw. wegen des weit entfernten Wohnorts eine virtuelle Eigentümerversammlung die Teilnahme ermöglicht.

e)

Die Mitgliedschaftsrechte der Eigentümer können durch die Zulassung virtueller Versammlungen gestärkt werden.

Das gilt nicht nur für die Wohnungseigentümer, die aus unterschiedlichen Gründen an der Teilnahme vor Ort verhindert sind. Deren Interessen werden schon durch hybride Versammlungen verbessert. Die Mitgliedschaftsrechte werden dort gestärkt, wo die Alternative zu einer virtuellen Versammlung die Delegation von Entscheidungen auf ein Gremium (Bsp.: der Verwalter entscheidet in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat über...) bzw. den Verwalter nach § 27 II WEG oder ein Umlaufbeschluss nach § 23 I 2 WEG ist. Bei größeren Sanierungen bedarf es in der Regel mehrerer Beschlussfassungen, bis die Vergabe eines bestimmten Auftrages an eine bestimmte Firma zu einem bestimmten Preis beschlossen ist. Die meisten Wohnungseigentümer möchten nicht für jede erforderliche Entscheidung zu einer eigenen außerordentlichen Versammlung erscheinen müssen. Auf Grundlage des Gesetzesentwurfs kann künftig beispielsweise über die endgültige Vergabe der Arbeiten oder über einen Nachtrag in einer virtuellen Eigentümerversammlung Beschluss gefasst werden. Es bedarf keiner ausdrücklichen Regelung im Gesetz, dass virtuelle Versammlungen auch nur zu bestimmten Themen beschlossen werden können.

f)

Für die Rechtssicherheit ist es von großer Bedeutung, dass das Gesetz eine Beschlusskompetenz für virtuelle Eigentümerversammlungen enthält.

In § 23 IV WEG unterscheidet das Gesetz zwischen Beschlussmängeln, die zur Nichtigkeit führen, und solchen, die nur die Anfechtbarkeit begründen. Fehlt die Beschlusskompetenz, ist ein Beschluss nichtig. Die Nichtigkeit kann auch Jahre später und auch inzident geltend gemacht werden. Wenn die Gefahr besteht, dass ein Beschluss von einem Gericht als nichtig angesehen wird, handeln die Wohnungseigentümer (eventuell) auf Jahre auf unsicherer Rechtsgrundlage. Solange das Gesetz keine Beschlusskompetenz für virtuelle Eigentümerversammlungen enthält, liegt es nahe, dass Gerichte alle Beschlüsse, die auf einer virtuellen Eigentümerversammlung gefasst werden, für nichtig erachtet. Ist der Beschluss nur anfechtbar, kann nach Ablauf der Anfechtungsfrist von einem Monat nicht mehr geltend gemacht werden, dass der Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. **Mit der jetzigen Gesetzeslage werden virtuelle Eigentümerversammlungen auch in den GdWEs verhindert, für die sie geeignet sind.**

3. Bewertung des Gesetzentwurfs

a)

Das Gesetz schreibt virtuelle Eigentümerversammlungen nicht vor.

Es ermöglicht sie nur in Ausnahmefällen. Das besondere Quorum von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen gewährleistet ausreichend den Schutz der übrigen Wohnungseigentümer. Ein höheres Quorum erscheint nicht erforderlich. Schon diese Mehrheit wird sich nur selten finden.

b)

Die Wohnungseigentümer können mit einfacher Mehrheit beschließen, dass die nächste Eigentümerversammlung in Präsenz oder hybrid stattfindet.

Die Wohnungseigentümer behalten die Kontrolle über die Art der Eigentümerversammlung. Auch wenn sie beschließen, dass die Eigentümerversammlung für drei Jahre virtuell stattfindet, können sie in jeder darauffolgenden Versammlung wieder die Rückkehr zur Präsenz beschließen. Es handelt sich um einen Geschäftsordnungsbeschluss, der mit einfacher Mehrheit gefasst wird. Das besondere Quorum von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen gilt nur für die Zulassung der virtuellen Versammlung.

c)

Die Eigentümerrechte werden durch die Möglichkeit der gerichtlichen Kontrolle gewahrt.

Jeder Beschluss nach § 23 Ia WEG-E unterliegt der gerichtlichen Kontrolle. Er ist am Maßstab ordnungsmäßiger Verwaltung zu messen. Viele der Bedenken, die gegen den Gesetzentwurf vorgebracht wurden, können von der Rechtsprechung aufgegriffen werden. Es ist nicht Aufgabe des Gesetzes, jede Eventualität zu regeln. Die Rechtsprechung wird die Voraussetzungen klären, für welche Gemeinschaften konkret virtuelle Eigentümerversammlungen geeignet erscheinen und wie der Individualrechtsschutz durchgesetzt wird.

d)

Die jetzt schon möglichen Hybrid-Versammlungen sind keine Alternative.

Die mit dem WEMoG geschaffene Zulassung von Hybrid-Versammlungen ist wichtig. Sie wirft aber zahlreiche praktische Probleme auf. Denn in einer Präsenz-Versammlung und in einer virtuellen Versammlung wird unterschiedlich kommuniziert. Die Wohnungseigentümer, die lediglich virtuell teilnehmen, fühlen sich häufig ausgeschlossen von der Diskussion. Der Aufwand für die Versammlungsleitung ist

sehr viel größer, da sich mindestens eine zusätzliche Person um die online-Teilnehmer kümmern muss.

4. Mögliche Ergänzungen des Gesetzentwurfs

In den bisher veröffentlichten Stellungnahmen zu dem Gesetzentwurf wurden zahlreiche Bedenken gegen die Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen formuliert. Diese nehmen ausschließlich Gemeinschaften in den Blick, in denen einzelne Wohnungseigentümer nicht in der Lage sind, an einer virtuellen Eigentümerversammlung teilzunehmen. Es wird nicht ausreichend beachtet, dass es auch viele Gemeinschaften gibt, für die die Zulassung virtueller Eigentümerversammlung eine große Erleichterung der Organisation der Willensbildung darstellt. Es erscheint nicht erforderlich, den Schutz der Eigentümerrechte noch zusätzlich in den Gesetzentwurf mit aufzunehmen. Der Beschluss wird auf eine Anfechtung hin am Maßstab ordnungsmäßiger Verwaltung zu messen sein. Dazu gehört auch gerade, dass kein Wohnungseigentümer unbillig benachteiligt oder von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung ausgeschlossen wird.

Möglich erscheint eine Ergänzung, dass **während der Dauer des Beschlusses auch die Einberufung einer Präsenzversammlung möglich bleibt**. Damit wird den Bedenken Rechnung getragen, nach denen den in § 24 III WEG genannten Personen die technischen Mittel für Einladung und Durchführung einer virtuellen Eigentümerversammlung nicht zur Verfügung stehen könnten.

München, 14. Februar 2024

RiOLG Jost Emmerich