

Eigentümerversammlungen mit digital zugeschalteten Teilnehmern

Mitbestimmung vom Sofa aus

Viele Verwalter haben vor hybriden Eigentümerversammlungen nach dem neuen WEMoG großen Respekt. Hilfreich ist es, bei der Beschlussfassung einer Hybridversammlung zusätzliche Vereinbarungen zu treffen. Zudem ist es ratsam, einen Mitarbeiter an seiner Seite zu haben.

Viele Verwalter konnten das Thema Hybridversammlung in den zurückliegenden beiden Jahren der Corona-Beschränkungen umschiffen. Über viele Monate hinweg gab es nur eingeschränkte Möglichkeiten, den nötigen Grundsatzbeschluss für diese Art von Eigentümerversammlungen zu treffen. Das ist inzwischen mit dem Wegfall fast aller Pandemie-Einschränkungen anders. Was Verwalter beim Vorbereiten und Ausrichten von Hybridveranstaltungen beachten sollten.

Versammlungsleiter braucht zusätzlich einen „Regisseur“

Im Grunde verläuft eine hybride Versammlung kaum anders ab als eine Präsenzveranstaltung. Es gibt jedoch einen großen Unterschied: Bei hybriden Versammlungen wird dem Verwalter mehr Aufmerksamkeit abverlangt. Denn neben den Teilnehmenden im Raum muss er zusätzlich die Online-Personen beachten, ihre Wortmeldungen und ihre Fragen im Chat verfolgen. Zudem muss er beobachten, ob die Technik während der Zeit reibungslos läuft, also Ton und Kamera stimmen und alle Eigentümer seine Präsentation sehen. Daher sollten Verwalter Hybrid-Zusammenkünfte zusammen mit einem Mitarbeiter führen, der sich um technische Fragen kümmert, während sich der Verwalter auf die Leitung und Moderation konzentriert. Außerdem kann der Angestellte bei möglichen Streitpunkten als Zeuge dienen.

Wichtige Formalien bereits im Gestattungsbeschluss vereinbaren

Bei der Vorbereitung einer Versammlung, bei der über ein künftiges Hybrid-Format abgestimmt werden soll, sollte der Verwalter den notwendigen Gestattungsbeschluss dazu nutzen, weitere Modalitäten von den Eigentümern klären zu lassen. So gelingt es, sensible Themen, die mit einer Online-Teilnahme einhergehen, zu benennen und darüber im Vorfeld eine Entscheidung herbeizuführen. Das sind beispielsweise Fragen zur Software, möglichen Zusatzkosten der Onlineoption, der Partizipation der



Ein Vorteil hybrider Eigentümerversammlungen: eine höhere Beteiligung von Eigentümern, die nicht Selbstnutzer sind und von weither anreisen müssten.

einzelnen Eigentümer und der Einhaltung des Datenschutzes.

Grundsätzlich muss gewährleistet werden, dass alle Online-Teilnehmer die gleichen Rechte und Möglichkeiten haben wie Präsenz-Eigentümer. Das heißt, sie haben Rede-, Stimm- und Antragsrechte. Geklärt werden sollte, ob diese per Video oder Telefon ausgeübt werden und ob eine Abstimmung per Handaufzeigen vor den Kameras der zugeschalteten Teilnehmer erfolgt oder mittels eines auf Eigentümerversammlungen spezialisierten Online-Tools, bei dem die Abstimmung per Mausklick erfolgt und automatisch in der Verwaltersoftware abgespeichert wird. Eventuell ist es einfacher, wenn auch die Präsenzteilnehmer über ein Tablet oder Notebook, das ihnen der Verwalter zur Verfügung stellt, abstimmen.

Auch sollte in der Beschlussvorlage der Datenschutz thematisiert werden; die verwendete Software muss DSGVO-konform sein

und über einen verschlüsselten Zugang verfügen, der mit der Einladung an die Teilnehmer als Link verschickt wird. So kann sich der Verwalter von einer persönlichen Gewährleistung freistellen, weil er diese auf die Softwarefirma überträgt.

Wenn es während der Versammlung mit der Technik hapert

Ein heikler Punkt ist die Frage, was passiert, wenn während der hybriden Versammlung die Technik versagt. Hier kann im Grundsatzbeschluss Folgendes geregelt werden: Liegt das Technikproblem bei einem einzelnen Teilnehmer, ist er dafür verantwortlich. Für diesen Fall sollte jeder Eigentümer im Vorfeld einem Miteigentümer beziehungsweise dem Verwalter eine Vollmacht erteilen. Muss hingegen der Verwalter länger andauernde technische Probleme verantworten, sodass keiner der Online-Teilnehmer virtuell zugeschaltet ist, ist die Versammlung möglicherweise abzubrechen. Bei dieser Regel orientiert man sich an Online-Aktionärsversammlungen, die vor ähnlichen Herausforderungen stehen.

Allerdings unterbindet ein Übertragungsfehler, den der Verwalter auf seine Kappe nehmen muss, nicht zwangsläufig den



Hybride Versammlungen werden bald so normal sein wie heute Videocalls.

Fortgang der Eigentümerversammlung. Das Amtsgericht München hat in einem der bislang wenigen Urteile zu dieser Thematik entschieden, dass es ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wenn der Hybrid-Beschluss einen Passus enthält, dass jeglicher Übertragungsfehler, egal wer ihn zu verantworten hat, nicht den Fortgang der Versammlung behindert (Urteil vom 27. April 2022, Az: 1292 C 19128/21). Online-Teilnehmer könnten sich in diesem Fall von anwesenden Miteigentümern oder dem Verwalter vertreten lassen.

Nichtöffentlichkeit der Versammlung muss gewährleistet werden

Online-Teilnehmer sollten darauf hingewiesen werden, dass nur sie den Teilnahme-link verwenden und anwesend sein dürfen (Gebot der Nichtöffentlichkeit). In der Praxis ist es oftmals schwer zu erkennen, ob neben Online-Teilnehmern auch ein Berater, etwa ein Anwalt, mit am Bildschirm sitzt. Ein Verstoß kann ein Anfechtungsgrund sein. Kennt der Verwalter einen Online-Teilnehmer nicht, kann er ihn zur Überprüfung bitten, seinen Ausweis in die Kamera zu

halten. Manche Online-Technik verfügt über ein „Vorzimmer“, in dem die Teilnehmenden bis zum Beginn warten und vom Verwalter in den virtuellen Versammlungsraum gebeten werden. Falls es organisatorisch möglich ist, kann an dieser Stelle anhand von Namen und E-Mail-Adresse die Identität der Digital-Teilnehmer überprüft werden.

Sonderhonorar wegen höherem Aufwand und zusätzlichem Personal

Der Verwalter sollte für Hybrid-Veranstaltungen im Vorfeld ein Sonderhonorar vereinbaren, weil solche Veranstaltungen mit mehr Vorbereitungsaufwand, mehr Personal sowie zusätzlicher Technik verbunden sind. Dabei gilt der Grundsatz, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten der Versammlung zu tragen hat. Der Verwalter darf hierfür beispielsweise einzelne Kostenpunkte formulieren (zum Beispiel für Software, Technik, zusätzliches Personal). Diese Ausgaben sollten im Verhältnis der Miteigentumsanteile an die einzelnen Eigentümer umgelegt werden, unabhängig davon, in welcher Form sie an der Versammlung teilnehmen.

Verwalter, denen eine erste „Eigentümerversammlung 2.0“ bevorsteht, werden gewiss aufgeregt sein. Aber mit einer professionellen Vorbereitung sollte sie ebenso mühelos ablaufen wie konventionelle Versammlungen. Ein großer Vorteil ist, dass häufig mehr Eigentümer teilnehmen, vor allem diejenigen, die eine weitere Anreise für eine Präsenzveranstaltung hätten. Das zeigen Erfahrungen. In zwei, drei Jahren wird es vermutlich selbstverständlich sein, Versammlungen hybrid abzuhalten. So wie es selbstverständlich geworden ist, im Beruf oder privat Videocalls zu führen und Online-Seminare zu besuchen. Vielleicht ist es bald auch möglich, Versammlungen ausschließlich online durchzuführen. Das Bundesjustizministerium hatte im Sommer 2022 verkündet, an einer solchen Option zu arbeiten.



Autor

Kai-Peter Breiholdt,
Breiholdt Rechtsanwälte

ANZEIGE



OnlineSeminareLive

Weiterbilden – wo immer Sie sind!

Folgende Themen erwarten Sie:

Digitalisierung für kleine und mittlere Hausverwaltungen

Termin: 23. März 2023, 14.00–15.00 Uhr
Referent: Michael Friedrich

Hausverwaltung neu gedacht – Wie sich die Dienstleistungen rund um das Wohneigentum verändern müssen

Termin: 27. April 2023, 14.00–15.00 Uhr
Referent: Michael Friedrich



Bild: Goffkein/stock.adobe.com

www.ivv-magazin.de/online-seminare

Änderungen vorbehalten.

Neue Themen – günstigere Preise!

Preis pro Online-Seminar und Person: 69,- Euro, zzgl. 19% MwSt. IVV-Abonnenten zahlen nur 59,- Euro zzgl. MwSt. Im Rahmen des IVV-Abonnements/Jahr ist ein Webinar gratis. Bitte geben Sie bei der Anmeldung Ihre Abonummer an.