



Seit **1879** die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141 - 0
Telefax 089/55141 - 366

München, den 31.03.2020

Eigentümerversammlung online?

Aufgrund der Allgemeinverfügung der Bayerischen Staatsregierung vom 16.03.2020 über Veranstaltungsverbote und Betriebsuntersagungen sind Veranstaltungen und Versammlungen landesweit untersagt. Ausgenommen sind danach lediglich private Feiern in hierfür geeigneten privat genutzten Wohnräumen, deren sämtliche Teilnehmer einen persönlichen Bezug (Familie, Beruf) zueinander haben. Wohnungseigentümerversammlungen fallen nicht unter diese Ausnahmeregelung. Nachdem diese Allgemeinverfügung zunächst bis **19.04.2020** gilt, sind Wohnungseigentümerversammlungen jedenfalls bis zu diesem Termin untersagt – möglicherweise auch darüber hinaus, sofern diese Allgemeinverfügung über diesen Zeitraum hinaus verlängert werden sollte.

Sind virtuelle Versammlungen eine Alternative?

Das Wohnungseigentumsgesetz aus dem Jahre 1951 sieht eine virtuelle Eigentümerversammlung nicht vor. Dementsprechend wird in Rechtsprechung und Literatur ganz überwiegend die Auffassung vertreten, dass eine solche virtuelle Versammlung nicht zulässig ist und daher keine wirksamen Beschlüsse gefasst werden können (so z.B. AG Königstein, Beschluss v. 16.11.2007, 27 C 995/07, wonach § 23 WEG vorsieht, dass Beschlüsse der Wohnungseigentümer in einer Versammlung gefasst werden. Eine Telefonkonferenz sieht das Gesetz nicht vor; so auch der Kommentar Bärmann/Mehrle 13. Auflage 2015 WEG § 23 RN 5 sowie Beck OGK/Herrmann 01.11.2017 WEG § 23 Randnummer 25: Eine Telefonkonferenz stellt keine Versammlung dar). Eine virtuelle Versammlung, in der die Teilnehmer über das Internet miteinander kommunizieren, ist auf der Grundlage der gesetzlichen Regelung daher nicht zulässig.

Eine **Ausnahme** besteht wohl nur dann, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft die Möglichkeit einer virtuellen Versammlung durch einstimmige Änderung der Gemeinschaftsordnung beschlossen hat. Dies ist nach unseren Erfahrungen bisher allerdings nur in seltenen Einzelfällen erfolgt und auch nicht unbedingt zu empfehlen:

Zum einen können Wohnungseigentümer, die die erforderliche Technik nicht vorhalten oder mit dieser nicht vertraut sind, nicht gezwungen werden, an einer virtuellen Versammlung teilzunehmen. Ferner 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.

Ein-Mann-Versammlung

Wenn dringende Instandsetzungen anstehen kann eine sog. „**Ein-Mann-Versammlung**“ durchgeführt werden. Eine solche ist von der Rechtsprechung als zulässig anerkannt, da es keine Pflicht zum persönlichen Erscheinen in der Versammlung gibt. Dabei kann der Verwalter den Versammlungsort in seine Geschäftsräume verlegen und die Tagesordnung auf die wichtigsten Punkte zusammenkürzen. Der einzelne Eigentümer nimmt mittels Vollmacht und evtl. erteilter Weisung Einfluss auf die Beschlussfassung. Eine solche Ein-Mann-Versammlung eignet sich allerdings nicht für Entscheidungen, die unter den Eigentümern umstritten sind z.B. über eine umfangreiche, aber nicht dringende Sanierungsmaßnahme. Ein Beschluss sollte daher nur über dringliche und unaufschiebbare Instandsetzungen gefasst werden.

Umlaufverfahren

Theoretisch kann eine Beschlussfassung auch außerhalb der Wohnungseigentümerversammlung auf schriftlichem Wege gemäß § 23 Abs. 3 WEG im **Umlaufverfahren** erfolgen. Dies setzt allerdings die Zustimmung aller Wohnungseigentümer sowohl zum Verfahren als auch zum Beschlussantrag voraus. Verweigert ein Eigentümer die Zustimmung zum Beschluss im schriftlichen Verfahren, ist das Verfahren gescheitert. Ein Anspruch auf Abgabe einer Stimme im schriftlichen Verfahren haben die Wohnungseigentümer untereinander nicht (LG München I, 20.04.2015, 1 S 12462/14; 18.07.2013, 36 S 20492/12).

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN