



Nr. 45 vom 10.11.2021



Münchener Wochenanzeiger
www.muenchenweit.de

in Kooperation mit



HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Virtuelle Eigentümer- versammlung

*Herr Müller aus München fragt:
Ich habe meinen Wohnsitz ins Ausland
verlegt und kann daher nicht mehr so
gut an den Eigentümerversammlungen
persönlich teilnehmen. Ich habe ge-
hört, dass nunmehr auch die Möglich-
keit besteht per Videozuschaltung an
einer Eigentümerversammlung teilzu-
nehmen. Stimmt das?*



RAin Melanie Stems-Kolbeck
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Ja, das ist richtig. Im Zuge der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes können die Wohnungseigentümer gemäß § 23 Abs. 1 S. 2 WEG beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne Ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können. Wichtig zu wissen ist, dass keine reinen Online-Versammlungen vorgesehen sind. Eine Präsenzversammlung muss weiterhin unter Einbehaltung aller Formalia bei der Einberufung und Durchführung stattfinden, und jeder Eigentümer muss die Möglichkeit haben, an ihr teilzunehmen. Sollte sich kein Eigentümer persönlich einfinden und alle Eigentümer virtuell teilnehmen wollen, ist dies zulässig. Bevor eine virtuelle Teilnahme an einer Eigentümerversammlung jedoch möglich ist, müssen die Eigentümer in einer Präsenzversammlung einen Beschluss fassen, um diese Möglichkeit für die Zukunft zu schaffen. Darüber, ob sie die virtuelle Teilnahmemöglichkeit in der Zukunft nutzen wollen, können Sie völlig frei entscheiden. Ein Anspruch eines einzelnen Eigentümers auf eine solche Öffnung besteht nicht.

Wie die virtuelle Teilnahme ausgestaltet werden soll, sollte in dem Beschluss möglichst genau festgelegt werden. In Betracht kommen, eine Zuschaltung per Telefon, Smartphone, Tablet oder Computer. Ebenfalls ist die Frage zu klären, wer die Kosten dieses höheren Aufwandes zu tragen hat. Letztlich gilt es auch zu bedenken, dass die virtuelle Teilnahme Risiken birgt. Was passiert, wenn die Verbindung aufgrund technischer Störungen, sei es seitens der Versammlung oder des virtuellen Teilnehmers, unterbrochen wird? Fraglich ist auch, wie der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung eingehalten werden kann. Alles in allem wird die virtuelle Teilnahmemöglichkeit zwar deutliche Erleichterungen bringen, viele Fragen sind aber auch noch offen.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de

