

Bauen

# RA Peter-Dietmar Schnabel, Autor des „Handbuch für die Verwalterpraxis“, zu „Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung“

Nur für die wenigsten wird es der Anlass sein, mal wieder unter Menschen zu gehen. Die jährliche Wohnungseigentümerversammlung ist doch eher für die meisten eine Pflichtveranstaltung. Dabei ist die Eigentümerversammlung das wichtigste Organ der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Auftragsvergabe für Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums und deren Finanzierung, die Beauftragung des Hausmeisterdienstes und natürlich die Beschlüsse zum Wirtschaftsplan und der Jahresabrechnung: Nahezu alle wirtschaftlich relevanten Entscheidungen werden hier getroffen. Engagement und Interesse wäre also angeraten. Doch selbst die besten Vorsätze geraten regelmäßig ins Wanken, wenn es um die Wahrnehmung des konkreten Termins geht.



Rechtsanwalt Peter-Dietmar Schnabel ist Autor des Handbuches für die Verwalterpraxis. Foto: Haufe

## Die Eigentümerversammlung in der realen Welt gibt es immer noch

Das Dilemma hatte seine Ursache im Gesetz, das nur eine Präsenzveranstaltung zuließ. Das hat sich mit der Reform des WEG im Jahr 2020 geändert - zunächst in der Theorie, aber erste Schritte sind damit gemacht. Die Eigentümerversammlung in der realen Welt gibt es immer noch. Eine rein virtuelle Zusammenkunft, bei der alle Teilnehmer über das Internet verbunden sind, sieht auch das neue Gesetz nicht vor. Die Wohnungseigentümer können jetzt aber beschließen, dass es den Eigentümern gestattet wird, mithilfe elektronischer Kommunikationsmittel an der Versammlung teilzunehmen. Diese Möglichkeit kann allen Wohnungseigentümern eingeräumt werden. Es ist aber auch möglich, aus sachlichen Gründen die virtuelle Teilnahme auch nur auf bestimmten Eigentümer zu beschränken, z.B. bei besonders langen Reisezeiten. In jedem Fall muss der Verwalter im Versammlungsraum anwesend sein, und wer will, muss an der Versammlung auch im Versammlungsraum persönlich teilnehmen können.



Viele weitere Tipps finden Sie im Handbuch für die Verwalterpraxis. Von der Eigentümerversammlung bis zum Verwaltervertrag. Dieser verlässliche Begleiter für Verwalter bietet durch die vielen Online-Tools eine praktische Arbeitserleichterung im Alltag. Er unterstützt mit Fachwissen in Rechtsfragen, beim Umgang mit Eigentümern und bei der Abwicklung der Eigentümerversammlung.

**KLICKEN Sie einfach auf das Buch-Cover und der Haufe Shop öffnet sich.**

## Anfechtungsgrund, wenn plötzlich die Internetverbindung zusammenbricht?

Der Beschluss kann auch technische Vorgaben machen. So kann geregelt werden, ob mit Mikrofon und Kamera an der Versammlung teilzunehmen ist, oder ob die rein sprachliche Kommunikationsmöglichkeit ausreicht. In der Praxis ist die virtuelle Teilnahme an der Eigentümerversammlung jedoch noch mit vielen Fragezeichen versehen. **Nicht geklärt ist z.B.** wie die Nichtöffentlichkeit gewährleistet wird, wenn Teilnehmer nicht im Versammlungsraum selbst anwesend sind. **Die Vertraulichkeit der Verhandlungen der Wohnungseigentümer ist ein wichtiges schützenswertes Gut.** Auch die Frage, wie der virtuelle Teilnehmer an einer geheimen Abstimmung mitwirken soll, ist noch nicht geklärt. Und ob ein Anfechtungsgrund entsteht, wenn plötzlich die Internetverbindung zusammenbricht, wissen derzeit wahrscheinlich noch nicht einmal die Richter des BGH. Angesichts der offenen Fragen werden Verwalter ihren Gemeinschaften derzeit wohl Nutzung der neuen Möglichkeit bei Versammlungen ohne größeres Konfliktpotenzial raten.

**Peter-Dietmar Schnabel**

Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigen-  
tumsrecht

# QUO VADIS unplugged

Netzwerktreffen für Immobilienentscheider

1. Oktober 2021 | BOLLE Festsäle, Berlin



**HEUER DIALOG**  
Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung