

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [478]

Welche Angaben muss der Verwalter bei einer Hybrid-ETV geben?

Der Verwalter muss, wenn ein Grundlagenbeschluss nach § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG gefasst worden ist, nicht bereits in der Ladung zur Eigentümerversammlung auf die Möglichkeit der Online-Teilnahme hinweisen und die dafür notwendigen technischen Details mitteilen.

Ein Wohnungseigentümer, dem die Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung durch Beschluss gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG gestattet ist, muss aktiv von seinem Recht auf Online-Teilnahme Gebrauch machen.

Der Verwalter kann dieses Verlangen abwarten und muss die Online-Teilnahme auch dann nicht von sich aus (vorsorglich) anbieten, wenn ein Wohnungseigentümer ihm mitteilt, dass er an der Versammlung nicht physisch teilnehmen kann.

BGH, Urteil vom 20. September 2024
- V ZR 123/23

Der Fall:

In der Eigentümerversammlung vom 5. Juli 2021 fassten die Eigentümer unter TOP 8a folgenden Beschluss:

„Abhaltung von Hybridversammlungen: Die Wohnungseigentümer sind damit einverstanden, dass Eigentümerversammlungen im Rahmen einer Hybridversammlung abgehalten werden können, für den Fall, dass Präsenzversammlungen nicht möglich sind.“

Mit Schreiben vom 10. Februar 2022 lud die Verwalterin die Wohnungseigentümer für den 4. März 2022 zu einer Eigentümerversammlung ein. Die Einladung enthielt einen Hinweis auf die wegen der COVID-19-Pandemie (nachfolgend: Corona-Pandemie) geltenden „2G“-Regelungen.

Die Klägerin zeigte der Verwalterin an, dass es ihr nach diesen Regelungen unmöglich sei, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen, und beantragte deren Absage.

Die Eigentümerversammlung fand am 4. März 2022 statt. Es wurden mehrere Beschlüsse gefasst. Gegen diese Beschlüsse wendet sich die Klägerin mit der Anfechtungsklage.

Das Problem:

Eine hybride Eigentümerversammlung sei nach dem Beschluss zu TOP 8a vom 5. Juli 2021 möglich gewesen. Fraglich war, ob die Verwalterin mit der Einladung zur Präsenzversammlung die richtige Entscheidung getroffen hat oder ob ein Ausweichen auf eine Hybride-Versammlung hätte erfolgen müssen.

Hinweis: Der Gestattungsbeschluss vom 5. Juli 2021 zur Einführung der Hybriden-ETV wurde seitens des BGH ausgelegt und noch für in Ordnung befunden.

Die Entscheidung des Gerichts:

Ein Ladungsmangel – da nicht auf die Möglichkeit einer hybriden Eigentümerversammlung hingewiesen wurde – liegt nicht vor.

Der Verwalter muss, wenn ein Grundlagenbeschluss nach § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG gefasst worden ist, nicht bereits in der Ladung zur Eigentümerversammlung auf die Möglichkeit der Online-Teilnahme hinweisen und die dafür notwendigen technischen Details mitteilen.

Notwendiger Inhalt der Ladung zur Eigentümerversammlung sind nach allgemein anerkannter Ansicht der Ort und die Zeit der Versammlung sowie die Beschlus-

genstände.

Der Hinweis auf einen Gestattungsbeschluss und die Angabe der für die Online-Teilnahme nötigen technischen Details (z.B. Einwahldaten) gehören nicht zum notwendigen Inhalt der Ladung. Die Einwahldaten für die Online-Teilnahme treten bei einer hybriden Eigentümerversammlung insbesondere nicht an die Stelle der Angabe des Versammlungsortes. Der Ort der hybriden Versammlung ist derjenige der Präsenzversammlung; daran nimmt der Wohnungseigentümer im Wege der elektronischen Kommunikation (online) teil.

Der Hinweis auf die Möglichkeit der Online-Teilnahme und die Angabe der technischen Details für die Online-Teilnahme in der Ladung mögen zwar aus Praktikabilitäts Gesichtspunkten sinnvoll sein. Rechtmäßigkeitserfordernis für die Ladung sind sie aber nicht.

Praxis-Tipp:

Sollte ein Gestattungsbeschluss zur Hybriden-ETV vorliegen, müssen die Wohnungseigentümer sich aktiv für eine Online-Teilnahme beim Verwalter „anmelden.“■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ