

Online – Versammlungen im Wohnungseigentumsrecht: Die Lösung für Wohnungseigentumsgemeinschaften?

von Ass. jur. Lena M. D. Herrmann (Stand 10.09.2021)

Videokonferenzen, Online – Meetings, online Abstimmungs- und Umfragetools, elektronische Antragsverfahren etc. sind heute nicht mehr wegzudenken.

Als die Bayerische Staatsregierung am 16.03.2020 unter Führung von Ministerpräsident Dr. Markus Söder der Katastrophenfall mit landesweiten Untersagungen von Veranstaltungen, Versammlungen, Kontaktbeschränkungen etc.¹ausgerufen hat, wurde eine bereits in den letzten Jahren fortschreitende Verlagerung von beruflichen und privaten Themengebieten in den Online – Bereich innerhalb kurzer Zeit akzeleriert.

Zu den wenigen Ausnahmen der technologischen Umstellung zählt das Wohnungseigentumsrecht, Bereich Versammlung.

Denn die Einberufung einer Eigentümerversammlung in Präsenzform ist gesetzlich vorgeschrieben und kann nicht durch ein virtuelles Meeting ersetzt werden.

In der Folge schieben Wohnungseigentümergeinschaften, welche auf Grund ihrer Größe zuletzt im Jahr 2019 eine Versammlung abhalten konnten, eine Bugwelle an wichtigen Beschlussfassungen vor sich her.

WEG – Reform

Auf den ersten Blick gerade rechtzeitig, augenscheinlich den Versammlungsbeschränkungen, Homeoffice etc. Rechnung tragend, zieht im Zuge Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Dezember 2020 Satz 2 zu § 23 Absatz 1 WEG ein:

Die Wohnungseigentümer können 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.

Per Mausclick die nächste Versammlung online abhalten?

Trotz kurzfristiger Hoffnung: § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG hilft nicht weiter, künftig auf Versammlungen ausschließlich unter Verwendung elektronischer Telekommunikationsmittel umzustellen.

¹Pressemitteilungen : Corona-Pandemie / Bayern ruft den Katastrophenfall aus / Veranstaltungsverbote und Betriebsuntersagungen abrufbar unter: <https://www.bayern.de/corona-pandemie-bayern-ruft-den-katastrophenfall-aus-veranstaltungsverbote-und-betriebsuntersagungen/>

Voraussetzung: Beschlussfassung

Denn in jedem Falle ist von der Gemeinschaft vorher ein Beschluss mit einfacher Mehrheit zu fassen, der bestimmt, dass künftig die Möglichkeit bestehen soll an einer, mehreren oder allen Versammlungen mittels elektronischer Kommunikationsmittel teilzunehmen (Wortlaut § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG „können beschließen“).

Außerdem ist die Regelung nicht dahingehend fehlzuinterpretieren, dass die Präsenz – Versammlung („an deren Ort“) durch reine Online – Versammlungen ersetzt werden soll. Lediglich eine externe Zuschaltung wird ermöglicht.

Ausgestaltung

→ Hard- und Software

Wie in anderen im Wohnungseigentumsgesetz neu geregelten Bereichen (z.B. Stichwort Elektromobilität in Wohnungseigentumsanlagen) schweigt der Gesetzestext auch im Falle der elektronischen Teilnahme bzgl. der Umsetzung in der Praxis. Es obliegt also den Wohnungseigentümern die Durchführung auszugestalten- selbstverständlich unter Wahrung gesetzlicher Vorgaben, z.B. der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Dabei bedarf der Beschluss zu seiner rechtlichen Beachtlichkeit der gesetzlich vorgeschriebenen Bestimmtheit, sodass dieser zwingend z.B. die zu verwendende Technik sowie die konkrete, technische Ausgestaltung der zu nutzenden Hard- und Software festsetzen muss.

In Betracht kommen hierfür alle sprach- und / oder bildbasierten elektronischen Kommunikationsmittel sowie elektronische Telekommunikationsmittel, Teilnahme z.B. per Video und Ton, per Ton, per E-Mail - Chat etc.²

→ Auswahl

Bereits die Auswahl der Hard- und Software bietet viele Alternativen, jeweils mit Vor- und Nachteilen insbesondere im Kosten- und Datenschutzbereich.

❖ „Saas – Lösung“

Bei dem „Software as a Service“ (Saas) Modell werden bestehende Online – Services eines Dienstleisters genutzt.

Aus datenschutzrechtlicher Sicht ein sehr unsicheres Unterfangen.

Geläufige Anbieter bzw. deren Programme wie z.B. „Microsoft Teams“ oder „Zoom“ befinden sich in den USA.

Die DSGVO (Art. 44-49) erlaubt die Verarbeitung personenbezogener Daten an Drittländer nur, wenn die Bestimmungen der Verordnung eingehalten werden.

Dies ist bei den USA nicht der Fall. Die USA gelten seit dem Urteil des EuGH vom 16.07.2020 als „unsicherer Drittstaat“ und der Datenverkehr zwischen den USA und der EU wurde für

² Hügel / Elzer in Hügel Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 3. Auflage, § 23 Rn. 36

unwirksam erklärt.³

Hintergrund: Die US – Behörden üben Prüfungsrechte aus, die die EU- Bürger in ihren Grundrechten z.B. auf Privatleben und Datenschutz verletzen.⁴

Die tatsächlichen Auswirkungen der Entscheidung in der Praxis bleiben abzuwarten, ein Rückgriff auf einen US – Dienstleister ist aber nach aktuellem Stand nur bei entsprechender Begründung (z.B. Argumentation, warum keine Buchung eines EU – Anbieters in Frage kommt), möglich. Zu beachten sind zwingend weitere Mindestprüfungspunkte, z.B. die Einholung der Einwilligung aller Teilnehmer bzgl. einer Drittland – Datenübertragung, Interessenabwägung zwischen Datenverarbeitung durch den gewählten Dienstleister und Risiko für die Betroffenen, gültige Einbeziehung von EU - Standardvertragsklauseln.

Vorzugswürdig ist die Zusammenarbeit mit einem EU – Anbieter , z.B. vote@home oder Polyas. Bei diesen Anbietern ist das Video – Konferenz – Modul hinzuzubuchen, da andernfalls wieder auf ausländische Dienstleister zurückgegriffen wird.

Eine umfassende Datenschutzprüfung hat aber auch bei diesen Anbietern vorab zu erfolgen.

❖ Aufbau eines dedizierten Servers in einem Rechenzentrum

In Betracht kommt, die Nutzungen eines dedizierten Servers in einem Rechenzentrum. Bei einem dedizierten Server handelt es sich um einen physisch eigenständigen Rechner, welcher exklusiv einem Kunden zugeordnet ist.

Bei einem Rechenzentrumsbetreiber innerhalb der EU und einer aktuellen ISO27001 - Zertifizierung können die Datenschutzvorschriften als gewahrt angesehen werden, die sog. Service – Levels sind aber vorher dringend rechtlich genauestens zu prüfen.

❖ Aufbau einer eigenen Infrastruktur

Hierbei betreibt der Verantwortliche eine eigene Infrastruktur für ein entsprechendes Konferenzsystem. Da hier die „technischen und organisatorischen Maßnahmen“ (TOMS) genau beschrieben werden müssen, insbesondere ein hohes Maß an Sicherheit des gesamten Systems, hinsichtl. der Ausfallsicherheit und Übertragung im Internet zu gewährleisten ist, ist die Betreuung durch eine IT – Fachkraft dringend zu empfehlen.⁵

➔ *Ausübung der Versammlungsrechte, Nichtöffentlichkeit...*

Versammlungsrechte Weiters ist im Beschluss festzulegen, welche Versammlungsrechte nicht präsenste Miteigentümer ausüben können. Bestenfalls werden den Online – Teilnehmern die gleichen Rechte eingeräumt wie den Präsenzteilmehmern (Rede-, Antrags-, Stimmrecht). Bei entsprechendem Beschluss muss jedem

³ EuGH 16.07.2020 – C-311 / 18

⁴ EuGH zu Schrems II: EU/US – Privacy Shield ist unwirksam- Was Unternehmen jetzt wissen müssen, Dr. Thomas Schwenke, abrufbar unter: <https://datenschutz-generator.de/eugh-privacy-shield-unwirksam/>

⁵ IVD, Eigentümerversammlungen mit Onlineteilnahme, abrufbar unter: <https://intern.ivd.net/allgemein/eigentuemerversammlungen-mit-onlineteilnahme/#1628777484014-f41ab018-c7e9>

Eigentümer die Möglichkeit der Teilnahme mittels elektronischer Telekommunikationsmitteln ermöglicht werden.

Hier stelle man sich beispielsweise die Teilnahme einer dreistelligen Anzahl von (online-) Teilnehmern vor. Ein technisches und organisatorisches Unterfangen, dessen tatsächliche Umsetzung inklusive geregelter und stimmiger Versammlungsleitung unter Wahrung aller Versammlungsrechte wohl nicht über den Punkt utopischer Vorstellung hinauskommen wird.

Nichtöffentlichkeit Eigentümerversammlungen sind nicht öffentlich i.S.d. Wohnungseigentumsgesetzes, mit der Folge, dass nur berechnigte Personen i.d.R. die Eigentümer teilnehmen dürfen. Nichts anderes gilt selbstverständlich bei Zuschaltung von Teilnehmern mittels elektronischer Telekommunikationsmitteln. Das Risiko der unkontrollierbaren Ausweitung des Zuhörerkreises ist in diesem Zusammenhang jedoch immanent und nahezu nicht überprüfbar.

Vertretung Jeder Eigentümer darf sich auch im Rahmen der elektronischen Teilnahme vertreten lassen. Allerdings sei anzuraten hier eine sog. Vertretungsklausel anzuwenden, um gemeinschaftsfremdes Einwirken fernzuhalten und dem eben beschriebenen Problem der unkontrollierbaren Reichweite entgegenzusteuern. Durch die Vertretungsklausel wird die Befugnis, sich durch jeden Dritten vertreten zu lassen, eingeschränkt, sodass z.B. eine Vertretung nur durch einen anderen Miteigentümer erfolgen darf.

Versammlungsraum Selbstverständlich ist die Möglichkeit einer Online – Teilnahme bei der Wahl der Versammlungsstätte zu berücksichtigen, ggf. am Vorliegen der technischen Voraussetzungen festzumachen.

→ *Umgang mit technischen Problemen*

Auch die beste Vorbereitung bewahrt nicht vor ggf. auftretenden technischen Problemen. Hierbei ist zu unterscheiden:

Treten die technischen Probleme bei einem Online – Teilnehmer auf, hat dies keine Auswirkungen auf die Versammlung. Hier gilt nichts anderes, als wenn ein Eigentümer im Stau stünde oder aus sonstigen aus der eigenen Sphäre stammenden Gründen nicht teilnehmen könnte.

Stammen die technischen Störungen jedoch aus dem Verantwortungsbereich der Gemeinschaft, ist die Versammlung zunächst zu unterbrechen. Ist die Reparatur nicht in zeitlich absehbarer Zeit möglich, ist die Versammlung zu beenden.⁶

Im Anschluss ist erneut eine (Präsenz-) Versammlung (mit Möglichkeit der Online – Teilnahme) unter Beachtung der Ladungsfrist einzuberufen.

⁶ Hügel / Elzer und Hügel Elzer Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rn 45 f.

→ *Kosten*

Entsprechend den unterschiedlichen Umsetzungsmöglichkeiten bzgl. einer Online – Teilnahme liegen auch die Preisspannen der vorgestellten Modelle. So liegen beispielsweise die Preise für ein Vote@home Pro Tagesticket ab (!) 520 Euro netto / Tag.⁷

Dedicated Server beginnen ab einer monatlichen Gebühr von 40 Euro. Je nach Größenordnung können diese aber schnell das 5- fache betragen. Hinzukommen die Kosten der IT – Betreuung durch einen Fachmann.

Einmalige Kosten fallen z.B. bei der Anschaffung der Hardware, zusätzlicher Lautsprecher, Beamer an.

Kosten für die Saalmiete bleiben bestehen, denn unabhängig von der elektronischen Teilnahme, ist immer eine Präsenzversammlung einzuberufen.

Für den Fall, dass die Versammlung auf Grund technischer Probleme seitens der Wohnungseigentümergeinschaft abgesagt werden muss, sind auch die Kosten für die Einberufung einer neuen Versammlung zu beachten.

Fazit

Sicherlich, es ist der Geist der Zeit, Vorgänge, Veranstaltungen etc. zu virtualisieren. Allerdings sollten sich die geplanten Umsetzungen jedenfalls im Bereich des Machbaren und auch Sinnigen befinden.

Unter Beachtung der DSGVO, den allgemeinen Vorschriften zu Eigentümerversammlungen, Einrichtung, Unterhaltung der Hard- und Software ist eine korrekte Durchführung und regelmäßige Anpassung entsprechend sich ändernden Vorschriften und Rahmenbedingungen nur unter Hinzuziehung eines Gremiums bestehend aus juristischen und informationstechnischen Fachleuten möglich.

Ob diese Tragweite bei Einfügung der Gesetzesstelle bedacht wurde, sei an dieser Stelle dahingestellt.

Nicht vergessen werden sollte aber auch, dass bei Eigentümerversammlungen eine Gemeinschaft tagt, die nicht anonym über fremde Tagesordnungspunkte berät, sondern im Zusammenhalt über eigenes und gemeinschaftliches Vermögen, z.T. in siebenstelliger Höhe, berät. Jeder Gemeinschaft liegt der Gemeinschaftsgedanke zu Grunde, welchem der Gesetzgeber durch die Pflicht zur Einberufung einer jährlichen Präsenzversammlung seit Beginn des Wohnungseigentumsgesetzes stärken und fördern wollte.

⁷ Stand 02.09.2021, abrufbar unter: <https://www.vote-at-home.de/preise/tagespreis/>