

Kann ich an einer Eigentümerversammlung digital teilnehmen?



MAGDALENA BRANDSTETTER

Recht praktisch

Ich bin während einer Eigentümerversammlung auf Dienstreise, würde aber trotzdem gerne teilnehmen. Besteht die Möglichkeit einer digitalen Eigentümerversammlung? Karl F.

Die Eigentümerversammlung ist gemäß § 24 Abs 1 WEG die willensbildende Zusammenkunft der Wohnungseigentümer. Im

Rahmen von Eigentümerversammlungen kann durch den Meinungsaustausch zwischen den Wohnungseigentümern der Wille bestmöglich gebildet und Beschlüsse direkt gefasst werden.

• **Einberufung** Eine Eigentümerversammlung ist vom Verwalter gemäß § 25 Abs 1 WEG zumindest alle zwei Jahre einzuberufen. Darüber hinaus kann die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes von zumindest drei Wohnungseigentümern, die zusammen mindestens 25 % der Eigentumsanteile halten, verlangt werden. Durch Vereinbarungen im Wohnungseigentumsvertrag bzw. Beschlussfassung mit 2/3-

Mehrheit kann von der gesetzlichen Regelung abgegangen werden, und es sind Verkürzung und Verlängerung der Zweijahresfrist möglich.

Spätestens zwei Wochen vor der Abhaltung der Eigentümerversammlung sind sämtliche Wohnungseigentümer, schlichte Miteigentümer in Mischhäusern und (grundbücherliche) Wohnungseigentumsbewerber vom Verwalter durch individuelle Übersendung und Anschlag im Haus schriftlich zu laden.

• **Digitale Teilnahme und Hybride Eigentümerversammlung** Mit der letzten Gesetzesnovelle des Wohnungseigentumsgesetzes WEG-Nov 2022 wurde eine neue Bestimmung des § 25 Abs 2 a eingefügt, die mit

1. 1. 2022 in Kraft trat: „Der Verwalter kann Wohnungseigentümern die Möglichkeit zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung im Wege elektronischer Kommunikation, etwa durch eine Videokonferenzverbindung, einräumen.“

Damit wurde die elektronische Teilnahme an Eigentümerversammlungen nun ausdrücklich gesetzlich geregelt. In der Praxis wurde diese Möglichkeit insbesondere während der Pandemie bereits vor der WEG-Novelle 2022 intensiv genutzt.

Nachdem die Eigentümerversammlung von der Gesetzgebung als ein persönliches Zusammenkommen der Wohnungseigentümer konzipiert wurde, bezieht sich die Mög-

lichkeit der Teilnahme an der Eigentümerversammlung auf elektronischem Weg nur auf einzelne Wohnungseigentümer.

Die im Zuge der Videokonferenz erfolgte Verständigung zwischen Verwalter und Wohnungseigentümern ist zulässig, und auch digital zustande gekommenen Beschlüsse sind rechtswirksam. Nichtsdestotrotz ist die Eigentümerversammlung nach wie vor als Präsenzveranstaltung zu verstehen und ist bevorzugt persönlich durchzuführen. Dies nun mit der ausdrücklichen Möglichkeit der hybriden Versammlung durch elektronische Teilnahme einzelner Wohnungseigentümer.

• **Ausblick** Die Eigentümervers-

ammlung als Hybridveranstaltung wird wohl bis auf Weiteres das Mittel der Wahl bleiben. Der überwiegende Vorteil der digitalen Teilnahmemöglichkeit liegt dabei auf der Hand: Durch den Wegfall des Teilnahmehindernisses der Ortsabwesenheit oder Gebrechlichkeit, das ansonsten zum Scheitern einer gemeinschaftlichen Beschlussfassung führen würde, erhöht sich die Quote der Beschlussfassung mit der Anwesenheit der teilnehmenden Eigentümer.

Mag. Magdalena Brandstetter, ist Partnerin bei DORDA im Bereich Real Estate M&A/ Liegenschafts-, Miet- und Wohnrecht.

rechtpraktisch@kurier.at 