

Musterbeschlüsse für hybride und virtuelle Eigentümerversammlungen

Drei Vorlagen zum Anpassen: für die Online-Teilnahme, für rein virtuelle Versammlungen und für den Verzicht auf die jährliche Präsenzversammlung.

Ohne Beschluss keine Online-Teilnahme: Hybride und virtuelle Versammlungen setzen jeweils einen Beschluss der Wohnungseigentümer voraus. Er wird in der Regel in einer Präsenzversammlung gefasst; ist die Online-Teilnahme bereits beschlossen, auch in einer hybriden Versammlung. Der Beschlussgegenstand muss in der Einladung bezeichnet sein.

1 Beschluss über die Online-Teilnahme an Präsenzversammlungen (hybride Versammlung)

Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG · Erforderliche Mehrheit: Mehrheit der abgegebenen Stimmen (§ 25 Abs. 1 WEG)

TAGESORDNUNGSPUNKT

TOP __: Beschluss über die Online-Teilnahme an Präsenzversammlungen (hybride Versammlung)

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass Wohnungseigentümer an den Versammlungen der Gemeinschaft auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche ihrer Rechte, insbesondere das Rede-, Antrags- und Stimmrecht, im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können. Die Online-Teilnahme erfolgt über ein vom Verwalter bereitgestelltes Videokonferenzsystem mit gleichzeitiger Bild- und Tonübertragung aus dem Versammlungsraum. Die Zugangsdaten und eine kurze Anleitung werden mit der Einberufung in Textform übermittelt. Die Kosten der technischen Durchführung trägt die Gemeinschaft als Kosten der Verwaltung.

Option: Die Online-Teilnahme wird auf die Ausübung einzelner Rechte beschränkt, z. B. nur Teilnahme und Stimmrecht (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG lässt „sämtliche oder einzelne“ Rechte zu).

Option: Die Kosten der Online-Teilnahme werden abweichend verteilt; dafür ist ein gesonderter Beschluss nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG erforderlich.

HINWEISE

- Der Beschluss gilt, bis er aufgehoben oder geändert wird. Eine zeitliche Begrenzung sieht das Gesetz nicht vor.
- Der Gegenstand muss in der Einladung bezeichnet sein (§ 23 Abs. 2 WEG).
- Legen Sie fest, wie Stimmen der Online-Teilnehmer erfasst werden, etwa per Namensaufruf oder digitaler Abstimmung mit Protokoll.

Beschluss über die Durchführung virtueller Versammlungen

Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 1a WEG · Erforderliche Mehrheit: mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen

TAGESORDNUNGSPUNKT

TOP __: Beschluss über die Durchführung virtueller Versammlungen

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Versammlungen der Wohnungseigentümer innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren ab heutiger Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfinden können (virtuelle Wohnungseigentümerversammlung). Der Verwalter legt mit der Einberufung fest, ob eine Versammlung virtuell, hybrid oder in Präsenz stattfindet. Die virtuelle Versammlung findet über ein Videokonferenzsystem mit gleichzeitiger Bild- und Tonübertragung statt. Jeder Wohnungseigentümer kann dort seine Rechte, insbesondere das Rede-, Antrags- und Stimmrecht, in gleicher Weise ausüben wie in einer Präsenzversammlung. Die Zugangsdaten werden mit der Einberufung in Textform übermittelt. Für Wohnungseigentümer ohne eigene technische Ausstattung benennt der Verwalter auf Nachfrage eine Möglichkeit der Teilnahme.

Option: Statt „stattfinden können“: „stattfinden“, wenn alle Versammlungen im Zeitraum virtuell stattfinden sollen.

Option: Ein kürzerer Zeitraum als drei Jahre, z. B. zwei Jahre.

HINWEISE

- Höchstdauer: drei Jahre ab Beschlussfassung. Danach ist ein neuer Beschluss nötig.
- Die virtuelle Versammlung muss hinsichtlich Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein (§ 23 Abs. 1a Satz 2 WEG).
- Wird der Beschluss vor dem 1. Januar 2028 gefasst, ist bis einschließlich 2028 mindestens einmal im Jahr eine Präsenzversammlung durchzuführen, sofern die Wohnungseigentümer hierauf nicht durch einstimmigen Beschluss verzichten (§ 48 Abs. 6 WEG). Siehe Vorlage 3.

Verzicht auf die jährliche Präsenzversammlung

Rechtsgrundlage: § 48 Abs. 6 WEG · Erforderliche Mehrheit: einstimmiger Beschluss

TAGESORDNUNGSPUNKT

TOP __: Verzicht auf die jährliche Präsenzversammlung

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Wohnungseigentümer beschließen, auf die Durchführung einer jährlichen Präsenzversammlung nach § 48 Abs. 6 WEG zu verzichten. Die Versammlungen können im Rahmen des Beschlusses zu TOP __ (virtuelle Versammlung) ausschließlich virtuell stattfinden.

HINWEISE

- Nur einstimmig möglich. Stimmt ein Wohnungseigentümer nicht zu, bleibt es bis einschließlich 2028 bei mindestens einer Präsenzversammlung im Jahr.
- Ein Verstoß gegen die Pflicht zur Präsenzversammlung macht die in virtuellen Versammlungen gefassten Beschlüsse weder nichtig noch anfechtbar (§ 48 Abs. 6 Satz 2 WEG).

Rechtsgrundlagen: § 23 Abs. 1, 1a und 2 WEG, § 25 Abs. 1 WEG, § 16 Abs. 2 WEG, § 48 Abs. 6 WEG (in der seit 17. Oktober 2024 geltenden Fassung). Die Vorlagen sind Formulierungsvorschläge und ersetzen keine Rechtsberatung im Einzelfall. Gemeinschaftsordnung und bestehende Beschlüsse sind zu beachten. Stand: September 2026.