



DIE IMMOBILIEN  
UNTERNEHMER.

RAin Annett Engel-Lindner  
Syndikusrechtsanwältin



# WEG Digital: Praxiserfahrungen und Rechtsprechung zu Online-ETV und E-Voting

- I. Digitalisierung im WEG
- II. Online-Eigentümerversammlung
- III. Aktuelle Rechtsprechung zu Online-ETV
- IV. E-Voting
- V. Praxiserfahrungen zu Digitalisierung in GdWE
- VI. Handlungsempfehlungen und Ausblick
- VII. Ratgeber

# I. Digitalisierung im WEG

Die WEG-Reform 2020 hat den Grundstein für digitale Verwaltungsprozesse gelegt. Beschlusskompetenz für digitale Abstimmungen geschaffen.

**WEG-Reform 2020:** elektronische Kommunikation erstmals ermöglicht (bis 2024 nur Hybridversammlungen).

**WEG-Reform 2024:** § 23 Abs. 1 a WEG ermöglicht Online-Versammlungen, wenn die Gemeinschaft dies beschließt.

## **Vorteile Digitale Teilnahme:**

Flexibilität (Zeit und Ort)

Höhere Beteiligung der Eigentümer

Zeit- und Kostenersparnis

## **Herausforderungen digitaler Teilnahme:**

Technische Ausstattung und Kompetenz sicherstellen

Rechtssicherheit muss gewährleistet werden

Einhaltung der Datenschutzanforderungen (DSGVO)

# I. Digitalisierung im WEG

## Gesetzliche Grundlagen

### § 23 Abs. 1 & 1a WEG (n. F., seit 17.10.2024)

- Gemeinschaft kann **hybride oder rein virtuelle Versammlungen** beschließen
  - Teilnahme & Rechteaübung müssen **vergleichbar** sein mit Präsenzversammlung
  - Beschlussfähigkeit, Abstimmung & Dokumentation bleiben unverändert
- 
- **Online – ETV:** Beschluss mit  $\frac{3}{4}$  **der abgegebenen Stimmen**, befristet auf **3 Jahre**
  - **Hybrid-Versammlung:** einfacher Mehrheitsbeschluss

## II. Online-Eigentümerversammlungen

**Online-ETV bedeutet, dass Eigentümer rein virtuell an einer Eigentümerversammlung teilnehmen können.**

### Voraussetzungen

- **Beschlusskompetenz** der Eigentümer (Gesetz § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG, § 23 Absatz 1 a WEG)
- **Einladung, Tagesordnung**, Protokollierung (wie bei Präsenz-Versammlungen, schriftlich oder per Email)
- **Identifikation** der Teilnehmer muss gewährleistet sein
- **Störungsfreie Kommunikation**

### Technische Umsetzung

Die verwendete Plattform muss sicher und zuverlässig sein (DSGVO-konforme Plattformen). Datenschutz vorab prüfen, Protokollführung digital sichern. Technische Supportmöglichkeiten während der Versammlung bereithalten und detaillierte Protokollierung (Dokumentation aller Schritte sicherstellen, um im Streitfall Nachweise zu haben).

### Best Practice:

Testläufe erhöhen die Akzeptanz bei Eigentümern

Probetermin vereinbaren (Vorabtest)

Klare technische Anleitung bereits in der Einladung notwendig

Die größten Hürden sind technische Störungen, unterschiedliche Endgeräte

# III. Aktuelle Rechtsprechung- Online ETV Überblick

Gericht / Jahr	Thema	Kernaussage
BGH V ZR 123/23 (2024)	Online-Teilnahme	Verwalter muss Online-Teilnahme nicht automatisch anbieten
LG Frankfurt 2-13 S 33/23 (2024)	Hybride Beschlussfassung	Keine Pflicht, technische Tools im Beschluss zu benennen
AG München 1292 C 19128/21 WEG (2022)	Technikprobleme	Technische Störungen sind kein Anfechtungsgrund, wenn vorher geregelt
AG Hamburg-Blankenese 539 C 15/22 WEG	Einladung	Fehlende Online-Infos machen Beschlüsse anfechtbar
Amtsgericht München 1293 C 19127/21 (Dez 2021)	Corona-Lockdown	In der Corona-Lockdown-Zeit: Eine 2G-Versammlung war zulässig, auch wenn einzelne Eigentümer ausgeschlossen waren – Online-Teilnahme war nicht automatisch verpflichtend.
Amtsgericht München I (1 S 16489/22)		Online-Teilnahme (Videotelefonat) ohne formellen Beschluss verletzt nicht per se das Teilnahme- bzw. Versammlungsrecht eines Eigentümers — aber es gilt weiterhin: besser vorher Beschluss fassen nach § 23 Abs. 1 S. 2 WEG. (unverständliche Kommunikation)



# IV. Aktuelle Rechtsprechung

## Wichtige Rechtsprechung

### Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 20.09.2024, Az. V ZR 123/23

Die Gemeinschaft hatte in einem früheren Beschluss eine hybride Eigentümerversammlung ermöglicht (also Präsenz + Online-Teilnahme). Dennoch wurde eine Versammlung rein in Präsenz ohne Online-Teilnahme einberufen. Die Eigentümerin, die nicht teilnehmen durfte (2G-Regelung), ging gegen die Durchführung der Versammlung vor.

Der BGH entschied: Der Verwalter ist **nicht verpflichtet**, bereits in der Einladung vorsorglich auf eine Möglichkeit zur Online-Teilnahme hinzuweisen. Der Online-Teilnahmewunsch muss vom Eigentümer aktiv geltend gemacht werden.

Wichtig: Es bestand bereits ein Beschluss zur Möglichkeit hybrider Versammlungen.

Der Verwalter muss nicht aktiv eine Online-Teilnahme anbieten, wenn lediglich ein Beschluss über hybride Durchführung existiert.

Der Eigentümer muss seinen Wunsch zur Online-Teilnahme aktiv erklären.

# IV. Aktuelle Rechtsprechung

## Wichtige Rechtsprechung

### Landgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 10.10.2024, Aktenzeichen 2-13 S 33/23

Es ging um einen Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft, wonach künftig eine Online-Teilnahme möglich ist. Der Beschluss enthielt keine technischen Vorgaben zur Ausgestaltung der Online-Teilnahme. Eine Eigentümerin focht den Beschluss an.

Das Gericht entschied: Ein Beschluss nach § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG, der die Online-Teilnahme erlaubt, muss **nicht** bereits technische Vorgaben zur Umsetzung enthalten. Die technische Ausgestaltung liegt beim Einberufenden (meist der Verwalter).

Empfehlenswert sind zwar solche Regelungen, um Risiken zu minimieren, aber gesetzlich nicht zwingend.



# IV. Aktuelle Rechtsprechung

## Wichtige Rechtsprechung

### AG München 1292 C 19128/21 WEG (2022):

In einer **Wohnungseigentümersversammlung** kam es zu **technischen Störungen** (z. B. bei Online-Teilnahme oder Abstimmungssystemen).

Einige Eigentümer wollten die **Beschlüsse anfechten**, weil sie der Meinung waren, dass die Technik die Versammlung beeinträchtigt habe.

#### Entscheidung:

Das **AG München** entschied, dass **technische Störungen grundsätzlich keinen Anfechtungsgrund darstellen, wenn vorher eine Regelung getroffen wurde**, wie mit Technikproblemen umzugehen ist.

Das heißt: Wenn in der **Einladung oder Hausordnung** festgelegt wurde, wie Abstimmungen bei technischen Problemen ablaufen sollen, kann später **kein Eigentümer die Beschlüsse allein wegen der Störung anfechten**.

#### Kernaussage:

„Technische Störungen begründen keinen Anfechtungsgrund, wenn vorher geregelt ist, wie mit solchen Störungen umgegangen wird.“

## IV. E-Voting

E-Voting in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) bezeichnet die elektronische Stimmabgabe bei

- **Beschlussfassungen** oder
- **Eigentümerversammlungen**

Ziel war es, **Teilnahme und Abstimmungen zu erleichtern**, insbesondere wenn Eigentümer **nicht persönlich anwesend** sein können.

Rechtsgrundlage ist vor allem die **WEG-Reform 2020** die digitale Verfahren erstmals ausdrücklich ermöglicht hat (§ 23 Abs. 1 WEG).

# IV. E - Voting

## Formen an, die in der Praxis vorkommen:

### E-Mail-Abstimmung

Eine einfache Form des elektronischen Umlaufbeschlusses. Jeder Eigentümer erhält den Beschlussvorschlag per Mail und sendet seine Zustimmung oder Ablehnung zurück.

Diese Variante ist praktikabel, aber nur rechtssicher, wenn **einstimmig** abgestimmt wird.  
(Ausnahme Absenkungsbeschluss)

### Online-Abstimmungsplattformen

Professionelle Softwarelösungen ermöglichen sichere Abstimmungen mit Login-Verfahren, Authentifizierung und automatischer Auswertung. Beispiele sind Plattformen wie *casavi*, *VewoLive ETG24* oder *EverReal*.

### Virtuelle oder hybride Versammlungen

Hier nehmen Eigentümer per Videokonferenz teil und stimmen live ab – oft über integrierte Abstimmungsfunktionen oder separate Tools.

Hybrid bedeutet, dass sowohl **Präsenz-** als auch **Online-Teilnahme** möglich ist.

# IV. E-Voting

## Technische und organisatorische Anforderungen

Damit E-Voting rechtskonform und sicher ist, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein:

- **Authentifizierung:** Jeder Teilnehmer muss eindeutig identifizierbar sein (Identität).
- **Integrität:** Die abgegebenen Stimmen dürfen nicht verändert werden können.
- **Vertraulichkeit:** Die Stimmabgabe muss anonym oder zumindest vertraulich erfolgen.
- **Dokumentation:** Das Abstimmungsergebnis ist **revisionssicher zu protokollieren** (vollständig, unveränderbar, nachvollziehbar, langfristig lesbar)
- **Datenschutz:** Systeme müssen **DSGVO-konform** sein, insbesondere bei Speicherung personenbezogener Daten.

# IV. E-Voting

## Typische Verfahren in der Praxis

### Authentifizierung per E-Mail-Adresse

- Eigentümer stimmen über ihre **bei der Verwaltung registrierte E-Mail-Adresse** ab.
- Vorteil: einfach und kostengünstig.
- Nachteil: schwache Sicherheit (Mailkonten können gehackt oder geteilt sein).
- Nur empfehlenswert für **kleine Gemeinschaften** und **informelle Beschlüsse**.

### Zugang über Einmal-Link oder Einladungscode

- Jeder Eigentümer erhält individuellen Zugangscode oder Link, der nur einmal nutzbar ist
- System prüft automatisch, ob der Code gültig ist (bei gängigen Plattformen integriert)

### Benutzerkonto mit Passwort (Login-System)

- Eigentümer erhalten Zugangsdaten (Benutzername + Passwort).
- Optional mit **Zwei-Faktor-Authentifizierung (2FA)**: z. B. per SMS oder App-Code.
- Hohe Sicherheit und Nachvollziehbarkeit, aber etwas mehr Verwaltungsaufwand.

### Digitale Identität oder eID-Verfahren

- Nutzung staatlicher digitaler Identitäten (z. B. **Personalausweis mit Onlinefunktion**, „BundID“).
- Sehr hohe Sicherheit, erfüllt auch **DSGVO- und Nachweisanforderungen**
- Aktuell aber **noch selten** in der WEG-Praxis, da Integration teuer ist.

## IV. E-Voting

### E- Voting Tools

Tools für E-Voting in Wohnungseigentümergeinschaften sind beispielsweise  
☞ casavi, VewoLive, ETG24, EverReal und Immoware24 (ohne rechtliche Prüfung)

Sie kombinieren rechtssichere Abstimmungen mit Verwaltungsfunktionen, Datenschutz und revisionssicherer Dokumentation.

Für kleine Gemeinschaften oder Tests eignen sich auch einfache Online-Abstimmungstools (Beispiele: Polys (blockchainbasiert), VotesUP, Surve Monkey/LimeSurvey (nicht revisionssicher) – allerdings nicht für rechtsverbindliche Beschlüsse.



# V. Praxiserfahrungen zu Digitalisierung in GdWE

## Praxiserfahrungen aus Verwaltungen (Umfragen)

### Erkenntnisse aus 2022–2025:

- Teilnahmequote digital meist **höher (+20–40 %)**
- Weniger Reibungsverluste bei Abstimmungen, aber: **Technikaffinität entscheidend**
- Ältere Eigentümer benötigen oft Unterstützung / Schulung
- Dokumentationspflichten höher (Protokoll, Technikbericht, Datenschutz-Nachweis)
- Hybride Modelle (Präsenz + Online) bewähren sich am besten

# V. Praxiserfahrungen zu Digitalisierung in GdWE

## Kurzumfrage 2024 (hybride Versammlungen)

Hybride Versammlungen verursachen **meist keine oder nur sehr geringe Mehrkosten**.  
Es nehmen weiterhin **mehr Eigentümer in Präsenz (ca. 58 %)** als **online (ca. 42 %)** teil.  
Besonders verbreitet in **kleinen und mittleren WEGs**.

## Praxiseinschätzung virtuelle/hybride Versammlung

Mit virtuellen Versammlungen während Corona **gute Erfahrungen** (höhere Teilnahme, schnellere Entscheidungen). Hybride Versammlungen gelten aus Verwaltersicht oft als **aufwendig und teuer**, werden laut VDIV „in der Praxis nicht gut angenommen“.

## Digitale-Versammlungs-Anbieter (z. B. casavi/Vulcavo)

Berichten von **Effizienzgewinnen** (Vorbereitung, Abstimmungen, Protokolle).  
Rückmeldungen ihrer Kunden: **hohe Akzeptanz** v. a. bei berufstätigen oder auswärtigen Eigentümern.

## Kurzfazit:

Es gibt erst **wenige echte Umfragen**.

Trend: **virtuell** wird von Verwaltern und Softwareanbietern eher positiv gesehen,  
**hybrid** wird je nach Quelle entweder als **praktikabel und günstig** oder als **zu kompliziert und wenig genutzt** q22beschrieben.

# VI. Handlungsempfehlungen und Ausblick

Bereich	Empfehlung
Beschlussgrundlage	Grundlagenbeschluss nach § 23 Abs. 1 a WEG rechtzeitig fassen
Einladung	Technikangaben, Zugangslink, Ansprechpartner, Fristen
Teilnahmeprüfung	Video-Ident oder Teilnehmerliste
Technik	Vorab-Testlauf, durchführen, Backup-Verbindung
Abstimmung	Tool mit nachvollziehbarem Ergebnisprotokoll, Dokumentation aller Schritte sichern (evtl. Verlaufsprotokoll)
Datenschutz	Keine Aufzeichnung ohne Einwilligung (ausdrückliche Einwilligung einholen)

# VI. Ausblick

- **Gesetzliche Weiterentwicklungen werden digitale Abstimmungen weiter fördern (EU-Initiativen)**

Auf EU-Ebene existieren Initiativen zur digitalen Identität, zur Dateninfrastruktur und zur digitalen Governance – z. B. Gaia-X (europäische Dateninfrastruktur) als Teil eines größeren Kontexts digitaler Infrastruktur.

- **Zunehmende Integration in Verwaltungsportale**

Es gibt bereits Softwarelösungen speziell für Eigentümerversammlungen und WEG-Verwaltung mit eingebauten digitalen Versammlungs-Modulen (empfehlenswert)

- **Vollständig digitale Verwaltung wird Standard werden (Papierloses Büro)**

- **Erwartete BGH-Urteile zu E-Voting-Systemen (2025–2026)**

**Aktueller Stand:** Bisher liegen keine spezifischen BGH-Urteile vor, die sich ausschließlich mit der Nutzung bestimmter E-Voting-Tools bei Eigentümerversammlungen befassen.

- **Weitere Spezifizierung der Anforderungen an Plattformen werden erwartet**

# VII. Ratgeber

## „In 5 Schritten zur Online-Eigentümerversammlung“

Schritt 1: Die Vorbereitung

Schritt 2: Auswahl der Hard – und Software

Schritt 3: Die Beschlussfassung zur Durchführung der Online-Teilnahme

Schritt 4: Die Durchführung der Versammlung

Schritt 5: CheckUp Technik und Datenschutz

[www.ivd.net](http://www.ivd.net)

- Mitgliederbereich
- Arbeitshilfen für Verwalter





Haben Sie Fragen?



VIELEN DANK FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT