



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

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

- Mitgliederbereich
- Arbeitshilfen für Verwalter



Haben Sie Fragen?

VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT