

letzte Aktualisierung: 9.1.2025

BGH, Urt. v. 20.9.2024 – V ZR 123/23

WEG §§ 23 Abs. 1 S. 2, 24 Abs. 1

Online-Teilnahme an einer Eigentümerversammlung; Zulässigkeit einer Eigentümerversammlung unter Geltung der „2G-Regel“ während der Corona-Pandemie

1. Unter den während der Corona-Pandemie zeitweise geltenden landesrechtlichen Vorgaben von „2G“ durfte eine Eigentümerversammlung stattfinden. Der Verwalter musste die für die Versammlung geltenden infektionsschutzrechtlichen Vorgaben beachten und durfte dementsprechend in der Ladung auf die Notwendigkeit der Einhaltung der „2G“-Regelung hinweisen. Die Abhaltung einer Eigentümerversammlung war auch dann ermessensgerecht, wenn einzelne Wohnungseigentümer mitteilten, die Vorgaben der „2G“-Regelung nicht zu erfüllen und deshalb an der Teilnahme gehindert zu sein.

2a. Der Verwalter muss, wenn ein Grundlagenbeschluss nach § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG gefasst worden ist, nicht bereits in der Ladung zur Eigentümerversammlung auf die Möglichkeit der Online-Teilnahme hinweisen und die dafür notwendigen technischen Details mitteilen.

2b. Ein Wohnungseigentümer, dem die Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung durch Beschluss gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG gestattet ist, muss aktiv von seinem Recht auf Online-Teilnahme Gebrauch machen. Der Verwalter kann dieses Verlangen abwarten und muss die Online-Teilnahme auch dann nicht von sich aus (vorsorglich) anbieten, wenn ein Wohnungseigentümer ihm mitteilt, dass er an der Versammlung nicht physisch teilnehmen kann.



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 123/23

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja
JNEU: nein

WEG § 24 Abs. 1

Unter den während der Corona-Pandemie zeitweise geltenden landesrechtlichen Vorgaben von "2G" durfte eine Eigentümerversammlung stattfinden. Der Verwalter musste die für die Versammlung geltenden infektionsschutzrechtlichen Vorgaben beachten und durfte dementsprechend in der Ladung auf die Notwendigkeit der Einhaltung der "2G"-Regelung hinweisen. Die Abhaltung einer Eigentümerversammlung war auch dann ermessensgerecht, wenn einzelne Wohnungseigentümer mitteilten, die Vorgaben der "2G"-Regelung nicht zu erfüllen und deshalb an der Teilnahme gehindert zu sein.

WEG § 23 Abs. 1 Satz 2

- a) Der Verwalter muss, wenn ein Grundlagenbeschluss nach § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG gefasst worden ist, nicht bereits in der Ladung zur Eigentümerversammlung auf die Möglichkeit der Online-Teilnahme hinweisen und die dafür notwendigen technischen Details mitteilen.
- b) Ein Wohnungseigentümer, dem die Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung durch Beschluss gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG gestattet ist, muss aktiv von seinem Recht auf Online-Teilnahme Gebrauch machen. Der Verwalter kann dieses Verlangen abwarten und muss die Online-Teilnahme auch dann nicht von sich aus (vorsorglich) anbieten, wenn ein Wohnungseigentümer ihm mitteilt, dass er an der Versammlung nicht physisch teilnehmen kann.

BGH, Urteil vom 20. September 2024 - V ZR 123/23 - LG Nürnberg-Fürth
AG Fürth

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. September 2024 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterinnen Haberkamp, Laube und Dr. Grau

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird der Beschluss des Landgerichts Nürnberg-Fürth - 14. Zivilkammer - vom 9. Mai 2023 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin ist Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). In der Eigentümerversammlung vom 5. Juli 2021 fassten die Eigentümer unter TOP 8a folgenden Beschluss:

"Abhaltung von Hybridversammlungen: Die Wohnungseigentümer sind damit einverstanden, dass Eigentümerversammlungen im Rahmen einer Hybridversammlung abgehalten werden können, für den Fall, dass Präsenzversammlungen nicht möglich sind."

2 Mit Schreiben vom 10. Februar 2022 lud die Verwalterin die Wohnungseigentümer für den 4. März 2022 zu einer Eigentümerversammlung ein. Die Einladung enthielt einen Hinweis auf die wegen der COVID-19-Pandemie (nachfolgend: Corona-Pandemie) geltenden "2G"-Regelungen. Die Klägerin zeigte der Verwalterin an, dass es ihr nach diesen Regelungen unmöglich sei, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen, und beantragte deren Absage. Die Eigentümerversammlung fand am 4. März 2022 statt. Es wurden mehrere Beschlüsse gefasst.

3 Gegen diese Beschlüsse wendet sich die Klägerin mit der Anfechtungsklage. Das Amtsgericht hat festgestellt, dass die Beschlüsse nichtig sind. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Beschlüsse für ungültig erklärt werden. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision will die Beklagte weiterhin die Klageabweisung erreichen. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Gründe:

I.

4 Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung in ZMR 2023, 573 veröffentlicht ist, erklärt die Beschlüsse wegen eines Ladungsmangels für ungültig. Zwar sei der ursprüngliche Hinweis in der Ladung auf die geltenden "2G"-Regelungen rechtmäßig gewesen. Die Entscheidung der Verwalterin, am 4. März 2022 keine Hybridversammlung abzuhalten, sei aber ermessensfehlerhaft gewesen. Der

Klägerin sei im Zeitpunkt der Ladung am 10. Februar 2022 aufgrund der infektionsschutzrechtlichen Bestimmungen ("2G"-Regelung) die Teilnahme an der Versammlung in Präsenz nicht möglich gewesen, weil sie weder gegen das Coronavirus SARS-COV-2 geimpft noch von einer Infektion mit dem Virus genesen gewesen sei. Eine hybride Eigentümerversammlung sei nach dem Beschluss zu TOP 8a vom 5. Juli 2021 möglich gewesen. Die Auslegung dieses Beschlusses ergebe, dass Hybridversammlungen auch dann ermöglicht werden sollten, wenn einzelne Wohnungseigentümer daran nicht teilnehmen könnten. Die Abhaltung einer hybriden Versammlung habe der Beschluss zwar grundsätzlich in das Ermessen der Verwalterin gestellt. Dieses Ermessen habe sich aber nur darauf bezogen, ob die Eigentümerversammlung gar nicht oder ob sie in hybrider Form durchgeführt werde. Dagegen sei keine Ermessensentscheidung dahingehend eröffnet gewesen, eine Präsenzversammlung abzuhalten, obwohl nicht alle Wohnungseigentümer hätten anwesend sein können.

- 5 Infolgedessen habe ein Ladungsmangel vorgelegen. Zwar sei die Bayerische Infektionsschutzmaßnahmenverordnung durch Ministerratsbeschluss vom 2. März 2022 mit Wirkung zum 4. März 2022, 0.00 Uhr, geändert worden, so dass die Klägerin an der Versammlung doch in Präsenz hätte teilnehmen können. Mit einer Änderung der Rechtslage so kurz vor der Versammlung habe die Klägerin aber nicht rechnen können, weshalb die Ladungsfrist nicht gewahrt sei. Jedenfalls nachdem die Klägerin der Verwalterin angezeigt habe, dass sie die "2G"-Kriterien nicht erfülle, hätte eine Hybridversammlung abgehalten werden müssen. Etwas anderes folge nicht daraus, dass die Klägerin keine Hybridversammlung, sondern die Absage der Versammlung beantragt habe. Eine Ursächlichkeit des Ladungsmangels für das Ergebnis könne nicht ausgeschlossen werden.

II.

6 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

7 1. Der angefochtene Beschluss ist nicht bereits wegen unzureichender tat-
bestandlicher Feststellungen aufzuheben.

8 a) Der für das Revisionsverfahren maßgebliche Prozessstoff bestimmt sich nach § 559 ZPO. Danach ist Grundlage der Prüfung des Revisionsgerichts grundsätzlich nur der Tatsachenstoff, der sich aus dem Berufungsurteil einschließlich der in ihm enthaltenen wirksamen Bezugnahmen sowie aus dem Sitzungsprotokoll erschließt. Dies gilt auch dann, wenn Gegenstand des Revisionsverfahrens ein die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückweisender Beschluss ist, da dieser an die Stelle des Berufungsurteils tritt. Deshalb müssen die tatsächlichen Grundlagen, von denen das Berufungsgericht ausgegangen ist, aus dem Berufungsurteil oder dem Zurückweisungsbeschluss ersichtlich sein, um dem Revisionsgericht die Überprüfung zu ermöglichen. Dabei reicht für die Darstellung des erstinstanzlichen Sach- und Streitstandes gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO bzw. § 522 Abs. 2 Satz 4 ZPO die Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen in dem angefochtenen Urteil aus. Eine revisionsrechtliche Prüfung ist nicht möglich, wenn tatbestandliche Darstellungen in dem Berufungsurteil oder in dem Zurückweisungsbeschluss völlig fehlen oder derart widersprüchlich, unklar oder lückenhaft sind, dass sich die tatsächlichen Grundlagen der Entscheidung des Berufungsgerichts nicht mehr zweifelsfrei erkennen lassen (vgl. Senat, Urteil vom 9. Dezember 2016 - V ZR 231/15, NJW-RR 2017, 653 Rn. 4, 5 mwN; Urteil vom 29. Januar 2021 - V ZR 158/20, Grundeigentum 2021, 644 Rn. 6). Gleiches gilt, wenn sich die Berufungsanträge nicht aus dem Berufungsurteil ergeben. Deren Wiedergabe ist nicht deshalb entbehrlich, weil sie in dem Protokoll

über die mündliche Verhandlung vor dem Berufungsgericht enthalten sind (vgl. Senat, Urteil vom 29. Januar 2021 - V ZR 158/20, aaO Rn. 6 mwN).

9 b) Der angefochtene Beschluss enthält zwar weder eine geordnete Sachdarstellung noch eine Bezugnahme auf die Feststellungen des Amtsgerichts. Er gibt auch die Berufungsanträge nicht wieder. Er genügt den Mindestanforderungen des § 522 Abs. 2 Satz 4 ZPO aber gerade noch. Aus dem Gesamtzusammenhang der Gründe des Hinweis- und des Zurückweisungsbeschlusses lassen sich noch hinreichend deutlich die tatbestandlichen Feststellungen entnehmen; es ist auch erkennbar, dass die Beklagte mit der Berufung die Aufhebung des amtsgerichtlichen Urteils und die Abweisung der Anfechtungsklage erstrebt hat.

10 2. Im Ausgangspunkt zutreffend nimmt das Berufungsgericht an, dass allein die Anfechtbarkeit, nicht aber die Nichtigkeit der in der Versammlung vom 4. März 2022 gefassten Beschlüsse in Betracht kommt. Denn die von der Klägerin geltend gemachten Beschlussmängel betreffen die in den §§ 23, 24 WEG enthaltenen Formvorschriften für die Einberufung einer Eigentümerversammlung, die nicht zu den zwingenden Bestimmungen und Grundsätzen des Wohnungseigentumsrechts gehören. Ihre Verletzung führt regelmäßig - und so auch hier - zur Anfechtbarkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse, nicht aber zu deren Nichtigkeit gemäß § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG (vgl. zuletzt Senat, Urteil vom 8. März 2024 - V ZR 80/23, WuM 2024, 231 Rn. 22 mwN).

11 3. Rechtsfehlerfrei geht das Berufungsgericht weiter davon aus, dass die Verwalterin für die Eigentümerversammlung am 4. März 2022 die Einhaltung der während der Corona-Pandemie geltenden infektionsschutzrechtlichen Bestimmungen beachten musste und deshalb zutreffend in der Ladung vom 10. Februar 2022 auf die "2G"-Regelung hingewiesen hat.

- 12 a) Unter den während der Corona-Pandemie zeitweise geltenden landesrechtlichen Vorgaben von "2G" durfte eine Eigentümerversammlung stattfinden (Zutritt nur für gegen das Coronavirus SARS-CoV-2 Geimpfte oder von einer Infektion mit dem Virus Genesene; hier gemäß § 5 Abs. 1 der Fünfzehnten Bayerischen Infektionsschutzmaßnahmenverordnung [15. BayIfSMV] vom 23. November 2021, BayMBI. 2021 Nr. 816, i.V.m. § 2 Nr. 2 und 4 COVID-Schutzmaßnahmen-Ausnahmenverordnung [SchAusnahmV] in der Fassung vom 8. Mai 2021, BAnz AT vom 8. Mai 2021, V1). Zwar ergibt sich aus der Mitgliedschaft in der GdWE das Recht jedes Wohnungseigentümers auf Teilnahme an der Versammlung, was nach derzeit geltendem Recht regelmäßig und vorbehaltlich einer grundsätzlich möglichen Stellvertretung im Sinne der §§ 164 ff. BGB eine persönliche Anwesenheit der Wohnungseigentümer in der Versammlung voraussetzt (vgl. Senat, Urteil vom 8. März 2024 - V ZR 80/23, WuM 2024, 231 Rn. 8 mwN). Das Recht auf Teilnahme in Präsenz gilt aber nicht unbeschränkt, sondern nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, zu denen die während der Corona-Pandemie geltenden Beschränkungen des Zugangs auf Personen mit einem bestimmten Impf- bzw. Teststatus aufgrund der geltenden Vorschriften des Infektionsschutzgesetzes und der darauf gestützten landesrechtlichen Verordnungen zählen (vgl. AG München, ZMR 2022, 260 Rn. 9). Dass einzelne Wohnungseigentümer nicht an der Versammlung in Präsenz teilnehmen konnten, ist Folge der Rechtslage und macht eine dem gesetzlich vorgesehenen Grundbild entsprechende Eigentümerversammlung nicht unmöglich.
- 13 b) Der Verwalter musste die für die Versammlung geltenden infektionsschutzrechtlichen Vorgaben beachten, zumal ein Verstoß gegen die Corona-Schutzvorschriften bußgeldbewehrt war (vgl. hier § 17 Nr. 3 der 15. BayIfSMV), und durfte dementsprechend in der Ladung auf die Notwendigkeit der Einhaltung der "2G"-Regelung hinweisen (vgl. auch LG Bremen, ZWE 2023, 90 Rn. 24). Die

"2G"-Regelung stand der Einberufung der Eigentümerversammlung nicht entgegen. Die Wohnungseigentümer konnten sich vertreten lassen. Ohnehin konnte der Verwalter im Zeitpunkt der Ladung nicht wissen, ob die Wohnungseigentümer die "2G"-Vorgaben erfüllen oder nicht.

14 c) Zum Zeitpunkt der Ladung am 10. Februar 2022 galt die Zugangsbeschränkung "2G" (vgl. § 5 Abs. 1 der 15. BayLfSMV i.V.m. § 2 Nr. 2 und 4 SchAusnahmV aF). Danach konnten nur solche Personen an einer in geschlossenen Räumen der Gastronomie stattfindenden Eigentümerversammlung in Präsenz teilnehmen, die gegen das Coronavirus SARS-CoV-2 geimpft oder von einer Infektion mit dem Virus genesen waren. Indem die Verwalterin einerseits ihrer Pflicht nachkam, eine Eigentümerversammlung einzuberufen (§ 24 Abs. 1 WEG), andererseits in der Ladung auf die "2G"-Regelung hinwies, verhielt sie sich rechtskonform. Sie musste nämlich davon ausgehen, dass die Regelung zum Zeitpunkt der Versammlung am 4. März 2022 fortgelten werde.

15 4. Der Sache nach zutreffend geht das Berufungsgericht weiter davon aus, dass die Verwalterin, nachdem die Klägerin ihr mitgeteilt hatte, dass sie die "2G"-Vorgaben nicht erfüllte, nicht deshalb ermessensfehlerhaft handelte, weil sie die Versammlung nicht absagte. Die Verhinderung einzelner Wohnungseigentümer kann schon eine Verlegung der Eigentümerversammlung nur in Ausnahmefällen veranlassen (vgl. Bärman/Merle, WEG, 15. Aufl., § 24 Rn. 67; Staudinger/Häublein, BGB [2023], § 24 WEG Rn. 108). Erst recht kann sie keine Rechtspflicht zu einer ersatzlosen Absage der Eigentümerversammlung begründen. Die Abhaltung einer Eigentümerversammlung war unter den besonderen Bedingungen der Corona-Pandemie auch dann ermessensgerecht, wenn einzelne Wohnungseigentümer - wie hier - mitteilten, die Vorgaben der "2G"-Regelung nicht zu erfüllen und deshalb an der Teilnahme gehindert zu sein. Das ergibt sich schon daraus,

dass eine Terminsverlegung das Problem regelmäßig nicht beseitigte und die Nichtabhaltung der Versammlung den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes widersprach, während die verhinderten Wohnungseigentümer durch die Möglichkeit einer Vertretung ausreichend geschützt waren (zum Ganzen auch Senat, Urteil vom 8. März 2023 - V ZR 80/23, WuM 2024, 231 Rn. 23 ff.).

16 5. Rechtsfehlerhaft ist aber die Annahme des Berufungsgerichts, es liege ein Ladungsmangel vor, weil die Verwalterin für die Versammlung keine Online-Teilnahme angeboten hat.

17 a) Nach der durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz zum 1. Dezember 2020 neu geschaffenen Bestimmung des § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG können die Wohnungseigentümer 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 (nachfolgend: Online-Teilnahme) ausüben können (hybride Versammlung). Die Vorschrift begründet eine gesetzliche Beschlusskompetenz für die Gestattung einer Online-Teilnahme der Wohnungseigentümer an der Präsenzversammlung (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 71). Nur wenn ein solcher Beschluss gefasst ist, darf eine Online-Teilnahme eines Wohnungseigentümers erfolgen, andernfalls ist sie unzulässig. Liegt ein Gestattungsbeschluss vor, hat der Wohnungseigentümer das Recht, davon Gebrauch zu machen (vgl. Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Aufl., § 23 Rn. 145; BeckOK WEG/Bartholome [15.7.2024], § 23 Rn. 21; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 23 Rn. 42; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2022, Rn. 613). Erfolgt eine Online-Teilnahme, handelt es sich um eine hybride Versammlung. Diese ist und bleibt jedoch eine Präsenzversammlung, an der (lediglich) einzelne Wohnungseigentümer online teilnehmen dürfen.

- 18 b) Den Beschluss zur Gestattung einer Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung vom 4. März 2022 sieht das Berufungsgericht im Ausgangspunkt zu Recht in dem Beschluss der Wohnungseigentümer zu TOP 8a vom 5. Juli 2021.
- 19 aa) Der Beschluss zu TOP 8a vom 5. Juli 2021 ist auslegungsbedürftig. Seinem Wortlaut nach wird den Wohnungseigentümern die Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen nur unter bestimmten Bedingungen gestattet, nämlich dann, wenn Präsenzversammlungen nicht möglich sind. Ein Beschluss mit diesem Inhalt ergibt allerdings keinen Sinn, weil eine reine Online-Versammlung damals unzulässig war. § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG in der hier maßgeblichen Fassung vom 16. Oktober 2020 ermöglicht es nicht, von einer Präsenzversammlung gänzlich abzusehen (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 71; Senat, Urteil vom 8. März 2024 - V ZR 80/23, WuM 2024, 231 Rn. 8).
- 20 bb) Die Auslegung des Berufungsgerichts, der Beschluss zu Top 8a vom 5. Juli 2021 erfasse auch die Situation, in der - wie hier - einzelne Wohnungseigentümer die aufgrund der Corona-Schutzvorschriften geltenden Zugangskriterien für Versammlungen nicht erfüllen und deshalb nicht (physisch) an der Versammlung teilnehmen können, hält der insoweit uneingeschränkten Nachprüfung durch den Senat (st. Rspr., vgl. nur Senat, Urteil vom 17. April 2015 - V ZR 12/14, NJW-RR 2015, 847 Rn. 12) stand. Die Annahme des Berufungsgerichts, eine Online-Teilnahme von Wohnungseigentümer werde für den Fall zugelassen, dass pandemiebedingt eine "normale" Eigentümerversammlung nicht möglich ist, ist nächstliegend. Die Wohnungseigentümer wollten mit dem Gestattungsbeschluss für die während der Corona-Pandemie abzuhaltenden Eigentümerversammlungen der Dynamik des Infektionsgeschehens und den damit verbunde-

nen Änderungen der Infektionsschutzmaßnahmen Rechnung tragen, um möglichst vielen Wohnungseigentümern eine Teilnahme an der Versammlung zu ermöglichen. Die Anzahl der an der Versammlung teilnehmenden Personen war im Frühjahr 2022 zwar nicht (mehr) pandemiebedingt beschränkt (vgl. noch § 7 Abs. 1 und 2 der 13. BayIfSMV vom 5. Juni 2021, BayMBI. 2021, Nr. 384). Die Wohnungseigentümer mussten aber zum Zeitpunkt der Ladung am 10. Februar 2022 die "2G"-Vorgaben (vgl. oben Rn. 14) und im Zeitpunkt der Versammlung am 4. März 2022 die "3G"-Vorgaben (vgl. Beschluss der Bayerischen Staatskanzlei, BayMBI. 2022 Nr. 152: geimpft, genesen oder negativ getestet im Sinne von § 2 Nr. 2, 4 und 6 SchAusnahmV aF) erfüllen, um vor Ort teilnehmen zu können. Auch dieser Fall ist von dem Gestattungsbeschluss (Beschluss Top 8a) vom 5. Juli 2021 erfasst.

21 c) Daraus folgt aber, anders als das Berufungsgericht meint, kein Ladungsmangel.

22 aa) Es begründet zunächst keinen Ladungsmangel, dass die Verwalterin nicht in der Ladung vom 10. Februar 2022 auf die Möglichkeit der Online-Teilnahme hingewiesen hat. Der Verwalter muss, wenn ein Grundlagenbeschluss nach § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG gefasst worden ist, nicht bereits in der Ladung zur Eigentümerversammlung auf die Möglichkeit der Online-Teilnahme hinweisen und die dafür notwendigen technischen Details mitteilen. Notwendiger Inhalt der Ladung zur Eigentümerversammlung sind nach allgemein anerkannter Ansicht der Ort und die Zeit der Versammlung sowie die Beschlussgegenstände (Tagesordnung gemäß § 23 Abs. 2 WEG; vgl. BeckOGK/Hermann, WEG [1.9.2024], § 24 Rn. 75 ff.; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 24 Rn. 96; Schultzy in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 24 Rn. 55). Der Hinweis auf einen Gestattungsbeschluss nach § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG und die Angabe der für die Online-Teilnahme nötigen

technischen Details (z.B. Einwahldaten) gehören nicht zum notwendigen Inhalt der Ladung. Die Einwahldaten für die Online-Teilnahme treten bei einer hybriden Eigentümerversammlung insbesondere nicht an die Stelle der Angabe des Versammlungsortes (entgegen Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Aufl., § 23 Rn. 47; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020 Rn. 614; Pauli, ZMR 2021, 187, 193; Skauradszun/Kolb, ZMR 2022, 933, 940). Der Ort der hybriden Versammlung ist derjenige der Präsenzversammlung; daran nimmt der Wohnungseigentümer im Wege der elektronischen Kommunikation (online) teil. Der Hinweis auf die Möglichkeit der Online-Teilnahme und die Angabe der technischen Details für die Online-Teilnahme in der Ladung mögen zwar aus Praktikabilitätsgesichtspunkten sinnvoll sein. Rechtmäßigkeitserfordernis für die Ladung sind sie aber nicht. Es gilt dasselbe wie für den Hinweis auf eine Vertretungsmöglichkeit. Für diesen ist anerkannt, dass er nicht zwingend ist (vgl. dazu Hügel/Elzer, aaO; Schultzy in Jennißen, aaO).

23 bb) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts sind die gefassten Beschlüsse auch nicht deshalb rechtswidrig, weil die Verwalterin der Klägerin nicht unaufgefordert eine Online-Teilnahme angeboten hat, nachdem diese mitgeteilt hat, sie könne nach den geltenden infektionsschutzrechtlichen Bestimmungen nicht an der Versammlung teilnehmen.

24 (1) Ein Wohnungseigentümer, dem die Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung durch Beschluss gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG gestattet ist, muss aktiv von seinem Recht auf Online-Teilnahme Gebrauch machen. Der Verwalter kann dieses Verlangen abwarten und muss die Online-Teilnahme auch dann nicht von sich aus (vorsorglich) anbieten, wenn ein Wohnungseigentümer ihm mitteilt, dass er an der Versammlung nicht physisch teilnehmen kann. Eine Hybridversammlung ist nämlich mit einem erheblichen organisatorischen und

technischen Aufwand für den Verwalter verbunden, der einen Versammlungsraum und zusätzlich die technische und personelle Ausstattung für eine Online-Teilnahme bereitstellen muss. Der Verwalter darf vor diesem Hintergrund erwarten, dass ein verhinderter Wohnungseigentümer zunächst im eigenen Interesse überprüft, ob er Zeit für die Versammlung hat und über die nötige technische Ausstattung für die Online-Teilnahme verfügt, und dass er sich dann gegebenenfalls mit diesem Anliegen an ihn wendet. Erst wenn der Wohnungseigentümer dem Verwalter mitteilt, er wolle online an der Versammlung teilnehmen, muss der Verwalter ihm dies ermöglichen und seinerseits rechtzeitig die dafür notwendigen technischen Details mitteilen. Dabei steht das Verlangen eines Wohnungseigentümers, die Versammlung abzusagen, nicht dem Verlangen nach einer Online-Teilnahme gleich. Es ist nicht Aufgabe des Verwalters, den Eigentümer über die Möglichkeit der Online-Teilnahme zu beraten. Dem Wohnungseigentümer ist die Beschlusslage bekannt; er muss zur Wahrung seiner rechtlichen Interessen prüfen und entscheiden, ob er online teilnehmen kann und möchte.

25 (2) Dass ein Wohnungseigentümer eine Online-Teilnahme verlangt hat, zeigt die Revision nicht auf. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Klägerin nur die Absage der Versammlung gefordert, zu der die Verwalterin aber nicht gehalten war (vgl. oben Rn. 15).

26 cc) Infolgedessen ist, anders als das Berufungsgericht meint, die gesetzliche Einberufungsfrist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG mit der Ladung vom 10. Februar 2022 gewahrt. Auf die Änderung der Bayerischen Infektionsschutzordnung am 2. März 2022 kommt es nicht an. Die Entschärfung der infektionsschutzrechtlichen Bestimmungen machte eine Verlegung der Versammlung vom 4. März 2022 nicht erforderlich.

III.

27

Die Berufungsentscheidung kann daher keinen Bestand haben; sie ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist zur Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, da die Sache nicht zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Das Berufungsgericht hat - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen zu weiteren Anfechtungsgründen getroffen.

Brückner

Göbel

Haberkamp

Laube

Grau

Vorinstanzen:

AG Fürth, Entscheidung vom 14.09.2022 - 310 C 464/22 WEG -

LG Nürnberg-Fürth, Entscheidung vom 09.05.2023 - 14 S 5800/22 WEG -

Verkündet am:

20. September 2024

Rinke, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle