

Weimarer Immobilienrechtstage 26. September 2024

Martin Kaßler, Geschäftsführer VDIV Deutschland e.V.

Einführung der virtuellen Eigentümerversammlung: Ein zeitgemäßes Instrument zur effizienten Verwaltung von Wohnungseigentum.

Am 13. Oktober 2023 wurde ein Gesetzentwurf veröffentlicht, der die Durchführung rein virtueller Wohnungseigentümerversammlungen ermöglicht.¹ Diese Entwicklung stellt einen bedeutenden Fortschritt in der Modernisierung der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften und des Interessenausgleichs einer Wohnungseigentümergeinschaft dar. Die jüngsten Herausforderungen wie der Klimawandel, der Ukrainekrieg und die Energiekrise haben gezeigt, dass die Immobilienverwaltung vor zunehmend noch komplexeren Aufgaben steht. Ausschlaggebend ist die Fülle an neuen gesetzlichen Vorgaben, die es mit sich bringen, dass Wohnungseigentümergeinschaften häufiger als bisher miteinander kommunizieren und Beschlüsse fassen müssen, um Fristen einzuhalten oder beispielsweise temporär begrenzte Förderprogramme in Anspruch nehmen zu können.

Die bisherigen gesetzlichen Regelungen zur Durchführung von Eigentümerversammlungen waren unzureichend, um diesen Herausforderungen gerecht zu werden. Vor der Gesetzesänderung war lediglich eine Online-Teilnahme an Präsenzversammlungen möglich, die jedoch als keine vollwertige Alternative zu traditionellen Versammlungen galt. Die Einführung rein virtueller Versammlungen zielt darauf ab, die Flexibilität und Effizienz der Beschlussfassung deutlich zu steigern und die Bedürfnisse der Wohnungseigentümergeinschaften besser zu bedienen.

Mit der Gesetzesänderung wird im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) der § 23 Abs. 1a eingefügt, der es den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern ermöglicht, mit einer qualifizierten Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen rein virtuelle Eigentümerversammlungen zu beschließen. Diese Regelung ist zunächst auf drei Jahre begrenzt, beginnend ab dem Zeitpunkt der Beschlussfassung, um den Wohnungseigentümergeinschaften eine flexible Anpassung an die neuen Gegebenheiten zu gestatten. Ergänzend bestimmt der neue § 48 Abs. 6 WEG, dass bis Ende 2028 mindestens einmal jährlich eine Präsenzversammlung stattfinden muss, es sei denn, alle Eigentümerinnen und Eigentümer verzichten einstimmig darauf. Diese Vorschrift gewährleistet, dass der persönliche Austausch weiterhin eine zentrale Rolle in der Gemeinschaftsverwaltung spielt, während gleichzeitig die Vorteile der digitalen Teilnahme genutzt werden können. Weiterhin werden wesentliche Regelungen für den Verstoß gegen die Präsenzpflicht implementiert.

¹ Der Referentenentwurf wurde am 31. Mai 2023 zur Stellungnahme an Organisationen und Verbände übermittelt. Zum Fortgang des Verfahrens wie auch zur öffentlichen Anhörung im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages sowie zu den Stellungnahmen und Änderungsanträgen wird hier auf die website des Bundesjustizministeriums verwiesen www.bmj.de. Dort findet sich auch die umfassende Stellungnahme des VDIV.

Nach dem neuen Gesetz führen solche Zuwiderhandlungen nicht zur Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit der in einer virtuellen Versammlung gefassten Beschlüsse. Diese Bestimmung schafft Rechtssicherheit für die Eigentümergemeinschaften und verhindert, dass formale Fehler die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft beeinträchtigen. Dadurch wird den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern eine größere Flexibilität eingeräumt, ohne dass die rechtliche Stabilität ihrer Entscheidungen gefährdet wird. Allerdings bleibt eine rechtlich verankerte Option zur gerichtlichen Überprüfung von Beschlüssen ein essenzieller Bestandteil zur Sicherstellung der Rechte aller Beteiligten. Virtuelle Versammlungen müssen genauso wie Präsenzversammlungen der Möglichkeit unterliegen, dass Entscheidungen angefochten werden können, falls diese gegen rechtliche Vorschriften verstoßen.

Die drei Versammlungsformate: Präsenz, hybrid und virtuell

Durch die neue Gesetzgebung stehen den Wohnungseigentümern nun drei Versammlungsformate zur Verfügung: die traditionelle Präsenzversammlung, die hybride Versammlung und die rein virtuelle Versammlung.

Präsenzversammlungen erfordern die physische Anwesenheit der Eigentümer und bieten den Vorteil des unmittelbaren persönlichen Austauschs. Die hybride Versammlung, eingeführt durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG), kombiniert die Präsenz- und Online-Teilnahme, was eine erhöhte Flexibilität ermöglicht. Die neue, rein virtuelle Versammlung erlaubt es hingegen, die Versammlung vollständig online abzuhalten, was insbesondere in Krisenzeiten oder für weit entfernt lebende Eigentümer von Vorteil ist.

Obwohl hybride Versammlungen theoretisch eine gute Balance zwischen digitalem und persönlichem Austausch bieten, haben sie sich in der Praxis häufig als problematisch erwiesen. Sie erfordern nicht nur erhebliche technische und organisatorische Vorbereitungen, sondern auch zusätzliche finanzielle Ressourcen. Die Bereitstellung geeigneter Räumlichkeiten mit stabiler Internetverbindung und technischer Ausstattung ist oft mit hohen organisatorischen Kosten und Aufwand verbunden. Zudem führen hybride Versammlungen zu überdurchschnittlichem personellen Einsatz bei Immobilienverwaltungen, da sowohl die Präsenz- als auch die Online-Teilnehmer angemessen betreut und unterstützt werden müssen. Diese zusätzlichen Anforderungen haben in vielen Fällen dazu geführt, dass hybride Versammlungen von den Wohnungseigentümergemeinschaften abgelehnt wurden, da die Kosten und der Aufwand den Nutzen überstiegen.

Im Gegensatz dazu bieten rein virtuelle Versammlungen eine Vielzahl von Vorteilen. Sie sind kosteneffizienter, da keine Mietkosten für Versammlungsräume und weitgehend keine zusätzlichen Ausgaben für Technik und Personal anfallen. Erfahrungen zeigen, dass die Teilnahmequoten bei rein virtuellen Versammlungen deutlich höher sind, da die Eigentümerinnen und Eigentümer flexibel von zu Hause oder unterwegs teilnehmen können. Dies führt zu repräsentativeren Beschlüssen und einer stärkeren Partizipation. Ein weiterer Vorteil ist die geringere Umweltbelastung, da Anfahrtswege und der damit verbundene CO₂-Ausstoß entfallen. Zudem gibt es keine Notwendigkeit für Kinderbetreuung oder

andere organisatorische Hürden, was besonders für Familien, Berufstätige und mobilitätseingeschränkte Eigentümer von Vorteil ist.

Die in Teilen polemisch vorgetragene Kritik das Gesetz erfülle Wünsche der Verwaltungen und missachte Rechte der Wohnungseigentümergeinschaften verkennt, dass im Mittelpunkt der Erhalt der Immobilie steht. Wohnungseigentümer und Verwalter schulden der Gemeinschaft gleichermaßen die ordnungsmäßige Verwaltung. Würde man daher die Immobilie fragen können, würde sie zur virtuellen Versammlung als weitere Option votieren.

Die Wahrung der Eigentümerrechte durch virtuelle Versammlungen

Ein wesentliches Argument für die Einführung der virtuellen Eigentümerversammlung ist, dass sie die Rechte der Wohnungseigentümer wahrt und unter Voraussetzungen sogar erweitert. Das Stimmrecht in Versammlungen ist ein fundamentales Mitgliedschaftsrecht, und virtuelle Versammlungen ermöglichen es einer größeren Anzahl von Beteiligten, dieses Recht auszuüben. Die rechtlichen Rahmenbedingungen, die bereits für hybride Eigentümerversammlungen bestehen (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG), sowie die Absenkung der Beschlussfähigkeit (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG), verdeutlichen, dass der Gesetzgeber flexible Modelle unterstützt, die den Mitgliedern der Gemeinschaft zugutekommen. Weitere Eingriffe, wie sie durch rein virtuelle Versammlungen entstehen könnten, erfordern ähnliche rechtliche Rahmenbedingungen, die jedoch durch die neuen Regelungen bereits geschaffen wurden. Die Nutzung digitaler Technologien in virtuellen Versammlungen reduziert Barrieren und ermöglicht eine breitere Beteiligung der Wohnungseigentümer. Technologische Hilfsmittel wie Videokonferenzen, Abstimmungstools und digitale Dokumentenablagen erleichtern dabei die Teilnahme und die Ausübung von Rechten. Diese Erleichterungen sind besonders nützlich für Eigentümerinnen und Eigentümer, die aufgrund von Mobilitätseinschränkungen oder gesundheitlichen Beeinträchtigungen nicht an Präsenzversammlungen teilnehmen können. Virtuelle Versammlungen bieten somit eine breitere Plattform, die es allen Mitgliedern ermöglicht, ihre Stimmen einzubringen und an wichtigen Entscheidungen zu partizipieren.

Optimierung der Verwaltungspraxis durch Anpassung bestehender Regelungen

Die Einführung virtueller Versammlungen könnte auch dazu beitragen, die Attraktivität der Verwaltungstätigkeit zu verbessern und dem Fachkräftemangel in der Immobilienverwaltung entgegenzuwirken. Durch flexiblere Versammlungsformate wird die Vereinbarkeit von Beruf und Familie gefördert, was in Zeiten des Fachkräftemangels ein wichtiges Argument ist. Viele Verwaltungen reduzieren aufgrund der hohen Arbeitsbelastung und des Fachkräftemangels ihre Bestände. Durch die Möglichkeit, Versammlungen effizienter und weniger zeitaufwendig abzuhalten, könnten Verwalterinnen und Verwalter besser entlastet und langfristig an die Gemeinschaft gebunden werden.

Eine VDIV-Umfrage 2023 ergab, dass 85 Prozent der antwortenden 1.600 Unternehmen über zu wenig Personal verfügen, um allein energetische Sanierungsmaßnahmen begleiten und umsetzen zu können. Die Situation dürfte sich auch zukünftig kaum bessern. Dabei wird es insgesamt schwieriger, freie Stellen zu besetzen. Weniger Fachkräfte bei mehr Teilzeitarbeit und einer neuartigen Work Life Balance kreuzen sich

mit steigenden Anforderungen für die Verwaltung bei in die Jahre gekommenen Gebäuden. Zudem finden immer mehr Gemeinschaften keine professionelle Verwaltung. Was also tun?

Ein Weg sind sicher digitale und unterjährige Kommunikationstools wie die virtuelle Eigentümerversammlung, da Entscheidungen der WEG – oft aufgrund gesetzlicher Vorgaben – zeitnaher geschaffen werden müssen. Neben dem Ort der Versammlung muss es aber auch ein Umdenken bei der Zeit geben. Ist es wirklich noch erklärbar und durch die Rechtsprechung sanktioniert, dass eine Versammlung bis auf Ausnahmen erst nach 17.00 Uhr stattfinden kann?² Steht der Minderheitenschutz weiter über den Gegebenheiten des Arbeitsmarktes und einer funktionierenden Verwaltung? Ist es vor dem Hintergrund flexibler Arbeitszeiten wirklich nicht vermittelbar als Eigentümer auch tagsüber an einer Versammlung teilzunehmen? Hier treffen sich die Möglichkeiten einer virtuellen Versammlung mit dem Versammlungszeitbeginn im unterjährigen Format.

Die Erfahrungen der COVID-19-Pandemie haben verdeutlicht, dass digitale Formate in vielen Bereichen des Lebens nicht nur möglich, sondern oft effizienter sind. Auch im Vereins- und Aktienrecht wurden digitale Optionen bereits vor längerer Zeit dauerhaft etabliert. Es ist folgerichtig, dass die Immobilienbranche diesem Beispiel folgt und virtuelle Eigentümerversammlungen fest in die gesetzlichen Rahmenbedingungen integriert werden. Eine gesetzliche Verankerung wird sicherstellen, dass die Wohnungseigentümergeinschaften für zukünftige Herausforderungen besser gerüstet sind.

In einer Zeit, in der gesetzliche Anforderungen und Umweltvorgaben immer strikter und kurzfristiger werden, sind schnelle und flexible Entscheidungsprozesse unverzichtbar. Beispiele wie der hydraulische Abgleich (§ 3 Abs. 1 Nr. 1b EnSimiMaV) und die CO₂-Kostenaufteilung (CO₂KostAufG) zeigen, dass Wohnungseigentümergeinschaften in der Lage sein müssen, rasch auf neue gesetzliche Vorgaben zu reagieren. Virtuelle Versammlungen bieten eine effiziente Plattform, um diese Anforderungen schnell und rechtskonform umzusetzen, insbesondere wenn Förderprogramme oder Zuschüsse nur temporär verfügbar sind und rasche Entscheidungen erfordern.

Praktische Umsetzung und Erfahrungen: Lehren aus der Praxis

Auch wenn es kritische Stimmen gibt, die auf mögliche Nachteile hinweisen, wie die potenzielle Ausgrenzung bestimmter Eigentümergruppen oder technische Herausforderungen, überwiegen die Vorteile virtueller Eigentümerversammlungen. Die technischen Voraussetzungen für die Teilnahme an virtuellen Versammlungen sind mittlerweile sehr niedrig. Mit einfachen digitalen Geräten und grundlegenden Internetkenntnissen kann jeder Eigentümer teilnehmen. Die COVID-19-Pandemie hat gezeigt, dass die Gesellschaft zunehmend internetaffin ist und digitale Technologien in vielen Lebensbereichen integriert werden, was die Einführung virtueller Versammlungen als zeitgemäße und zukunftssichere Lösung unterstreicht. Ein weiterer Kritikpunkt betrifft das Fehlen persönlicher Interaktionen. Eigentümern sollte nicht die Gelegenheit genommen werden, während der Versammlung direkt mit der Verwaltung Fragen zu klären. Zudem wird argumentiert, dass virtuelle Versammlungen in der Vorbereitung und Durchführung nicht weniger aufwendig sind als traditionelle

² Der VDIV Deutschland hat auch hierzu kürzlich eine Umfrage durchführen lassen. Die Publikation dazu und weitere Veröffentlichungen finden Sie unter www.vdiv.de

Präsenzveranstaltungen. Es bestehen auch Datenschutzbedenken, da der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit durch die Teilnahme Dritter möglicherweise gefährdet wird. Einige Akteure forderten deshalb, dass virtuelle Versammlungen nur dann eingeführt werden sollten, wenn alle Eigentümerinnen und Eigentümer diesem neuen Format zustimmen, um sicherzustellen, dass keine Bedenken hinsichtlich der Teilhabe bestehen.

Trotz dieser Einwände bieten die neuen Regelungen ausreichend Schutz für Minderheiten, da qualifizierte Quoren, Vollmachtsübertragung und die Möglichkeit der Anfechtung von Beschlüssen gewährleisten, dass alle Eigentümer ihre Rechte wahren können. Zudem besteht immer die Möglichkeit, dass Eigentümergemeinschaften mit einfacher Mehrheit zu „alten“ Versammlungsformaten zurückkehren können, währenddessen die rein virtuelle Versammlung eine qualifizierte Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen benötigt.

Nach § 23 Abs. 1a WEG-GesEntw müssen virtuelle Versammlungen hinsichtlich der Teilnahme und Rechtsausübung mit herkömmlichen Versammlungen vergleichbar sein, wodurch eine gleichwertige Wahrung der Rechte und eine demokratische Legitimation sichergestellt werden. Der Gesetzgebungsprozess zur Einführung von virtuellen Eigentümerversammlungen steht kurz vor dem Abschluss. Nach der ersten Lesung des Gesetzentwurfs am 18. Januar 2024 im Bundestag und Beschluss des Gesetzes am 4. Juli 2024 liegt er nun zur abschließenden Beratung im Bundesrat. Diese ist für den 27. September 2024 geplant. Gleichwohl täuscht nicht der Eindruck, dass die Länge des Verfahrens erstaunt, obwohl die Änderung am Gesetz insgesamt vergleichsweise gering erscheint. Ausschlaggebend dafür waren längere Verhandlungen der Berichterstatter der Regierungskoalition. Dabei gingen die Ansichten weit auseinander. Neben einem weiter abgesenkten Quorum auf eine einfache Mehrheit bis hin zum Recht auf Online-Teilnahme eines jeden Eigentümers (was letztlich immer die hybride Versammlung bedeutet hätte) und anderen Vorschlägen oder Ablehnungen galt es abzuwägen. Heraus kam ein tragfähiger Kompromiss, der alle Möglichkeiten in der Praxis bietet.

Die Einführung der rein virtuellen Eigentümerversammlung bietet eine flexible, ortsunabhängige und kosteneffiziente Option für Wohnungseigentümergemeinschaften. Sie ermöglicht schnellere und effizientere Entscheidungsprozesse und trägt gleichzeitig dazu bei, die Rechte aller Eigentümer zu wahren. Virtuelle Versammlungen sind ein modernes Instrument, das die Eigentümer in die Lage versetzt, effektiv und demokratisch an der Verwaltung ihres Eigentums teilzunehmen und flexibel auf neue Herausforderungen zu reagieren. Diese Entwicklung wird die Betreuung von Wohnungseigentum in Deutschland nachhaltig verbessern und an die Bedürfnisse einer zunehmend digitalisierten Gesellschaft anpassen. Es entsteht ein erstrebenswertes Gleichgewicht zwischen Verwaltung und Mitgliedschaftsrechten.