

Zum Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen¹

Martin Kaßler

Mit der möglichen Einführung der virtuellen Wohnungseigentümerversammlung sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Beschlussfassung innerhalb einer Eigentümergemeinschaft um das letzte noch fehlende Element ergänzt und vervollständigt werden. Der Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass das qualifizierte Mehrheitserfordernis und die besonderen Voraussetzungen in § 23 IIa WEG-RefE das Recht auf ordnungsmäßige Verwaltung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und die Mitgliedschaftsrechte der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer in einen ausgewogenen und angemessenen Einklang bringen.

Reaktion auf gesellschaftlichen Wandel

§ 23 IIa WEG-RefE ebnet den Weg zu hybriden, virtuellen und präsenten Versammlungen auf Grundlage einer Mehrheitsentscheidung. Durch die künftige Legitimierung aller drei Versammlungsformate durch einen Mehrheitsbeschluss wird die Willensbildung in der Versammlung gestärkt, insbesondere durch mehr Flexibilität und Geschwindigkeit. Der vorliegende Entwurf reagiert damit auf den kommunikativen Wandel, der durch die COVID19-Pandemie befördert wurde, und schafft eine höhere Beteiligung in den Versammlungen. Die neue Möglichkeit der Beschlussfassung ist auch eine Reaktion auf gesellschaftliche Entwicklungen, wie den Fachkräftemangel und den sich abzeichnenden „Verwaltermangel“.

Anlehnung an das übrige Verbandsrecht

Die Anlehnung an das Aktienrecht – dort zuletzt § 118a AktG – ist insofern überzeugend. Das Beschlussrecht der §§ 23 ff WEG lehnt sich seit jeher stark an das Recht der Körperschaften an. Für das Aktienrecht zu nennen ist hier neben der Beschlussanfechtung die Grundsatzentscheidung des BGH vom 23.8.2001 zur Beschlussergebnisverkündung². Doch nicht nur im Aktienrecht, sondern etwa auch im Recht des Vereins wurde der Schritt zu hybriden und virtuellen Mitgliederversammlungen inzwischen vollzogen (§ 32 II BGB). Am Verein, der gewissermaßen die Urform körperschaftlich und mitgliederschaftlich verfasster privatrechtlicher Vereinigungen darstellt, orientiert sich das WEG ebenfalls (vgl. § 32 I BGB mit § 23 I 1, II, § 25 I WEG).

Wie schon bei der Einführung der gesetzlichen Beschlusskompetenz zur Legitimierung der Online-Teilnahme an der Präsenzversammlung (hybride Wohnungseigentümerversammlung) in § 23 I 2 WEG zum 1.12.2020 durch das WEMoG, dessen Formulierung sich an § 118 AktG anlehnt, erscheint es auch bezüglich der virtuellen Wohnungseigentümerversammlung

¹ Der Beitrag folgt im Wesentlichen der Stellungnahme des Verbandes, die im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens gegenüber dem BMJ abgegeben wurde. Nicht enthalten sind die Ausführungen zu Steckersolargeräten. Die vorgeschlagene Regelung wird aber begrüßt.

² BGHZ 148, 335 = NJW 2001, 3339 = ZWE 2001, 530.

zutreffend, die konkrete – insbesondere technische Ausgestaltung im Hinblick auf die schnelllebigen technischen Entwicklungen nicht näher zu regeln. Rechtsprechung und Praxis werden den rechtlichen Rahmen festlegen. Zu begrüßen ist die in § 23 Ila WEG-RefE zum Ausdruck kommende Technologieoffenheit. Anders als in § 23 I 2 WEG und § 32 II BGB fehlt die ausdrückliche Bezugnahme auf elektronische Kommunikationsmittel.

Kein Vereinbarungserfordernis mehr

Ein wesentlicher Fortschritt des § 23 Ila WEG-RefE ist die Abschaffung der nach der derzeitigen Gesetzeslage geltenden Vereinbarungsbedürftigkeit der virtuellen Wohnungseigentümersammlung. Der Verzicht auf ein Einstimmigkeitserfordernis bzw. die individuelle Einverständniserklärung jedes Einzelnen ist ein wichtiger Schritt, weil er das individuelle Vetorecht, das § 10 I 2 und II WEG faktisch verleiht, beseitigt. Darüber hinaus scheitert die Vereinbarung einer virtuellen Versammlung in der Praxis nicht nur am Veto einzelner Eigentümer, sondern auch an der allgemein hohen Anzahl Desinteressierter, die sich nicht am Verwaltungsgeschehen beteiligen und hierdurch die an sich mögliche formlose Vereinbarung durch schlüssiges Verhalten (Online-Zuschaltung in eine virtuelle Versammlung) vereiteln. Im Übrigen erspart der Wegfall der Vereinbarungsbedürftigkeit Aufwand und Kosten, da die Bindungswirkung gegenüber künftigen Eigentümern keine Grundbucheintragung mehr voraussetzt (§ 10 III 2 WEG).

Legitimationserfordernis

Überzeugend ist es, die grundlegende Entscheidung über die Zulassung hybrider und virtueller Versammlungen den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern vorzubehalten. Gemeinschaft und Verwalter sind ohne einen Beschluss nicht berechtigt, die Versammlung im hybriden oder virtuellen Format einzuberufen. Die Präsenzversammlung wird weiterhin überwiegen. Gleichwohl wird die Öffnung Richtung Mehrheitsentscheidung die Digitalisierung der Versammlung ein wichtiges Stück voranbringen. Die Einführung digitaler Elemente in diesem Bereich (§§ 23 - 25 WEG) erfolgt behutsam. Bereits seit dem 1.8.2001 muss die Einberufung der Versammlung nicht mehr schriftlich erfolgen, sondern es genügt Textform. Die zum 1.7.2007 eingeführte Beschluss-Sammlung lässt ebenfalls Textform genügen. Zum 1.12.2020 traten weitere digitale Elemente hinzu, die nicht nur die Vor- und Nachbereitung der Versammlung betreffen (Einberufungsverlangen, Stimmrechtsvollmachten), sondern durch das hybride Format auch die unmittelbare Willensbildung durch Teilnahme und Rechteaübung in der Versammlung. Das virtuelle Format liefert aus heutiger Sicht das letzte fehlende Element digitaler Möglichkeiten.

Veränderte Umstände durch die Pandemie

Nicht überzeugend ist der Einwand von Kritikern, die Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform 2020 habe sich im Ergebnis einstimmig dagegen ausgesprochen, der Mehrheit die Möglichkeit einzuräumen, der Minderheit bei der Versammlung die Verwendung elektronischer Mittel aufzuzwingen und so deren Recht auf Teilnahme an einer Präsenzversammlung zu beschneiden. Der Abschlussbericht³ der Arbeitsgruppe stammt aus dem Sommer 2019. Er wurde somit vor dem Beginn der COVID19-Pandemie erstellt. Bereitschaft zum Umgang und die

³ Publiziert in ZWE 2019, 429.

dahingehenden Fähigkeiten mit digitalen Kommunikationsmitteln, vor allem mit Videokonferenzsystemen, haben sich in den vergangenen Pandemie Jahren deutlich verändert – und das in allen Lebensbereichen. Die Gesellschaft ist digitaler geworden.

Schutz der Mitgliedschaftsrechte durch Vergleichbarkeitserfordernis

Die virtuelle Versammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein (§ 23 Ila 2 WEG-RefE). Wegen der besonderen Bedeutung des Mitgliedschaftsrechts ist es überzeugend, die Beschränkungsmöglichkeiten, die § 23 I 2 WEG bei der hybriden Versammlung in Bezug auf die Rechteaübung eröffnet, bei der virtuellen Versammlung nicht zu gewähren. Der Gesetzeswortlaut bringt dies deutlich zum Ausdruck.

Die Ausgestaltung des neuen Rechtsrahmens und vor allem des unbestimmten Rechtsbegriffs „Vergleichbarkeit mit einer Präsenzversammlung“ kann Rechtsprechung und Schrifttum überlassen werden. Hierbei ist einerseits eine Anlehnung an die gesetzlichen Voraussetzungen der virtuellen Hauptversammlung (§ 118a I 2 AktG) und die virtuelle Mitgliederversammlung im Vereinsrecht (§ 32 II 2 und 3 BGB) erwägenswert. Andererseits ist es richtig, durch die im Entwurf gewählte offene Formulierung ohne Bezugnahme auf gesetzliche Bestimmungen aus anderen Bereichen des Verbandsrechts den Weg für eine eigenständige, den Besonderheiten des Wohnungseigentums Rechnung tragende wohnungseigentumsrechtliche Begriffsbestimmung zu eröffnen. In der Praxis wird dies grundsätzlich auf eine Zwei-Wege Audio- und Video-Verbindung in Echtzeit hinauslaufen, um das virtuelle Versammlungsformat mit der Rechteaübung und insbesondere dem Stimmrecht als Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte in Einklang zu bringen. Die Vergleichbarkeit mit der Präsenzversammlung wird im Grundsatz nur zu bejahen sein, wenn die virtuelle Versammlung als Videokonferenz mit Rede- und Stimmrecht einberufen und durchgeführt wird, also nicht etwa als Telefonkonferenz. Alle Teilnehmenden sollen sich im Grundsatz in Echtzeit sehen und hören können. Berechtigte Ausnahmen sind denkbar. Ist beispielsweise für eine Videoübertragung die technische Verbindung des online Teilnehmenden zu schwach, wird ein Wechsel auf die Audiofunktion aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden sein. Die technologieoffene Formulierung von § 23 Ila WEG-RefE ist insoweit hilfreich.

Nur am Rande soll erwähnt werden, dass die durch den geltenden § 23 I 2 WEG ermöglichte Beschneidung der Teilnahmerechte von Online-Teilnehmenden an der Präsenzversammlung (beispielsweise durch den Ausschluss des Rederechts, die Beschränkung des Rede- oder Fragerechts auf Textform in einem Chat oder die Entziehung des Stimmrechts) das Anfechtungsrisiko gegen Legitimierungsbeschlüsse unnötig erhöht. Hardware, Software und Internetstabilität ermöglichen nach dem mittlerweile erreichten Stand der Technik ein vollumfängliches Teilnahme- sowie Rede- und Stimmrecht. Ein Beschluss auf Grundlage von § 23 I 2 WEG, der die Rechteaübung ganz oder teilweise beschränkt oder ausschließt, könnte daher gegen die Grundsätze einer ordnungsmäßigen Verwaltung verstoßen.

Inklusion statt Exklusion

Soweit Kritiker in der virtuellen Versammlung eine Verletzung von Mitgliedschaftsrechten sehen, vermag dies nicht zu überzeugen. Der Blick auf Altersgruppen und Bildungsschichten ist an den meisten Stellen nicht repräsentativ, klischeehaft und gesellschaftlich entzweierend. Die Aussage, wonach ältere und/oder bildungsschwächere Menschen wenig oder schlechter

elektronisch kommunizieren als jüngere Menschen, ist nicht belegt. Die gesetzgeberischen Maßnahmen während der Corona-Notstandsgesetzgebung haben den Großteil der Gesellschaft im Umgang mit elektronischen Kommunikationsmitteln vertraut gemacht. Das gilt für alle Altersklassen, Bildungsgruppen und sowohl für die private als auch die berufliche Umgebung. Ältere Menschen nutzen Streamingdienste, digitale Geräte und Videokonferenz-Systeme ohne Hemmungen. Der Schub an Digitalisierung erfasst nahezu alle Bereiche des Lebens. Beispielhaft zu benennen sind der Bildungssektor und die Justiz, wo Videoverhandlungen vor Gericht ebenfalls künftig zum Standard werden sollen. Und auch – was in diesem Zusammenhang besonders von Interesse ist – in rechtsfähigen Verbänden, wie der AG, dem eV und der GdWE, gibt es entsprechende Beispiele und Fortschritte. Nicht wenige Personenvereinigungen haben während dieser Zeit damit begonnen, ihre Mitgliederversammlungen virtuell durchzuführen.

Das Mitgliedschaftsrecht im Wohnungseigentumsrecht beschreibt zwei Seiten derselben Medaille. Auch das wird von Kritikern der Digitalisierung häufig beiseitegeschoben. Die Gruppe der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer hat viele verschiedene, teils gegensätzliche Interessen. Während der Eine die persönliche Teilnahme in der Präsenzversammlung vorzieht und den Informations- und Meinungs austausch über einen Beschlussgegenstand höchstselbst in einem realen Raum miterleben und mitgestalten will, konnte die Andere dies bislang noch nie oder inzwischen nicht mehr, etwa aus gesundheitlichen, beruflichen, geographischen oder sonstigen Gründen und Hindernissen. Diese Eigentümergruppe ist bislang auf die Erteilung einer Vollmacht angewiesen und hierbei teilweise zusätzlich beschränkt auf einen in der Gemeinschaftsordnung vorgegebenen Personenkreis von Stimmrechtsvertretern (zB Ehegatten, Lebenspartner, Verwalter oder andere Eigentümer). Die durch § 23 I 2 WEG geschaffene Möglichkeit einer Online-Teilnahme an der Präsenzversammlung (hybride Wohnungseigentümerversammlung) hat gegenüber der Vollmachtlösung zwar den Vorteil, persönlich – wenn auch im Wege elektronischer Kommunikation – dabei zu sein; allerdings ist die hybride Teilnahme wegen des doppelten Teilnehmerkreises weniger mit der Präsenzversammlung vergleichbar als das rein virtuelle Versammlungsformat. Hier werden alle teilnehmenden Personen gleichbehandelt.

In Gemeinschaften, in denen die einfache Mehrheit für das hybride Format erreicht, die qualifizierte Mehrheit für die virtuelle Versammlung aber verpasst wird, ist im Übrigen anzunehmen, dass durch die zunehmende praktische Übung das erforderliche qualifizierte Quorum alsbald erreicht werden kann. Technische Voraussetzungen und praktische digitale Erfahrungen sind innerhalb der Gesellschaft mittlerweile so verbreitet, dass es verhältnismäßig ist, der qualifizierten Mehrheit diese Beschlusskompetenz einzuräumen. Das derzeit geltende Einstimmigkeitserfordernis macht die Vereinbarung (§ 10 WEG) in der Praxis unerreichbar, selbst wenn eine große Anzahl von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern dafür ist. Die Schaffung der Beschlusskompetenz ist ein Schritt in die richtige Richtung.

Schutz der Minderheit

Der Minderheitenschutz wird neben dem qualifizierten Quorum durch die Verpflichtung zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung (§ 18 II Nr. 1 WEG) gewährleistet. Mehrheitsbeschlüsse, die auf der Grundlage von § 23 I 2 WEG oder § 23 IIa WEG-RefE gefasst werden, um das hybride oder virtuelle Versammlungsformat freizugeben, unterliegen einer gerichtlichen Kontrolle. Gleiches gilt für alle Beschlüsse, die in der Folge in einer hybriden oder virtuellen Versammlung gefasst werden.

Werden sie gerichtlich angefochten, hat das mit der Sache befasste Gericht die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben an eine ordnungsmäßige Verwaltung sorgfältig zu überprüfen. Zu dieser gerichtlichen Überprüfung gehört vor allem auch die Beachtung formeller und materieller Anforderungen bei der Vorbereitung und Durchführung der Versammlungen einschließlich einer Überprüfung der pflichtgemäßen Ausübung des Einladungsermessens.

Schaffung der digitalen Infrastruktur

Die Schaffung der technischen Voraussetzungen zur Teilnahme und Rechteaübung an der virtuellen Eigentümersammlung kann rechtlich als zumutbare Obliegenheit jedes Wohnungseigentümers und jeder Wohnungseigentümerin gewertet werden. Die Entwurfsbegründung spricht mit der Erwartung, dass sich Eigentümer, bei denen die technische Ausrüstung für die virtuelle Teilnahme nicht vorhanden ist, untereinander helfen, den Solidargedanken in einer Gemeinschaft an. Die Teilnahme an der Versammlung beim Nachbarn hat zwar selbstnutzende Personen im Blick, nicht Kapitalanleger und andere Eigentümer, die nicht selbst in der Wohnanlage leben. Die Inanspruchnahme von Familienmitgliedern, Freunden etc. kommt jedoch ebenfalls in Betracht. Eine Verletzung der Nichtöffentlichkeit liegt darin nicht, da die virtuelle Versammlung im Cyberspace weniger störanfällig ist. Denkbar ist außerdem, dass Verwalter oder GdWE einen Raum anbieten, in dem Miteigentümer physisch-real zusammenkommen und an der Versammlung virtuell teilnehmen können, deren Ort aber der Cyberspace bleibt.

Vereinfachung von Sanierungsentscheidungen ist geboten

In der Diskussion um die Mitgliedschaftsrechte im Wohnungseigentumsrecht kommt die Immobilie selbst, sprich das gemeinschaftliche Eigentum und dessen ordnungsmäßige Erhaltung, oft zu kurz. GdWE gehören zu den Schlusslichtern bei der energetischen Gebäudesanierung in Deutschland. Das liegt zum einen sicherlich an dem komplizierten Regelwerk der §§ 18 - 21 WEG betreffend bauliche Maßnahmen, zum anderen aber auch an den noch nicht optimal ausgeschöpften Möglichkeiten der Beschlussfassung unter Einbeziehung digitaler Elemente.

Vereinbarungsbedürftigkeit und Mitgliedschaftsrechte dürfen Sanierungsgegnern in solchen Fallkonstellationen nicht weiterhelfen. Vor allem ältere Menschen haben aus nachvollziehbaren Gründen häufig weniger Interesse und finanzielle Mittel (sinkende Kreditwürdigkeit), um Geld in die Sanierung des Gebäudes zu stecken, insbesondere durch hohe Anteile an Sonderumlagen. Speziell Maßnahmen der energetischen Sanierung, die sich erst langfristig amortisieren, ergeben für sie weniger Sinn. Rechtlich betrachtet ist dies nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung allerdings kein Grund, erforderliche Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum abzulehnen oder aufzuhalten.

Der Maßstab der ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, dem alle Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer der GdWE gegenüber verpflichtet sind, hat das Gebäude in seiner Substanz im Blick, nicht dessen Eigentümer bzw. Bewohner. Unabhängig von Alter, finanziellen Möglichkeiten, Kreditwürdigkeit, Nutzerverhalten etc. besteht eine Verpflichtung zur Mitwirkung an allen erforderlichen Maßnahmen gegenüber der GdWE. Dringend erforderliche Erhaltungsmaßnahmen müssen zwingend und ohne schuldhaftes Zögern beschlossen und durchgeführt werden. Es gibt eine Pflicht, in solchen Fällen mit „Ja“ zu stimmen, sofern die GdWE – in der Regel vertreten und handelnd durch den Verwalter – die erforderliche

Tatsachengrundlage geschaffen hat. Verlauf und Ausgang der Diskussion führen nicht daran vorbei, bei der Abstimmung über dem Beschlussantrag, der eine erforderliche Erhaltungsmaßnahme zum Gegenstand hat und sowohl in formeller als auch inhaltlicher Hinsicht vorbereitet wurde, mit „Ja“ zu stimmen. Wer überstimmt wird, wird den positiven Sanierungsbeschluss nicht erfolgreich anfechten können. Würde der Beschlussantrag hingegen trotz seiner Berechtigung abgelehnt, wäre eine dagegen gerichtete Beschlussersetzungsklage erfolgreich. Es wird von der Rechtsordnung in Kauf genommen, dass Sondereigentum verkauft werden muss oder verloren geht, wenn der eigene Anteil an den Sanierungskosten nicht bezahlt werden kann. Vor diesem Verlust schützt das WEG nicht. Dieser sachenrechtliche Totalverlust trifft Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer schwerer als ein möglicher Eingriff in das Mitgliedschaftsrecht und dessen Kernbereich.

Notwendigkeit kurzfristiger Entscheidungen

Auch im Hinblick auf gesetzgeberische Vorgaben mit kürzer werdenden Umsetzungsfristen kann die virtuelle Versammlung helfen. Ein Beispiel: Nach § 3 I Nr. 1 b EnSimiMaV sind Gaszentralheizungssysteme in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten bis 30.9.2023 hydraulisch abzugleichen. Eine Einhaltung dieser Frist ist für viele GdWE und Immobilienverwaltungen nahezu unmöglich. Zum einen muss für diese kostenaufwendige Maßnahme vor allem in größeren GdWE oft ein rechtswirksamer Beschluss auf Basis von vorliegenden Angeboten gefasst werden. Zum anderen finden Eigentümerversammlungen frühestens im zweiten Quartal eines jeden Jahres statt. Vielfach noch später.

Kein Zwang zur virtuellen Versammlung

§ 23 IIa WEG-RefE schafft entgegen der Behauptung einzelner Kritiker keinen Zwang zur Durchführung virtueller Versammlungen. Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer werden nicht ins Internet gezwungen oder gedrängt. Stattdessen werden die drei Versammlungsformate (Präsenz, hybrid, virtuell) vollständig der Beschlusskompetenz unterstellt. Dadurch werden die Optionen, die sich bei der Willensbildung in der Versammlung ergeben, erweitert. Ist eine Versammlung einzuberufen, muss die einberufende Person, in der Regel also der Verwalter, ggf. aber auch der Vorsitzende des Verwaltungsrates oder ein sonstiger Wohnungseigentümer, abwägen, ob die Versammlung in Präsenz, hybrid oder virtuell stattfindet. Diese Entscheidung liegt, sofern sie nicht im Beschluss selbst vorgegeben ist, im pflichtgemäßen Ermessen der einberufenden Person. Maßgeblich für die Ermessensentscheidung sind die Umstände des konkreten Einzelfalles, beispielweise Umfang, Bedeutung und Dringlichkeit des Beschlussgegenstandes, Anzahl von Tagesordnungspunkten, Durchführung einer ordentlichen oder außerordentlichen Versammlung, personelle Zusammensetzung der Gemeinschaft, Eigentümerstruktur etc. Am Ende von § 23 IIa WEG-RefE sollte es übrigens statt „kann“ richtigerweise „darf“ heißen; denn das WEG unterscheidet scharf zwischen beiden Begriffen (vgl. etwa § 21 V WEG).

Qualifizierte Beschlussmehrheit

§ 23 IIa WEG-RefE begründet eine Mehrheitsbeschlusskompetenz. Im Gegensatz zur hybriden Versammlung, für deren Legitimierung ein einfacher Mehrheitsbeschluss genügt (§ 23 I 2 WEG), setzt § 23 IIa WEG-RefE eine qualifizierte Mehrheit voraus. Mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen erreichen zu müssen, bedeutet in der Praxis eine hohe Hürde. Der

Gesetzgeber geht an dieser Stelle noch einen Schritt weiter als bei § 21 II 1 Nr. 1 WEG, der ein Quorum von mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile voraussetzt, um die Kosten einer baulichen Veränderung auf alle Eigentümer verteilen zu dürfen. Allerdings muss das Quorum in § 23 IIa WEG-RefE nicht eine Mindestmenge der Miteigentumsanteile repräsentieren.

Zu begrüßen ist, dass auf die Zahl der abgegebenen Stimmen abgestellt wird, nicht auf die Stimmenzahl sämtlicher Eigentümerinnen und Eigentümer. Zudem ist es zu begrüßen, dass eine in der Gemeinschaftsordnung abweichend vom Gesetz getroffene Stimmrechtsvereinbarung gilt. Wird nicht nach Köpfen abgestimmt, sondern nach Objekten oder Miteigentumsanteilen, kann die qualifizierte Mehrheit unter Umständen leichter erreicht sein. Andererseits ist nicht zu verkennen, dass es durchaus zweifelhaft ist, ob die erforderliche qualifizierte Mehrheit in der Praxis in ausreichendem Maße erreicht werden wird. Das Abstimmungsverhalten und die Interessenlage der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer ist schwer einzuschätzen, nicht nur, weil es in der Regel eine nicht unerhebliche Gruppe Desinteressierter gibt, deren künftiges Abstimmungsverhalten nicht einschätzbar ist. Es erscheint zudem nicht fernliegend, dass diejenigen, die bislang zur Präsenzversammlung persönlich erscheinen, überwiegend weiterhin dazu bereit sein werden und gegen die virtuelle Versammlung stimmen. Wie groß die Zahl derjenigen ist, die bereit sind, künftig auf die persönliche Teilnahme gegebenenfalls zu verzichten, ist daher schwer zu prognostizieren. Diejenigen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer, die bislang nicht persönlich erscheinen, sondern Vollmachten erteilen, werden überwiegend für die virtuelle Versammlung stimmen. Dies ermöglicht ihnen die eigene (virtuelle) Teilnahme und Rechtsausübung. Gleiches dürfte für diejenigen gelten, die bislang weder persönlich erscheinen noch Vollmachten erteilen, zumindest aber Einladungen/Tagesordnungen und sonstige Korrespondenz lesen und verfolgen.

Vorteile im Vergleich zum Umlaufbeschluss mit Stimmenmehrheit

Die virtuelle Versammlung ist ein schnelles und praktikables Format und findet nicht an einem physischen Ort statt, sondern im Internet. Unzweifelhaft sind Einladungsfristen und weitere formelle Voraussetzungen zu beachten. Gleichwohl ermöglicht die virtuelle Versammlung im Gegensatz zu einem nachgelagerten Umlaufverfahren den unmittelbaren Austausch. Die virtuelle Versammlung schließt insoweit Lücken und beseitigt Rechtsunklarheiten, die der neue § 23 III 2 WEG im Hinblick auf die Qualität und den erforderlichen Umfang der Vorbefassung in einer vorangegangenen Versammlung geschaffen hat, um in einem nachgelagerten mehrheitlichen Umlaufverfahren – also ohne Versammlung – Beschlüsse fassen zu dürfen.

Die virtuelle Versammlung wird auf praktikable Weise dazu beitragen, erforderliche Sanierungen und sonstige Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung schneller und einfacher einer Beschlussfassung zuzuführen. Bei komplexen Beschlussgegenständen oder Beschlussanträgen über erforderliche Erhaltungsmaßnahmen, die nur schrittweise mit der erforderlichen Tatsachengrundlage (Entscheidungs-grundlage) hinterlegt werden können, kann es vorzugswürdig und sinnvoll sein, anstelle eines Absenkungsbeschlusses nach § 23 III 2 WEG einen qualifizierten Beschluss zur Zulassung der virtuellen Ver-sammlung zu fassen. Die virtuelle Versammlung ist deutlich demokratischer als das nachgelagerte mehrheitliche Umlaufverfahren ohne Versammlung und folglich ohne weitere Erörterungsmöglichkeiten. Denn im Gegensatz zur Stimmabgabe im Umlaufverfahren ohne (erneute) Versammlung ist die virtuelle Versammlung eine echte Versammlung, die es ermöglicht, neue Erkenntnisse, Unklarheiten und sonstige

Umstände, die für die Beschlussfassung von Bedeutung sind, gemeinschaftlich zu erörtern.

Für Fälle, in denen die qualifizierte Mehrheit zur Legitimierung der virtuellen Wohnungseigentümersammlung nicht zu erreichen ist, sollte erwogen werden, das Einstimmigkeitserfordernis im klassischen Umlaufverfahren (§ 23 III 1 WEG) ebenfalls auf ein qualifiziertes Mehrheitserfordernis abzusenken. Vor dem Hintergrund der energetischen Herausforderungen im Wohnungsbestand wäre es ziel-führend, ein abgeschwächtes Abstimmungsquorum für Umlaufbeschlüsse zuzulassen. Ein einstimmiger Beschluss nach § 23 III 1 WEG kommt selten bis nie zustande. Der mit dem novellierten § 23 III 2 WEG eingeführte Umlaufbeschluss mit Mehrheit erfasst in der Praxis nur Fälle, in denen zuvor in einer Präsenzversammlung oder hybrid festgelegt wurde, dass zu einem bereits thematisierten Beschlussgegenstand noch offene konkrete Fragen zu klären gibt. Auf im Nachgang zur Versammlung auftretende Probleme, z. B. in Bezug auf eingeholte Angebote von Handwerksbetrieben, die in Zeiten von unkalkulierbaren Materialpreisen immer kürzere Fristen haben, kann so zum Teil nicht adäquat reagiert werden. Spontane Entscheidungen im Umlaufbeschluss treffen zu können, etwa zur Beauftragung von Fachfirmen, würde GdWE deutlich schneller und bei wichtigen energetischen Maßnahmen handlungs-fähiger machen.

Abschießende Würdigung und Ausblick

Die virtuelle Versammlung erleichtert die Zusammenarbeit, ist preiswerter, umweltfreundlicher, barrierefrei und effektiver, da Anfahrtswege entfallen. Zudem ist insgesamt mit einer größeren Zahl an Eigentümern zu rechnen, die daran teilnehmen.

Der VDIV Deutschland begrüßt daher die geplante Einführung der virtuellen Versammlung ausdrücklich. Auch Immobilienverwaltungen stehen dem bereits mehrheitlich offen gegenüber. Das VDIV-Branchenbarometer 2023 zeigt dies nachdrücklich. 36,2 % der daran Teilnehmenden führen Hybrid-Versammlungen durch, haben also Erfahrung mit der Online-Teilnahme. Von ihnen stehen 88,6 % der virtuellen Versammlung positiv gegenüber. Die große Mehrheit von 83,3 % sieht dabei vielfältige Vor-teile.

Das Argument von Kritikern der virtuellen Versammlung, dass schon jetzt die Mehrheit der Eigentümer durch die hybride Form online teilnehmen kann, erweist sich in der Praxis nicht als zutreffend: Insgesamt halten 57,9 % die virtuelle Versammlung für zielführender als die Hybrid-Versammlung. Unter denen, die bereits Hybrid-Versammlungen durchführen, sind es sogar 70,2 %. 72,3 % der Immobilien-verwaltungen beurteilen die hybride Versammlungsform als zu aufwendig in der technischen und praktischen Umsetzung. 77,9 % gaben weiterhin an, dass sie zu zögerlich von den Eigentümern angenommen wird.

Im Branchenbarometer 2021 (Basisdaten 2020) haben 59 % der Befragten angegeben, zukünftig verstärkt Wohnungseigentümersammlungen mit der Möglichkeit der Online-Teilnahme zu nutzen. Da-von präferierte die Mehrheit damals noch die Hybridversammlung, da diese Form bereits gesetzlich verankert war. Aber bereits ein Drittel konnte sich vorstellen, eine virtuelle Versammlung abzuhalten. Kurze Zeit und mit den Erfahrungen der COVID19-Pandemie stehen fast drei Viertel der Immobilien-verwaltungen der virtuellen Eigentümersammlung offen gegenüber, mit steigender Tendenz.

Abschließend sei angemerkt, dass Wohnungseigentümergeinschaften zunehmend Probleme haben, eine qualifizierte Verwaltung zu finden. Ein ursächlicher Grund dabei ist der Fachkräftemangel, was Verwaltungen nötigt, Gemeinschaften abzulehnen oder zu kündigen. Rund 60 % aller Neueinstellungen verlassen die Unternehmen innerhalb der ersten beiden Jahre. Als Gründe werden häufig das Fehlen moderner Kommunikationstools angeführt und die mangelnde Bereitschaft in den Abendstunden Eigentümerversammlungen durchführen zu wollen. Die Möglichkeit des Abhaltens von virtuellen Versammlungen könnte dazu beitragen, dass Unternehmen wieder neue Gemeinschaften verwalten und zugleich attraktiver für Berufseinsteiger werden und damit das Berufsbild positiv verändern.