

# Digitalisierung Jetzt!

Warum die virtuelle Eigentümerversammlung  
kommen muss und niemand ausgeschlossen wird.

Ein Positionspapier des Verbandes  
der Immobilienverwalter Deutschland e. V.

[www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)





Mit dem Gesetzentwurf vom 13. Oktober 2023 zur Einführung der virtuellen Wohnungseigentümerversammlung sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Beschlussfassung innerhalb einer Eigentümergemeinschaft um das letzte noch fehlende Element neben einer Präsenz- und einer Hybridversammlung ergänzt und vervollständigt werden.

Der nachfolgende Beitrag ist ein eindringliches Plädoyer dafür, diesen Entwurf zeitnah umzusetzen, da er den Weg zu hybriden, virtuellen und präsenten Versammlungen auf Grundlage einer Mehrheitsentscheidung gleichermaßen ebnet. Durch die künftige Legitimierung aller drei Versammlungsformate durch einen Mehrheitsbeschluss werden Eigentümergemeinschaften gestärkt, insbesondere durch mehr Flexibilität und Geschwindigkeit. Niemand wird ausgegrenzt oder in seinen Rechten beschnitten.

Der vorliegende Entwurf reagiert 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 Fachkräftemangel und Geschäftsaufgaben. Zugleich eröffnet sich die Möglichkeit schnellere Entscheidungen zu treffen. Damit bleiben Eigentümergemeinschaften auch zukünftig handlungsfähig und können rascher auf unterschiedlichste Entwicklungen reagieren. Auch die Zusammenarbeit zwischen Verwaltung

und Gemeinschaft wird leichter. Die Versammlungsform ist zudem effizient, preiswert, umweltfreundlich und barrierefrei. Lange Anfahrtswege entfallen, abendliche Versammlungen können minimiert werden und eine höhere Teilnahme ermöglicht basisdemokratischere Beschlüsse, die einfacher in der Praxis akzeptiert werden. Gemeinschaften können sich unterjährig öfter austauschen und Beschlüsse fassen. Dabei bedarf das Abhalten einer virtuellen Versammlung eines hohen Beschlussquorums und ist nur eine der möglichen Versammlungsformen.

Der Deutsche Bundestag ist gut beraten, nunmehr den Gesetzentwurf zu beschließen, der kurz, knapp, präzise und verständlich formuliert ist. Eigentümerinnen und Eigentümer werden in ihren Versammlungs- und Abstimmungsrechten keineswegs ausgegrenzt. Derartige Annahmen sind schlichtweg unsachlich, falsch und irreführend.

## Die Eigentümergemeinschaft entscheidet über die Versammlungsform – ohne Beschluss geht nichts

Die grundlegende Entscheidung über die Zulassung virtueller Versammlungen bleibt der Wohnungseigentümergeinschaft vorbehalten. Gemeinschaft und Verwalter sind ohne einen Beschluss nicht berechtigt, die Versammlung im virtuellen Format einzuberufen. Die Präsenzversammlung wird ohne Zweifel noch viele Jahre überwiegen. Gleichwohl wird die Öffnung Richtung Mehrheitsentscheidung die Digitalisierung der Versammlung einen großen Schritt voranbringen. Die Einführung digitaler Elemente in diesem Bereich erfolgt behutsam. Bereits seit 2001 muss die Einberufung der Versammlung nicht mehr schriftlich erfolgen, sondern es genügt die Textform. Die 2007 eingeführte Beschluss-Sammlung lässt ebenfalls die Textform zu. 2020 traten weitere digitale Elemente hinzu, die nicht nur die Vor- und Nachbereitung der Versammlung betreffen (Einberufungsverlangen, Stimmrechtvollmachten), 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 und ist unverzichtbar.

**Die gesetzgeberischen Maßnahmen während der Corona-Notstandsgesetzgebung haben die Gesellschaft im Umgang mit elektronischen Kommunikationsmitteln vertraut gemacht.**

## Inklusion statt Exklusion – mehr statt weniger Präsenz, mehr Akzeptanz

Soweit Kritiker in der virtuellen Versammlung eine Verletzung von Mitgliedschaftsrechten sehen, ist dies nicht überzeugend. 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. Beispielfähig zu benennen sind der Bildungssektor und die Justiz, wo Video-

verhandlungen vor Gericht ebenfalls zum Standard werden. Und auch – was in diesem Zusammenhang besonders von Interesse ist – in rechtsfähigen Verbänden, wie der Aktiengesellschaft, dem eingetragenen Verein oder Genossenschaften. Nicht wenige Personenvereinigungen haben während dieser Zeit damit begonnen, ihre Mitgliederversammlungen virtuell durchzuführen. Auch bei Wohnungseigentümergeinschaften gibt es entsprechende Beispiele.

Das Mitgliedschaftsrecht im Wohnungseigentumsrecht beschreibt zwei Seiten einer 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 (z. B. Ehegatten, Lebenspartner, Verwalter oder andere Eigentümer). Beispielhaft für diese Gruppe stehen mobilitätseingeschränkte Personen, Alleinerziehende, Urlaubende und Besitzerinnen und Besitzer von vermieteten Eigentums- und Ferienwohnungen.

Die Erfahrungen in der Praxis zeigen eindeutig, dass die Teilnahme an virtuellen Versammlungen während der Corona-Pandemie deutlich zugenommen hat. Beschlüsse und Entscheidungen werden damit

basisdemokratisch von einer größeren Mehrheit getragen, intensiver diskutiert und dann in der Realität stärker akzeptiert und angenommen.

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 – die Zustimmung von Allen – macht die Vereinbarung in der Praxis unerreichbar, selbst wenn eine sehr große Anzahl von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern dafür ist. Die Schaffung der Beschlusskompetenz ist ein Schritt in die richtige Richtung.

## Schutz der Minderheit – niemand wird ausgeschlossen

Der Minderheitenschutz wird neben dem qualifizierten Quorum durch die Verpflichtung zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gewährleistet. Gefasste Mehrheitsbeschlüsse in einer virtuellen Versammlung unterliegen einer gerichtlichen Kontrolle, sofern sie angefochten werden. Das mit der Sache befasste Gericht hat dabei die Einhaltung gesetzlicher 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 – ein solidarisches Miteinander

Die Schaffung der technischen Voraussetzungen zur Teilnahme und Rechteaübung an der virtuellen Eigentümerversammlung kann rechtlich als zumutbare Obliegenheit jedes Wohnungseigentümers und jeder Wohnungseigentümerin gewertet werden. Die Entwurfsbegründung spricht mit der Erwartung den Solidargedanken in einer Gemeinschaft an, dass sich Eigentümer, bei denen die technische Ausrüstung für die virtuelle Teilnahme nicht vorhanden ist, untereinander helfen. 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 Internet weniger störanfällig ist. Denkbar ist außerdem, dass Verwalter oder die Eigentümergemeinschaft einen Raum anbieten,

in dem Miteigentümer physisch-real zusammenkommen und an der Versammlung virtuell teilnehmen können, deren Ort aber das Internet bleibt.

**Förder- und Zuschussmaßnahmen kommen bei Wohnungseigentümergeinschaften nicht an. Es fehlt ein schnelles Abstimmungstool.**

## Notwendigkeit kurzfristiger Entscheidungen gegeben – politisch und gesellschaftlich

Auch im Hinblick auf gesetzgeberische Vorgaben mit kürzer werdenden Umsetzungsfristen kann die virtuelle Versammlung helfen. Ein Beispiel: Nach § 3 I Nr. 1 b EnSimiMaV waren Gaszentralheizungssysteme in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten bis 30.9.2023 hydraulisch abzugleichen. Eine Einhaltung dieser Frist war für viele Gemeinschaften und Immobilienverwaltungen nahezu unmöglich. Zum einen muss für diese kostenaufwendige Maßnahme vor allem in größeren Gemeinschaften oft ein rechtswirksamer Beschluss auf Basis von vorliegenden Angeboten gefasst werden. Zum anderen finden Eigentümerversammlungen frühestens im zweiten, eher noch im dritten Quartal eines jeden Jahres statt. Vielfach auch später. Laut VDIV-Branchenbarometer gaben daher über 75 Prozent der Unternehmen an, sich nicht an diese gesetzliche Vorgabe halten zu können.

Die Liste dieser Beispiele lässt sich beliebig fortsetzen und kann nicht im Sinn des Gesetzgebers sein. Förder- und Zuschussmaßnahmen bei energetischer Sanierung, Förderprogramme zur Photovoltaik, E-Mobilität oder Heizungserneuerung sind oftmals von temporärer Natur. Sind vorgesehene Fördermittel ausgeschöpft, wird selten aufgestockt – zum Nachteil der Besitzerinnen und Besitzer von 10 Millionen Eigentumswohnungen. So u. a. in der Corona-Pandemie. Aufgrund fehlender Beschlüsse durch den Ausfall von Präsenzversammlungen kamen die Gemeinschaften nicht in den Genuss der Förderung von E-Ladesäulen.

## Kein Zwang zur virtuellen Versammlung – Ermessensentscheidung

§ 23 IIa WEG-GesEntw schafft 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 Verwaltungsbeirates 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 dafür sind die Umstände des konkreten Einzelfalles, beispielsweise Umfang, Bedeutung und Dringlichkeit des Beschlussgegenstandes, Anzahl von

Tagesordnungspunkten, Durchführung einer ordentlichen oder außerordentlichen Versammlung, personelle Zusammensetzung der Gemeinschaft, Eigentümerstruktur etc.

**Es obliegt der Wohnungseigentümergeinschaft, ob sie virtuell oder in Präsenz tagen möchte. Sie allein legt fest, welches Format zur Anwendung kommt.**

## Qualifizierte Beschlussmehrheit – höheres Quorum als bisher notwendig

§ 23 IIa WEG-GesEntw begründet eine Mehrheitsbeschlusskompetenz. Im Gegensatz zur hybriden Versammlung, für deren Legitimierung ein einfacher Mehrheitsbeschluss genügt, wird hier eine qualifizierte Mehrheit vorausgesetzt. Mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen müssen dafür erreicht werden. Eine hohe Hürde in der Praxis. Der Gesetzgeber geht an dieser Stelle nämlich noch einen Schritt weiter als bisher. Denn bisher war nur ein Quorum von mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile vorgesehen, um z. B. die Kosten einer baulichen Veränderung auf alle Eigentümer verteilen zu dürfen.

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 Stimmrechts-

vereinbarung gilt. Wird nicht nach Personen abgestimmt, sondern nach Objekten oder Miteigentumsanteilen, kann die qualifizierte Mehrheit unter Umständen leichter erreicht sein.

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 zum Umlaufbeschluss – gemeinschaftliches erörtern und beschließen

Die virtuelle Versammlung ist ein schnelles und praktikables Format. Sie 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 im § 23 III 2 WEG im Hinblick auf die Qualität und den erforderlichen Umfang der Vorbefassung in einer vorangegangenen Versammlung angelegt sind, 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 ordnungs-

mäßiger Verwaltung schneller und einfacher einer Beschlussfassung zuzuführen. Bei komplexen Beschlussgegenständen oder Beschlussanträgen über erforderliche Erhaltungsmaßnahmen, die nur schrittweise mit der erforderlichen Tatsachengrundlage (Entscheidungsgrundlage) hinterlegt werden können, kann es vorzugswürdig und sinnvoll sein, anstelle eines Absenkungsbeschlusses nach § 23 III 2 WEG einen qualifizierten Beschluss zur Zulassung der virtuellen Versammlung 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 daher zielführend, 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 es 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 Handwerks-

betrieben, 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 Eigentümergemeinschaften deutlich schneller und bei wichtigen energetischen Maßnahmen handlungsfähiger machen.

**Die virtuelle Versammlung ist deutlich demokratischer als das nachgelagerte mehrheitliche Umlaufverfahren.**

## Schutz der Mitgliedschaftsrechte durch Vergleichbarkeit – die Rechtsprechung weist die Richtung

Die virtuelle Versammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein (§ 23 IIa 2 WEG-GesEntw). 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 ist gegeben, 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. Hardware, Software und Internetstabilität ermöglichen nach dem mittlerweile erreichten Stand der Technik ein vollumfängliches Teilnahme- sowie Rede- und Stimmrecht. Die technologieoffene Formulierung von § 23 IIa WEG-GesEntw ist ungeachtet dessen hilfreich.



## Anlehnung an bestehendes Recht – auf dem Weg in die digitale Gesellschaft

Die Anlehnung an das Aktienrecht – dort zuletzt § 118a AktG – ist überzeugend. Das Beschlussrecht der §§ 23 ff WEG lehnt sich seit jeher stark an das Recht der Körperschaften an. Doch nicht nur im Aktienrecht, sondern etwa auch im Recht des Vereins und im Genossenschaftsrecht wurde der Schritt zu hybriden und virtuellen Mitgliederversammlungen inzwischen vollzogen (§ 32 II BGB). Am Verein, der gewissermaßen die Urform körperschaftlich und mitgliedschaftlich 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) erscheint es auch bezüglich der virtuellen Wohnungseigentümerversammlung

zutreffend, die konkrete – insbesondere technische Ausgestaltung im Hinblick auf die schnelllebigen technischen Entwicklungen nicht näher zu regeln. Rechtsprechung und Praxis werden den Rahmen festlegen.

**Die erfolgte Zulassung von virtuellen  
Versammlungen im Vereinsrecht, im Genossen-  
schaftsrecht sowie zukünftig im Notarwesen  
und der Gerichtsbarkeit zeigt den Wandel hin  
zur digitalen Gesellschaft.**

## Abschließende Würdigung und Ausblick – Jetzt handeln!

Der VDIV Deutschland und viele andere Verbände und Institutionen begrüßen die geplante Einführung der virtuellen Versammlung ausdrücklich. Auch Immobilienverwaltungen stehen dem offen gegenüber. Das VDIV-Branchenbarometer 2023 belegt dies. 36,2 Prozent der daran Teilnehmenden führen Hybrid-Versammlungen durch, haben also Erfahrung mit der Online-Teilnahme. Von ihnen stehen 88,6 Prozent der virtuellen Versammlung positiv gegenüber. Die große Mehrheit von 83,3 Prozent sieht dabei vielfältige Vorteile.

Das Argument, wonach schon jetzt die Mehrheit der Eigentümer durch die hybride Form online teilnehmen kann, erweist sich in der Praxis nicht als zutreffend: Insgesamt beurteilen 72,3 Prozent der Immobilienverwaltungen die hybride Versammlungsform als zu aufwendig in technischer und praktischer Umsetzung. 77,9 Prozent geben an, dass sie von den Eigentümern kaum angenommen

wird, da diese nicht gewillt sind, die Mehrkosten zu tragen. Diese entstehen durch die Anmietung eines zusätzlichen Veranstaltungsraumes mit externer Technik. Hinzu kommt, dass bei hybriden Versammlungen meistens zwei Mitarbeiter der Verwaltung anwesend sein müssen: einmal für die physisch anwesenden und ein weiteres Mal für die online zugeschalteten Eigentümerinnen und Eigentümer. Auch hier entstehen zusätzliche Kosten.

Zudem sei angemerkt, dass Wohnungseigentümergeinschaften zunehmend Probleme haben, eine qualifizierte Verwaltung zu finden. Ein ursächlicher Grund ist der Fachkräftemangel, was Verwaltungen benötigt, vielfach Gemeinschaften nunmehr abzulehnen oder zu kündigen. Rund 60 Prozent 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 Präsenzversammlungen durchführen zu müssen. Die Möglichkeit des Abhaltens virtueller Versammlungen könnte dazu beitragen, dass Unternehmen wieder neue Gemeinschaften verwalten und zugleich attraktiver für Berufseinsteiger werden und damit das Berufsbild positiv verändern.

Die virtuelle Versammlung erleichtert die Zusammenarbeit, ist effizient, preiswert, umweltfreundlich und barrierefrei. Anfahrtswege und abendliche Versammlungen entfallen. Gemeinschaften können unterjährig öfter zusammenkommen. Zudem ist insgesamt mit einer größeren Teilnahme zu rechnen, getroffene Beschlüsse können basisdemokratischer mitgetragen werden.

Anderslautende Einschätzungen wonach Eigentümerinnen und Eigentümer in ihren Versammlungs- und Abstimmungsrechten

ausgegrenzt werden, sind schlichtweg unsachlich, falsch und irreführend.

Zudem ist davon auszugehen, dass viele Gemeinschaften zukünftig weiter an der Präsenzversammlung festhalten wollen. Sofern allerdings unterjährig schnelle und zügige Entscheidungen und Beschlüsse getroffen werden müssen, ist das virtuelle Versammlungsformat mit einzelnen Tagesordnungspunkten ein sinnvolles Abstimmungstool. Für die große Anzahl kleinerer Wohnungseigentümergeinschaften eröffnet die virtuelle Versammlung auch wieder die Möglichkeit einer professionellen Verwaltung. Denn insbesondere diese Gemeinschaften finden derzeit und auch in Zukunft keine treuhänderische Verwaltung mehr, da Verwaltungen durch weniger Personal und Fachkräfte eher in größeren Gemeinschaften aktiv sind.

Virtuelle Zusammenkünfte zwischen Gemeinschaft und Verwaltung sind effizient, preiswert, umweltfreundlich und barrierefrei.

Festzuhalten ist zudem, dass virtuelle Versammlungen nur eine Möglichkeit der Zusammenzukunft von Gemeinschaften darstellen. Der Deutsche Bundestag ist gut beraten, diese Versamlungsform als weiteres Tool gesetzgeberisch einzuführen und es den Wohnungseigentümergeinschaften in der Praxis selbst zu überlassen, ob sie von dieser neuen digitalen Möglichkeit Gebrauch machen möchten. In seinen Versamlungsrechten wird dabei niemand beschnitten. Im Gegenteil: in Zukunft würden mehr Eigentümerinnen und Eigentümer daran teilnehmen, denn die Versamlungen sind ortsunabhängig durchführbar.

Die vollständige VDIV-Stellungnahme finden Sie hier:



[www.vdiv.de/virtuelle-etv](http://www.vdiv.de/virtuelle-etv)

Berlin, im Februar 2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, representing the name Martin Kaßler.

Martin Kaßler

*Geschäftsführer, VDIV Deutschland*



**Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.**

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0

[www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)