

Stellungnahme

**Öffentliche Anhörung am 19. Februar 2024 im
Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages**

Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen

Die vorliegende Stellungnahme wurde bereits am 6. Juli 2023 gegenüber dem Bundesministerium der Justiz nach Vorlage des Referentenentwurfes abgegeben.

Weitere, kompakt zusammengefasste Informationen zum Thema sind hier zu finden: https://vdiv.de/fileadmin/user_upload/Publikationen/2024_VDIV_Digitalisierung_Jetzt_01.pdf

12. Februar 2024

Herausgeber:

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0
office@vdiv.de www.vdiv.de

Präsidium:

Wolfgang D. Heckeler · Präsident
Sylvia Pruß · Vizepräsidentin
Andre Jahns · Schatzmeister
Ralf Michels · Präsidiumsmitglied
RA Marco J. Schwarz · Präsidiumsmitglied

Martin Kaßler · Geschäftsführer

Über den VDIV Deutschland

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) repräsentiert als Spitzenverband der Branche bundesweit rund 3.600 Mitgliedsunternehmen mit insgesamt etwa 8,2 Millionen Wohnungen. Die Mitgliedsunternehmen verwalten circa 75 Prozent des ETW-Bestandes in Deutschland. Als Verband setzt der VDIV sich für tragfähige politische Rahmenbedingungen bei den Themen bezahlbares Bauen und Wohnen, Klimaschutz und Eigentumsförderung sowie für die weitere Professionalisierung der Branche ein. Der VDIV ist Mitglied im Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen sowie in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID). Der VDIV ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung zur Registernummer R001338 eingetragen.

Präsident
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer
Martin Kaßler

VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Deutschland e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0
office@vdiv.de

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1203
0000 1010 6441 00
BIC BYLADEM1001

www.vdiv.de

Zum Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zu besagtem Gesetzentwurf. Der VDIV Deutschland begrüßt Inhalt und Zielsetzung des Entwurfes in allen wesentlichen Punkten.

Durch die virtuelle Wohnungseigentümersammlung werden die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Beschlussfassung innerhalb einer Eigentümergeinschaft um das letzte noch fehlende Element ergänzt und vervollständigt. Das qualifizierte Mehrheitserfordernis und die besonderen gesetzlichen Voraussetzungen in § 23 Abs. 2a WEG-E bringen das Recht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) auf ordnungsmäßige Verwaltung der Immobilie und die Mitgliedschaftsrechte der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer in einen ausgewogenen und angemessenen Einklang.

Die Ergänzung der privilegierten baulichen Veränderungen um Steckersolargeräte im Zuge der Energiewende ist ebenfalls zu begrüßen und die entsprechende Erweiterung des Unübertragbarkeitsgrundsatzes beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten um eine weitere Ausnahme konsequent.

1. Beschlusskompetenz für virtuelle Wohnungseigentümersammlungen

§ 23 Abs. 2a WEG-E ebnet den Weg zu hybriden, virtuellen und präsenten Sammlungen auf Grundlage einer Mehrheitsentscheidung. Durch die künftige Legitimierung aller drei Sammlungsformate durch einen Mehrheitsbeschluss wird die Willensbildung in der Versammlung gestärkt, insbesondere durch mehr Flexibilität und Geschwindigkeit.

Die Anlehnung an das Aktienrecht – dort zuletzt § 118a Aktiengesetz (AktG) – halten wir für systematisch überzeugend. Das Beschlussrecht der §§ 23 ff WEG lehnt sich seit jeher stark an das Aktienrecht an (Ausgangspunkt war die Grundsatzentscheidung des BGH vom 23.08.2001 zur Beschlussergebnisverkündung). Doch nicht nur im Aktienrecht, sondern etwa auch im Recht des Vereins (§ 32 Abs. 2 BGB) als Urform körperschaftlich und mitgliedschaftlich verfasster Vereinigungen ohne Gewinnerzielungsabsicht wurde der Schritt zu hybriden und virtuellen Mitgliederversammlungen inzwischen vollzogen.

Wie schon bei der Einführung der gesetzlichen Beschlusskompetenz zur Legitimierung der Online-Teilnahme an der Präsenzversammlung (hybride

Wohnungseigentümerversammlungen) in § 23 Abs.1 Satz 2 WEG zum 1. Dezember 2020 (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz [WEMoG]), dessen Formulierung sich an § 118 AktG anlehnt, 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 rechtlichen Rahmen festlegen. Zu begrüßen ist die in § 23 Abs. 2a WEG-E zum Ausdruck kommende Technologieoffenheit. Anders als in § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG und § 32 Abs. 2 BGB fehlt die ausdrückliche Bezugnahme auf elektronische Kommunikationsmittel.

Ein wesentlicher Fortschritt des § 23 Abs. 2a WEG-E ist die Abschaffung der nach der derzeitigen Gesetzeslage geltenden Vereinbarungsbedürftigkeit der virtuellen Wohnungseigentümerversammlung. Der Verzicht auf ein Einstimmigkeitserfordernis bzw. die individuelle Einverständniserklärung jedes Einzelnen ist ein wichtiger Schritt, weil er das individuelle Vetorecht, das § 10 Abs. 1 und 2 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 Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer, die sich nicht am Verwaltungsgeschehen beteiligen und hierdurch die an sich mögliche formlose (stillschweigende bzw. konkludente) Vereinbarung durch schlüssiges Verhalten (Online-Zuschaltung in eine virtuelle Versammlung) vereiteln. Im Übrigen erspart der Wegfall der Vereinbarungsbedürftigkeit Gemeinschaften Aufwand und Kosten, da die Bindungswirkung gegenüber künftigen Eigentümern keine Grundbucheintragung mehr voraussetzt (§ 10 Abs. 3.Satz 2 WEG).

Überzeugend ist es, die grundlegende Entscheidung über die Legitimierung der hybriden und virtuellen Wohnungseigentümerversammlung den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern vorzubehalten. Gemeinschaft und Verwalter sind ohne einen Beschluss nicht berechtigt, die Eigentümerversammlung im hybriden oder virtuellen Format einzuberufen. Die Präsenzversammlung wird weiterhin das überwiegende Versammlungsformat bleiben. Gleichwohl wird die Öffnung Richtung Mehrheitsentscheidung die Digitalisierung im Bereich der Wohnungseigentümerversammlung ein wichtiges Stück voranbringen. Die Einführung digitaler Elemente in diesem Bereich (§§ 23 - 25 WEG) erfolgt behutsam. Bereits seit dem 1. August 2001 muss die Einberufung der Versammlung nicht mehr schriftlich erfolgen, sondern Textform genügt. Die zum 1. Juli 2007 eingeführte Beschluss-Sammlung lässt ebenfalls Textform genügen. Zum 1. Dezember 2020 traten weitere digitale Elemente hinzu, die nicht nur die Vor- und Nachbereitung der Wohnungseigentümerversammlung betreffen (Einberufungsverlangen, Stimmrechtsvollmachten), sondern durch das hybride Format auch die unmittelbare

Willensbildung durch Teilnahme und Rechteausübung in der Versammlung. Das virtuelle Format liefert aus heutiger Sicht das letzte fehlende Element digitaler Möglichkeiten.

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 Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppen ist datiert auf Sommer 2019. Er wurde somit deutlich vor dem Beginn der Corona-Pandemie erstellt. Bereitschaft zum Umgang und die dahingehenden Fähigkeiten mit digitalen Kommunikationsmitteln, vor allem mit Videokonferenzsystemen, haben sich in den in den vergangenen drei Pandemie Jahren deutlich verändert – und das in allen Lebensbereichen. Die Gesellschaft ist insgesamt digitaler geworden.

Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechtsausübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein (§ 23 Abs. 2a WEG-E). Wegen der besonderen Bedeutung des Mitgliedschaftsrechts ist es überzeugend, die Beschränkungsmöglichkeiten, die § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG bei der hybriden Versammlung in Bezug auf die Rechteausübung eröffnet, bei der virtuellen Versammlung nicht zu gewähren. Der Gesetzeswortlaut bringt dies hinreichend deutlich zum Ausdruck. Die künftige 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 Abs. 1 Satz 2 AktG) und die virtuelle Mitgliederversammlung im Vereinsrecht (§ 32 Abs. 2 Satz 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 Verwalterpraxis wird dies grundsätzlich auf eine Zwei-Wege Audio- und Video-Verbindung in Echtzeit hinauslaufen, um das virtuelle Versammlungsformat mit der Rechteausübung 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 Wohnungseigentümerversammlung 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 Abs. 2a WEG-E ist insoweit hilfreich.

Nur am Rande und der Vollständigkeit halber soll erwähnt werden, dass die durch den geltenden § 23 Abs. 1 Satz 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 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 Abs. 1 Satz 2 WEG, der die Rechteaübung ganz oder teilweise beschränkt oder ausschließt, könnte daher gegen die Grundsätze einer ordnungsmäßigen Verwaltung verstoßen.

Soweit Kritiker in der virtuellen Wohnungseigentümerversammlung eine Verletzung von Mitgliedschaftsrechten sehen, vermag dies nicht zu überzeugen. Der Blick auf Altersgruppen und Bildungsschichten ist an den meisten Stellen nicht repräsentativ, klischeebehaftet 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 alle Bereiche des gesellschaftlichen Lebens. Beispielhaft zu benennen sind der Bildungssektor einschließlich Schulen, Universitäten, der berufliche Weiterbildungssektor 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 Aktiengesellschaft, dem Verein und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer der Gemeinschaft (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 (Tagesordnungspunkt) 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, erzieherischen oder sonstigen Gründen und Hindernissen. Diese Eigentümergruppe ist bislang auf die Erteilung einer Vollmacht angewiesen, hierbei teilweise zusätzlich weiter beschränkt auf einen in der Gemeinschaftsordnung vorgegebenen Personenkreis zulässiger Stimmrechtsvertreter (z. B. Ehegatten, Lebenspartner, Verwalter oder andere Eigentümer). Die durch § 23 Abs. 1 Satz 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.

Hinzu kommt, dass der Minderheitenschutz nicht durch die Versagung einer (qualifizierten) Mehrheitsbeschlusskompetenz gewährleistet wird, sondern durch die Verpflichtung zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG) und deren gerichtlicher Kontrolle. Mehrheitsbeschlüsse, die auf der Grundlage von § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG oder § 23 Abs. 2a WEG-E 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. Auch dies entspricht gesicherter höchstrichterlicher Rechtsprechung. 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.

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

ausgeschöpften Möglichkeiten der Beschlussfassung unter Einbeziehung digitaler Elemente. Nicht unerwähnt bleiben darf aber auch die Gruppe der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer, die erforderliche Erhaltungsmaßnahmen am Gebäude gezielt ablehnen und bei Abstimmungen mit „Nein“ stimmen. Nicht selten werden dadurch erforderliche Maßnahmen über Jahre hinweg verzögert oder ganz verhindert. Die Einbeziehung digitaler Elemente in die Willensbildung wirkt dem entgegen.

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 Gemeinschaft gegenüber verpflichtet sind, hat das Gebäude in seiner Substanz im Blick, nicht dessen Eigentümer bzw. dessen 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. Darauf bestehen Rechtsansprüche. Es gibt eine Pflicht, in solchen Fällen mit „Ja“ zu stimmen, sofern die GdWE – in der Regel vertreten und handelnd durch den bestellten 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. Wortbeiträge, Gegenargumente und sonstige Meinungsäußerungen führen daran nicht vorbei. Wer überstimmt wird, wird den positiven Sanierungsbeschluss nicht erforderlich 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.

Der in der gesetzlichen Legaldefinition der ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG) erwähnte Maßstab des Interesses der Gesamtheit der Wohnungseigentümer muss demgemäß immer auch das ebenfalls objektiv zu verstehende Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) im Blick haben. Dieses, vertreten durch den bestellten Verwalter, ist in erster Linie für die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verantwortlich und auf die entsprechende Gemeinschaftstreue aller zur Gemeinschaft gehörenden Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer angewiesen.

§ 23 Abs. 2a WEG-E schafft entgegen der Behauptung einzelner Kritiker keinen Zwang zur Durchführung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen. 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 bestellte 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 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 Abs. 2a WEG-E sollte es statt „kann“ richtigerweise „darf“ heißen. Das WEG unterscheidet scharf zwischen beiden Begriffen (vgl. etwa § 21 Abs. 5 WEG).

§ 23 Abs. 2a WEG-E begründet eine gesetzliche Mehrheitsbeschlusskompetenz. Im Gegensatz zur hybriden Versammlung, für deren Legitimierung ein einfacher Mehrheitsbeschluss genügt (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG), setzt § 23 Abs. 2a WEG-E 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 Abs. 2 Satz 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. Andererseits muss dieses Quorum nicht eine Mindestmenge der Miteigentumsanteile repräsentieren.

Zu begrüßen ist, dass auf die Zahl der abgegebenen Stimmen abgestellt wird, nicht auf die volle Stimmenzahl aller Eigentümerinnen und Eigentümer insgesamt. 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 darf nicht verkannt werden, dass es durchaus zweifelhaft erscheint, dass 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 Miteigentümer 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 ebenfalls 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.

Die virtuelle Versammlung ist ein schnelles und praktikables Format und findet nicht an einem physischen Ort in einem physischen Raum 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 Abs. 3 Satz 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 Schaffung der technischen Voraussetzungen zur Teilnahme und Rechteausübung an der virtuellen Eigentümerversammlung 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 beispielhaft erwähnte

Teilnahme an der Versammlung beim Nachbarn scheint selbstnutzende Eigentümer im Blick zu haben, nicht Kapitalanleger und andere Eigentümer, die nicht selbst in der Wohnanlage leben. Die Inanspruchnahme von Familienmitgliedern, Freunden etc. kommt ebenfalls in Betracht. Eine Verletzung der Nichtöffentlichkeit liegt darin nicht, da die virtuelle Versammlung im Cyberspace weniger störanfällig ist. Anzunehmen ist außerdem, dass Verwalter oder Gemeinschaft einen Raum anbieten oder mieten, in dem Miteigentümer physisch-real zusammenkommen und an der Versammlung virtuell teilnehmen können, deren Ort aber der Cyberspace bleibt.

In Gemeinschaften, in denen die einfache Mehrheit für das hybride Format erreicht, die qualifizierte Mehrheit für die virtuelle Mehrheit aber verpasst wird, ist anzunehmen, dass die zunehmende praktische Übung das erforderliche qualifizierte Quorum alsbald erreichen lassen werden. 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 also ein Schritt in die richtige Richtung.

Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung 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 (Entscheidungsgrundlage) hinterlegt werden können, kann es vorzugswürdig und sinnvoll sein, anstelle eines Absenkungsbeschlusses nach § 23 Abs. 3 Satz 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, wohingegen dies in einem nachgelagerten mehrheitlichen Umlaufbeschlussverfahren unter Umständen dazu führen könnte, diesen Beschlussgegenstand zurück in die Eigentümerversammlung geben zu müssen.

Für die Fälle, in denen die qualifizierte Mehrheit zur Legitimierung der virtuellen Wohnungseigentümerversammlung nicht zu erreichen ist, sollte erwogen werden, das

Einstimmigkeitserfordernis im klassischen Umlaufverfahren (§ 23 Abs. 3 Satz 1 WEG) ebenfalls auf ein qualifiziertes Mehrheitserfordernis abzusenken.

2. Privilegierung von Steckersolargeräten

Die Schaffung einer neuen Anspruchsgrundlage für bauliche Maßnahmen, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen, ist zu begrüßen. Anders als gemeinschaftliche Installationen auf Dächern oder sonstigen sondernutzungsfreien Flächen oder Bereichen des gemeinschaftlichen Eigentums wird Mieterinnen und Mietern sowie Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern die unmittelbare und individuelle Partizipation an der Energiewende im räumlichen Bereich der Wohnung ermöglicht.

Wohnungseigentumsrechtlich ist die Anzahl privilegierter baulicher Veränderungen, auf deren Gestattung ein Anspruch besteht, gegenwärtig auf die vier in § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG genannten Maßnahmen beschränkt. Eine erweiternde Auslegung ist angesichts des Ausnahmecharakters der Vorschrift nicht zu erwarten. Erste hierzu ergangene Urteile bestätigen die restriktive Tendenz der Rechtsprechung. Je nach Anbringungsort und Montageart wird § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WEG-E durch die Verweisung in § 13 Abs. 2 WEG auch den räumlichen Bereich von Sondereigentum erfassen, soweit es sich nach den Umständen des konkreten Einzelfalles um einen wesentlichen Bestandteil des Gebäudes handelt. Soweit dies nicht der Fall ist, etwa weil das Steckersolargerät nicht durch einen Substanzeingriff fest mit einem Balkon- oder anderem Gebäudeteil verbunden wird, wird gleichwohl die grundsätzliche Gestattungsbedürftigkeit durch einen Beschluss verdeutlicht. Die rechtlich umstrittene und in den Einzelheiten höchst richterlich ungeklärte Sondereigentumsfähigkeit von Balkonen, Balkonteilen, Loggien, Dachterrassen, Dachgärten etc. kann daher vernachlässigt werden. Durch den Gesetzeswortlaut ist der Anbringungsort von Steckersolargeräten nicht auf Balkone („Balkonkraftwerk“) beschränkt.

Mit erfreulicher Deutlichkeit merkt die Entwurfsbegründung an, dass eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage im Sinne von § 20 Abs. 4 WEG bei der Installation von Steckersolargeräten regelmäßig nicht vorliegen wird. Diese Aussage weist darauf hin, dass selbst bei einem uneinheitlichen optischen Erscheinungsbild die Vorgaben des Gesetzes („Veränderungssperre“) beachtet werden. Die zweite Alternative in § 20 Abs. 4 WEG, namentlich das Verbot der unbilligen Benachteiligung eines Wohnungseigentümers gegenüber anderen ohne sein Einverständnis, erwähnt die Entwurfsbegründung nicht. Auch hier wird in der Praxis tendenziell Zurückhaltung geboten sein. Die rechtlichen Grenzen wird die Rechtsprechung aufzuzeigen haben.

3. Erweiterung der Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten

Die angedachte Neuregelung ist aus den im Entwurf genannten Gründen zu befürworten.

Fazit

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 heute bereits schon mehrheitlich offen gegenüber. Das VDIV-Branchenbarometer 2023 zeigt dies nachdrücklich. 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 von Kritikern der virtuellen Versammlung, dass schon jetzt die Mehrheit der Eigentümer durch die hybride Form online teilnehmen kann, erweist sich in der Praxis als nichtzutreffend: Insgesamt halten 57,9 Prozent die virtuelle Versammlung für zielführender als die Hybrid-Versammlung. Unter denen, die bereits Hybrid-Versammlungen durchführen sind es sogar 70,2 Prozent. 72,3 Prozent der Immobilienverwaltungen beurteilen die hybride Versammlungsform als zu aufwendig in der technischen und praktischen Umsetzung. 77,9 Prozent gaben weiterhin an, dass sie zu zögerlich von den Eigentümern angenommen wird. In der Konsequenz führen auch nur 36,2 Prozent der befragten Immobilienverwaltungen überhaupt in Einzelfällen Hybrid-Versammlungen durch.

Im Branchenbarometer 2021 (Basisdaten 2020) haben 59,0 Prozent der Befragten angegeben, zukünftig verstärkt Wohnungseigentümerversammlungen mit der Möglichkeit der Online-Teilnahme zu nutzen. Davon 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 Corona-Pandemie stehen fast drei Viertel der Immobilienverwaltungen der virtuellen Eigentümerversammlung offen gegenüber, mit steigender Tendenz.

Vor dem Hintergrund von auf Wohnungseigentümer zukommenden energetischen Herausforderungen im Wohnungsbestand, wäre es zielführend, dass der Gesetzgeber ein abgeschwächtes Abstimmungsquorum für Umlaufbeschlüsse zulässt. Der mit dem novellierten § 23 Absatz 3 Satz 2 WEG eingeführte Umlaufbeschluss sieht derzeit vor, dass es einer einstimmigen Abstimmung für den Beschluss bedarf. Das kommt selten bis nie zustande. Nur für den Fall, dass zuvor in einer Präsenzversammlung oder hybrid festgelegt wurde, dass zu einem bereits thematisierten Beschlussgegenstand noch offene konkrete Fragen zu klären gibt, kann dies im anknüpfenden Umlaufverfahren mit einfacher oder Zweidrittel-Mehrheit erfolgen. Auf diese Weise kann beispielsweise auf im Nachgang zur Versammlung eingeholte Angebote von Handwerksbetrieben, die in Zeiten von unkalkulierbaren Materialpreisen immer kürzere Fristen haben, nicht adäquat reagiert werden. Spontane Entscheidungen im Umlaufbeschluss treffen zu können, etwa zur Beauftragung von Fachfirmen, würde WEG deutlich schneller und bei wichtigen energetischen Maßnahmen handlungsfähiger machen.

Auch im Hinblick auf gesetzgeberische Vorgaben mit kürzer werdenden Umsetzungsfristen kann die virtuelle Versammlung helfen. Ein Beispiel: Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 b EnSimiMaV sind Gaszentralheizungssysteme in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten bis zum 30. September 2023 hydraulisch abzugleichen. Eine Einhaltung dieser Frist ist für viele Gemeinschaften und Immobilienverwaltungen nahezu unmöglich. Zum einen muss für diese kostenaufwendige Maßnahme vor allem in größeren Wohnungseigentümergeinschaften 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.

Abschließend sei angemerkt, dass Wohnungseigentümergeinschaften zunehmend Probleme haben, eine treuhänderische Verwaltung beauftragen zu können. Ein ursächlicher Grund dabei ist der Fachkräftemangel, was Verwaltungen nötigt, Gemeinschaften nicht mehr anzunehmen oder zu kündigen. Rund 60 Prozent aller Neueinstellungen verlassen die Unternehmen innerhalb der ersten beiden Jahre. Als Gründe werden häufig das Fehlen moderner Kommunikationstools und die mangelnde Bereitschaft in den Abendstunden Eigentümerversammlungen durchführen zu wollen angeführt. 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.

gez. Martin Kaßler
Geschäftsführer

Berlin, 12. Februar 2024