

An das
Bundesjustizministerium
Bundesminister Dr. Marco Buschmann
Mohrenstraße 37
10117 Berlin

Berlin, 7. Dezember 2022

Offener Brief

Sehr geehrter Herr Bundesminister,

wir wenden uns heute an Sie, um für die Einführung von reinen Online-Eigentümerversammlungen einzutreten. In einer Gegenwart, in der Computer und Internet nicht mehr aus dem Alltag wegzudenken sind, sollten auch Eigentümerversammlungen mit Hilfe elektronischer Kommunikation durchgeführt werden können.

Die unterzeichnenden Unternehmen verwalten treuhänderisch über 500.000 Wohnungen und sind in Sorge, dass ein durch Ihr Ministerium für Ende 2022 angekündigter Gesetzentwurf zum Wohnungseigentumsrecht im Hinblick auf die reine Online-Versammlung ausbleibt.

Erst in der vergangenen Woche haben sich 17 Spitzenverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für die Einführung von modernen Sammlungstools wie der Online-Versammlung ausgesprochen, darunter der mit Abstand größte Verbraucherschutzverband Haus & Grund Deutschland, dessen Mitglieder unsere Kunden sind.

Wir wissen, dass es wenige Stimmen gibt, die sich gegen diese Regelung aussprechen. Es wird dabei argumentiert, dass Eigentümerechte beschnitten würden oder betagte Menschen nicht ihr Versammlungsrecht ausüben könnten und ein erst seit zwei Jahren in Kraft befindliches Gesetz nicht schon wieder geändert werden könne.

Die Praxis – und diese vertreten wir – ist anders. Und die Praxis braucht auch etwas Anderes!

Zwar sieht das Wohnungseigentumsrecht erweiterte Befugnisse für den Verwalter vor. Viele Beschlüsse müssen jedoch nach wie vor durch die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) getroffen werden, und ohne diese Beschlüsse kann der Verwalter nicht agieren. In einer bewegten Zeit, in der in rascher Folge zahlreiche relevante Gesetze und Verordnungen verabschiedet werden, die nicht selten mit einer ausgesprochen kurzen Umsetzungsfrist verbunden sind, bedarf es einer schnelleren Beschlussfassung durch die WEG.

Wie die Praxis aktuell zeigt, ist die jährliche Eigentümerversammlung dafür kein alleinig geeignetes Instrument mehr. Alternativ käme unterjährig ein langwieriger Umlaufbeschluss durch die Gemeinschaft infrage. Dieser ist jedoch nur dann wirksam, wenn alle Eigentümer zustimmen, was tatsächlich so gut wie nie der Fall ist.

Die mitunter vertretene Auffassung, wonach eine hybride Versammlung (Präsenzversammlung mit Online-Teilnahme) ausreichend wäre, ist verfehlt. Viele Eigentümer scheuen letztlich diese Versammlungsform, da sie mit deutlich höheren Kosten verbunden ist. Neben entsprechender Technik muss zudem ein Versammlungsraum angemietet und nicht selten neben dem Versammlungsleiter auch ein Moderator engagiert werden. Im Hinblick auf die dabei entstehenden Kosten und wer sie zu tragen hat, gibt es häufig Meinungsverschiedenheiten unter den Eigentümern.

Auch für Verwaltungen ist der erhöhte Aufwand nicht zielführend. Die Organisation und Vorbereitung erfordern zu viel Zeit und es können dadurch prozentual weniger Versammlungen durchgeführt werden. Der Abstimmungsbedarf in den Gemeinschaften hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen und die Kurzfristigkeit von Beschlussfassungen ebenso. Handwerksunternehmen geben bei Abgabe von Angeboten zunehmend nur sehr kurze Preisbindungsfristen, unmöglich in dieser Zeit flächendeckend Präsenzversammlungen einzuberufen.

Bereits heute haben wir einen massiven Fachkräftemangel, der absehbar weiter zunehmen wird. In der Folge werden wir uns gezwungen sehen, die Verwaltung von neuen Wohnungseigentümergeinschaften abzulehnen oder sogar bestehende Verträge zu kündigen, da Personal fehlt. In vielen kleineren Immobilienverwaltungen dürfte die Lage noch schlechter sein. Schon heute klagen viele Eigentümergeinschaften darüber, dass sie keinen Verwalter mehr finden. Ein Prozess, der weiter voranschreiten wird – mit fatalen Folgen.

Wie wollen wir hier die Klimawende schaffen oder vom Gesetzgeber mit kurzer Frist verbundene Auflagen zukünftig umsetzen? Wie wird erst die Mieterschaft reagieren, wenn ihre Eigentümer gesetzliche Pflichten nicht anwenden (können)?

Mit der Einführung der reinen Online-Eigentümerversammlung können Willensbildung und Beschlussfassung zügig erfolgen. Die Kosten für Eigentümer werden geringer, lange Anfahrtswege entfallen und der CO₂-Ausstoß wird minimiert. Die Erfahrung von Verwaltern, die bereits vereinzelt ohne Rechtsgrundlage Online-Versammlungen durchführen, zeigt folgendes: Eigentümer nehmen an virtuellen Versammlungen teil, wo ihnen zuvor die Zeit fehlte. Mobilitätseingeschränkte Personen oder Menschen mit Handicap, die ebenfalls nie an einer Präsenzversammlung teilnehmen konnten, sind plötzlich aktiv und bringen sich ein.

Für eine reine Online-Versammlung könnte zuvor in der Eigentümergeinschaft mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit abgestimmt werden, die an Miteigentumsanteile gebunden ist. Damit wäre geregelt, dass eine große Mehrheit der Gemeinschaft dieses Verfahren unterstützt. Darüber hinaus sollte die Eigentümergeinschaft autonom festlegen können, wann eine Präsenzversammlung durchgeführt werden soll und wann eine Online-Versammlung ausreichend ist – schließlich geht es nicht darum, die Präsenzversammlung abzuschaffen.

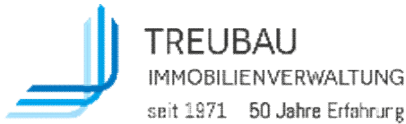
Und was ist mit Eigentümern die nicht mit dem Internet vertraut sind? Hier kann die Verwaltung Hilfestellung leisten oder eine telefonische Einwahl ermöglichen. Zudem bleibt immer noch das Mittel der Vollmachtsübertragung, was auch bei einer Präsenzversammlung Anwendung findet. Unabhängig davon gibt es mittlerweile etliche Anbieter, die rechtssichere und datenschutzkonforme Online-Tools anbieten, die einfach zu handhaben sind.

Die reine Online-Eigentümerversammlung ist nicht die Lösung aller Probleme, aber sie ist ein zeitgemäßer und mehr als vernünftiger Ansatz, um in vielfacher Hinsicht handlungsfähig zu bleiben.

Sehr geehrter Herr Minister, wir hoffen darauf, dass Sie einen praktikablen Gesetzentwurf unterbreiten, der die Chancen der Online-Versammlung für Eigentümer, Mieter, Verwaltung und Politik gleichermaßen erkennt.

Gern sehen wir Ihrer Antwort entgegen.

Mit freundlichem Gruß



Armin Kampmann
Abteilungsleiter WEG-Verwaltung
Bietigheimer Wohnbau GmbH

Berliner Str. 19, 74321 Bietigheim-Bissingen

Thomas H. Beutner
Geschäftsführer
Ecowo GmbH

Virchowstr. 99, 45886 Gelsenkirchen

Robin Dümpert
Geschäftsführer
Frank-Gruppe

Stadtdeich 7, 20097 Hamburg

Boris Drigalski
Geschäftsführer
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und
Betriebsgesellschaft mbH

Alt Moabit 101a, 10559 Berlin

Richard Kunze
Geschäftsführer
KUNZE Beteiligungen und Verwaltungen GmbH

Karmeliter Str. 12, 67547 Worms

Dr. Stefan Ollig
Board Member & CBDO
Reanovo Deutschland

Hollestr. 7a, 45127 Essen

Marco Schöner
Geschäftsführer
Treubau Verwaltung GmbH

Am Exerzierplatz 6, 68167 Mannheim

Joachim Schaefer
Geschäftsführer
Schaefer & Wunsch Immobilienmanagement GmbH

Kirchenstr. 38 / 40, 75172 Pforzheim

Hagen Bens
Geschäftsführer
Verwey GmbH Allgemeine Wohnungsver-
waltungs- & Betreuungsgesellschaft

Schlägelstr. 9, 47198 Duisburg