

Neues zur Hybrid-Versammlung

Als größtes Manko der Reform des Wohnungseigentumsrecht bezeichnete jüngst der VDIV-Präsident Wolfgang Heckeler die Tatsache, dass zwar endlich die Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen möglich ist, der Gesetzgeber jedoch nach wie vor keine reinen Online-Versammlungen vorgesehen hat.

Allerdings haben sich viele Immobilienverwaltungen sehr gut mit diesem hybriden Modell arrangiert und holten sich 2021 die notwendigen Genehmigungsbeschlüsse nach Paragraph 23 Absatz 1 WEG. Zwei Sachverhalte dürften hier eine wesentliche Rolle spielen: Zum einen die Generationenfrage bei den Verwaltern und ihren Teams und zum anderen, ob überhaupt eine durchdachte Strategie für die Hybrid-Versammlung vorliegt.

Natürlich muss die Einfachheit der Teilnahme den Eigentümern schmackhaft gemacht werden. Auch könnte man unsicheren Eigentümern einen Testlauf mit einer simulierten Versammlung vorschlagen. Wenn dazu alle Eigentümer eine informelle Einladung erhalten und der eine oder andere Tagesordnungspunkt vordiskutiert wird, ist doch allen gedient. Des Weiteren ist die richtige Kommunikation bezüglich der Sondervergütung relevant. Hier dürfen nicht nur bloße Eurobeträge im Raum stehen, sondern die vielen Vorteile gehören genannt: insbesondere, dass nicht vor Ort wohnende Eigentümer viel Zeit und Geld sparen. Und bei der jetzigen Corona-Situation liegt es auf der Hand, dass mindestens für das Frühjahr 2022 Hybrid-Versammlungen das geeignete Mittel sind.

Laut einer eigenen Erhebung möchte lediglich eine Minderheit der Verwalter die Hybrid-

Versammlung so lange hinauszögern, wie es eben möglich ist. Auch scheint es, dass bisher vorwiegend Standard-Videokonferenz-Systeme wie Zoom und vor allem Teams im Gebrauch sind. Und das in bester Kenntnis davon, dass Abstimmungen nur bei kleinen Objekten funktionieren. Nachvollziehbarerweise wurden daher die ersten Versammlungen bei überschaubaren und konsensträchtigen Eigentümergemeinschaften durchgeführt, bei komplexen Häusern mit vielen

gerne lesen, dass es bisher noch überhaupt keine Rechtsprechung zur wirksamen Durchführung einer Hybridversammlung gibt.

Interessant ist zudem, dass Verwalter mit Hybrid-Erfahrung übereinstimmend von einer großen Zufriedenheit aller Beteiligten berichten: Die Versammlungen verlaufen demnach viel disziplinierter und sachlicher, es werden Eigentümer erreicht, die bislang nicht dabei waren und durchaus positiv zur Willensbil-

Erfahrungsberichte aus der Praxis
Sondervergütung Strategie für Mehraufwand
Sinnvoll auch nach Pandemie? Umgang mit Pannen
Software-Tauglichkeit und neue Anbieter
Neues zur Hybrid-Versammlung
Abstimmung und ob es wirklich funktioniert
Welche Technik sich bewährt hat Effizienzgewinn?
Eigentümerakzeptanz Bisherige Rechtsprechung

Einheiten hingegen meist Vollmachtsversammlungen. Für solche Objekte ist künftig eine Software-Speziallösung ratsam, die bei so mancher Verwaltung auf der Agenda stehen dürfte. Es gibt mittlerweile zahlreiche Anbieter, auch die Kundenportale haben sich entsprechend positioniert oder sind in der heißen Phase der Umsetzung.

Das ist vorteilhaft für die Verwalter, die bisher Teams & Co. einsetzen. Mit solchen Anbietern kann sich die Datenschutzproblematik deutlich entschärfen. Pragmatiker werden es

beitragen. Alleine das nacheinander erfolgende Reden und damit keine unqualifizierten Unterbrechungen sind ein angenehmer Aspekt. Das Mehr an Vorbereitung rechnet sich durch einen erheblich schnelleren Ablauf der Versammlung. Vor allem wenn Lösungen zum Abstimmungsprozess und der Protokollierung integriert sind.

Dass die teilweise Online-Versammlung im Normalfall in eigenen Räumlichkeiten stattfindet, war zu erwarten. Die passgenau einggerichtete Hardware und das zuverlässige eigene WLAN vermitteln ein deutlich besseres Gefühl als Zitterpartien in Hotels oder wo auch immer eine Versammlung extern stattfinden kann. Rückkopplungsprobleme mit Mikrofonen, eine nicht funktionierende Kopplung mit Lautsprechern oder eine zu geringe Bandbreite mit der Notwendigkeit, irgendwann die Kamera abzuschalten. Das muss alles nicht wirklich sein, die Pannenwahrscheinlichkeit geht nach oben. Die Versammlung an sich ist schon Stressfaktor genug. Es wäre schön, wenn die richtige Hybrid-Strategie zur Entspannung beiträgt. ■



Der Autor

Der Autor **Alexander Haas** ist Unternehmensberater und Webinarianbieter für Immobilienverwaltungen.

www.haas-unternehmensberatung.de

alexander.haas@haas-unternehmensberatung.de