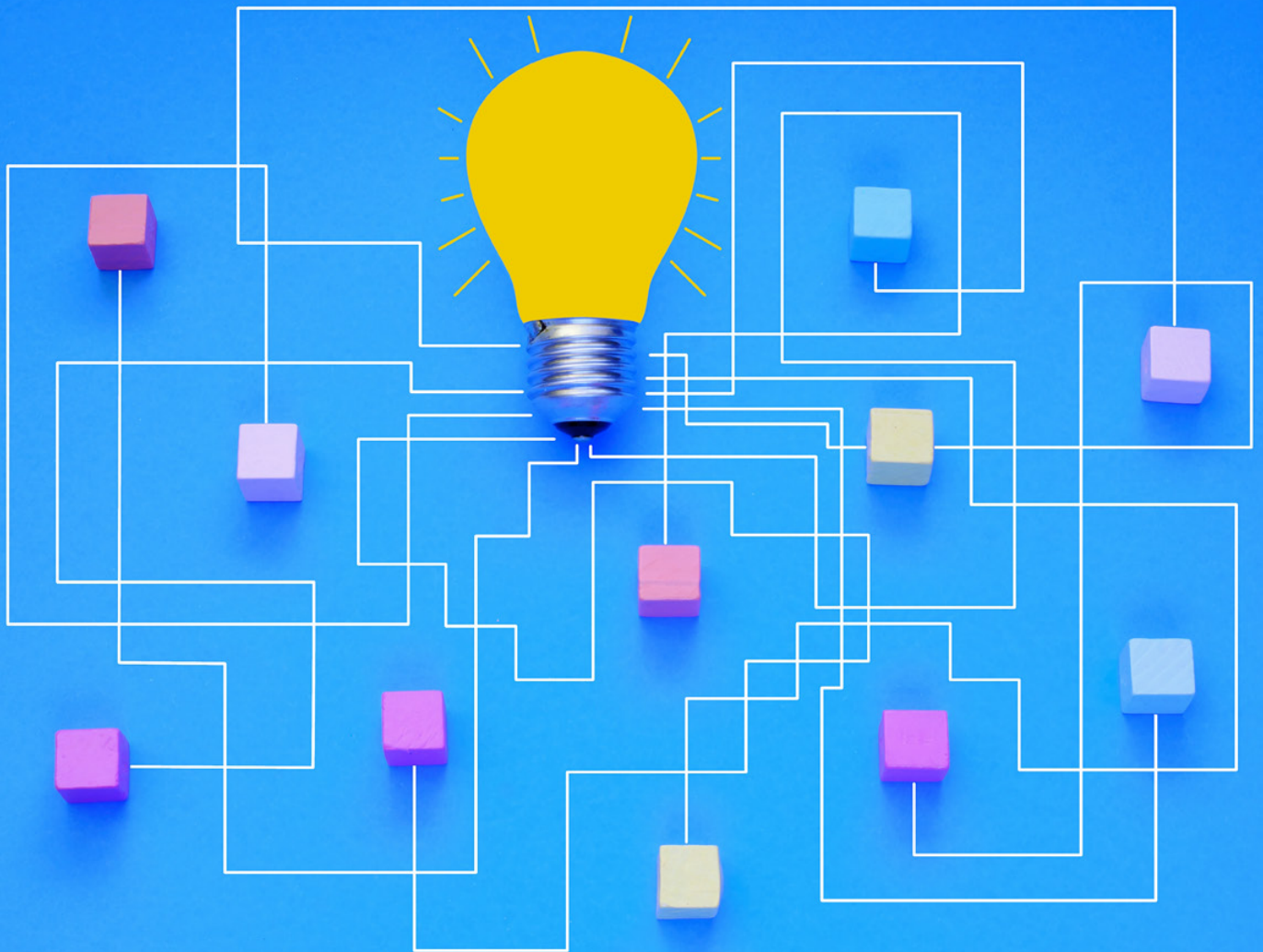


VDIVAKTUELL

Das Fachmagazin für die Immobilienverwaltung

01/02|26 / 8,- € / 83480



Intelligent gelöst

Mehr Prozesseffizienz für Jahresabrechnung & Eigentümerversammlungen

Systemstress

Immobilienverwaltungen
unter Druck

Blackout

Stromausfall –
was nun?

Werterhalt

Energieeffizienz
als Preisfaktor



Moderne Zeiten

Wie die Digitalisierung und die Etablierung virtueller Versammlungsformate auf die Praxis und das Berufsbild der Immobilienverwaltung wirkt

Die Eigentümerversammlung stellt das zentrale Willensbildungs- und Beschlussorgan der Wohnungseigentümergeinschaft dar und ist damit ein tragendes Element der ordnungsgemäßen Immobilienverwaltung. Ihre herausgehobene Stellung ist gesetzlich in § 23 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verankert, wonach die Wohnungseigentümer ihre Angelegenheiten grundsätzlich durch Beschlussfassung in der Versammlung regeln. Sie bildet den Ort, an dem gemeinschaftliche Angelegenheiten beraten und verbindliche Entscheidungen getroffen werden. Die Bedeutung dieses Organs zeigt sich nicht nur in der inhaltlichen Tragweite der Beschlüsse, sondern auch in den organisatorischen Rahmenbedingungen, unter denen die Versammlung stattfindet. Insbesondere der Zeitpunkt einer Eigentümerversammlung hat unmittelbaren Einfluss auf Beteiligung, Effizienz und Akzeptanz der Beschlussfassung.

Traditionelle Versammlungszeiten und analoge Verwaltungsrealität

Über viele Jahre hinweg waren Eigentümerversammlungen nahezu ausschließlich als Präsenzveranstaltungen in den Abendstunden anberaumt. Termine zwischen 18:00 und 20:00 Uhr galten als faktischer Standard, da davon ausgegangen wurde,

dass nur zu dieser Zeit eine ausreichende Teilnahme berufstätiger Eigentümer möglich sei. Diese Praxis war eng mit analogen Verwaltungsabläufen verknüpft, die persönliche Anwesenheit, externe Versammlungsräume und umfangreiche Papierunterlagen voraussetzten. In der verwaltungsrechtlichen Praxis wurde diese zeitliche Fixierung kaum hinterfragt, obwohl sie regelmäßig zu langen Sitzungsdauern und einer erheblichen Belastung sowohl für Eigentümer als auch für Immobilienverwaltungen führte. Rechtlich bestand hierfür keine ausdrückliche Vorgabe, vielmehr entwickelte sich der Abendtermin als faktischer Standard aus Gründen der Praktikabilität.

DIE AUTOREN



Jonas Strohschneider
Geschäftsführer SeeGrund
Hausverwaltung GmbH,
Gmund



Moritz Strahl
Geschäftsführer SeeGrund
Hausverwaltung GmbH,
Gmund

Digitalisierung als struktureller Veränderungstreiber

Mit der fortschreitenden Digitalisierung der Immobilienverwaltung haben sich diese Rahmenbedingungen grundlegend verändert. Der elektronische Versand von Einladungen, die digitale Bereitstellung von Beschlussunterlagen sowie die Einführung virtueller und hybrider Versammlungsformate haben zur weitgehenden Entkopplung von Ort und Zeit geführt. Digitalisierung wirkt dabei nicht nur als technisches Hilfsmittel, sondern als Treiber struktureller Veränderung, der organisatorisch und zeitlich wirkt. Diese Entwicklung bildet die Grundlage für die beobachtbare Verschiebung der Versammlungszeiten, da die Bindung an feste Präsenzzeiten zunehmend entfällt.

Gesetzliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage für virtuelle Formate wurde maßgeblich durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) geschaffen, das zum 1. Dezember 2020 in Kraft getreten ist. Der Gesetzgeber hat mit § 23 Abs. 1 S. 2 WEG ausdrücklich klargestellt, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne physische Anwesenheit teilnehmen und sämtliche Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können, sofern dies beschlossen wird. Damit hat erstmals der Bundesgesetzgeber selbst die rechtliche Möglichkeit geschaffen, Eigentümerversammlungen zeitlich flexibler zu organisieren. Eine gesetzliche Vorgabe zum Versammlungszeitpunkt existiert weiterhin nicht. Nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG und dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung ist sie so zu wählen, dass eine möglichst breite Teilnahme ermöglicht wird.

Rechtsprechung zu flexiblen Versammlungszeiten

Auch die Rechtsprechung hat die zeitliche Flexibilisierung von Eigentümerversammlungen bestätigt. Das Landgericht Frankfurt am Main hat mit Urteil vom 2. März 2021 (Az. 2-13 S 92/20) entschieden, dass organisatorische Ausgestaltungen von Eigentümerversammlungen, einschließlich der Wahl von Zeit und Form, grundsätzlich im Ermessen der Gemeinschaft liegen, solange die Teilnahmerechte der Eigentümer nicht unangemessen eingeschränkt werden. Bereits zuvor hatte der Bundesgerichtshof (BGH) klargestellt, dass der Zeitpunkt einer Eigentümerversammlung nur dann ordnungswidrig ist, wenn sie einzelne Eigentümer ohne sachlichen Grund von der Teilnahme ausschließt oder erheblich erschwert (vgl. BGH, Urteil vom 20.1.2012, Az. V ZR 235/11). Daraus folgt, dass frühere Anfangszeiten rechtlich zulässig sind, sofern sie sachlich begründet und zumutbar sind.

Eigentümerversammlung 4.0

effizient :: einfach :: hybrid



Der langersehnte Synergie-Effekt für hybride Online-Versammlungen


Automatisierte
Synchronisation


Nahtlose
Integration


Flexibel
und sicher



VERPASSEN WAR GESTERN – MITMACHEN IST HEUTE!

Entdecken Sie Eindrücke, Highlights und Hintergründe rund um die VDIV-Events auf **Instagram!**

Werden Sie jetzt Teil unserer Community und zeigen Sie uns Ihre Perspektive!

@vdiv_events



Virtuelle Formate verschieben die Versammlungszeiten

In der praktischen Verwaltungstätigkeit zeigt sich seit der gesetzlichen Öffnung und der zunehmenden Digitalisierung eine deutliche Verschiebung der Versammlungszeiten. Eigentümerversammlungen beginnen zunehmend bereits in den späten Nachmittagsstunden, nicht mehr ausschließlich am Abend. Die Möglichkeit der Online-Teilnahme erlaubt es vielen Eigentümern, die Versammlung besser in den Alltag zu integrieren, insbesondere vor dem Hintergrund flexibler Arbeitszeiten und verbreiteter Homeoffice-Tätigkeit. Feststellen lässt sich auch, dass die Teilnahmequoten bei früheren Anfangszeiten stabil bleiben oder sich sogar erhöhen – was auch daran liegt, dass virtuelle Versammlungen weniger lang dauern.

Auswirkungen auf die WEG-Verwaltung

Die zeitliche Verschiebung wirkt sich unmittelbar auf die Arbeitsorganisation der WEG-Verwaltung aus. Finden Eigentümerversammlungen untertags statt, lassen sie sich besser in die regulären Bürozeiten integrieren, die Zahl der Abendtermine nimmt deutlich ab. Gleichzeitig steigen jedoch die Anforderungen an Vorbereitung, Moderation und technische Kompetenz. Virtuelle Formate setzen eine klare Zeitführung, eine präzise Tagesordnung sowie einen souveränen Umgang mit technischen Systemen voraus. Die Rolle der Verwaltung verschiebt sich damit zunehmend von der reinen organisatorischen Durchführung hin zu einer aktiven Prozesssteuerung im Sinne einer modernen Dienstleistungsfunktion.

Personalgewinnung und Arbeitgeberattraktivität

Die zeitliche Flexibilisierung von Eigentümerversammlungen gewinnt darüber hinaus im Hinblick auf den Fachkräftemangel in der Immobilienverwaltung eine besondere Bedeutung. Viele Unternehmen stehen vor der Herausforderung, qualifiziertes Personal zu gewinnen und langfristig zu binden. Starre Arbeitszeitmodelle, insbesondere regelmäßige Abendtermine, empfinden viele Fachkräfte als Belastung – mit negativen Folgen für das Branchen-Image. Flexible Versammlungszeiten ermöglichen es, Arbeitszeiten besser planbar zu gestalten

und die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben zu verbessern – gute Voraussetzungen, um die Tätigkeit in der WEG-Verwaltung auch für jüngere Fachkräfte und Quereinsteiger attraktiv zu halten. Die Digitalisierung ist in diesem Zusammenhang nicht nur organisatorisches Instrument, sondern ein wesentlicher Hebel zur Sicherstellung der personellen Leistungsfähigkeit von Immobilienverwaltungen und damit eine strukturelle Voraussetzung für ihre nachhaltige Funktionsfähigkeit.

Akzeptanz auf Eigentümerseite

Auch von Eigentümern wird die zeitliche Flexibilisierung überwiegend positiv wahrgenommen. Frühere Anfangszeiten werden insbesondere dann akzeptiert, wenn sie mit virtuellen Teilnahmeformaten verbunden sind und eine effiziente Sitzungsführung gewährleisten. Die Akzeptanz dieser Formate bestätigt zugleich die gesetzgeberische Zielsetzung des WEMoG, die Beteiligung der Eigentümer zu erleichtern und Verwaltungsprozesse zeitgemäß zu gestalten.

Fazit

Es lässt sich feststellen, dass die Digitalisierung, flankiert von der WEG-Reform 2020 und bestätigt durch die

Rechtsprechung, zur nachhaltigen Verschiebung der Versammlungszeiten geführt hat, der über Jahrzehnte dominierende Abendtermin zunehmend an Bedeutung verliert und Termine untertags in der Verwaltungspraxis etabliert sind. Immobilienverwaltungen eröffnet dies nicht nur die Möglichkeit, Versammlungen effizienter, besser planbar und zeitgemäß zu organisieren, sondern auch, ihre internen Strukturen nachhaltig zu modernisieren. Vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels kommt der zeitlichen Flexibilisierung eine zusätzliche strategische Bedeutung zu: Sie erleichtert die Personalgewinnung und -bindung, trägt zudem wesentlich zur Arbeitgeberattraktivität von Immobilienverwaltungen bei und sichert so deren personelle Leistungsfähigkeit. Dies ist nicht allein der Entwicklung technischer Möglichkeiten geschuldet, sondern Ergebnis eines rechtlich abgesicherten, organisatorisch sinnvollen und arbeitsmarktbedingt notwendigen Wandels, der das Berufsbild modern prägt, wie es auch der VDIV Deutschland anstrebt.



Virtuelle
Versammlungen sind
effizienter, besser
planbar, zeitgemäß
zu organisieren – und
sie modernisieren
Strukturen im Unter-
nehmen nachhaltig.

