

Recht



In 5 Schritten zur Online-Eigentümerversammlung

Prof. Rainer Hummelsheim MRICS, Leipzig

Mit der WEG-Novelle per Dezember 2020 hat der Gesetzgeber in § 23 WEG die Möglichkeit für Eigentümer geschaffen, auch ohne Anwesenheit vor Ort an der Eigentümerversammlung teilzunehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation auszuüben. Diese Flexibilisierung sowie Anpassung an die heutigen Kommunikationsmöglichkeiten hat natürlich auch einige Unsicherheiten mit sich gebracht.

Vorstellung des Gesetzgebers

Zunächst zur Klarstellung: der Gesetzgeber geht unverändert von der Durchführung von Präsenzveranstaltungen aus. Den Wohnungseigentümern ist grundsätzlich zu ermöglichen, an einer Eigentümerversammlung persönlich teilzunehmen. Demzufolge kann nicht zugunsten einer reinen Online-Versammlung auf eine Präsenzveranstaltung vollkommen verzichtet werden. Allerdings ist es möglich, dass alle Eigentümer nur elektronisch an einer Eigentümerversammlung teilnehmen.

Die anhaltende Corona-Pandemie seit März 2020 mit den eingeschränkten Möglichkeiten von Präsenzveranstaltungen einerseits und die zunehmenden Arbeitsflexibilitäten durch Home-Office bzw. Web-Konferenzen andererseits haben eine gewisse Dynamik in Richtung elektronische Kommunikation ausgelöst. Hinzu kommen die Möglichkeiten der flexibleren Planungen von Eigentümerversammlungen sowie auch ökologische Aspekte durch Vermeidung von Reisewegen.

Schwieriger als zunächst gedacht

Ganz so einfach, wie es sich der Gesetzgeber möglicherweise gedacht hat und auch Wohnungseigentümer meinen, ist es aber dann doch nicht. Jede Eigentümergemeinschaft muss für sich per Beschluss regeln, ob sie die elektronische Teilnahme an Eigentümerversammlungen zulassen möchte und wie diese elektronische Teilnahme ggf. ermöglicht werden soll. Ein WEG-Verwalter muss dabei eine Vielzahl von gesetzlichen Regularien beachten und nach Möglichkeit Lösungen finden, die für eine Vielzahl von Eigentümergemeinschaften anwendbar ist.

Kleines Blitzlicht

Eine unternehmenseigene Umfrage bei ca. 2.000 Wohnungseigentümern hat ein sehr differenziertes Ergebnis zu der Option der elektronischen Teilnahme an Eigentümerversammlungen ergeben:

- Ca. 10 % würden nur optional per Telefonkonferenzen teilnehmen.
- Ca. 80 % würden optional per Web-Konferenzen teilnehmen.
- Ca. 10 % sind grundsätzlich gegen eine elektronische Teilnahme.
- Ca. 5 % haben keine technischen Möglichkeiten wie PC oder Notebook.
- Die Internetgeschwindigkeit ist sehr unterschiedlich je nach Standort.
- Die Bereitschaft zur Kostentragung für elektronische Teilnahmen liegt mehrheitlich bei 0 Euro bis teilweise höchstens 10 Euro/Eigentümer/Versammlung.

Die ersten Erfahrungen 2021 mit elektronischen Teilnahmen an Eigentümerversammlungen haben folgendes Zwischenergebnis ergeben:

- Es waren Investitionskosten des Verwalters für die Web-Konferenzen für die Raumbild- und Raumtonübertragung erforderlich.
- Die WEG-Verwalter mussten in die neuen Hardware- und Softwarekomponenten eingewiesen werden.
- Vorbereitung und Nachbereitung der Eigentümerversammlung erweitern sich um Auf- und Abbau der Kommunikationslösungen.
- Eigentümer ohne Web-Erfahrungen hatten teilweise Einwahlschwierigkeiten.
- Die Übertragung mit Bild und Ton war teilweise eingeschränkt.
- Die Teilnahme von Eigentümern erfolgte nicht trotz vorheriger Anmeldung.
- Die Abstimmungen erfolgten teilweise durch namentliche Abfrage oder mittels Chatfunktion; dies ist nur bei kleineren Eigentümergemeinschaften praktikabel
- Regelmäßig war feststellbar, dass Dritte (Familienangehörige, Arbeitskollegen und weitere) die Versammlung mitverfolgt haben.

Checkliste

Die Vorbereitung und Durchführung von hybriden bzw. reinen Online-Versammlungen sollte jeder Verwalter sorgfältig planen und von den Eigentümern beschließen lassen. Dazu hat der Immobilienverband Deutschland IVD eine ausführliche Checkliste für Verwalter erstellt mit 5 Schritten:

1. Schritt: Vorbereitung

Jeder Verwalter muss im Rahmen seiner bürotechnischen Möglichkeiten und in Abhängigkeit des WEG-Verwaltungsbestandes prüfen, ob und was möglich und auch gewollt ist:

- Auswahl geeigneter Versammlungstools einschließlich Kostenanalyse als Beschlussgrundlage für die Eigentümergemeinschaft.
- Information der Eigentümer über die Art der Teilnahmemöglichkeiten (Video oder Telefon), der Wahrnehmung der Stimm- und Fragerechte, individualisierte Zugangscodes und Verschwiegenheitshinweise.
- Hinweise auf die Einhaltung von Datenschutzregelungen.
- Klärung der Kostentragung, z.B. für die Inanspruchnahme von Online-Diensten, zusätzlicher Mitarbeiterinsatz und Anschaffung von Technik, Kostentragung durch die gesamte WEG oder nur der teilnehmenden Online-Teilnehmer.

Hier bietet sich die Erstellung eines allgemeinen Informationsschreibens des Verwalters zur Erläuterung der Komplexität an.

2. Schritt: Auswahl der Hard- und Software

Bei der Auswahl von Hard- und Softwarelösungen kommen vom Grundsatz her 3 Varianten in Betracht.

a) Die schnelle Lösung: Software as a Service (SaaS)

Die einfachste und schnellste Lösung ist, bestehende Online-Services eines Dienstleisters zu nutzen. Diese Variante ist datenschutzrechtlich sehr anspruchsvoll und es besteht großer Regelungsdruck.

Die bekanntesten Online-Meeting-Lösungen wie Microsoft Teams, Zoom, WebEx, GoToMeeting, GoToWebinar oder Clickmeeting sind US-Dienstleister, so dass ein Datentransfer in die USA nicht ausgeschlossen werden kann und die USA als „unsicherer Drittstaat“ gilt. Bei der Wahl eines dieser US-Dienstleister ist darauf zu achten, dass die EU-Standardvertragsklauseln integriert sind. Ferner muss der Verwalter eine Interessenabwägung vornehmen unter Berücksichtigung der möglichen Risiken für die Eigentümer. Und schließlich sollte der Verwalter von den an Online-Versammlungen teilnehmenden Eigentümern eine Einwilli-

gung zur Drittland-Datenübertragung einholen, dass diese die eher theoretische Gefahr der Missachtung des Datenschutzes akzeptieren.

Auch in Europa gibt es zunehmend EU-Dienstleister, die Tools für Online-Meetings anbieten. Einige haben sich sogar auf Versammlungen spezialisiert, bei denen Dokumentationen und Abstimmungen eine wichtige Rolle spielen. Beispiele für Online-Systeme speziell für Versammlungen mit Abstimmungselementen sind Vulcavo, Vote@Home, Polyas, Neove oder Facilioo. Natürlich sind auch bei diesen Anbietern die grundsätzlichen Datenschutzbestimmungen zu beachten.

b) Die komfortable Lösung: Aufbau eines eigenen Servers in einem Rechenzentrum

Der Verwalter bringt einen oder mehrere eigene Server in ein Rechenzentrum bzw. mietet hier einen solchen exklusiven Server, um die professionelle Infrastruktur des Rechenzentrumsbetreibers zu nutzen. Bei der Auswahl eines Rechenzentrumsbetreibers sollte aber beachtet werden, dass sich dieser Betreiber innerhalb der EU befindet und eine aktuelle ISO27001-Zertifizierung vorweisen kann.

c) Die sichere Lösung: Aufbau einer eigenen Infrastruktur

Der Verwalter betreibt eine eigene Infrastruktur für ein entsprechendes Videokonferenzsystem, d.h. er hat an seinem Standort seine eigene Hardware mit Verbindung zum Internet, auf der dann eine geeignete Softwarelösung läuft. Hier gibt es verschiedene Tools wie OwnCloud, Jitsi oder NextcloudTalk.

Der Einsatz solcher Tools auf eigener Infrastruktur ist datenschutzmäßig die beste Variante, da die Verarbeitung der personenbezogenen Daten ausschließlich beim Verwalter unter seiner direkten Kontrolle stattfindet. Diese Variante ist aus Datenschutzgründen vorzugswürdig, stellt jedoch aber auch die kostenintensivste Variante dar.

3. Schritt: Beschlussfassung zur Durchführung der Online-Teilnahme

In der Beschlussfassung zur Durchführung der Versammlung mit Online-Teilnahme sollte vorsorglich geregelt sein:

- Festlegung der Teilnahmemöglichkeit an Versammlungen per elektronischer Kommunikation.
- Wahrung des Datenschutzes gemäß DSGVO.
- Technische Ausstattung der Gemeinschaft und der Eigentümer.
- Welche Technik eingesetzt werden soll (Hardware-Software-Voraussetzungen).
- Ausübung der Versammlungsrechte (Rede-, Antrags-, Stimmrecht).
- Wie soll die Vertretungsmacht geprüft werden (Vollmacht).
- Regelung der Kostentragung und des ggf. abweichenden Verteilungsschlüssels.

4. Schritt: Durchführung der Versammlung

Die Durchführung von hybriden oder reinen Online-Versammlungen stellt hohe Anforderungen an den Verwalter. Dies gilt insbesondere für Hybridversammlungen, da dann gleichzeitig auf die persönlich anwesenden Eigentümer geachtet werden muss sowie auf die Online zugeschalteten Eigentümer. Die Koordinierung der Beiträge und die Dokumentation der Abstimmungen bedarf regelmäßig eines zusätzlichen Personalaufwands für diese hybride Versammlungsform.

a) Identifikation und Nichtöffentlichkeit

Besonders wichtig sind die Identifikation der Teilnehmer und die Wahrung der Nichtöffentlichkeit der Versammlung. Wenn die formalen Anforderungen an eine korrekte und richtig adressierte und zugestellte Einladung und eine angemessene Zugangskontrolle erfüllt werden, kann auch eine Online-Versammlung rechtmäßig abgehalten werden.

Technisch darstellbar sind bei den meisten Online-System-Anbietern individualisierte verschlüsselte Teilnahmelinks und Extra-Zugangcodes, die nicht von mehreren Eigentümern gleichzeitig verwendet werden können. Alternativ besteht die Möglichkeit eines virtuellen „Vorzimmers“, aus dem die Eigentümer manuell durch den Verwalter in den eigentlichen Online-Versammlungsraum eingelassen werden.

Bei Abstimmungen zu Beschlussfassungen muss je nach Versammlungsgröße eine organisatorische oder technische Lösung genutzt werden. Bis zu einer gewissen Anzahl an Teilnehmern sind „klassische“ Abstimmungen durch „Handheben“ auch bei Online-Versammlungen machbar. Alternativ bieten integrierte oder eigenständige spezielle Online-Voting-Tools (z. B. Vulcavo; Vote@Home; Polyas; Neove; Facilioo,) rechtskonforme Wege einer Abstimmung.

b) Übertragungsrisiko

Wer das technische Übertragungsrisiko trägt, ist im WEG nicht geregelt. Der Verwalter als Versammlungsleiter hat dafür zu sorgen, dass ein geeigneter Versammlungsraum vorhanden und den Eigentümern zugänglich ist. Er muss sicherstellen, dass der Versammlungsraum technisch so ausgestattet ist, dass während der gesamten Versammlung eine Teilnahme mittels elektronischer Kommunikationsmittel möglich ist. Die Eigentümer tragen das individuelle Teilnahmerisiko und für Störungen ihrer verwendeten Technik, einschließlich der Internetverbindung außerhalb der Versammlungsräume.

5. Schritt: CheckUp Technik und Datenschutz

Der Verwalter muss dafür sorgen, dass die ausgewählte Technik zur Durchführung einer virtuellen Eigentümerversammlung so gestaltet ist, dass schon durch die Konfiguration im Vorfeld ein möglichst hohes Datenschutzniveau hergestellt werden kann bzw. dem Teilnehmer entsprechend die Möglichkeit gegeben wird, private Details (z. B. Vorgänge im Hintergrund) unkenntlich zu machen oder in einem Checkfenster vor dem eigentlichen Beitritt zur Veranstaltung seine Einstellungen bzgl. Video- und Tonübertragungen zu prüfen.

Ferner sollte der Verwalter vor bzw. zu Beginn der Online-Versammlung auf die Einhaltung der Hinweispflichten, den Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung und das Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten nach EU-DSGVO achten.

Fazit

Neben vielen Vorteilen der Durchführung von Online-Versammlungen für die Eigentümer gibt es für Verwalter noch zahlreiche rechtliche Unsicherheiten. Die Rechtsprechung zu einzelnen Sachverhalten ist noch sehr rudimentär.

Die IVD-Checkliste mit den 5 Schritten schafft zumindest eine gewisse Sicherheit für Verwalter und dient gleichzeitig als organisatorischer Leitfaden bei der Vorbereitung und Durchführung von Online-Versammlungen. Des Weiteren kann die Checkliste auch für die Sensibilisierung der Eigentümer für diese Versammlungsform genutzt werden, auch mit Blick auf die anfallenden Zusatzkosten. Verwalter sollten optimistisch in die Zukunft schauen und die neuen Möglichkeiten nutzen, im eigenen Interesse und im Interesse der Eigentümer.

DER AUTOR

Prof. Rainer Hummelsheim, Immobilienkaufmann und -fachwirt, ist GF einer Leipziger Hausverwaltung. Neben Lehraufträgen an den Hochschulen Mittweida und Anhalt sowie der BA Leipzig ist er auch als Honorar Dozent in der Ausbildung von IHK-Immobilienfachwirten und -kaufleuten tätig.



www.rainer-hummelsheim.de