

**DR. KLAUS NAHLENZ**  
Vizepräsident BVI e.V.

## Mut zur Digitalisierung

### Online-Teilnahme trägt zur Aufwertung der ETV bei

Ein Punkt, der für besonders viele Diskussionen rund um das neue WEG gesorgt hat, ist die Durchführung hybrider Eigentümerversammlungen. Hier sind sowohl rechtlich als auch technisch noch zahlreiche Details zu beachten. Der Aufwand lohnt sich jedoch, denn die nun mögliche Online-Teilnahme eröffnet vollkommen neue und für die Immobilienwirtschaft sehr wünschenswerte Perspektiven. Die Durchführung hybrider Eigentümerversammlungen ist darum bei mir ein fester Tagesordnungspunkt jeder Eigentümerversammlung. Dort fassen wir Beschluss A, der folgende Punkte enthält: Eigentümer ohne physische Anwesenheit können an der Eigentümerversammlung mittels elektronischer Kommunikation teilnehmen. Die WEG übernimmt die Kosten der Einrichtung und Verbindung. Online-Anwesende können per Chat teilnehmen, das betrifft auch Beschlüsse. Weder der Immobilienverwalter noch die Gemeinschaft haften für die Verbindung. Ist dieser Beschluss gefasst, folgt Beschluss B: Da jeder Eigentümer nun jederzeit teilnehmen kann, stimmt die WEG ab, dass die Eigentümerversammlung zu üblichen Geschäftszeiten stattfinden kann.

Dies alles ermöglicht größtmögliche Freiheit, denn alle Eigentümer haben damit die Chance teilzunehmen. Zudem wird die Eigentümerversammlung selbst deutlich aufgewertet, da keine feuchtfröhliche Feierabendbier-Stimmung über wichtige Themen – auch über mitunter sehr hohe Summen – entscheidet. Ich hielt es auch gerade angesichts der Tragweite der Beschlüsse stets für ungerecht, wenn auf-

grund der abendlichen Veranstaltungszeit nur diejenigen Eigentümer teilnehmen, die gerade zufällig konnten. Die hybride Eigentümerversammlung ermöglicht nun die verantwortungsbewusste Beschäftigung mit Verwaltungsthemen zu Bürozeiten.

Der Einwand der „Unzeit“ aufgrund der Arbeitszeit der Eigentümer hat für mich mit der Möglichkeit der Online-Teilnahme keinen Bestand: Zum einen dauert der Termin (ohne Feierabendbier) eine halbe bis ganze Stunde. Zum anderen sind auch private Termine während der Arbeitszeit möglich. Der Vorteil: Alle konzentrieren sich auf das Thema, das trägt wesentlich zur konstruktiven Lösungsfindung bei.

Meine erste hybride Eigentümerversammlung ging bereits sehr erfolgreich über die Bühne. Die Anwesenden waren froh, dass sie kommen konnten, die digital Teilnehmenden dankbar, dass sie aufgrund der technischen Möglichkeiten dabei sein konnten. Die Atmosphäre war locker, „face-to-face-fighting“ gab es aufgrund der veränderten Kommunikationsform nicht. Dennoch kam es zum regen Austausch. In der hybriden Eigentümerversammlung liegt also viel Potenzial, das weit über die einfachere Teilnahme an den Terminen hinausgeht. Nutzen wir es!

**DR. KLAUS NAHLENZ**  
Vizepräsident BVI e.V.