

vdIV *aktuell*

vdIV

Das offizielle Organ des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland e. V. und seiner Landesverbände

Wie ein Mann

Der Team-Gedanke gewinnt bei Unternehmensführung & Organisation an Bedeutung.

- WEG-Reform
Das bringt die Gesetzesnovelle
- Benchmarking
Von Kennzahlenvergleichen profitieren
- Fachkräfte
Wie man sie für sich gewinnt und bindet



WEG-Verwaltung
Pergolenviertel
Hausverwalter-Service

Sonderdruck

Die Digitalisierung der Eigentümerversammlung

Die größte Reform im Wohneigentumsrecht seit 1951 bringt Änderungen im Bereich der Eigentümerversammlung und Beschlussfassung mit sich – und den ein oder anderen Vorteil für Verwalter.

Eigentümerversammlungen sind das zentrale Gremium einer Wohnungseigentümergeinschaft, in welchem Beschlüsse gefasst oder Wirtschaftspläne verabschiedet werden. Als Herausforderung erweist sich immer wieder die Terminfindung, insbesondere wenn Eigentümer beruflich stark eingebunden und daher viel unterwegs sind. Zurzeit hat das Corona-Virus sein Übriges dazu.

So gesehen kommt die WEG-Reform zur rechten Zeit. Eigentümerversammlungen und Beschlussfassung werden vereinfacht. Die Eigentümerversammlung wird künftig immer beschlussfähig sein, daher wurde die Ladungsfrist von zwei auf drei Wochen verlängert. Bei Beschlussfassungen entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Es kann beschlossen werden, Online-Zuschaltungen von Eigentümern zu

DER AUTOR



ERICH ROHLAND
Geschäftsführer der WEG-Verwaltung Pergolenviertel und Leiter des Geschäftsbereichs Hausverwalter-Service, Hamburg

gestatten sowie über eine genau bestimmte Sache (z. B. Entscheidung zwischen drei einzuholenden Angeboten) in einem Umlaufbeschluss mehrheitlich abzustimmen. Mit der Online-Teilnahme an einer Eigentümerversammlung können Eigentümer einzelne oder sämtliche ihrer Rechte im Wege der elektronischen Kommunikation ausüben. Umlaufbeschlüsse und Vollmachten bedürfen künftig zu ihrer Gültigkeit nur noch der Textform, nicht mehr der Schriftform. Dies gilt auch für das Einberufungsverlangen für eine Eigentümerversammlung durch Wohnungseigentümer.

Einbeziehung elektronischer Medien

Bezieht nun das reformierte Wohnungseigentumsgesetz die Nutzung elektronischer Kommunikationsmittel wie E-Mail, Internetplattformen oder Apps mehr mit ein, bietet das neue Chancen. Die ordentliche Präsenzversammlung wird dabei nicht abgeschafft. Es wird aber möglich sein, dass die Eigen-

tümer in der heutigen Zeit lieber per Smartphone, iPad oder Notebook an der Versammlung teilnehmen, also unabhängig vom Ort, an dem sie sich gerade befinden. Sie nehmen dann per Videokonferenz an der Präsenzversammlung teil. Dieses Verfahren ist in der Arbeitswelt bestens eingeführt und bringt Vorteile durch Einsparung von Ressourcen, Flexibilität und Visualisierung.

Das bedeutet aber auch, dass die Online-Teilnahme an der Beschlussfassung vollumfänglich gewährleistet sein muss – zum Beispiel per App, die nicht nur eine Beschlussfassung unabhängig von Ort und Zeit ermöglicht, sondern auch ein eigenes Beschlussbuch führt, Dokumente wie Abrechnungen und Wirtschaftspläne speichert und die Niederschrift unverzüglich zur Verfügung stellt.

Aber nicht nur das, denn digitale Technologien und entsprechendes Know-how entscheiden in der heutigen Arbeits- und Wirtschaftswelt über die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit von Unternehmen. Den bestehenden Nachholbedarf in diesem Bereich macht Corona gerade deutlich.

Die Digitalisierung vorantreiben

Die konsequente Nutzung der Potenziale, die in der Digitalisierung liegen, hat Vorteile



für Verwalter – möglich sind Kosteneinsparungen von bis zu 40 Prozent. Um die digitale Transformation voranzutreiben, hat die Bundesregierung das Investitionszuschussprogramm „Digital Jetzt – Investitionsförderung für KMU“ aufgelegt. Es unterstützt rechtlich selbstständige Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft einschließlich des Handwerks sowie der freien Berufe in zwei Modulen:

- Investitionen in digitale Technologien, insbesondere Hard- und Software (Modul 1) sowie
- Investitionen in die Qualifizierung der Mitarbeitenden zu Digitalthemen (Modul 2).

Unternehmen, die Fördergelder beantragen, müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung 3 bis 499 Mitarbeitende beschäftigen. Kleine und mittlere Unternehmen können durch „Digital Jetzt“ einen Zuschuss von bis zu 70 Prozent zu Investitionen in Hardware, Software und Mitarbeiterqualifikation erhalten. Gefördert werden Vorhaben, um den Grad der Digitalisierung und die Effizienz in Unternehmen zu steigern und so auch die Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig zu stärken. Informationen zum Förderprogramm „Digital Jetzt“ sind auf der Website des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) verfügbar: www.bmwi.de/digitaljetzt

Das Smartphone wird zur Allzweckwaffe

Zwar hat die Immobilienverwaltung in puncto Digitalisierung in den letzten Jahren schon gute Fortschritte gemacht – viele sehr gute Online-Portale für Mieter- und Eigentümer sind längst im Einsatz – die Eigentümerversammlung aber liegt oft

Die **Gesetzesnovelle** stellt die **Weichen** für eine weitere **Digitalisierung** der Branche.

Am Anfang steht der **Beschluss** über die Möglichkeit der **Online-Versammlung**.

noch im Dornröschenschlaf. Dass hier vielfach noch gearbeitet wird wie vor 50 Jahren, liegt nicht zuletzt am überholten alten Wohnungseigentumsgesetz. Selbst die oft verwendeten TED-Systeme sind noch aus der Zeit der ZDF-Hitparade und können bestenfalls als Notlösung dienen. Die Eigentümer aber sind längst im Hier und Jetzt angekommen – mit ihren Smartphones, die immer dabei sind, verfügen sie über sehr brauchbare Abstimmgeräte, die weltweit und 24 Stunden am Tag funktionieren. Wenn wir es schaffen, dass sie zur Beschlussfassung und Datensammlung verwendet werden können, sind wir mit der Digitalisierung einen entscheidenden Schritt weiter – gerade mit Blick auf die Eigentümerversammlung.

Die werden wir auf diese Weise nicht nur optimieren, sondern auch ihre Nachbereitung, weil Rückfragen von Eigentümern beim Verwalter deutlich seltener werden. Aber schon die Vollmachtverwaltung wird an Bedeutung verlieren, weil die Abstimmung auf digitalem Weg von überall möglich ist. Das spart den Aufwand und die Kosten für Wiederholungsversammlungen.

Jetzt die Weichen stellen

Vor die Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen hat der Gesetzgeber noch

eine Beschlussfassung gestellt: Die Eigentümer müssen dieser Möglichkeit zustimmen. Hausverwaltungen sollten daher gleich in der kommenden Saison diese neue Möglichkeit in der ordentlichen Eigentümerversammlung vorstellen und darüber beschließen lassen. Wird die Online-Teilnahme von der Eigentümergemeinschaft künftig gewünscht, sollten Verwaltungen im Nachgang abstimmen lassen, ob dabei bestimmte Hilfsmittel wie eine App genutzt werden sollen, deren Bereitstellung die Verwaltung dann übernehmen kann. Die vorherige Abstimmung ist allerdings zu empfehlen, um dafür nicht unnötig in Vorleistung zu gehen.

Die Möglichkeit der Herabsetzung der Zustimmung durch Umlaufbeschluss, das Abändern der Beschluss-Quoren oder die Akzeptanz von Online-Teilnahmen an einer Versammlung sind einige neue Regelungen, die durchaus geeignet sind, die Grundvergütung oder die variable Vergütung des Verwalters moderat anzuheben. Da sich aus der Gesetzesreform insgesamt Vorteile sowohl für Verwalter als auch für Eigentümer in etwa gleicher Weise ergeben, könnten Eigentümerversammlung und Beschlussfassung künftig zur Win-Win-Situation werden.





Neue Gesetzeslage:

Digitale Eigentümerversammlung



Must-have ab Januar:

Beschluss.app & digitale Eigentümerversammlung

Die WEG-Reform macht es möglich: Ab Januar ist die von vielen Eigentümern geforderte digitale oder hybride Eigentümerversammlung möglich und wird sich Prognosen zufolge in kürzester Zeit durchsetzen. Für Sie als Verwaltung spart sie jede Menge Zeit und Geld und bringt eine Reihe von Vorteilen:

- 40 % Kosteneinsparung bei jeder Versammlung durch App-Nutzung
- Beschluss-App ab 1,- €/Einheit & Jahr (Kosteneinsparung von 2,07 €)
- Beschlussfassung: von jedem Ort aus – zu jeder Zeit
- Beschlussbuch, Niederschrift & Dokumente auf dem Smartphone

Vorbereitung, Versammlungsleitung und Nachbearbeitung online

Abstimmung mittels App von jedem Ort aus ...

... oder in der Versammlung mit App oder Keypad



Kostensenkung der ETV um:
40%

