

WEG-Novelle 2020 - Erfahrungen und Erkenntnisse

2023

ISBN 978-3-406-80985-9

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei

beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

c) Veräußerungszustimmung

Die 55. Zivilkammer des LG Berlin:

„Um einen Beschluss vorgenannten Inhaltes fassen zu können, bedarf es auch keiner Vereinbarung. Soweit sich die Klägerin zur Unterstützung ihrer Rechtsansicht auf einen Aufsatz von Drasdo (NJW-Spezial 2015, 33) stützt, führt dies zu keinem anderen Ergebnis. Denn der vorgenannte Autor hat eine Vereinbarung nur dann für erforderlich angesehen, sofern die Belastung mit den Kosten zu Lasten des Veräußerers nur bei einer entsprechenden Vereinbarung in Betracht kommt. Um eine solche Regelung geht es hier jedoch bereits nicht, da die Kostenlast nicht an eine Person geknüpft ist.“⁹⁸

d) Schlüsselverlust

Der VIII. Zivilsenat des BGH:

„Die Gegenmeinung sieht in dem Verlust eines Schlüssels keine Beschädigung der Schließanlage als Sachgesamtheit (LG Wiesbaden, NZM 1999, 308; ... Drasdo, NJW-Spezial 2011, 161 [162]; ...) ... Solange die Schließanlage nicht erneuert worden sei, bestehe kein Schaden (...; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 161 [162]; ...), denn allein die Sorge, es könne mit dem verlorenen Schlüssel Missbrauch getrieben werden, sei nicht kommerzialisierbar ... Der letztgenannten Auffassung gebührt der Vorzug.“⁹⁹

e) Beschlusskompetenz

Zur „Beschlusskompetenz unter WEG zur Aufhebung einer Kostenbefreiung“ hat Michael Drasdo in NJW-Spezial 2010, 289 geschrieben. Das nahm der V. Zivilsenat des BGH alsbald auf.

„Allerdings räumt § 16 III WEG nur die Kompetenz ein, im Rahmen einer dem Grunde nach bereits bestehenden Kostentragungsverpflichtung einen anderen Verteilungsmaßstab zu wählen. Die Bestimmung begründet hingegen nicht die Befugnis, einen Wohnungseigentümer, der nach einer bestehenden Vereinbarung von der Tragung bestimmter Kosten oder der Kostentragungspflicht insgesamt befreit ist, durch Beschluss erstmals an den Kosten zu beteiligen (AG Bremen, NJW-RR 2010, 811 [812]; Lemke/Müller, ImmobilienR., § 16 WEG Rdnr. 9; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 289; aA Elzer, NJW 2010, 3473 [3474]; wohl auch Becker, in: Bärmann, § 16 Rdnr. 98.“¹⁰⁰

f) Saldoklage

Die Saldoklage hat Michael Drasdo mehrfach umgetrieben.¹⁰¹

⁹⁸ LG Berlin ZWE 2018, 271 Rn. 14.

⁹⁹ BGH NZM 2014, 303 Rn. 17f.

¹⁰⁰ BGH NZM 2012, 615 Rn. 13.

¹⁰¹ Drasdo NJW-Spezial 2019, 161; NJW-Spezial 2018, 609; NJW-Spezial 2017, 578 (zu LG Frankfurt a.M. GE 2017, 1413 = BeckRS 2017, 114098); NJW-Spezial 2013, 195 (zu BGH NZM 2013, 422).

„Bei einer Saldoklage werden regelmäßig nicht bestimmte einzelne Forderungen geltend gemacht. Der Kläger verrechnet eingegangene Zahlungen nicht mit den ihm zustehenden Forderungen nach dem System der §§ 362f., 366f. BGB. Vielmehr listet er die vermeintlichen Forderungen auf der einen und die darauf geleisteten Zahlungen – ohne Vornahme einer Verrechnung der letzteren – auf der anderen Seite auf. Daraus ermittelt er rechnerisch den ihm zustehenden Anspruch und macht diesen als Saldo seines Rechenwerks geltend (vgl. Drasdo NJW-Spezial 2018, 609).“¹⁰²

g) *Verwalterpflicht zur Offenlegung eigener Versäumnisse*

Parallelen zum Anwalts- und Gesellschaftsrecht sind unverkennbar:

„Den Verwalter trifft nach **allgemeinen Überlegungen** die (Neben-)Pflicht, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die Wohnungseigentümer, denen er pflichtwidrig einen Schaden am Sondereigentum zugefügt hat, auf seine Einstandspflicht hinzuweisen. Verletzt er diese Pflicht, hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder haben die Wohnungseigentümer grundsätzlich einen **weiteren** (sekundären) Schadenersatzanspruch, wenn er auf die Möglichkeit einer eigenen Regresshaftung und deren drohende Verjährung ... schuldhaft nicht hingewiesen hat. Der BGH hat es zwar abgelehnt, die Grundsätze der Sekundärverjährung bei der Anwalts- und Steuerberaterhaftung auf GmbH-Geschäftsführer zu erweitern (BGH NJW 2009, 68 Rn. 18). Er hat dies aber mit § 43 Abs. 4 GmbHG begründet. Eine entsprechende Norm fehlt für das Verhältnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümer zum Verwalter. Die Situation des Verwalters ist außerdem mit derjenigen der rechts- und steuerberatenden Berufsträger vergleichbar (Drasdo NJW-Spezial 2022, 289): Auch der Verwalter besitzt im Regelfall ein besseres Sachwissen als diese und ist rechtlich erfahrener als die Wohnungseigentümer. Zudem erhält er die für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erforderlichen Informationen und entscheidet, ob bzw. wie diese ungeachtet einer insoweit gegebenenfalls bestehenden Rechtspflicht weitergegeben werden (Drasdo NJW-Spezial 2022, 289). Der Sekundäranspruch ist ein Hilfsrecht und unselbständiges Nebenrecht des primären Regressanspruchs.“¹⁰³

h) *Der „falsche“ Drasdo oder: „Irren ist menschlich!“*

Eindeutig in das Kuriosen-Kabinett gehören folgende Zitate des V. Zivilsenats des BGH:

„Die hiernach gebotene Differenzierung danach, ob sich der Beschluss auf die Prozessvertretung durch den Verwalter oder auf die eigene Prozessvertretung der Wohnungseigentümer bezieht, ermöglicht auch eine praktikable Lösung der Frage, wie mit unterschiedlichen Weisungen der Wohnungseigentümer gegenüber dem

¹⁰² LG München I ZWE 2022, 189 Rn. 15.

¹⁰³ BeckOK WEG/Elzer, 3.4.2023, § 26 Rn. 328 (Hervorhebung wie dort).

Verwalter bzw. gegenüber dem von diesem mandatierten Rechtsanwalt umzugehen ist (in dieser Hinsicht skeptisch Kappus, NJW-Spezial 2019, 130, 131).¹⁰⁴

Und weiter:

„... Aus demselben Grund verstößt der Rechtsanwalt durch die Nichtbeachtung der Weisung eines einzelnen Wohnungseigentümers, die der Weisung des Verwalters widerspricht, nicht gegen das berufsrechtliche Verbot, widerstreitende Interessen zu vertreten (§ 43 Abs. 4 BRAO). Der Rechtsanwalt ist wirksam beauftragt und nimmt das Mandanteninteresse wahr, dessen Inhalt aufgrund gesetzlicher Befugnis von dem Verwalter vorgegeben wird (so auch BeckOGK/Greiner, WEG [1. 8. 2019], § 27 Rn. 69; aA Kappus, NJW-Spezial 2019, 130, 131).“¹⁰⁵

Autor des zitierten Beitrags in NJW-Spezial ist indes Michael Drasdo!

Hintergrund der Falschbezeichnung könnte sein, dass Entscheidungsbearbeitungen in NJW-Spezial nicht eigens namentlich gekennzeichnet sind, sondern der bzw. die Verfasser(in) in einer Rubrikunterzeile steht bzw. stehen. Die Angabe „Kappus“ – vorgeblich Verfasser des vom V. Zivilsenat genannten Beitrags – findet ein nach einer zitierfähigen Namensangabe Suchender im Impressum zu NJW-Spezial: Ich bin dort als das für die Rubrik „Miet- und Immobilienrecht“ zuständige Redaktionsmitglied ausgewiesen.

Zugegeben, der BGH-Lapsus mochte auch geübten Augen verborgen bleiben.¹⁰⁶

i) Kritik

Wer sich in die Fachöffentlichkeit begibt, muss mit literarischem Gegenwind leben:¹⁰⁷

„Ich stimme Drasdo (NJW-Spezial 2005, 433) nicht zu, wenn er davon ausgeht, dass Pay-TV-Angebote in Kabelnetzen dazu führen sollten, dass ‚bisher geduldete‘ Satellitenanlagen nunmehr beseitigt werden müssten. Das Gegenteil ist meines Erachtens richtig: ...“¹⁰⁸

Eine früh geäußerte richterliche „andere Ansicht“ ist ebenfalls belegt:

„Soweit in NJW-Spezial 2005, 244f. (Drasdo) unter Bezugnahme auf Vorb. 3 Abs. 4 VV RVG dargestellt wird, dass auch das LG Frankfurt a. M. diese Auffassung vertrete, ergibt der in NZM 2005, 359 = NJW 2005, 1282 (1283) abgedruckte Volltext der Entscheidung, dass diese noch zu § 118 BRAGO ergangen ist, keinen Bezug zum RVG enthält und daher für die neue Rechtslage wenig aussagekräftig ist.“¹⁰⁹

¹⁰⁴ BGH (V. ZS) NZM 2020, 326 Rn. 26 (im NZM-Abdruck redaktionell korrigiert in „Drasdo“). Auf der BGH-homepage und in BeckRS 2019, 38140 ist die hier abgebildete Ausgangsfassung ansteuerbar.

¹⁰⁵ BGH (V. ZS) NZM 2020, 326 Rn. 28 (im NZM-Abdruck redaktionell korrigiert in „Drasdo“).

¹⁰⁶ So im Abdruck BGH ZWE 2020, 293.

¹⁰⁷ LG Berlin (55. ZK) ZWE 2018, 271 Rn. 14 = GE 2018, 337 (338).

¹⁰⁸ Michael Julius Schwarz NJW-aktuell Heft 51/2005, XIV.

¹⁰⁹ LG Mönchengladbach NZM 2006, 174.

2. Rechtsprechungsänderung

Welcher Publizierende freute sich nicht, wenn ein Gericht auf der Grundlage einer Beitragsveröffentlichung seine Rechtsprechung ändert?¹¹⁰ Michael Drasdo wurde derlei richterliche Erkenntnisänderung beim Kammergericht zuteil:

„Dem Verwalter in einem Wohngeldverfahren nach § 43 I Nr. 1 WEG zwischen den nach § 43 IV Nr. 1 WEG beteiligten Wohnungseigentümern, in dem er nur diese vertritt und nicht selbst Beteiligter ist, dürfen nicht die Mehrkosten auferlegt werden (unter Aufgabe von KG, NZM 2005, 462), weil es an einem Verfahrensrechtsverhältnis fehlt (vgl. *Drasdo*, NJW-Spezial 2005, 245).“¹¹¹

Was ein bescheidener Nachweis gewandelter Erkenntnis vom „richtigen Recht“ durch NJW-Spezial ist, könnte sich bei wissenschaftlicher Vertiefung als reichere Quelle erweisen.

VI. Ausklang

„Auch der längste Weg beginnt mit einem ersten Schritt.“ (Laotse)
Seit an Seit.


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

¹¹⁰ Zum „Faszinosum Rechtsprechungsänderung in der Wohnraummiete“ näher Kähler NZM 2020, 95.

¹¹¹ KG NZM 2006, 264.

MARTIN KABLER

Beschlussfassungen der Zukunft – Online-Eigentümerversammlung und Umlaufbeschluss

Klimawandel, Ukrainekrieg, Energiekrise – das sind nur einige Herausforderungen mit denen Immobilienverwaltungen sich auseinandersetzen müssen. Daran gekoppelt sind zunehmend kurzfristig umzusetzende gesetzgeberische Maßnahmen, die eines wirksamen Beschlusses der Wohnungseigentümer bedürfen. Nur eine jährliche Präsenzversammlung scheint hier nicht die Antwort auf drängend zu entscheidende Fragen zu sein. Was fehlt ist eine Regelung des Gesetzgebers, die Beschlussfassung für Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltungen in dem Tempo ermöglicht, in dem die Anforderungen steigen.¹ Moderne Beschlusstools aber lassen weiter auf sich warten.

Es gibt drei Arten von Eigentümerversammlungen: Eine Versammlung in Präsenz bedeutet, alle Wohnungseigentümer sind physisch vor Ort in einem Versammlungsraum anwesend. Dieses Leitbild ist bisher fest im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verankert. Mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) wurde dann die Hybrid-Versammlung eingeführt, bei der eine Präsenz-Versammlung abgehalten wird, zu der sich Teilnehmende virtuell hinzuschalten können, sofern zuvor ein entsprechender Beschluss gefasst wurde. Der Gesetzgeber konnte sich damals nicht dazu durchringen, auch rein virtuelle Versammlungen festzuschreiben.

Mittlerweile ist die Digitalisierung jedoch weit fortgeschritten. Das hat auch der Gesetzgeber erkannt und dahingehend tiefgreifende Änderungen am Aktien- und Vereinsrecht im Hinblick auf eine Online-Teilnahme vorgenommen. Auch bei den rechtsberatenden Berufen stehen umfassende Änderungen zu virtuellen Versammlungen an. Das Gesetzgebungsverfahren, das diese regeln soll, befindet sich kurz vor dem Abschluss.

¹ Nach Redaktionsschluss für diese Festschrift hat das Bundesministerium der Justiz einen Referentenentwurf „eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen“ vorgelegt.

In § 23 Abs. 2a WEG-E ist folgendes vorgesehen: „Die Wohnungseigentümer können mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen, dass die Versammlung innerhalb eines Zeitraums von längstens drei Jahren ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfindet oder stattfinden kann (virtuelle Wohnungseigentümerversammlung). Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteausübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.“

Der VDIV begrüßt im Grundsatz den Entwurf. Das weitere Gesetzgebungsverfahren bleibt abzuwarten.

In der Bundestags-Drucksache 20/2506 vom 1.7.2022, Nr. 47 erwägt die Bundesregierung auch eine gesetzliche Beschlusskompetenz zu schaffen. Hierzu soll ein einstimmiger Beschluss für die Durchführung reiner Online-Versammlungen zustande kommen, wenn die Durchführung hinsichtlich der Teilnahme (Zwei-Wege-Audio- und Videoverbindung in Echtzeit) und Rechteausübung mit Präsenzversammlungen vergleichbar sind. Ein entsprechender Referentenentwurf war für 2022 angekündigt. Bis zum Redaktionsschluss dieser Festschrift steht dieser noch immer aus.

I. Warum die Hybrid-Versammlung nicht die Lösung ist

In der Bundestags-Drucksache 20/2506 heißt es: Wenn alle Wohnungseigentümer vom Recht zur Online-Teilnahme an einer hybriden Eigentümerversammlung Gebrauch machten, sei der Unterschied zwischen einer hybriden und einer reinen Online-Eigentümerversammlung kaum merklich. Doch das überzeugt nicht, aus Sicht der Immobilienverwaltung gibt es erhebliche Unterschiede: Zu der technischen Ausstattung im Versammlungsraum entsteht außerdem organisatorischer, zeitlicher sowie personeller Mehraufwand, weil der Verwalter auf das persönliche Erscheinen von Eigentümerinnen und Eigentümern vorbereitet sein muss und die persönliche Teilnahme vor Ort nicht rechtssicher im Vorfeld abfragt werden kann. Die Verwaltung wird daher zumeist weiter Räumlichkeiten anmieten, die der Anzahl der Wohnungseigentümer entsprechen.

Der mit der hybriden Versammlung verbundene Aufwand schreckt viele Wohnungseigentümergeinschaften und Verwalter ab. Das beginnt mit der Suche nach geeigneten Räumlichkeiten, da nicht nur ausreichend Platz, sondern auch eine für die Bildübertragung genügend stabile Internetverbindung notwendig ist. Darüber hinaus wird für die elektronische Kommunikation Technik benötigt, die entweder im Versammlungsraum angemietet oder vom Verwalter beschafft werden muss. Der in der Vergangenheit oftmals genutzte separate und für wenig Kosten angemietete Raum im Restaurant oder im Vereinsheim, in Kirchenräumen o. Ä. entfällt damit.

Gleiches gilt für den zusätzlichen Personalaufwand: Die Leitung einer Versammlung in Präsenz, die parallele Betreuung der Technik für die Online-Teilnahme sowie das Durchführen von Abstimmungen kann und sollte nicht allein bewerkstelligt werden, oft wird eine zweite Person notwendig sein. Das erzeugt ebenfalls zusätzliche Kosten, die der Eigentümergeinschaft auferlegt werden müssten. Viele Eigentümer sind aber nicht bereit, diese zu tragen. Dadurch wird die Hybrid-Versammlung wenig genutzt und stellt keine signifikante Verbesserung dar. Für Diskussionen sorgen zunehmend auch Eigentümer, die kein Verständnis dafür aufbringen wollen, dass im digitalen Zeitalter noch Räume angemietet werden müssen.

Die deutlich höheren Kosten tragen Gemeinschaften daher in der Praxis vielfach nicht mit. Sofern der Gesetzgeber eine rein virtuelle Möglichkeit der Versammlungen vorsehen würde, wären Immobilienverwaltungen sicher schneller bereit, in

ihren eigenen Räumlichkeiten Kommunikationsverbindungen zu installieren, die sowohl den Anforderungen für die Übermittlung großer Datenmengen als auch stabiler Internetverbindungen genügen.

II. Warum die reine Online-Versammlung die Teilnahme von Eigentümern erhöht

Mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) sollte die Eigentümerversammlung als zentraler Ort der Entscheidungsfindung gestärkt werden, beispielsweise durch die Aufhebung des Beschlussfähigkeitsquorums. Die bislang nicht rechtssichere, aber praxisnahe Beobachtung ist, dass bei Online-Versammlungen eine prozentual höhere Teilnahme zu registrieren ist und damit Beschlüsse auf Basis einer größeren Mehrheit getroffen werden. Online-Versammlungen sind ein starkes Format zur demokratischen Willensbildung im Sinne der Eigentümergemeinschaft.

Mobilitätseingeschränkte oder gesundheitlich beeinträchtigte Eigentümer haben damit die Möglichkeit, an den Versammlungen teilzunehmen, lange Anfahrtswege entfallen. Eine Teilnahme ist z. B. auch bei Krankheit oder Urlaub möglich, Alleinerziehende benötigen keine zusätzliche Kinderbetreuung. Sollten Eigentümer tatsächlich nicht an einer reinen Online-Versammlung teilnehmen können, steht es ihnen frei, eine Vollmacht zur Stimmabgabe zu erteilen – genauso, wie sie es schon jetzt für Präsenz- oder Hybrid-Versammlungen tun. Letztlich hätte aber eine viel größere Gruppe an Eigentümern die Möglichkeit, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen und die zu fassenden Beschlüsse mitzutragen.

Das Argument, dass ältere Menschen und bildungsfernere Schichten durch die Verankerung dieser Durchführungsmöglichkeit benachteiligt wären, überzeugt kaum: Es ist klischeebehaftet und es gibt keine repräsentativen Erhebungen dazu, dass das tatsächlich der Fall wäre. Viel mehr können Personen, die aus gesundheitlichen, familiären, beruflichen oder sonstigen Gründen einer Eigentümerversammlung fern bleiben, durch eine Online-Teilnahme partizipieren. Außerdem können verschiedenen Vorkehrungen getroffen werden, um die Variante der reinen Online-Versammlung möglichst inklusiv zu gestalten: Die Gemeinschaft könnte beispielsweise entscheiden, dass bestimmte Beschlussgegenstände nicht in reinen Online-Versammlungen behandelt werden dürfen, dass eine Hilfsperson analog wie ein Dolmetscher als Gast in der Versammlung und nicht als Verstoß gegen die Nicht-öffentlichkeit gewertet wird, oder dass zusätzliche formale Anforderungen an die Einladung gestellt werden, wie etwa eine Pflicht zur Beifügung erforderlicher Unterlagen, auf die im Beschlussantrag Bezug genommen wird.

Eine vernünftige gesetzgeberische Regelung zur reinen virtuellen Versammlung aufzuhalten, mit dem Argument man verhindert die Teilhabe älterer Menschen ohne Interneterfahrung, ist absurd. Diese Begründung ist egoistisch, falsch und nebulös – auch in zehn Jahren könnte man damit eine entsprechende Regelung verhindern, weil es auch dann noch Personen geben könnte, die sich noch nie im Internet „bewegt“ haben.

Nur am Rande sei erwähnt, dass ein derartiges Versammlungstool einen mehrfachen Effizienzgewinn darstellt. Durch Entfall der Anreise, kommt es zur CO₂-Reduktion, An- und Abfahrtszeiten entfallen, Kosten werden gespart. Auch das Stimmrecht wird nicht eingeschränkt, besteht doch das seit Jahrzehnten erprobte Recht der Vollmachtübertragung, was auch im Fall virtueller Versammlungen angewandt werden kann.

Sofern es in der jüngeren Vergangenheit zu reinen virtuellen Versammlungen kam, berichten Verwaltungen, dass deutlich mehr Eigentümer daran teilnahmen als in der Vergangenheit. Zudem wurde durch die klare Einhaltung von vorab festgelegten Kommunikationsregeln gewährleistet, dass Diskussionen häufig sachlicher geführt und mit Beschluss abgeschlossen wurden als in Präsenzversammlungen. Eine Erfahrung, die viele durch die Corona-Pandemie teilen dürften, da seither Online-Tools aus der Kommunikation nicht mehr wegzudenken sind.

III. Warum die reine Online-Eigentümerversammlung die Rechte der Wohnungseigentümer achtet

In der Eigentümerversammlung sein Stimmrecht ausüben zu können gehört zum Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte, da es ein wesentliches Mittel zur Mitgestaltung der Gemeinschaftsangelegenheiten ist. Deshalb darf es auch nur unter bestimmten Voraussetzungen eingeschränkt werden und die Stimmrechtsverbote nach § 25 Abs. 4 WEG werden eng und zurückhaltend ausgelegt. Mit der hybriden Eigentümerversammlung gem. § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG oder der Absenkung aus § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG gibt es bereits gesetzesimmanente Eingriffe in dieses Recht. Fraglich ist, ob und inwiefern das Verankern der reinen Online-Versammlung ein noch stärker – und daher grundsätzlich abzulehnender – Eingriff in den Schutzbereich wäre.

Bei Maßnahmen, die sich erst über längere Zeiträume amortisieren (wie zum Beispiel bei energetischen Sanierungen) hat der Gesetzgeber beispielsweise gezeigt, dass er weniger das Interesse der älteren Generationen im Blick hat, als die Umsetzung der Maßnahme. Ältere Eigentümer haben in der Regel weniger Motivation, in hohe Sonderumlagen in die Sanierung eines Gebäudes zu investieren, da sie wenig Nutzen daraus generieren. Darüber hinaus sinkt die Kreditwürdigkeit aufgrund des Alters. Aus rechtlicher Sicht ist das allerdings kein Grund, erforderliche Erhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum aufzuhalten – sie können trotzdem durchgesetzt werden.

Der Maßstab der ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bei der Erhaltung und energetischen Sanierung hat also das Gebäude in seiner Substanz im Blick, weniger dessen Eigentümer bzw. Bewohner – sollte dazu nicht auch die Versammlungsdurchführung bei der Beschlussfassung zu solchen Maßnahmen gehören?

Als zusätzliches Instrument sollen reine Online-Eigentümerversammlungen die Möglichkeit der Präsenz-Versammlung ergänzen. So könnten z. B. außerordentliche Eigentümerversammlungen zu aktuellen Themen ohne großen Aufwand einberu-