

Stellungnahme des Sozialverbands VdK Deutschland e. V.

zum Gesetzesentwurf zur Zulassung virtueller
Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des
Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit
beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-
Energien-Anlagen

Sozialverband VdK Deutschland e. V.
Abteilung Sozialpolitik
Linienstraße 131
10115 Berlin

Telefon: 030 9210580-300
Telefax: 030 9210580-310
E-Mail: sozialpolitik@vdk.de

Berlin, 19.02.2024

Der Sozialverband VdK Deutschland e. V. (VdK) ist als Dachverband von 13 Landesverbänden mit über zwei Millionen Mitgliedern der größte Sozialverband in Deutschland. Die Sozialrechtsberatung und das Ehrenamt zeichnen den seit über 70 Jahren bestehenden Verband aus.

Zudem vertritt der VdK die sozialpolitischen Interessen seiner Mitglieder, insbesondere der Rentnerinnen und Rentner, Menschen mit Behinderung und chronischen Erkrankungen sowie Pflegebedürftigen und deren Angehörigen.

Der gemeinnützige Verein finanziert sich allein durch Mitgliedsbeiträge und ist parteipolitisch und konfessionell neutral.

1. Zu den Zielen des Gesetzentwurfs und den Maßnahmen der Umsetzung

Der vorliegende Gesetzesentwurf zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Stecksolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen verbindet unterschiedliche Reformen. Als Sozialverband VdK beschränken wir uns, wie bereits bei unserer Stellungnahme zum Referentenentwurf im Sommer des vergangenen Jahres auf Anmerkungen zu den virtuellen Wohnungseigentümerversammlungen, da an dieser Stelle die Interessen unserer Mitglieder berührt werden.

Wohnungseigentümergeinschaften sind die wesentliche Institution zur Regelung des Zusammenlebens innerhalb von Hausgemeinschaften. Dort diskutieren und entscheiden Wohnungseigentümergeinschaften über die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, dessen Erhaltung und ihre Finanzierung sowie bauliche Veränderungen. Die dort getroffenen Entscheidungen greifen somit unmittelbar in die Vermögensverhältnisse der einzelnen Wohnungseigentümer ein. Die Eigentümerversammlungen finden in der Regel einmal pro Jahr statt und können nach aktueller Rechtslage entweder in Präsenz, oder, wenn dies die einfache Mehrheit der Eigentümer beschließt, in hybrider Form stattfinden.

Ein Ziel des Gesetzes ist es nun, eine dritte Option zur Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen einzuführen, virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen. Damit sind rein online stattfindende Versammlungen gemeint, die also ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters im digitalen Raum stattfinden. Um diese Option zur Umsetzung zu bringen, soll es in Zukunft ausreichen, einen Beschluss mit einer $\frac{3}{4}$ -Mehrheit der abgegebenen Stimmen der Wohnungseigentümer zu fassen.

Bewertung des Sozialverbands VdK

Der VdK lehnt den Teil des Gesetzesentwurfs zur Einführung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen in dieser Form ab. Grund dafür ist zum einen, dass Menschen mit nicht vorhandenen digitalen Kompetenzen in Zukunft an der Wahrnehmung ihres Rechts auf Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung massiv behindert werden könnten. Zudem berücksichtigt der Gesetzentwurf die Interessen von Wohnungseigentümern mit einer Behinderung nicht ausreichend, da diese – wenn überhaupt

– auf die Durchführung barrierefreier Videokonferenzen angewiesen wären. Dies wird im vorliegenden Entwurf nicht berücksichtigt.

Aus diesem Grund sieht der Sozialverband VdK die mögliche Einführung von ausschließlich digitalen Wohnungseigentümersammlungen auf der Grundlage eines $\frac{3}{4}$ -Mehrheits-Beschlusses unter dem Aspekt der Barrierefreiheit mit großer Sorge. Durch das Quorum von einer $\frac{3}{4}$ -Mehrheit und ohne Veto-Möglichkeiten für Menschen mit einer Behinderung oder andere Mitglieder der Eigentümergeinschaft, die eine digitale Versammlung ablehnen, könnten die Interessen dieser Menschen willentlich und wissentlich übergangen werden. Aus der Perspektive von Menschen mit Behinderungen, die aus verschiedensten Gründen an der uneingeschränkten Nutzbarkeit digitaler Angebote gehindert sein können, bergen vollvirtuelle Wohnungseigentümersammlungen das Risiko, dass sie der Versammlung nicht im notwendigen und ihnen zustehenden Maße folgen und teilhaben können. Dies ist von Beeinträchtigungsform zu Beeinträchtigungsform selbstverständlich unterschiedlich.

Insbesondere bei Wohnungseigentümern mit Sinnesbeeinträchtigungen besteht dieses Risiko. Menschen mit einer Sehbeeinträchtigung sind darauf angewiesen, dass die Videokonferenzsysteme absolut zuverlässig störungsfrei funktionieren und zeitgleich barrierefrei bedienbar sind. Die Erfahrung der letzten Jahre hat allerdings gezeigt, dass viele gängige Produkte die entsprechenden Anforderungen an ein barrierefreies digitales Produkt nicht oder nicht vollständig erfüllen.

So ist es für Menschen mit einer Sehbeeinträchtigung wichtig, dass das Videokonferenzsystem kompatibel mit den gängigen Screenreadern ist. Allein dies reicht allerdings nicht aus. Denn sobald nicht mehr das Programm die digitale Oberfläche darstellt, sondern beispielsweise ein Bildschirm geteilt oder eine Präsentation gehalten wird, ist der Screenreader in jedem Fall nicht mehr ausreichend. In solchen Gelegenheiten wird nämlich lediglich das Bild übertragen. Um hier Abhilfe zu schaffen, muss entweder der Host einer Konferenz den Screen-Reader nutzen. Dies würden dann aber alle Beteiligten mitbekommen und unter Umständen dadurch gestört werden. Alternativ müssen der Person alle zu zeigenden Unterlagen im Vorhinein digital zur Verfügung gestellt werden, damit sie die Unterlagen auf einem zweiten Gerät mitlesen kann – sofern sie ein zweites digitales Endgerät besitzt. Darüber hinaus gilt für Menschen mit einer Sehbehinderung und verbleibender Sehkraft, dass die Programme ein kontrastreiches Design haben müssen. Dies ist bei vielen aktuell gängigen Programmen ebenfalls nicht der Fall. Darüber hinaus sollten die einzelnen Bereiche der Anwendung, also der Chat, die Liste der Teilnehmenden, die einzelnen Videofenster und die Menü-Führung separat in der Größe veränderbar bzw. verschiebbar sein. Das Programm muss zudem in der Lage sein, schriftliche Angaben in der Textgröße zu skalieren und die Funktion, dass die Person angezeigt wird, die gerade spricht, sollte ausschaltbar sein. Diese ständig wechselnden Anzeigen stören die Bedienbarkeit. Zudem ist es notwendig, dass sich die anderen Beteiligten an die Zusammenarbeit mit Menschen mit Sehbeeinträchtigungen anpassen. Visuell gezeigte Informationen sollten verbalisiert werden und auch mimische und gestische Kommunikation transparent gemacht werden.

Für Menschen mit einer Hörbeeinträchtigung oder gehörlose Menschen ist es hingegen wichtig, dass eine Übersetzung in Deutsche Gebärdensprache sowie Untertitelung stattfindet. Erfahrungsgemäß ist dies personalintensiv, da die Dolmetscherinnen und Dolmetscher je nach Länge der Versammlung mindestens zu zweit angefordert werden müssen und technische

Lösungen zur automatischen Untertitelung bisher nicht die gewünschte Zuverlässigkeit versprechen. Auch hierfür müsste also mindestens eine Person engagiert werden.

In allen Fällen ist es zudem wichtig, dass alle Teilnehmenden über eine ausreichend gute Internetverbindung und hochwertiges technisches Equipment verfügen. Akustische und visuelle Störungen können für Menschen, die nicht auf andere Sinne ausweichen können, eine massive Beeinträchtigung bedeuten.

Weitere Anforderungen hat die Bundesfachstelle Barrierefreiheit zusammengestellt.¹ Die Bundesfachstelle Barrierefreiheit ist als Dienstleister der öffentlichen Verwaltung für die Verbesserung der Barrierefreiheit bei Angeboten des Bundes zuständig. Legitimiert durch das Behindertengleichstellungsrecht soll die Fachstelle Behörden und Verwaltungen zur Barrierefreiheit beraten und unterstützen. Sollten Videokonferenzsysteme in Zukunft flächendeckend im Bereich der Wohnungseigentümersammlungen verwendet werden, sollten die Empfehlungen der Bundesfachstelle zwingend berücksichtigt werden.

Andererseits ist es durchaus richtig, dass Versammlungen, die über ein Videokonferenzsystem in hybrider Form durchgeführt werden, Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen die Wahrung ihrer Interessen erleichtern könnten. So könnten beschwerliche Anfahrtswege und inadäquate Ausstattungen von Versammlungsräumen umgangen werden, wenn pflegebedürftige, körperlich eingeschränkte oder schwer mehrfachbehinderte Mitglieder der Eigentümergemeinschaft von zu Hause aus an der Versammlung teilnehmen könnten.

Aus diesem Grund empfiehlt der Sozialverband VdK die Zulassung von rein online stattfindenden Wohnungseigentümersammlungen nur unter der allstimmigen Zustimmung aller Beteiligten. Die Durchführung von hybriden Wohnungseigentümersammlungen muss weiterhin möglich gemacht werden, sodass alle Beteiligten die für sie niederschwelligste Form der Teilnahme wählen können. Das während der 1. Lesung eingebrachte „Recht auf digitale Teilnahme an der Eigentümersammlung“ unterstützt der Sozialverband VdK dementsprechend ausdrücklich. Ein Drang hinein in den ausschließlich digitalen Raum ist aber unter allen Umständen abzulehnen.

¹ Vgl.: https://www.bundesfachstelle-barrierefreiheit.de/SharedDocs/Downloads/DE/Veroeffentlichungen/videokonferenztoos-vergleich-der-barrierefreiheit.pdf?__blob=publicationFile&v=7