



BESCHLUSSVORLAGEN

**zur Einführung des digitalen
Verwaltungsmodells und zur
Bestellung der Hansero GmbH**

Für Eigentümerinnen, Eigentümer und Beiräte



Hollerallee 26
28209 Bremen



+49 (0) 421 7083357



info@hansero.de



www.hansero.de

BESCHLUSSVORLAGEN

INHALTSVERZEICHNIS

A	Beschlussvorschläge für eine Eigentümerversammlung	4
1	Virtuelle Eigentümerversammlungen	4
2	Verzicht auf die jährliche Präsenzversammlung	5
3	Digitale Kommunikation	6
4	Digitale Aktenführung	7
5	Bestellung der Hansero GmbH	7
B	Beschlussvorschläge im Umlaufverfahren	10
1	Virtuelle Eigentümerversammlungen	10
2	Verzicht auf die jährliche Präsenzversammlung	11
3	Digitale Kommunikation	12
4	Digitale Aktenführung	12
5	Bestellung der Hansero GmbH	13

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Beschlussvorlagen dienen der Einführung der digitalen Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft durch die Hansero GmbH sowie der Bestellung der Hansero GmbH zur Verwalterin und dem Abschluss des Verwaltervertrages:

1. Beschlussvorschläge für eine Eigentümerversammlung (S. 2-7)

2. Beschlussvorschläge im Umlaufverfahren (S. 7-11)

Das Verwaltungsmodell umfasst insbesondere virtuelle Eigentümerversammlungen, digitale Kommunikation, die Nutzung eines Eigentümerportals, die digitale Bereitstellung und Führung von Verwaltungsunterlagen sowie die Digitalisierung und Archivierung übergebener Unterlagen.

Die Beschlüsse ergänzen den Verwaltervertrag der Hansero GmbH einschließlich Anlagen und schaffen die hierfür erforderlichen organisatorischen und beschlussmäßigen Grundlagen.

Die folgenden Beschlussgegenstände sollten jeweils gesondert zur Abstimmung gestellt und getrennt dokumentiert werden:

1. Virtuelle Eigentümerversammlungen
2. Verzicht auf die jährliche Präsenzversammlung bis einschließlich 2028
3. Digitale Kommunikation, Eigentümerportal und digitale Bereitstellung von Verwaltungsunterlagen
4. Digitale Aktenführung, Digitalisierung historischer Unterlagen und datenschutzkonforme Papiervernichtung
5. Bestellung der Hansero GmbH zur Verwalterin, Genehmigung des Verwaltervertrages und Ermächtigung zur Vertragsunterzeichnung

Der Verwaltervertrag einschließlich Anlagen sollte den Wohnungseigentümern vor der Beschlussfassung in Textform zur Verfügung gestellt werden.

A) Beschlussvorschläge für eine Eigentümerversammlung

Die nachfolgenden Beschlussvorschläge können in einer ordnungsgemäß einberufenen Eigentümerversammlung zur Abstimmung gestellt werden. Die Abstimmung erfolgt nach dem für die Wohnungseigentümergeinschaft geltenden Stimmprinzip. Soweit die Gemeinschaftsordnung keine abweichende Regelung enthält, gilt das gesetzliche Kopfprinzip. Danach hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme.

TOP [x] – Beschlussgrundlagen für das digitale Verwaltungsmodell, Bestellung der Hansero GmbH zur Verwalterin und Abschluss des Verwaltervertrages

Der Wohnungseigentümergeinschaft liegt der Entwurf des Verwaltervertrages der Hansero GmbH einschließlich Anlagen, insbesondere Leistungsbeschreibung, Vergütungsregelung, Sonderleistungsregelung, Datenschutzinformation, Widerrufsbelehrung und Verbraucherinformationen, vor.

Die Wohnungseigentümergeinschaft beabsichtigt, die Verwaltung künftig im Rahmen eines digital organisierten Fernverwaltungsmodells durch die Hansero GmbH durchführen zu lassen. Zur Schaffung der hierfür erforderlichen Beschlussgrundlagen sowie zur Bestellung der Hansero GmbH zur Verwalterin und zum Abschluss des Verwaltervertrages werden die nachfolgenden Beschlüsse jeweils gesondert gefasst.

1. Virtuelle Eigentümerversammlungen gemäß § 23 Abs. 1a WEG

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass Eigentümerversammlungen innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und der Verwalterin an einem Versammlungsort als virtuelle Eigentümerversammlungen stattfinden können.

Die Teilnahme sowie die Ausübung der Rede-, Antrags-, Auskunfts-, Teilnahme- und Stimmrechte erfolgen in diesen Fällen im Wege elektronischer Kommunikation.

Ein physischer Versammlungsort wird bei virtuellen Eigentümerversammlungen nicht eingerichtet.

Die Verwalterin ist berechtigt, das jeweils einzusetzende elektronische Kommunikations- oder Videokonferenzsystem nach pflichtgemäßem Ermessen auszuwählen, sofern dieses eine ordnungsgemäße Durchführung der

Eigentümerversammlung ermöglicht. Das eingesetzte System soll insbesondere ermöglichen:

- die Identifizierbarkeit der teilnehmenden oder vertretenen Wohnungseigentümer
- die Möglichkeit zur Wortmeldung und Teilnahme an der Aussprache
- die ordnungsgemäße Ausübung des Stimmrechts
- die Erfassung und Nachvollziehbarkeit der Beschlussergebnisse
- die angemessene Dokumentation der Versammlung

Die Möglichkeit der Vertretung durch Bevollmächtigte bleibt unberührt.

Die gesetzlichen Anforderungen an Einladung, Tagesordnung, Fristen, Beschlussfassung, Niederschrift und Beschlusssammlung bleiben unberührt.

Dieser Beschluss gilt für die Dauer von drei Jahren ab Beschlussfassung, mithin bis zum Ablauf des [Datum einfügen].

Beschlusserfordernis: mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen gemäß § 23 Abs. 1a WEG.

Beschlussergebnis nach dem geltenden Stimmprinzip der Gemeinschaft:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Enthaltungen:

Der Beschluss wurde angenommen / abgelehnt.

2. Verzicht auf die jährliche Präsenzversammlung bis einschließlich 2028 gemäß § 48 Abs. 6 WEG

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, für die Dauer der gesetzlichen Übergangsregelung gemäß § 48 Abs. 6 WEG bis einschließlich 2028 auf die Durchführung einer jährlichen Präsenzversammlung zu verzichten, soweit für die jeweilige Eigentümerversammlung eine wirksame Beschlussgrundlage für eine virtuelle Eigentümerversammlung gemäß § 23 Abs. 1a WEG besteht.

Die Eigentümerversammlungen sollen in diesem Zeitraum, soweit gesetzlich zulässig, als virtuelle Eigentümerversammlungen durchgeführt werden.

Dieser Beschluss gilt nur für den Zeitraum, in dem nach § 48 Abs. 6 WEG trotz eines Beschlusses nach § 23 Abs. 1a WEG grundsätzlich eine jährliche Präsenzversammlung durchzuführen wäre.

Beschlusserfordernis: einstimmiger Beschluss.

Beschlussergebnis nach dem geltenden Stimmprinzip der Gemeinschaft:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Enthaltungen:

Der Beschluss wurde angenommen / abgelehnt.

3. Digitale Kommunikation, Eigentümerportal und digitale Bereitstellung von Verwaltungsunterlagen

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass die laufende Verwaltung grundsätzlich digital organisiert wird. Die Kommunikation mit der Verwalterin soll vorrangig über das Eigentümerportal, per E-Mail oder über sonstige dokumentierbare elektronische Kommunikationswege erfolgen.

Die Verwalterin ist berechtigt, Verwaltungsunterlagen, Mitteilungen, Beschlussunterlagen, Abrechnungen, Wirtschaftspläne, Protokolle, Vorgangsinformationen und sonstige verwaltungsrelevante Unterlagen digital bereitzustellen, soweit keine zwingenden gesetzlichen Formvorgaben entgegenstehen.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, der Verwalterin aktuelle Zustell-, Kontakt- und Kommunikationsdaten, insbesondere eine aktuelle E-Mail-Adresse, mitzuteilen und Änderungen unverzüglich bekanntzugeben.

Die Verwalterin ist berechtigt, zur Durchführung der digitalen Verwaltung geeignete Verwaltungs-, Portal-, Dokumentenmanagement-, Kommunikations-, Ticket-, Videokonferenz- und Archivsysteme einzusetzen.

Beschlusserfordernis: einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit Gemeinschaftsordnung oder Gesetz nichts Abweichendes vorsehen.

Beschlussergebnis nach dem geltenden Stimmprinzip der Gemeinschaft:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Enthaltungen:

Der Beschluss wurde angenommen / abgelehnt.

4. Digitale Aktenführung, Digitalisierung historischer Unterlagen und Papiervernichtung

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass die Verwaltungsunterlagen der Gemeinschaft künftig digital geführt, bereitgestellt und archiviert werden können.

Die Verwalterin wird ermächtigt, die bei Verwaltungsbeginn übergebenen Papier- und Altunterlagen im Rahmen des Verwaltervertrages und der dort geregelten Einrichtungskosten zu digitalisieren, mit OCR-Texterkennung zu verarbeiten und in ein digitales Dokumentenarchiv zu überführen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt ferner, dass Papierunterlagen nach erfolgter Digitalisierung datenschutzkonform vernichtet werden dürfen, soweit diese nicht aus gesetzlichen, tatsächlichen oder beweisrechtlichen Gründen im Original aufzubewahren sind.

Unterlagen mit gesetzlicher, tatsächlicher oder beweisrechtlicher Pflicht zur Originalaufbewahrung, insbesondere Teilungserklärungen, Gemeinschaftsordnungen, Aufteilungspläne, notarielle Urkunden, gerichtliche Titel, Bürgschaften, Vollmachten mit Originalfunktion und sonstige Dokumente mit eigenständigem Urkundenwert, werden nicht vernichtet und verbleiben in der physischen Dauerakte.

Beschlusserfordernis: einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit Gemeinschaftsordnung oder Gesetz nichts Abweichendes vorsehen.

Beschlussergebnis nach dem geltenden Stimmprinzip der Gemeinschaft:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Enthaltungen:

Der Beschluss wurde angenommen / abgelehnt.

5. Bestellung der Hansero GmbH zur Verwalterin und Abschluss des Verwaltervertrages

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die

Hansero GmbH, Hollerallee 26, 28209 Bremen, vertreten durch den Geschäftsführer Daniel Biermann,

gemäß § 26 WEG zur Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft

[Bezeichnung / Anschrift der WEG]

zu bestellen.

Die Bestellung erfolgt mit Wirkung zum **[Datum Verwaltungsbeginn]** für die Dauer von 12 Monaten, mithin bis zum Ablauf des **[Datum Vertragsende]**.

Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt den Abschluss des vorliegenden Verwaltervertrages der Hansero GmbH, Stand Juli 2026, einschließlich der dazugehörigen Anlagen:

1. Anlage 1 – Detaillierte Leistungsbeschreibung
2. Anlage 2 – Rollen- und Verantwortlichkeitsmatrix
3. Anlage 3 – Vergütung
4. Anlage 4 – Sonderleistungen und Sondervergütungen
5. Anlage 5 – Datenschutzinformation
6. Anlage 6 – Widerrufsbelehrung und Verbraucherinformationen, soweit ein gesetzliches Widerrufsrecht besteht

Die laufende Grundvergütung, die einmaligen Einrichtungskosten sowie etwaige Sondervergütungen ergeben sich aus dem Verwaltervertrag einschließlich Anlage 3 und Anlage 4.

Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats / die durch Beschluss bevollmächtigte Person

[Name einfügen]

wird ermächtigt, den Verwaltervertrag im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft zu unterzeichnen und alle hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Soweit ein gesetzliches Widerrufsrecht besteht und die Verwaltungstätigkeit vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnen soll, wird die bevollmächtigte Person zugleich ermächtigt, im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft ausdrücklich zu verlangen, dass die Hansero GmbH mit der Leistungserbringung bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt.

Die Bestellung und der Vertragsschluss erfolgen auf Grundlage der zuvor gefassten Beschlüsse zum digitalen Verwaltungsmodell.

Beschlusserfordernis: einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit Gemeinschaftsordnung oder Gesetz nichts Abweichendes vorsehen.

Beschlussergebnis nach dem geltenden Stimmprinzip der Gemeinschaft:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Enthaltungen:

Der Beschluss wurde angenommen / abgelehnt.

B) Beschlussvorschläge im Umlaufverfahren

Die nachfolgenden Beschlussvorschläge können im Umlaufverfahren gemäß § 23 Abs. 3 WEG zur Abstimmung gestellt werden. Beim Umlaufbeschluss ist der wichtige Unterschied: Ohne Versammlung ist ein Beschluss grundsätzlich nur gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung in Textform erklären, sofern nicht für den konkreten Beschlussgegenstand bereits wirksam beschlossen wurde, dass die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

Umlaufbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft

Beschlussgrundlagen für das digitale Verwaltungsmodell, Bestellung der Hansero GmbH zur Verwalterin und Abschluss des Verwaltervertrages

Wohnungseigentümergeinschaft: [Bezeichnung / Anschrift der WEG]

Die Wohnungseigentümer werden gebeten, im Umlaufverfahren gemäß § 23 Abs. 3 WEG über die nachfolgenden Beschlussgegenstände abzustimmen.

Der Verwaltervertrag der Hansero GmbH einschließlich Anlagen, insbesondere Leistungsbeschreibung, Vergütungsregelung, Sonderleistungsregelung, Datenschutzinformation und Verbraucherinformationen, wurde den Wohnungseigentümern vor der Abstimmung in Textform zur Verfügung gestellt.

Die nachfolgenden Beschlüsse werden jeweils gesondert gefasst:

1. Virtuelle Eigentümerversammlungen
2. Verzicht auf die jährliche Präsenzversammlung bis einschließlich 2028
3. Digitale Kommunikation, Eigentümerportal und digitale Bereitstellung von Verwaltungsunterlagen
4. Digitale Aktenführung, Digitalisierung historischer Unterlagen und datenschutzkonforme Papiervernichtung
5. Bestellung der Hansero GmbH zur Verwalterin, Genehmigung des Verwaltervertrages und Ermächtigung zur Vertragsunterzeichnung

Beschluss 1 – Virtuelle Eigentümerversammlungen gemäß § 23 Abs. 1a WEG

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass Eigentümerversammlungen innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz

der Wohnungseigentümer und der Verwalterin an einem Versammlungsort als virtuelle Eigentümerversammlungen stattfinden können.

Die Teilnahme sowie die Ausübung der Rede-, Antrags-, Auskunfts-, Teilnahme- und Stimmrechte erfolgen in diesen Fällen im Wege elektronischer Kommunikation.

Ein physischer Versammlungsort wird bei virtuellen Eigentümerversammlungen nicht eingerichtet.

Die Verwalterin ist berechtigt, das jeweils einzusetzende elektronische Kommunikations- oder Videokonferenzsystem nach pflichtgemäßem Ermessen auszuwählen, sofern dieses eine ordnungsgemäße Durchführung der Eigentümerversammlung ermöglicht. Das eingesetzte System soll insbesondere ermöglichen:

- die Identifizierbarkeit der teilnehmenden oder vertretenen Wohnungseigentümer
- die Möglichkeit zur Wortmeldung und Teilnahme an der Aussprache
- die ordnungsgemäße Ausübung des Stimmrechts
- die Erfassung und Nachvollziehbarkeit der Beschlussergebnisse
- die angemessene Dokumentation der Versammlung

Die Möglichkeit der Vertretung durch Bevollmächtigte bleibt unberührt.

Die gesetzlichen Anforderungen an Einladung, Tagesordnung, Fristen, Beschlussfassung, Niederschrift und Beschlussssammlung bleiben unberührt.

Dieser Beschluss gilt für die Dauer von drei Jahren ab Zustandekommen des Umlaufbeschlusses, mithin bis zum Ablauf des [Datum einfügen].

Beschluss 2 – Verzicht auf die jährliche Präsenzversammlung bis einschließlich 2028 gemäß § 48 Abs. 6 WEG

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, für die Dauer der gesetzlichen Übergangsregelung gemäß § 48 Abs. 6 WEG bis einschließlich 2028 auf die Durchführung einer jährlichen Präsenzversammlung zu verzichten, soweit für die jeweilige Eigentümerversammlung eine wirksame Beschlussgrundlage für eine virtuelle Eigentümerversammlung gemäß § 23 Abs. 1a WEG besteht.

Die Eigentümerversammlungen sollen in diesem Zeitraum, soweit gesetzlich zulässig, als virtuelle Eigentümerversammlungen durchgeführt werden.

Dieser Beschluss gilt nur für den Zeitraum, in dem nach § 48 Abs. 6 WEG trotz eines Beschlusses nach § 23 Abs. 1a WEG grundsätzlich eine jährliche Präsenzversammlung durchzuführen wäre.

Beschluss 3 – Digitale Kommunikation, Eigentümerportal und digitale Bereitstellung von Verwaltungsunterlagen

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass die laufende Verwaltung grundsätzlich digital organisiert wird. Die Kommunikation mit der Verwalterin soll vorrangig über das Eigentümerportal, per E-Mail oder über sonstige dokumentierbare elektronische Kommunikationswege erfolgen.

Die Verwalterin ist berechtigt, Verwaltungsunterlagen, Mitteilungen, Beschlussunterlagen, Abrechnungen, Wirtschaftspläne, Protokolle, Vorgangsinformationen und sonstige verwaltungsrelevante Unterlagen digital bereitzustellen, soweit keine zwingenden gesetzlichen Formvorgaben entgegenstehen.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, der Verwalterin aktuelle Zustell-, Kontakt- und Kommunikationsdaten, insbesondere eine aktuelle E-Mail-Adresse, mitzuteilen und Änderungen unverzüglich bekanntzugeben.

Die Verwalterin ist berechtigt, zur Durchführung der digitalen Verwaltung geeignete Verwaltungs-, Portal-, Dokumentenmanagement-, Kommunikations-, Ticket-, Videokonferenz- und Archivsysteme einzusetzen.

Beschluss 4 – Digitale Aktenführung, Digitalisierung historischer Unterlagen und Papiervernichtung

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass die Verwaltungsunterlagen der Gemeinschaft künftig digital geführt, bereitgestellt und archiviert werden können.

Die Verwalterin wird ermächtigt, die bei Verwaltungsbeginn übergebenen Papier- und Altunterlagen im Rahmen des Verwaltervertrages und der dort geregelten Einrichtungskosten zu digitalisieren, mit OCR-Texterkennung zu verarbeiten und in ein digitales Dokumentenarchiv zu überführen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt ferner, dass Papierunterlagen nach erfolgter Digitalisierung datenschutzkonform vernichtet werden dürfen, soweit diese nicht aus gesetzlichen, tatsächlichen oder beweisrechtlichen Gründen im Original aufzubewahren sind.

Unterlagen mit gesetzlicher, tatsächlicher oder beweisrechtlicher Pflicht zur Originalaufbewahrung, insbesondere Teilungserklärungen, Gemeinschaftsordnungen, Aufteilungspläne, notarielle Urkunden, gerichtliche Titel, Bürgschaften, Vollmachten mit Originalfunktion und sonstige Dokumente mit eigenständigem Urkundenwert, werden nicht vernichtet und verbleiben in der physischen Dauerakte.

Beschluss 5 - Bestellung der Hansero GmbH zur Verwalterin und Abschluss des Verwaltervertrages

Wohnungseigentümergeinschaft: **[Bezeichnung / Anschrift der WEG]**

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die

Hansero GmbH, Hollerallee 26, 28209 Bremen, vertreten durch den Geschäftsführer Daniel Biermann,

gemäß § 26 WEG zur Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft

[Bezeichnung / Anschrift der WEG]

zu bestellen.

Die Bestellung erfolgt mit Wirkung zum **[Datum Verwaltungsbeginn]** für die Dauer von **12 Monaten**, mithin bis zum Ablauf des **[Datum Vertragsende]**.

Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt den Abschluss des vorliegenden Verwaltervertrages der Hansero GmbH, Stand Juli 2026, einschließlich der dazugehörigen Anlagen:

1. Anlage 1 – Detaillierte Leistungsbeschreibung
2. Anlage 2 – Rollen- und Verantwortlichkeitsmatrix
3. Anlage 3 – Vergütung
4. Anlage 4 – Sonderleistungen und Sondervergütungen
5. Anlage 5 – Datenschutzinformation
6. Anlage 6 – Widerrufsbelehrung und Verbraucherinformationen, soweit ein gesetzliches Widerrufsrecht besteht

Die laufende Grundvergütung, die einmaligen Einrichtungskosten sowie etwaige Sondervergütungen ergeben sich aus dem Verwaltervertrag einschließlich Anlage 3 und Anlage 4.

Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats / die durch Beschluss bevollmächtigte Person

[Name einfügen]

wird ermächtigt, den Verwaltervertrag im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft zu unterzeichnen und alle hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Soweit ein gesetzliches Widerrufsrecht besteht und die Verwaltungstätigkeit vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnen soll, wird die bevollmächtigte Person zugleich ermächtigt, im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft ausdrücklich zu verlangen, dass die Hansero GmbH mit der Leistungserbringung bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt.

Die Bestellung und der Vertragsschluss erfolgen auf Grundlage der Beschlüsse zum digitalen Verwaltungsmodell.

Zustimmungserklärung

Ich / Wir stimme(n) den vorstehenden Beschlüssen im Umlaufverfahren gemäß § 23 Abs. 3 WEG wie folgt zu:

Beschluss 1 – Virtuelle Eigentümerversammlungen:

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltung

Beschluss 2 – Verzicht auf jährliche Präsenzversammlung bis einschließlich 2028:

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltung

Beschluss 3 – Digitale Kommunikation, Eigentümerportal und digitale Bereitstellung:

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltung

Beschluss 4 – Digitale Aktenführung, Digitalisierung und Papiervernichtung:

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltung

Beschluss 5 – Bestellung der Hansero GmbH zur Verwalterin und Abschluss des Verwaltervertrages:

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltung

Name des Wohnungseigentümers / der Wohnungseigentümer:

Einheit / Wohnungsnummer:

Ort, Datum:

Unterschrift / Zustimmung in Textform: