



LEITFADEN

Die digitale Eigentümerversammlung bei Hansero

Für Eigentümerinnen, Eigentümer und Beiräte

 Hollerallee 26
28209 Bremen

 +49 (0) 421 7083357

 info@hansero.de

 www.hansero.de

LEITFADEN

INHALTSVERZEICHNIS

1	Was ist eine digitale Eigentümerversammlung?	3
2	Rechtliche Grundlage	3
3	Warum Hansero digital arbeitet	4
4	Voraussetzungen für digitale Eigentümerversammlung	4
5	Vorbereitung der digitalen Eigentümerversammlung	5
6	Technische Teilnahme	5
7	Ablauf der digitalen Eigentümerversammlung	6
8	Beschlussfassung und Stimmabgabe	6
9	Rechte der Eigentümerinnen und Eigentümer	7
10	Protokoll, Beschlusssammlung und Nachbereitung	7
11	KI-gestützte Transkription und Ergebnisdokumentation	8
12	Rolle von Hansero	8
13	Rolle des Verwaltungsbeirats	9
14	Was eine digitale Eigentümerversammlung nicht ist	9
15	Umgang mit technischen Problemen	9
16	Datenschutz und Vertraulichkeit	10
17	Häufige Fragen	10
18	Fazit	11

Vorbemerkung

Digitale Eigentümerversammlungen sind ein zentraler Bestandteil des digitalen Verwaltungsmodells der Hansero GmbH.

Dieser Leitfaden erklärt, wie digitale Eigentümerversammlungen bei Hansero durchgeführt werden, welche rechtlichen und organisatorischen Grundlagen gelten und was Eigentümerinnen, Eigentümer und Beiräte erwarten können.

und was Eigentümerinnen, Eigentümer und Beiräte erwarten können.

1. Grundverständnis: Was ist eine digitale Eigentümerversammlung?

Eine digitale Eigentümerversammlung ist eine ordnungsgemäße Eigentümerversammlung, die nicht als Präsenzversammlung vor Ort, sondern über ein elektronisches Kommunikations- oder Videokonferenzsystem durchgeführt wird.

Alle wesentlichen Bestandteile einer Eigentümerversammlung bleiben erhalten:

- Einladung
- Tagesordnung
- Teilnahme- und Rederecht
- Beschlussfassung
- Protokollierung
- Dokumentation der Beschlüsse

Der Unterschied liegt im Format, nicht im rechtlichen Charakter der Versammlung.

2. Rechtliche Grundlage

Virtuelle Eigentümerversammlungen sind gemäß § 23 Abs. 1a WEG zulässig, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft dies mit der erforderlichen Mehrheit beschließt.

Der entsprechende Beschluss kann für einen Zeitraum von höchstens drei Jahren gefasst werden.

Bis einschließlich 2028 ist zusätzlich die gesetzliche Übergangsregelung zu beachten: Soweit ein Beschluss über virtuelle Eigentümerversammlungen gefasst wurde, ist grundsätzlich weiterhin mindestens einmal jährlich eine Präsenzversammlung

durchzuführen, sofern die Wohnungseigentümergeinschaft hierauf nicht durch einstimmigen Beschluss verzichtet.

Hansero stellt hierfür standardisierte Beschlussvorlagen zur Verfügung.

3. Warum Hansero digital arbeitet

Das Verwaltungsmodell der Hansero GmbH ist als digital organisiertes Fernverwaltungsmodell ausgestaltet.

Der Schwerpunkt liegt auf:

- digitaler Kommunikation
- strukturierter Prozessbearbeitung
- dokumentierter Vorgangssteuerung
- portalgestützter Bereitstellung von Verwaltungsunterlagen
- klarer Trennung von Entscheidung, Organisation und Ausführung

Digital bedeutet bei Hansero nicht unpersönlich, sondern strukturiert, nachvollziehbar und effizient.

4. Voraussetzungen für digitale Eigentümerversammlungen

Digitale Eigentümerversammlungen setzen voraus, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die hierfür erforderlichen Beschlussgrundlagen schafft.

Dazu gehören insbesondere:

1. ein Beschluss über virtuelle Eigentümerversammlungen gemäß § 23 Abs. 1a WEG,
2. bis einschließlich 2028 ein Beschluss über den Verzicht auf die jährliche Präsenzversammlung, soweit erforderlich,
3. die Zustimmung zum digitalen Verwaltungsmodell,
4. die digitale Kommunikation und Bereitstellung von Verwaltungsunterlagen,
5. die Nutzung geeigneter digitaler Verwaltungs-, Kommunikations- und Dokumentationssysteme.

Ohne die erforderlichen Beschlussgrundlagen ist das digitale Verwaltungsmodell von Hansero nicht vollständig umsetzbar.

5. Vorbereitung der digitalen Eigentümerversammlung

Vor der Versammlung erhalten die Eigentümerinnen und Eigentümer die erforderlichen Informationen und Unterlagen in Textform bzw. digital.

Hierzu gehören insbesondere:

- Einladung zur Eigentümerversammlung
- Tagesordnung
- Beschlussvorschläge
- Abrechnungen, Wirtschaftspläne oder sonstige Beschlussunterlagen
- Zugangsdaten zur digitalen Versammlung
- Hinweise zum technischen Ablauf
- Hinweise zur Stimmabgabe und Vertretung

Die Unterlagen werden grundsätzlich digital bereitgestellt, insbesondere über das Eigentümerportal, per E-Mail oder über sonstige dokumentierbare elektronische Kommunikationswege.

Eigentümerinnen und Eigentümer sollten vor der Versammlung prüfen, ob sie Zugriff auf die bereitgestellten Unterlagen haben und ob die Zugangsdaten funktionieren.

6. Technische Teilnahme

Für die Teilnahme an einer digitalen Eigentümerversammlung benötigen Eigentümerinnen und Eigentümer in der Regel:

- ein internetfähiges Endgerät, zum Beispiel PC, Laptop, Tablet oder Smartphone,
- eine stabile Internetverbindung,
- Lautsprecher oder Kopfhörer,
- ein Mikrofon für Wortmeldungen,
- optional eine Kamera.

Eine Teilnahme ohne Kamera ist grundsätzlich möglich, soweit die Identifizierbarkeit der teilnehmenden oder vertretenen Personen anderweitig sichergestellt werden kann.

Hansero stellt vor der Versammlung verständliche Zugangshinweise zur Verfügung. Bei Bedarf kann ein einfacher technischer Probedurchlauf angeboten oder empfohlen werden.

7. Ablauf der digitalen Eigentümerversammlung

Die digitale Eigentümerversammlung folgt einer klaren Struktur.

Typischer Ablauf:

1. Öffnung des digitalen Versammlungsraums
2. Begrüßung und organisatorische Hinweise
3. Feststellung der teilnehmenden und vertretenen Eigentümer
4. Behandlung der Tagesordnungspunkte
5. Aussprache und Wortmeldungen
6. Beschlussfassung
7. Feststellung der Abstimmungsergebnisse
8. Abschluss der Versammlung

Die Versammlungsleitung erfolgt grundsätzlich durch Hansero, soweit die Eigentümerversammlung nichts anderes beschließt.

Hansero moderiert die Versammlung organisatorisch, bereitet Beschlüsse vor, dokumentiert Ergebnisse und sorgt für einen nachvollziehbaren Ablauf. Die inhaltlichen Entscheidungen trifft weiterhin die Wohnungseigentümergeinschaft.

8. Beschlussfassung und Stimmabgabe

Beschlüsse werden in der digitalen Eigentümerversammlung wie in einer Präsenzversammlung gefasst.

Die Abstimmung erfolgt nach dem für die jeweilige Wohnungseigentümergeinschaft geltenden Stimmprinzip. Soweit die Gemeinschaftsordnung keine abweichende Regelung enthält, gilt grundsätzlich das gesetzliche Kopfprinzip. Danach hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme.

Die Abstimmungsergebnisse werden dokumentiert und der jeweilige Beschluss wird eindeutig dem Tagesordnungspunkt zugeordnet.

Vertretungen sind möglich. Vollmachten müssen in Textform vorliegen, soweit gesetzlich erforderlich oder in der Gemeinschaftsordnung nichts Abweichendes geregelt ist.

9. Rechte der Eigentümerinnen und Eigentümer

Eigentümerinnen und Eigentümer behalten auch in der digitalen Eigentümerversammlung ihre gesetzlichen Rechte.

Dazu gehören insbesondere:

- Teilnahme an der Versammlung
- Ausübung des Stimmrechts
- Wortmeldungen
- Fragen zu Tagesordnungspunkten
- Vertretung durch Bevollmächtigte
- Einsicht in Verwaltungsunterlagen
- Anfechtung von Beschlüssen nach den gesetzlichen Vorgaben

Das digitale Format soll diese Rechte nicht einschränken, sondern die Teilnahme und Dokumentation erleichtern.

10. Protokoll, Beschlussammlung und Nachbereitung

Nach der Versammlung erstellt Hansero die Niederschrift bzw. das Versammlungsprotokoll.

Die gefassten Beschlüsse werden dokumentiert und in die Beschlussammlung aufgenommen.

Die Nachbereitung umfasst insbesondere:

- Erstellung des Protokolls
- Dokumentation der Abstimmungsergebnisse
- Aktualisierung der Beschlussammlung
- digitale Ablage der Unterlagen

- Bereitstellung relevanter Dokumente im Eigentümerportal
- organisatorische Nachverfolgung beschlossener Maßnahmen

Damit bleibt nachvollziehbar, was beschlossen wurde, mit welchem Ergebnis der Beschluss gefasst wurde und welche nächsten Schritte daraus folgen.

11. KI-gestützte Transkription und Ergebnisdokumentation

Hansero kann bei virtuellen Eigentümerversammlungen eine KI-gestützte Transkription einsetzen, um die Protokoll- und Ergebnisdokumentation zu unterstützen.

Eine hierfür erforderliche temporäre Audio- oder Videoaufnahme erfolgt nur nach vorheriger Ankündigung und auf zulässiger Rechtsgrundlage. Die teilnehmenden Personen werden vor Beginn der Aufzeichnung entsprechend hingewiesen.

Die Aufnahme wird ausschließlich zur Erstellung und Prüfung des Transkripts verwendet und anschließend gelöscht.

Wichtig: Das Transkript ersetzt nicht die gesetzlich maßgebliche Niederschrift der Eigentümerversammlung. Es dient lediglich als Hilfsmittel zur Protokoll-, Ergebnis- und Vorgangsdokumentation.

Eine automatisierte Entscheidungsfindung findet nicht statt.

12. Rolle von Hansero

Hansero übernimmt die organisatorische Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung der digitalen Eigentümerversammlung.

Dazu gehören insbesondere:

- Erstellung und Strukturierung der Tagesordnung
- digitale Bereitstellung der Versammlungsunterlagen
- organisatorische Durchführung der Versammlung
- Vorbereitung und Dokumentation von Beschlussfassungen
- Erstellung der Niederschrift
- Führung bzw. Aktualisierung der Beschlussammlung
- Ablage und Nachbereitung im Verwaltungssystem

Hansero trifft keine inhaltlichen Grundsatzentscheidungen für die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümergeinschaft bleibt Entscheidungsinstanz.

13. Rolle des Verwaltungsbeirats

Der Verwaltungsbeirat unterstützt die Verwaltung und die Gemeinschaft im Rahmen seiner gesetzlichen Aufgaben.

Im Zusammenhang mit digitalen Eigentümerversammlungen kann der Beirat insbesondere unterstützen bei:

- Abstimmung von Themen vor der Versammlung
- Bündelung von Rückfragen aus der Gemeinschaft
- Prüfung bereitgestellter Unterlagen im Rahmen seiner Aufgaben
- Mitwirkung bei organisatorischen Fragen
- Kommunikation mit Eigentümerinnen und Eigentümern

Der Verwaltungsbeirat ersetzt nicht die Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft.

14. Was eine digitale Eigentümerversammlung nicht ist

Eine digitale Eigentümerversammlung ist keine informelle Videokonferenz und kein allgemeines Chatforum.

Sie ist eine formale Eigentümerversammlung mit klarer Tagesordnung, geregelter Leitung, dokumentierter Beschlussfassung und rechtlicher Verbindlichkeit.

Sie dient nicht der ungeordneten Dauerdiskussion, sondern der strukturierten Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft.

15. Umgang mit technischen Problemen

Digitale Versammlungen werden so vorbereitet, dass eine ordnungsgemäße Teilnahme möglich ist.

Eigentümerinnen und Eigentümer sollten rechtzeitig vor Beginn prüfen:

- Funktioniert der Zugangslink?

- Sind Ton und Mikrofon einsatzbereit?
- Ist die Internetverbindung stabil?
- Sind die Versammlungsunterlagen verfügbar?
- Liegt eine Vollmacht vor, falls eine Vertretung erfolgt?

Einzelne technische Probleme führen nicht automatisch zur Unwirksamkeit einer Versammlung oder eines Beschlusses. Entscheidend ist, dass die Versammlung insgesamt ordnungsgemäß vorbereitet, durchgeführt und dokumentiert wird.

16. Datenschutz und Vertraulichkeit

Bei digitalen Eigentümerversammlungen werden personenbezogene Daten verarbeitet, zum Beispiel Namen, Teilnahmeinformationen, Stimmabgaben, Wortmeldungen, Kontaktdaten und technische Verbindungsdaten.

Die Verarbeitung erfolgt nach Maßgabe der gesetzlichen Datenschutzvorgaben und der Datenschutzinformation der Hansero GmbH.

Teilnehmende sollten keine unbefugten Mitschnitte, Screenshots oder Weitergaben von Zugangsdaten vornehmen. Zugangsdaten sind vertraulich zu behandeln.

17. Häufige Fragen

Ist eine digitale Eigentümerversammlung genauso verbindlich wie eine Präsenzversammlung?

Ja. Wenn die gesetzlichen und beschlussmäßigen Voraussetzungen erfüllt sind, handelt es sich um eine ordnungsgemäße Eigentümerversammlung im digitalen Format.

Kann ich ohne Kamera teilnehmen?

Ja, grundsätzlich ist eine Teilnahme auch ohne Kamera möglich. Wichtig ist, dass die Teilnahme und Stimmberechtigung nachvollziehbar festgestellt werden können.

Kann ich mich vertreten lassen?

Ja. Eine Vertretung ist möglich. Die Vollmacht muss in Textform vorliegen, soweit gesetzlich erforderlich oder keine abweichenden Regelungen gelten.

Wo finde ich die Unterlagen?

Die Unterlagen werden grundsätzlich digital bereitgestellt, insbesondere über das Eigentümerportal, per E-Mail oder über andere dokumentierbare elektronische Kommunikationswege.

Werden digitale Eigentümerversammlungen aufgezeichnet?

Eine dauerhafte Aufzeichnung der Versammlung ist nicht vorgesehen. Eine temporäre Audio- oder Videoaufnahme kann nur zur Unterstützung einer KI-gestützten Transkription erfolgen, wenn dies vorher angekündigt wurde und eine zulässige Rechtsgrundlage besteht. Die Aufnahme wird anschließend gelöscht.

Wer entscheidet über Beschlüsse?

Die Wohnungseigentümergeinschaft entscheidet. Hansero bereitet Beschlüsse organisatorisch vor, führt die Versammlung strukturiert durch und dokumentiert die Ergebnisse.

18. Fazit

Digitale Eigentümerversammlungen sind ein wichtiger Bestandteil moderner, strukturierter WEG-Verwaltung.

Sie ermöglichen klare Abläufe, digitale Bereitstellung von Unterlagen, nachvollziehbare Beschlussfassung und eine effiziente Nachbereitung.

Das Ziel von Hansero ist eine Eigentümerversammlung, die rechtlich geordnet, organisatorisch klar und digital gut nachvollziehbar durchgeführt wird.

Hinweis

Dieser Leitfaden dient der allgemeinen Information über digitale Eigentümerversammlungen im Verwaltungsmodell der Hansero GmbH. Maßgeblich bleiben die gesetzlichen Vorschriften, die Gemeinschaftsordnung, die gefassten Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft sowie der jeweils abgeschlossene Verwaltervertrag einschließlich Anlagen.