



## 10 Fragen aus der Praxis rund um das Thema hybride Eigentümerversammlung

Hybride Versammlungen und deren Umsetzung ist eines der zentralen Themen, die Verwalter:innen im Rahmen der Digitalisierung ihrer Prozesse aktuell beschäftigen. Mit der Ankündigung des neuen casavi Meet Moduls erreichen uns regelmäßig Fragen zur praktischen Durchführung hybrider Versammlungen sowie zu möglichen Schwierigkeiten. Die häufigsten davon haben wir hier für Sie zusammengetragen und gemeinsam mit den entsprechenden Experten beantwortet.

Eine anhaltende Pandemie und damit einhergehender Digitalisierungsdruck bei Verwaltungen haben auch beim Thema Eigentümerversammlungen in den letzten Monaten viel in Bewegung gesetzt. Mehrere Anbieter sind mit Lösungen am Markt und versuchen die vielen rechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen aus der Praxis zufriedenstellend abzubilden. Auch bei casavi haben wir uns mit dem Thema beschäftigt. Das Ergebnis ist unser neues casavi Meet Modul, mit welchem Versammlungen direkt aus unserem Vorgangsmanagement geplant werden können. Darüber hinaus bieten wir eine Schnittstelle zu unserem Partner VULCAVO, worüber eine geplante Versammlung anschließend auch hybrid durchgeführt werden kann - entsprechende Informationen finden Sie auf unserer [Webseite](#). Im Nachfolgenden möchten wir uns weniger mit unserem Produkt, als vielmehr mit den häufigsten der an uns gerichteten Fragen zum Thema 'hybride Versammlungen' beschäftigen.

### Darf man überhaupt digitale Eigentümerversammlungen abhalten?

Mit der letzten WEG-Reform wurde explizit ermöglicht, dass Teilnehmende während einer Eigentümerversammlung sich auch digital zuschalten können, die Präsenz vor Ort ist also nicht mehr zwingend erforderlich. Es ist jedoch wichtig zu wissen, dass jeder Teilnehmende auch das Recht auf eine Präsenz-Teilnahme hat. Als Verwalter sind Sie somit verpflichtet, weiterhin eine Präsenzmöglichkeit

anzubieten, anders ausgedrückt dürfen Sie keine ausschließlich digitale Veranstaltung organisieren, selbst wenn sich nach Ihrer Einladung zunächst alle für eine virtuelle Teilnahme entschieden haben. Deshalb sprechen wir bei casavi zusammen mit unseren Partnern immer von hybriden Versammlungen. Unsere Lösung ist darauf ausgelegt, diesen organisatorischen Spagat mit minimalem Aufwand für Sie zu ermöglichen.

So können Sie die virtuelle Teilnahme jedem anbieten und wahren gleichzeitig die Rechtssicherheit Ihrer Veranstaltung in Bezug auf Beschlussfähigkeit, Vertretermanagement, Abstimmungsergebnisse, Protokolle etc.

## **Was passiert, wenn während der Versammlung die Technik versagt?**

Eine häufige und noch immer sehr verbreitete Befürchtung, welche aber im Vergleich mit reinen Präsenzveranstaltungen bei näherer Betrachtung nicht begründet ist. Auch in Präsenz kann viel schiefgehen: Der Verwalter/die Verwalterin kann ausgedruckte Unterlagen im Büro vergessen haben, die Raumbuchung ist womöglich untergegangen oder Teilnehmer:innen haben es nicht rechtzeitig durch den Verkehr geschafft. Der Unterschied ist nur, dass Sie hiermit Erfahrung agieren und solche Situationen bereits souverän meistern können. Im Fall der hybriden Versammlung verlassen Sie Ihre gewohnte Komfortzone und sind sich unsicher, wie Sie mit etwaigen Problemen umgehen sollen. Es hilft, sich vorab zu überlegen, was ganz konkret schiefgehen könnte, um entsprechende Alternativen parat zu haben.

Für den Fall, dass die Plattform Ihres Streaming-Anbieters nicht zu erreichen ist, sollten Sie sich vorab die Support-Nummer im Telefon speichern. Sollten Sie beispielsweise Ihre ETV über das Tool unseres Partners VULCAVO gebucht haben, ist die Veranstaltung bereits Wochen im Voraus angemeldet und VULCAVO stellt sicher, dass während der Veranstaltung Support-Mitarbeiter:innen schnell zu erreichen sind.

Defekte Geräte wie Notebooks, Tablets, Beamer oder auch ein vergessenes Ladekabel wären für die Präsentationen bei Präsenzveranstaltungen auch aktuell schon ein K.O.-Kriterium. Entsprechend ist hier fast jeder schon durch Ersatzgeräte etc. auf so eine Situation vorbereitet. Mit der Cloud-Lösung von VULCAVO holen Sie sich sogar noch ein weiteres Backup hinzu, weil Sie zur Not die Veranstaltung einfach über das Smartphone starten können und alle Infos wie Tagesordnung, Abstimmungen etc. bereits in der Cloud-Lösung angelegt sind.

Selbst ausgefallenes Internet ist meistens kein Problem, da notfalls auch ein WLAN-Hotspot mit dem Smartphone reicht und auf diese Weise der Laptop wieder mit dem Internet verbunden werden kann.

## **Wie können Online-Teilnehmende die präsent-anwesenden Teilnehmer:innen sehen?**

Bei hybrid geführten Veranstaltungen macht es Sinn, dass sich vor Ort anwesende Teilnehmer:innen mit einem Smartphone oder Laptop in das Event einklinken, um so an Abstimmungen und Änderungen von Beschlussanträgen mitzuwirken. In diesem Fall könnten sie einfach die Kamera des Geräts aktivieren.

Alternativ können Sie als Organisator ein Gerät mit Kamera zentral platzieren und sicherstellen, dass sich alle Teilnehmer:innen sehen und hören können. Bei passender Hardware unterstützen Sie in der Regel auch die Anbieter der ETV-Lösungen.

## **Was ist, wenn präsent-anwesende Eigentümer:innen nicht gefilmt werden möchten?**

In diesem Fall ist die Rechtslage in Bezug auf die Datenschutz-Grundverordnung eindeutig: Eigentümerversammlungen sind immer nicht-öffentliche Veranstaltungen und es gibt ein begründetes Interesse für die Videoübertragung, sodass im Streitfall präsent-anwesende Eigentümer:innen der Übertragung via Kamera nicht widersprechen können.

In der Praxis sieht die Angelegenheit in der Regel anders aus, denn diese negative Art der Kundendiskussion möchte natürlich jedermann umgehen. Virtuell ist die Teilnahme auch mit ausgeschalteter Kamera möglich. Sie können also jedem/jeder Eigentümer:in anbieten, der Veranstaltung virtuell beizuwohnen und vorab den Hinweis geben, dass Teilnehmende vor Ort mit der Verwendung von Kamera-Equipment einverstanden sein müssen. Zur Not kann diese Person auch einfach außerhalb des Kamerawinkels einen Platz bekommen.

Die Erfahrung hat aber auch gezeigt, dass die Sorge in der Praxis relativ unbegründet ist, - spätestens wenn man erklärt, dass es sich nicht um eine Aufzeichnung bzw. Filmaufnahme handelt. Virtuelle Konferenzen werden in den meisten Tools standardmäßig nicht aufgezeichnet. Es handelt sich also nicht um eine Filmaufnahme, sondern ausschließlich um eine Live-Videoübertragung. Es können im Nachgang keine Aufnahmen veröffentlicht und damit die Persönlichkeitsrechte Anwesender nicht verletzt werden. Die Live-Teilnahme ist ohnehin nur mit vorheriger Einladung möglich.

So gesehen unterscheidet sich die Videoübertragung also nicht von der Begegnung mit Teilnehmer:innen in Präsenz.

## **Wie gestaltet sich eine Diskussion während einer hybriden Versammlung?**

Auch zwischen einer Diskussion in Präsenz und in hybrider Form bestehen keine grundsätzlichen Unterschiede. Via App können sich Teilnehmer:innen während einer laufenden Diskussion melden und der Host bzw. Diskussionsführer kann das

Wort erteilen. So verläuft eine Diskussion häufig sogar sehr viel geordneter als bei einer Präsenzveranstaltung, da Teilnehmer:innen bei emotional geführten Debatten nicht durcheinander reden können.

Der Rest hängt wieder etwas von Ihrer ETV-Lösung ab: Bei VULCAVO können sich Teilnehmer:innen auch rein via Text-Chat beteiligen, sollten sie sich bei einer Wortmeldung via Mikrofon nicht wohlfühlen. Dann bleibt es Ihnen als Host überlassen, ob Sie voraussetzen, dass jeder den Chat mitliest, oder ob Sie entsprechende Beiträge aufgreifen und laut vorlesen.

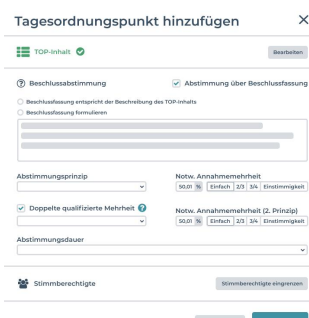
## Können externe Gäste zugelassen werden? Anwälte und Anwältinnen, Gutachter:innen usw.?

Mit dieser Frage kommen wir von den allgemeinen Fragen zu den spezifischen, die wir nur aus Sicht der casavi-Lösung beantworten können. Bei den Gästen handelt es sich um eine sehr zentrale Problemstellung, für die, unserer Recherche nach, jeder ETV-Anbieter eine Lösung hat.

In der casavi Meet-Oberfläche können Sie Gäste - sofern als casavi Kontakt eingepflegt - zur Ihrer Versammlungen hinzufügen. Sollten Sie die Schnittstelle zu VULCAVO aktiviert haben, kann der Gast dann auch nach Belieben virtuell oder in Präsenz an Ihrer Versammlung teilnehmen.

**Folgende Fragen beantworten wir aus Sicht der casavi Meet-Lösung in Kombination mit der Schnittstelle zu unserem Partner VULCAVO**

## Kann man die Beschlussanträge während der Versammlung verändern?



The screenshot shows a 'Tagesordnungspunkt hinzufügen' dialog box. It includes a 'TOP-Inhalt' field with a 'Beschreiben' button. Below it are radio buttons for 'Beschlussabstimmung' (selected) and 'Abstimmung über Beschlussfassung'. Under 'Beschlussabstimmung', there are options for 'Beschlussfassung entspricht der Beschreibung des TOP-Inhalts' and 'Beschlussfassung formulieren'. There are two 'Abstimmungsprinzip' dropdown menus: 'Notw. Annahemehrheit' (with 'Notw.' and 'Annahemehrheit' sub-labels) and 'Doppelte qualifizierte Mehrheit' (with 'Doppelte qualifizierte Mehrheit' sub-label). Below these are 'Abstimmungsdauer' and 'Stimmberechtigte' dropdown menus, with a 'Stimmberechtigte eingrenzen' button.

Ob Sie Beschlussanträge während der Versammlung bearbeiten können, hängt natürlich von der eingesetzten Lösung ab. Für casavi können wir diese Frage mit Ja beantworten, vorausgesetzt die Versammlung wird nach der Planung über die Schnittstelle zu unserem Partner VULCAVO abgehalten. Bei der Planung über die casavi Meet-Oberfläche in der SmartTask legen Sie alle Tagesordnungspunkte und Beschlussanträge der Versammlung fest, diese werden dann an VULCAVO übertragen.

Während der Veranstaltung können Sie die Beschlussanträge in der VULCAVO-Oberfläche bearbeiten. Für Veränderungen gelten natürlich die gesetzlichen Grundlagen. Das nach der Versammlung in VULCAVO generierte Protokoll enthält dann die geänderten Beschlussanträge und wird automatisch zurück an die casavi-SmartTask übertragen. Das Protokoll können Sie dann bequem über das Kundenportal oder über SmartPost mit den Eigentümern teilen.

## Wie werden die Stimmen pro Eigentümer:in hinterlegt?

Die Frage zeigt, warum wir bei casavi eine Lösung zusammen mit einem Experten für hybride Versammlungen entwickelt haben, der sich mit komplexen Problemstellungen wie diesen bereits auseinandergesetzt hat. So können wir bereits zum Start eine vollständige Lösung anbieten: Für eine hybride Versammlung können Sie Abstimmungen nach verschiedenen Mehrheitsprinzipien einstellen. Neben dem einfachen Kopfprinzip oder Einheitsprinzip, können Abstimmungen auch nach dem Prinzip der Miteigentumsanteile (MEA) angelegt werden. Für letzteres bieten wir Ihnen dann die Möglichkeit, diese direkt auf Einheitsebene inkl. Rahmenwert vorab einzupflegen. Innerhalb der casavi-Oberfläche planen Sie jede Abstimmung pro Liegenschaft und Tagesordnungspunkt nach dem gewünschten Mehrheitsprinzip. Die Daten werden von casavi an VULCAVO übertragen, wo die Abstimmungen dann entsprechend durchgeführt werden können.



## Kann man bei Mehrhausanlagen Abstimmungen unterschiedlich einstellen?

In der ersten Version der casavi Meet-Oberfläche ist es möglich, einzelne Teilnehmer:innen von einer Abstimmung auszuschließen. Das ist zum Beispiel für die Entlastung der Beiräte relevant.

Das Einrichten vollständiger Untergemeinschaften einer Liegenschaft ist in der ersten Version noch nicht möglich. Bei casavi haben wir eine entsprechende Funktionalität zwar vorbereitet und eingeplant, in der Entwicklung hat sich jedoch herausgestellt, dass verschiedene ERP-Anbieter die benötigten Datensätze sehr unterschiedlich verwalten und zur Verfügung stellen. Unsere Schnittstellen-Experten arbeiten aber schon aktiv an einer Lösung.

## Gibt es ein Limit für die Zahl digital anwesender Teilnehmer:innen?

Nein, das gibt es nicht. Grundsätzlich können beliebig viele Teilnehmer:innen virtuell an hybriden Versammlungen teilnehmen. Die Videostreaming-Lösung unseres Partners VULCAVO ist auch durch die Europäische Union zertifiziert und kommt bei Veranstaltungen mit Hunderten von Teilnehmer:innen zum Einsatz, - ist in der Praxis also absolut bewährt und kann problemlos für jedes denkbare Szenario im ETV-Bereich genutzt werden.

## **casavi - Vernetzt arbeiten. Einfach verwalten.**

2015 wurde casavi mit dem Ziel gegründet, Kommunikations- und Servicevorgänge im Immobilienumfeld einfacher, effizienter und kundenfreundlicher zu gestalten. Heute entwickelt casavi eine Kommunikations- und Produktivitäts-Plattform für die digitale Immobilienverwaltung, die genau das ermöglicht. Zu den wichtigsten Funktionen gehören ein digitales Vorgangs- managements, eine WEG- und Mieterservice-App sowie Schnittstellen zur vorhandenen Abrechnungssoftware sowie einer Dienstleisterplattform.

casavi ermöglicht Wohnungsunternehmen und Verwaltungen ihre Kommunikations- und Servicevorgänge sowohl in der Miet- und WEG-Verwaltung als auch im Bereich Gewerbeimmobilien, Quartiersentwicklung und Serviced & Student Living zu verbessern. Durch die Bündelung der Kommunikation zwischen Verwaltern, Eigentümern/Mietern und Dienstleistern über die Cloud-Plattform verbessert casavi nicht nur den Kundenservice, sondern schafft auch Transparenz für die Verwalterleistung und steigert so die Wertschätzung für die Arbeit der Verwalter.