

# Die Online-Versammlung

Mehr Flexibilität für Sie als Eigentümer  
nicht nur in außergewöhnlichen Zeiten

[www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)

## Die Online-Versammlung: flexibel, zeitsparend, bequem

Die Digitalisierung bietet in Bezug auf Räumlichkeit, Mobilität und Zeit viele technische Möglichkeiten und Innovationen, von denen auch Sie als Eigentümer im Zusammenspiel mit Ihrer Immobilienverwaltung profitieren können – gerade in Zeiten der Covid-19-Pandemie. Solange weiterhin gilt, die persönlichen Kontakte auf ein Minimum zu reduzieren sowie die Vorgaben in den Infektionsschutzverordnungen der Bundesländer zu beachten, können klassische Eigentümerversammlungen nur eingeschränkt durchgeführt werden.

### So funktioniert's

Für die Online-Versammlung müssen die Eigentümer nicht persönlich in einem Tagungsraum oder dem Verwalterbüro zusammenkommen. Stattdessen funktioniert sie einfach und schnell per Telefon- und Videokonferenz von zu Hause aus.

Neben der Tagesordnung mit allen relevanten Themen erhalten Sie per Einladung Informationen rund um den Ablauf der Online-Versammlung (per Video/Telefon) und einen individuellen Zugangscode bzw. Link, mit dem Sie zum genannten Zeitpunkt an der Veranstaltung teilnehmen können.

Folgen Sie dem Link und aktivieren Sie Ihre Teilnahme per Direktverbindung innerhalb weniger Sekunden: Sie wählen sich einfach von zu Hause über Ihren Computer in die Versammlung ein und können anschließend – wie bei allen anderen realen Veranstaltungen in der Vergangenheit auch – an der

Doch diese jährliche Veranstaltung ist für Sie und Ihre Immobilienverwaltung als Manager Ihres Eigentums gleichermaßen wichtig. Um Ihnen – trotz erswerter Situation im beruflichen und privaten Alltag – weitgehend gewohnte Servicestandards zu garantieren und bestenfalls keine Eigentümerversammlung absagen oder verschieben zu müssen, setzen viele Verwaltungen eine neue, digitale Veranstaltungsmethode ein: die Online-Versammlung.

Versammlung teilnehmen, allen anwesenden Personen zuhören, mit ihnen interagieren und diskutieren und natürlich über Entscheidungen abstimmen. Verfügt Ihr PC oder Ihr Handy über keine Webcam, ist die Teilnahme optional selbstverständlich auch ausschließlich per Telefon möglich.

Für die mobile Nutzung über Tablets und Smartphones werden von den Softwareanbietern für Webkonferenzen entsprechende Apps zur Verfügung gestellt, die über die jeweiligen App-Stores heruntergeladen werden können. Ihre Immobilienverwaltung informiert Sie darüber, welche Software genutzt wird.

**Im Anschluss erhält jeder Eigentümer – wie Sie es von allen vergangenen Eigentümerversammlungen gewohnt sind – das Protokoll über alle getätigten Beschlüsse in gewohnter Form.**





## **Wichtiger Hinweis**

Seit in Krafttreten des novellierten Wohnungseigentumsgesetzes im Dezember 2020 ist eine Beschlusskompetenz zur Online-Teilnahme von Wohnungseigentümern an der Eigentümerversammlung in § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG gesetzlich verankert. **Auf eine Präsenzversammlung darf jedoch weiterhin nicht zugunsten einer reinen Online-Versammlung verzichtet werden. Den Eigentümern muss stets das Recht eingeräumt werden, persönlich an der Versammlung teilzunehmen oder ihr Stimmrecht per Vollmacht zu übertragen – etwa auf die Verwaltung oder den Verwaltungsbeirat, damit diese das Stimmrecht für die Eigentümer ausüben.**

So können die Entscheidungen der Eigentümer, die in der hier vorgestellten Form der Online-Versammlung gefasst wurden, am Ende auch zu Beschlüssen einer Eigentümerversammlung werden. Inzwischen ist nach erfolgter Streichung des § 25 Abs. 3 WEG-alt jede Versammlung beschlussfähig. Die Vollmacht kann – wie alle bisherigen Vollmachten auch – entweder weisungsfrei oder als weisungsgebundene Vollmacht ausgestaltet werden.

Sofern sich die Eigentümer noch nicht im Vorfeld auf eine konkrete Weisung in der Vollmacht festlegen möchten, besteht die Möglichkeit, die Entscheidung über eine Weisung auf die Online-Versammlung zu vertagen. Die Vollmacht an die Verwaltung könnte hierzu um den Vermerk „gemäß Entscheidung in der Online-Versammlung“ ergänzt werden.

Die Verwaltung würde dann die Entscheidungen der Online-Versammlung erfassen und entsprechend als Beschlüsse in der sich unmittelbar an die Online-Versammlung anschließende, nicht mehr online stattfindende Eigentümerversammlung (ohne physisch anwesende Eigentümer) protokollieren.

So wäre die nach der Online-Versammlung stattfindende Eigentümerversammlung beschlussfähig, aber auch wirklich nicht öffentlich. Zudem wären die so aufgrund der weisungsgebundenen Vollmachten gefassten Beschlüsse später nicht aus formalen Gründen rechtswidrig und somit anfechtbar und würden dennoch die Meinungsbildung der Online-Versammlung vollumfänglich berücksichtigen.

**Die entsprechenden Versammlungsunterlagen werden Ihnen zusammen mit der Einladung für die Online-Versammlung – und aus formalen Gründen für die direkt anschließende Eigentümerversammlung – sowie den Zugangsdaten für die Online-Versammlung per E-Mail zugeschickt. Sie haben im Vorfeld somit ausreichend Zeit, sich mit den Tagungsthemen und der Vollmacht detailliert auseinanderzusetzen und diese Ihrer Immobilienverwaltung auf kurzem Weg unterschrieben zukommen zu lassen.**

## Die Vorteile

Die Praxis zeigt: Die Mehrheit der Teilnehmer war von dieser neuen Form der digitalen Versammlungsführung nach ersten Einsätzen begeistert. Bei vielen Eigentümergeinschaften herrscht einstimmiger Konsens, dass sich die Online-Versammlung langfristig zur Meinungsbildung durchsetzen wird. Sie ist effizient, räumlich flexibel und zeitsparend.

Für Sie als Eigentümer entfällt in Zukunft eine weite Anfahrt zu Versammlungsorten – Sie nehmen bequem von zu Hause teil. Zudem können Sie auch aus Ihrem Urlaubsland oder von unterwegs während einer Geschäftsreise – trotz eines vollen Terminkalenders –

ganz einfach abends im Hotel der Online-Versammlung beiwohnen, die Sie vorher aufgrund einer Verhinderung vielleicht noch abgesagt hätten.

Ein weiteres Plus, gerade in Zeiten des Corona-Virus: Es müssen keine Versammlungen ausfallen oder neu terminiert werden. Zudem werden durch die ausbleibende Zusammenkunft von Personen an einer „realen“ Veranstaltungsstätte alle Teilnehmer erheblich geschützt – ein wichtiger Aspekt gerade für ältere und gesundheitlich vorbelastete Eigentümer bzw. deren Angehörige.

## Vor der Versammlung

Machen Sie sich bereits einige Tage vor der Versammlung mit den genauen Ablaufmodalitäten vertraut, laden Sie ggfs. die App herunter, kontrollieren Sie die Funktionsfähigkeit des Einladungslinks und die technischen Voraussetzungen für die Teilnahme an einer Online-Versammlung (Video/Audio). In der Regel sollten diese Mindestvoraussetzungen erfüllt sein:

### Für PC-Teilnehmer



- Internet Explorer 9, Mozilla Firefox 34, Google Chrome 39 oder neuer
- Windows XP, Windows Server 2008 oder neuer
- Dual-Core-Prozessor mit 2.4 GHz oder schneller mit mindestens 2 GB RAM empfohlen
- leistungsfähige Internetverbindung

### Für Mac-Teilnehmer



- Safari 6, Firefox 34, Google Chrome 39 oder neuer
- Mac OS X 10.8 oder neuer
- Intel-Prozessor mit mindestens 2 GB RAM empfohlen
- leistungsfähige Internetverbindung

### Für Teilnehmer mit mobilen Geräten



- iPad, iPhone, Android- oder Windows-Mobilgerät
- Download der kostenlosen App aus dem jeweiligem Store
- leistungsfähige Internetverbindung (bestenfalls WLAN)

- Wählen Sie sich am Veranstaltungstag rechtzeitig in die Versammlung ein.
- Halten Sie alle notwendigen Unterlagen (Tagesordnung o. Ä.) bereit, damit Verzögerungen ausbleiben und die Versammlung schnell und planmäßig ablaufen kann.
- Sorgen Sie in Ihren Räumlichkeiten für ein ruhiges Umfeld, damit Sie zum vereinbarten Zeitpunkt ohne Nebengeräusche (z. B. klingelnde Handys, Mitbewohner, Straßenlärm, Hundebellen o. Ä.) an der Versammlung teilnehmen können.
- Nehmen Sie über ein Mobilgerät (von unterwegs) teil, stellen Sie bitte sicher, dass Sie über ausreichend Internetempfang verfügen und die Verbindung bestenfalls nicht unterbrochen wird.
- Nehmen Sie an einer Online-Versammlung nicht aus einem fahrenden Auto beziehungsweise anderen Verkehrsmitteln wie Bus oder Bahn teil, damit Sie sich auf den Versammlungsablauf auch wirklich konzentrieren können.

## Während der Versammlung

- Die Sprachqualität über Internet/Telefon ist im Vergleich zu einer realen Zusammenkunft etwas eingeschränkt. Sprechen Sie in einer Online-Versammlung deshalb deutlich und langsam, um diese Unterschiede zu minimieren.
- Kalkulieren Sie in Wortbeiträgen immer eine leichte Sprachverzögerung mit ein. Diese können Sie durch einzelne Pausen in der Kommunikation gut steuern und ggfs. ausgleichen.
- Beachten Sie zu jedem Zeitpunkt die vorgegebene Rollenverteilung: Der Verwaltungsmitarbeiter ist der Versammlungsleiter, Sie sind als Teil der Eigentümergemeinschaft ein Teilnehmer neben vielen weiteren.
- Neben Sie Rücksicht auf alle „anwesenden“ Personen, lassen Sie jeden ausreden, und melden Sie sich bei Wortbeiträgen mit Ihrem Namen.
- Um störende Nebengeräusche zu vermeiden, schalten Sie Telefon/Rechner auf „stumm“, wenn von Ihrer Seite kein aktiver Wortbeitrag vorgesehen ist bzw. Sie den Teilnehmern Ihren Standpunkt mitgeteilt haben.



### **Sie haben weitere Fragen?**

Als Eigentümer haben Sie im Vorfeld einer geplanten Online-Versammlung natürlich jederzeit die Möglichkeit, Kontakt zu Ihrer Immobilienverwaltung aufzunehmen. Die Mitarbeiter helfen Ihnen gerne, beantworten Ihre Fragen und erklären Ihnen letzte technische Details.



**Verband der Immobilienverwalter  
Deutschland e. V.**

Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0

F 030 300 96 79 - 21

office@vdiv.de

[www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)

Der VDIV Deutschland dankt dem Landesverband  
Rheinland-Pfalz/Saarland für Idee und Zuarbeit.