

So funktioniert die Hybrid-Versammlung

Schon seit einigen Monaten ist sie Gesetz, die teilweise Online-Eigentümergeversammlung. Bei allen Schwierigkeiten ist es jedoch keine sinnvolle Verwalter-Strategie, eine Hybrid-Versammlung abzublocken. Denn gerade in Pandemiezeiten ist es für alle Beteiligten sinnvoll, an das Thema möglichst rasch und unkompliziert heranzugehen.

Es gibt dabei zwei Möglichkeiten. Die definitiv schlechtere ist, es mit einer klassischen Videokonferenz-Software wie beispielsweise Zoom zu versuchen. Von problemlosen Mini-Eigentümergeinschaften abgesehen, kann das nicht funktionieren. Zoom und Co. sind zwar sehr einfach im Gebrauch. Doch werden mehrere Werkzeuge benötigt, um an das Ziel zu kommen. Es geht um Kriterien wie Tagesordnung, Protokollierung, Reihenfolge des Rederechts, Abstimmung mit Untergruppen und Spezialitäten, wie die bauliche Veränderung insbesondere jetzt nach der WEG-Novelle.

Parallel darf sich der Versammlungsleiter um die Präsenzeigentümer kümmern und bei Abstimmungen deren Handzeichen mit berücksichtigen. Das ist insgesamt nur nachteilig und viel zu personalintensiv. Die bessere Lösung ist daher, dass eine Speziallösung für die hybride Versammlung eingesetzt wird, die idealerweise wie eine Raummiete auf die Eigentümer umzulegen ist. Dazu gibt es schon einige Anbieter.

Ziel muss es sein, die Komplexität so niedrig wie möglich zu halten und keinen Medien-

bruch zwischen den Präsenz- und den digitalen Eigentümern zu erzeugen. Mehrere Möglichkeiten können das gewährleisten, falls Präsenzeigentümer kein mobiles Endgerät zur Abstimmung haben.

Ein Leih-Tablet zur Verfügung zu stellen, ist dabei weniger sinnvoll. Besser wäre es,

Die Spezialsoftware soll also den gesamten Ablauf begleiten und eine Lösung aus einer Hand bieten. Idealerweise mit Schnittstellen zur Abrechnungs- oder ERP-Software. Und zwar nicht auf der Basis, dass vor jeder Versammlung Excel-Dateien zu exportieren sind. Diese Lösungen beinhalten üblicherweise eine eigene Videokonferenz-Software

Abstimmung
Pragmatismus
Hybrid-Versammlung
Rechtssicherheit
Sondervergütung
Orga-Beschluss
Pannenvermeidung
Datenschutz
Technik für EV

wenn die Eigentümer einfach bedienbare Ted-Systeme zur Abstimmung erhalten. Vorausgesetzt, die Spezialsoftware ist damit kompatibel. Oder, dass der Verwalter die technische Vertretung der tendenziell wenigen Präsenzeigentümer übernimmt: Der Versammlungsleiter schaut bei der Abstimmung zwar auf die Handzeichen dieser Eigentümer, tippt den entsprechenden Knopf im System und befindet sich damit auf derselben Ebene wie die Online-Eigentümer, mitsamt einer nachvollziehbaren Dokumentation im Hintergrund.

oder integrieren Standards wie Zoom und kümmern sich um die DSGVO-Konformität.

Viele weitere Aspekte sind zu beachten. Vom richtigen Beschluss zur Hybrid-Versammlung über die Berücksichtigung des erheblichen Zusatzaufwands als Sondervergütung gehört auch der Umgang mit zu erwartenden kritischen Situationen dazu.

Was tun, wenn sich im Umfeld des Online-Eigentümers Dritte befinden, welche nicht im Grundbuch stehen? Der Versammlungsleiter muss hier ebenso sattelfest sein wie bei technischen Problemen, die zweifelsfrei zu erwarten sind. Die passenden Strategien, gute Checklisten zur Vorbereitung und das Arbeiten mit doppeltem Boden auch bei Internet-Ausfall können hier eine gute Herangehensweise sein. Beim Hybrid-Thema den Anschluss nicht zu verlieren, ist von großer Bedeutung. Motivierend ist, dass die meist althergebrachten Prozesse rund um die Eigentümerversammlung sich verbessern werden.



Der Autor

Der Autor **Alexander Haas** ist Unternehmensberater und Webinaranbieter für Immobilienverwaltungen.

www.haas-unternehmensberatung.de

alexander.haas@haas-unternehmensberatung.de