

# BESCHLUSSMUSTER

## Hybride & virtuelle Eigentümerversammlungen

### Beschlussvorlage für hybride Versammlungen:

#### Einleitung (= Hinweise des Verwalters vor der Beschlussfassung):

Das Wohnungseigentumsgesetz ermöglicht seit dem 01.12.2020, dass Eigentümer an Eigentümerversammlungen nach entsprechender Beschlussfassung virtuell teilnehmen und ihre Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.

Ein geordneter und möglichst rechtssicherer Ablauf der Versammlungen, insbesondere die Gewährleistung der Nichtöffentlichkeit, kann durch die Verwendung der üblichen elektronischen Kommunikationskanäle (E-Mail, Messenger Dienste, Videokonferenzsysteme, etc.) nicht sichergestellt werden, da diese nicht auf die Berücksichtigung wohnungseigentumsrechtlicher Bedürfnisse ausgelegt sind. Ebenso wenig kann dem Verwalter oder der Versammlungsleitung zugemutet werden, eine Vielzahl in Betracht kommende Kommunikationskanäle vorzuhalten, zu bedienen und zu überwachen.

Die virtuelle Teilnahme an Versammlungen soll daher durch den Einsatz der speziell hierfür entwickelten Software der Vulcavo GmbH ermöglicht werden, die eine gesetzeskonforme Durchführung der Versammlungen, insbesondere auch die Nichtöffentlichkeit und Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorgaben, sicherstellt. Diese Software ermöglicht die Ausübung der mit dem Teilnahmerecht verbundenen Rechte (Stimm-, Antrags- und Rederecht).

#### Beschlussantrag:

*Jeder Eigentümer kann unter Verwendung der Software „Vulcavo“ ohne Anwesenheit am Versammlungsort an der Eigentümerversammlung teilnehmen und seine Mitgliedschaftsrechte ausüben. Dies gilt für \*\*diese/und/alle zukünftigen Versammlungen/die Versammlung am xx.xx.20xx\*\*.<sup>2</sup>*

*Der Verwalter wird interessierte Eigentümer informieren, wie sie Zugang zur Software erhalten, und er wird am Versammlungsort die Voraussetzungen für die Übertragung der Versammlung mittels Bild und Ton sowie für die Ausübung der Mitgliedschaftsrechte über die Software schaffen. Der Verwalter erhält hierfür eine Vergütung von \*\*xxx\*\* Euro (inkl. MwSt.) \*\*monatlich/jährlich\*\* je Einheit. Weitere Kosten für die Nutzung der Software fallen nicht an. Diese Kosten sind unter den Eigentümern zu verteilen nach Einheiten.*

*Die Schaffung der technischen Voraussetzungen zur Nutzung der Software auf Seiten derjenigen Eigentümer, die an der Versammlung aus der Ferne teilnehmen möchten, obliegt diesen selbst auf eigene Kosten. Sie haben bei einer Nutzung sicherzustellen, dass auf ihrer Seite die Nichtöffentlichkeit der Versammlung gewahrt wird und Nichtberechtigte hierdurch keinen Zugang erlangen.*

<sup>1</sup> Ein ordnungsmäßiger Beschluss erfordert, dass dieser Tagesordnungspunkt in der Einberufung angekündigt war. Eine Zulassung der virtuellen Teilnahme durch bloßen Geschäftsordnungsbeschluss wäre anfechtbar.  
<sup>2</sup> Sofern eine virtuelle Teilnahme noch in derselben Versammlung, im Anschluss an den Zulassungsbeschluss, erfolgen soll, sollte auf das Risiko hingewiesen werden, dass bei einer erfolgreichen Anfechtung des Zulassungsbeschlusses auch die übrigen in dieser Versammlung gefassten Beschlüsse anfechtbar sein können, sofern die virtuelle Teilnahme diese beeinflusst hat. Dieser Hinweis sollte in das Protokoll aufgenommen werden.

Beschlussfassung\*\*\*\*]

ahre ab

ter Einladung

nline-Übertragung  
wahlmöglichkeiten

zten Zugang zu  
e zu unterbinden,

der  
ner, Technik zur

uns:

## Beschlussvorlage für hybride Versammlungen:

### Einleitung (= Hinweise des Verwalters vor der Beschlussfassung):

Das Wohnungseigentumsgesetz ermöglicht seit dem 01.12.2020, dass Eigentümer an Eigentümerversammlungen nach entsprechender Beschlussfassung virtuell teilnehmen und ihre Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.

Ein geordneter und möglichst rechtssicherer Ablauf der Versammlungen, insbesondere die Gewährleistung der Nichtöffentlichkeit, kann durch die Verwendung der üblichen elektronischen Kommunikationskanäle (E-Mail, Messenger Dienste, Videokonferenzsysteme, etc.) nicht sichergestellt werden, da diese nicht auf die Berücksichtigung wohnungseigentumsrechtlicher Bedürfnisse ausgelegt sind. Ebenso wenig kann dem Verwalter oder der Versammlungsleitung zugemutet werden, eine Vielzahl in Betracht kommende Kommunikationskanäle vorzuhalten, zu bedienen und zu überwachen.

Die virtuelle Teilnahme an Versammlungen soll daher durch den Einsatz der speziell hierfür entwickelten Software der Vulcavo GmbH ermöglicht werden, die eine gesetzeskonforme Durchführung der Versammlungen, insbesondere auch die Nichtöffentlichkeit und Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorgaben, sicherstellt. Diese Software ermöglicht die Ausübung der mit dem Teilnahmerecht verbundenen Rechte (Stimm-, Antrags- und Rederecht).

### Beschlussantrag:

*Jeder Eigentümer kann unter Verwendung der Software „Vulcavo“ ohne Anwesenheit am Versammlungsort an der Eigentümerversammlung teilnehmen und seine Mitgliedschaftsrechte ausüben. Dies gilt für **\*\*diese/und/alle zukünftigen Versammlungen/die Versammlung am xx.xx.20xx\*\***.<sup>2</sup>*

*Der Verwalter wird interessierte Eigentümer informieren, wie sie Zugang zur Software erhalten, und er wird am Versammlungsort die Voraussetzungen für die Übertragung der Versammlung mittels Bild und Ton sowie für die Ausübung der Mitgliedschaftsrechte über die Software schaffen. Der Verwalter erhält hierfür eine Vergütung von **\*\*xxx\*\*** Euro (inkl. MwSt.) **\*\*monatlich/jährlich\*\*** je Einheit. Weitere Kosten für die Nutzung der Software fallen nicht an. Diese Kosten sind unter den Eigentümern zu verteilen nach Einheiten.*

*Die Schaffung der technischen Voraussetzungen zur Nutzung der Software auf Seiten derjenigen Eigentümer, die an der Versammlung aus der Ferne teilnehmen möchten, obliegt diesen selbst auf eigene Kosten. Sie haben bei einer Nutzung sicherzustellen, dass auf ihrer Seite die Nichtöffentlichkeit der Versammlung gewahrt wird und Nichtberechtigte hierdurch keinen Zugang erlangen.*

<sup>1</sup> Ein ordnungsmäßiger Beschluss erfordert, dass dieser Tagesordnungspunkt **in der Einberufung angekündigt** war. Eine Zulassung der virtuellen Teilnahme durch bloßen Geschäftsordnungsbeschluss wäre anfechtbar.

<sup>2</sup> Sofern eine virtuelle Teilnahme **noch in derselben Versammlung**, im Anschluss an den Zulassungsbeschluss, erfolgen soll, sollte **auf das Risiko hingewiesen werden**, dass bei einer erfolgreichen Anfechtung des Zulassungsbeschlusses auch die übrigen in dieser Versammlung gefassten Beschlüsse anfechtbar sein können, sofern die virtuelle Teilnahme diese beeinflusst hat. Dieser Hinweis sollte in das Protokoll aufgenommen werden.

## Beschlussvorlage des VDIV für virtuelle Versammlungen:

Die Beschlussfassung ähnelt derjenigen zur hybriden Versammlung:

(1) Eigentümerversammlungen werden im Zeitraum bis zum [\*\*\*\* drei Jahre ab Beschlussfassung\*\*\*\*] als virtuelle Versammlungen durchgeführt.

Alternative: [Eigentümerversammlungen können im Zeitraum bis zum [\*\*\*\* drei Jahre ab Beschlussfassung\*\*\*\*] als virtuelle Versammlungen durchgeführt werden. Der [\*\*\*\*Verwalter/alternative Person\*\*\*\*] wird ermächtigt, für jede Versammlung mit der Einladung individuell zu entscheiden, ob diese als virtuelle Versammlung stattfindet.

(2) Jeder Eigentümer übt sein Teilnahme-/Rede-/Antrags- sowie Stimmrecht per online-Übertragung aus. Der Verwalter stellt die hierfür erforderlichen und geeigneten technischen Einwahlmöglichkeiten zur Verfügung.

(3) Die Online-Beteiligung hat über einen durch geeignete Verschlüsselung geschützten Zugang zu erfolgen. Der berechtigte Online-Teilnehmer hat die Übertragung an Nichtberechtigte zu unterbinden.

Ergänzender Beschluss: [\*\*\*\*Die Eigentümer verzichten darauf, einmal jährlich eine Präsenzversammlung durchzuführen\*\*\*\*].

Weiterer ergänzender Beschluss: [\*\*\*\*Dem Eigentümer XY wird für die Teilnahme an der Versammlung folgende Unterstützung geleistet (z.B. Teilnahme bei anderem Eigentümer, Technik zur Verfügung gestellt, o.ä.)\*\*\*\*]



02204 300 25 25 | [mail@vulcavo.de](mailto:mail@vulcavo.de) | [vulcavo.de](http://vulcavo.de)