



Novalis® Online-Vote: WEG-Versammlung mit Beschlussfassung

Im Rahmen der Erweiterung mit verbesserter Interaktion unserer vier Module zur umfassenden Komplettlösung für den Haus- und Mietverwalter (HausWin, Beschlussfassung, DokuWork und Online-Portal), wurde die veraltete BSF-Software vollständig erneuert.

Insbesondere für WEG-Versammlungen mit Abstimmung nach Wohnfläche oder Miteigentumsanteilen und/oder bei vielen Teilnehmern ist die neue BSF mehr als nur hilfreich. Ab sofort lassen sich damit neben der Leitung von **Präsenzveranstaltungen** auch **Hybrid-** und/oder reine **Online-Versammlungen** abhalten.

Die zugrunde liegenden Stammdaten aus der Novalis® HausWin sind in der BSF mit angebunden (Objekt, Einheit, Eigentümer, Stimm- und Vertretungsberechtigung, Miteigentumsanteile usw.).

Beispiel für Beschlussvorgang mit Tagesordnungspunkten und Teilnehmerliste:

The screenshot shows the 'NOVALIS® Online-Vote -> Versammlung und Beschlussfassung 2023' interface. The main window displays a meeting agenda with the following items:

Sort.	TOP	Kategorie	Bezeichnung	Stimmrecht zu TOP	Abstimmung Soll
1	1	Einleitung	Feststellung Beschlussfähigkeit und Bericht des Verwalters		
2	2	Informell	Bericht des Verwaltungsbeirats		
3	3	Jahresabrechnung	Genehmigung der Abrechnungsspitzen für 2022	Nach Anzahl Köpfen	Einfache Mehrheit (>50%)
4	4	Jahresabrechnung	Entlastung des Verwalters für 2022	Nach Anzahl Köpfen	Einfache Mehrheit (>50%)
5	5	Jahresabrechnung	Entlastung des Beirats für 2022	Nach Anzahl Köpfen	Einfache Mehrheit (>50%)
6	6	Beschlussfassung	Wirtschaftsplan 2024	Nach Anzahl Köpfen	Einfache Mehrheit (>50%)
7	7	Beschlussfassung	Hybride Eigentümerversammlung	Nach Anzahl Köpfen	Einfache Mehrheit (>50%)
8	8	Beschlussfassung	Balkonsanierung	Nach Anzahl Köpfen	Einfache Mehrheit (>50%)

Below the agenda, there is a 'Beteiligte Einheiten' table:

Einheit	Bezeichnung	WFL m ²	Anteil	Typ	Eigentümer
1	EG	100,00	400,00	Wohnung	Hofele, Reinhard
2	OG	100,00	400,00	Wohnung	Kraft, Stephan
3	DG	75,00	170,00	Wohnung	Mayer, Eva
1_G	TG zu EG	0,00	10,00	Garage	Hofele, Reinhard
2_G	TG zu OG	0,00	10,00	Garage	Kraft, Stephan
3_G	TG zu DG	0,00	10,00	Garage	Mayer, Eva

The interface also shows a 'Beschlussvorschlag' section with a text area containing the following text:

Beschlussvorschlag:
Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2022 mit Druckdatum 14.07.2022 werden genehmigt und sind fällig. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens 14 Tage nach der heutigen Beschlussfassung. Zahlungen sind bis zum selben Termin zu leisten. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszuführen.

Ist in der Versammlung keine Internetverbindung verfügbar, lässt sich der Datenbestand für die Versammlung zwischen dem Unternehmensserver und einem Laptop synchronisieren. D.h. der Verwalter nimmt den „Beschlussvorgang“ in die Versammlung auf einem lokalen Gerät mit und gibt dort die Teilnehmer sowie deren Abstimmungen in die Software ein.

Im Büro wird alles wieder zurückgespielt.

Das Protokoll kann ggf. während der Versammlung erstellt und bei Bedarf auf einen mobilen Drucker ausgegeben werden.



Beispiel für die personalisierte Abstimmung eines Beschlussvorschlags:

The screenshot shows the 'TOP abstimmen' window in the NOVALIS® Online-Vote software. The title bar indicates 'NOVALIS® Online-Vote -> Versammlung und Beschlussfassung 2023' and the user 'Stephan Kraft' is logged in. The main window displays the following information:

- TOP:** 7, **Baumfällarbeiten**
- Stimmrecht:** Nach Anzahl Köpfen
- Abstimmung soll:** Qualifizierte Mehrheit (min.75% Köpfe + >50% MEA)
- Abstimmung:** Handzeichen: Personalisiert: Online zugelassen:
- Vertretene Köpfe:** 3 **Köpfe gesamt:** 3 entspricht 100%
- Stand Abstimmung:** Die notwendige Stimmzahl ist noch nicht erreicht
- Abstimmergebnis:** ja: 2 nein: 1 enthalten: 0 (0:01:50)

ja	nein	enthalten	WFL	MEA	Einheit	Eigentümer	anwesend	Abst_Zeit	Vertreten_von
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	100,00	400 (1) EG		Hofele, Reinhard	<input checked="" type="checkbox"/>	10:35	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	100,00	400 (2) OG		Kraft, Stephan	<input checked="" type="checkbox"/>	10:34	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	75,00	170 (3) DG		Mayer, Eva	<input checked="" type="checkbox"/>	10:34	

Buttons: Abbrechen, Abstimmung beenden und schließen

Speicher verfügbar: (4038 MB - belegt: 928 MB - frei: 3110 MB)

Neben der Beschlussfassungssoftware für den Verwalter ist zusätzlich ein Abstimmungstool mit Browserzugang für die stimmberechtigten Eigentümer verfügbar.

The screenshot shows a browser window at 'online-vote.de/software/html5.html'. The page displays a list of topics for voting (TOPs zur Abstimmung):

- Angemeldeter Eigentümer: Mayer, Eva
- TOP : 1 Feststellung Beschlussfähigkeit und Bericht des Verwalters
- TOP : 2 Bericht des Verwaltungsbeirats
- TOP : 3 Genehmigung der Abrechnungsspitzen für 2022
- TOP : 4 Entlastung des Verwalters für 2022
- TOP : 5 Entlastung des Beirats für 2022
- TOP : 6 Wirtschaftsplan 2024
- TOP : 7 Hybride Eigentümerversammlung
- TOP : 8 Balkonsanierung
- TOP : 9 Sontiges

Buttons: Beenden, Nur TOPs mit Abstimmung

Falls vom Verwalter erlaubt, kann jeder Eigentümer im Vorfeld einer Versammlung online abstimmen. Der Verwalter ist dann Stimmrechtsbote. Auch während einer Präsenz-, Hybrid- oder Onlineversammlung ist die online Abstimmung möglich (Berechtigung vorausgesetzt).

Benötigt wird lediglich ein aktueller Webbrowser mit Internetzugang (z.B. Smartphone).



Beispiel einer online Abstimmung:

Abstimmung: 1 - Badweg 1

Angemeldeter Eigentümer: Mayer, Eva

TOP : 8 Balkonsanierung

Die Balkone sind wegen (altersbedingten) Schäden sanierungsbedürftig. Teilweise sind bereits Schäden am Beton/Estrich sichtbar. Zur genauen Schadensfeststellung als Grundlage eines Sanierungskonzepts soll ein Bausachverständiger ein Gutachten erstellen. Die Kosten dafür dürfen 3.500 EUR nicht übersteigen.

Beschlussvorschlag:
Der Bauingenieur Fritz Müller wird zum Stundensatz von 80 EUR netto beauftragt, ein Gutachten über den Zustand der Balkone und die notwendigen Sanierungsmaßnahmen zu erstellen. Der Gesamtaufwand darf 40 Arbeitsstunden nicht überschreiten.

ja

nein

enthalten

×Schließen

Das durchgängige Konzept der neuen Beschlussfassung deckt den gesamten Prozess der WEG-Versammlungen vollständig ab.

Von der Einladung zur Versammlungsleitung (mit Auszählung nach Handzeichen oder als personalisierte Abstimmung), über das Protokoll, bis hin zum Beschlussbuch. Alle erzeugten PDF-Dokumente lassen sich aus der BSF automatisiert an das eigene **Dokumenten-Management** übergeben (DokuWork) und von dort automatisiert in das **Online-Portal** übertragen.

Eines der wichtigsten Kriterien für den Einsatz von Softwaresystemen ist neben der Qualität die Preisgestaltung. Um auch kleineren Verwaltern den Einsatz unserer kompletten Suite zu ermöglichen, bieten wir daher alle Module sehr preisgünstig an.

Für **Novalis® Online-Vote** berechnen wir je WE nur **1,20 EUR** netto **im Jahr** (also 10 Cent je WE im Monat).

Das beinhaltet neben der BSF-Software auch die Cloud-Bereitstellung für die Online-Abstimmungen der Eigentümer und die Bereitstellung des Videokonferenzsystems. Für unsere Kunden mit eigenem VPS-Cloudsystem kann die Online-Konferenz auch direkt in der Beschlussfassungssoftware laufen.

Bensheim, 20.12.2023

Stephan Kraft



Hofele GmbH - Weilheimer Straße 34 - 73119 Zell u.A.

Herrn
Reinhard Hofele
Badweg 1
73119 Zell

Einladung zur Eigentümerversammlung

Objekt : Badweg 1

Badweg 1, 73119 Zell

Datum : 05.10.2023
Objekt-Nr. : 1
Sachbearbeiter : admin

Einheit : (1) EG

Datum der Versammlung : 11.10.2023 Beginn : 17:00

Ort der Versammlung : Teststraße 1, Testort (Büro der Verwaltung)

Sehr geehrte Frau Hofele,
sehr geehrter Herr Hofele,

gemäß §24 WEG laden wir Sie zur diesjährigen ordentlichen Eigentümerversammlung ein.

Eine Hybrid/Online-Versammlung kann künftig erst stattfinden, sobald ein Beschluss über die damit verbundene Kostentragung gefasst ist.

Zusammen mit dieser Einladung haben wir Ihnen verschiedene Unterlagen in das Online-Portal eingestellt.
U.a. WEG- und Verbrauchsabrechnungen sowie den Wirtschaftspläne.

Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte sind Gegenstand der Versammlung.

TOP 1 :

Feststellung Beschlussfähigkeit und Bericht des Verwalters

TOP 2 :

Bericht des Verwaltungsbeirats

TOP 3 :

Genehmigung der Abrechnungsspitzen für 2022

Beschlussvorschlag:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2022 mit Druckdatum 14.07.2022 werden genehmigt und sind fällig. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens 14 Tage nach der heutigen Beschlussfassung. Zahlungen sind bis zum selben Termin zu leisten. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszuführen.

TOP 4 :

Entlastung des Verwalters für 2022

Beschlussvorschlag:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, auf Antrag des Verwaltungsbeirats, die Hausverwaltung Hofele GmbH für das Wirtschaftsjahr 2022 zu entlasten.



Hofele GmbH - Weilheimer Straße 34 - 73119 Zell u.A.

WEG

Badweg 1
73119 Zell

Versammlungsprotokoll

Datum : 13.10.2023
Objekt-Nr. : 1
Sachbearbeiter :

Objekt: Badweg 1

Badweg 1, 73119 Zell

Versammlung Datum : 11.10.2023 **Beginn :** 17:00 **Ende :** 18:30

Ort der Versammlung : Teststraße 1, Testort (Büro der Verwaltung)

Versammlungsleiter : Stephan Kraft

Das Protokoll wurde am 23.09.2023 von S. Kraft erstellt.

zu TOP : 1

Feststellung Beschlussfähigkeit und Bericht des Verwalters

Der Versammlungsleiter begrüßt die anwesenden Eigentümer. Die Beschlussfähigkeit zu Beginn der Versammlung wurde mit 570 von 1.000 Miteigentumsanteilen (bzw. 2 von 3 WE) festgestellt.

Es lagen keine Stimmrechtsvollmachten vor.

Seit der letzten Versammlung war ein Eigentümerwechsel zu verzeichnen.

Es wird darauf hingewiesen, das im Gebäude geltende Rauchverbot künftig unbedingt einzuhalten. Sollten weitere Verstöße erfolgen, gelten ab sofort die festgesetzten Ordnungsgelder.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Treppenhausbereich bzw. im Bereich der Eingangstüren keine Gegenstände abgestellt werden dürfen (Schuhe, Roller, Möbel usw.). Verstöße dagegen stellen eine Ordnungswidrigkeit dar (Brandschutzaufgaben bei Fluchtwegen).

zu TOP : 2

Bericht des Verwaltungsbeirats

Der Beiratsvorsitzende berichtet über fortwährende Ruhestörungen durch die Mieter der WE xyz. In der Sache gibt es bereits ein OWI-Verfahren mit dem AZ 4711.

Die Gemeinschaft wird auf die Ruhezeiten laut Hausordnung zwischen 13.00 - 15.00 und von 19.00 - 07.00 hingewiesen. Während dieser Zeit darf insbesondere nicht gebohrt und gehämmert werden (keine Renovierungsarbeiten).

Der Beirat begrüßt den neuen Eigentümer in der Gemeinschaft.



Beschluss-Sammlung nach § 24, Abs. 7 WEG

Verwalter : Hofele GmbH

Objekt : 1 Badweg 1

Anschrift : Badweg 1, 73119 Zell

Lfd.Nr.	Datum	Vorgang	a.) Ort der Versammlung	a.) Kategorie
	a.) Einladung b.) Versammlung c.) Beschlussübergabe		b.) Versammlungsleiter c.) TOP-Nr.	b.) Beschluss-Status c.) Beschlussübergabe von

1	a.) 01.09.2023 b.) 11.10.2023 c.) 11.10.2023	1-1 Ordentliche Eigentümerversammlung	a.) Teststraße 1, Testort (Büro der Verwaltung) b.) Stephan Kraft c.) 3	a.) Jahresabrechnung b.) Beschluss angenommen c.) admin
---	----------------------------------------------------	------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------

Abstimmungsergebnis :

Vertretene Köpfe : 2

ja : 2
nein : 0
enthalten : 0

Soll : Einfache Mehrheit (>50%)

Wortlaut Beschluss :

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2022 mit Druckdatum 14.07.2022 werden genehmigt und sind fällig. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens 14 Tage nach der heutigen Beschlussfassung. Zahlungen sind bis zum selben Termin zu leisten. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszuzahlen.

2	a.) 01.09.2023 b.) 11.10.2023 c.) 11.10.2023	1-1 Ordentliche Eigentümerversammlung	a.) Teststraße 1, Testort (Büro der Verwaltung) b.) Stephan Kraft c.) 4	a.) Jahresabrechnung b.) Beschluss angenommen c.) admin
---	----------------------------------------------------	------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------

Abstimmungsergebnis :

Vertretene Köpfe : 2

ja : 2
nein : 0
enthalten : 0

Soll : Einfache Mehrheit (>50%)

Wortlaut Beschluss :

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, auf Antrag des Verwaltungsbeirats, die Hausverwaltung Hofele GmbH für das Wirtschaftsjahr 2022 zu entlasten.

3	a.) 01.09.2023 b.) 11.10.2023 c.) 11.10.2023	1-1 Ordentliche Eigentümerversammlung	a.) Teststraße 1, Testort (Büro der Verwaltung) b.) Stephan Kraft c.) 5	a.) Jahresabrechnung b.) Beschluss angenommen c.) admin
---	----------------------------------------------------	------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------

Abstimmungsergebnis :

Vertretene Köpfe : 2

ja : 2
nein : 0
enthalten : 0

Soll : Einfache Mehrheit (>50%)

Wortlaut Beschluss :

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, den Verwaltungsbeirat für das Wirtschaftsjahr 2022 zu entlasten.

4	a.) 01.09.2023 b.) 11.10.2023 c.) 11.10.2023	1-1 Ordentliche Eigentümerversammlung	a.) Teststraße 1, Testort (Büro der Verwaltung) b.) Stephan Kraft c.) 6	a.) Beschlussfassung b.) Beschluss angenommen c.) admin
---	----------------------------------------------------	------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------

Abstimmungsergebnis :

Vertretene Köpfe : 2

ja : 2
nein : 0
enthalten : 0

Soll : Einfache Mehrheit (>50%)

Wortlaut Beschluss :

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 vom 25.08.2023 werden genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Januar 2024. Die Vorschüsse für das Jahr 2024 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

5	a.) 01.09.2023 b.) 11.10.2023 c.) 11.10.2023	1-1 Ordentliche Eigentümerversammlung	a.) Teststraße 1, Testort (Büro der Verwaltung) b.) Stephan Kraft c.) 7	a.) Beschlussfassung b.) Beschluss abgelehnt c.) admin
---	----------------------------------------------------	------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------

Abstimmungsergebnis :

Vertretene Köpfe : 2

ja : 1
nein : 0
enthalten : 1

Soll : Einfache Mehrheit (>50%)

Wortlaut Beschluss :

Ab dem Wirtschaftsjahr 2024 stellt der Verwalter auf WEG-Versammlungen die Ausstattung für eine Online-Teilnahme bereit. Als Konferenztool wird Microsoft-Teams verwendet (o.ä.) und für die Online-Abstimmung ein spezielles Tool mit Zugangsberechtigung (Novalis-Beschlussfassung o.ä.). Zur Visualisierung wird wahlweise ein Beamer verwendet oder ein großer Flachmonitor, jeweils mit angeschlossenem Lautsprecher.

Die Kosten für die Gesamtleistung betragen 3 EUR netto im Jahr je Wohneinheit und zusätzlich 50 EUR Einrichtungspauschale je Versammlung.