

# Unterstützung verzweifelt gesucht!

Versammlungen in größeren Eigentümergemeinschaften könnten mit geeigneter Software für Verwalter sehr viel einfacher sein – eine Bestandsaufnahme.

Mit klassischer Verwaltungs-Software lassen sich Eigentümerversammlungen nur selten unterstützen.

Meist gestaltet sich schon die Datenübernahme sperrig.



**D**ie klassischen Hausverwaltungsprogramme konzentrieren sich allgemein auf die buchhalterische Abwicklung der Einnahmen und Ausgaben zur Erstellung

der Jahresabrechnung mit Kostenverteilung. Weil viele Programme in die Jahre gekommen und nicht unbedingt von Datenbankfachleuten entworfen worden sind, liegt ihnen kein wirklich passendes Datenmodell zugrunde. Dabei sind sie als Gesamtpaket konzipiert, also nicht in dem Sinne modular aufgebaut, dass man Programmteile mehrerer Hersteller miteinander kombinieren könnte. Im Gegenteil: Daten von einer Anwendung in die andere zu übernehmen, wird von den Herstellern oft besonders erschwert, was man in der IT-Branche „vendor lock-in“ nennt – eine unfaire Art der Kundenbindung.

Bislang gibt es daher nur wenige Anbieter von Zusatzlösungen für die Organisation und Durchführung von Eigentümerversammlungen, denn allein die Datenübernahme aus der Hausverwaltung gestaltet sich aufgrund des sperrigen Verhaltens der Anbieter – oder

## DER AUTOR



### HOLGER JAKOBS

Der IT-Freelancer und -Trainer entwickelt eine Anwendung zur Unterstützung von Eigentümerversammlungen, die nicht in Konkurrenz zur klassischen Hausverwaltung steht, sondern sie ergänzen soll.

Marktstart wird im Laufe dieses Jahres sein.

auch wegen des oben genannten unzureichenden Datenmodells – schwierig. Mehr Kooperationen und die Möglichkeit für Dritthersteller, auf die Daten zuzugreifen – zumindest lesend – wäre für Verwalter hilfreich. Die Definition von Schnittstellen und evtl. sogar eine Zertifizierung von Programmen mit einem „Offene Schnittstellen“-Siegel durch Verwalterverbände wäre hier zu begrüßen. Im Bereich der Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten gibt es beispielsweise genormte Dateiformate für den reibungslosen Austausch.

### **Die Anforderungen**

Wie also müsste eine geeignete Software zur Unterstützung bei Versammlungen und Abstimmungen aussehen? Die folgenden Anforderungen basieren auf eigenen Erfahrungen aus der Leitung von Eigentümerversammlungen einer 330 Einheiten umfassenden WEG und aus der Tätigkeit als ITler mit dem Schwerpunkt Datenbanksysteme.

Besonders wichtig erscheint die Offenheit eines jeden zeitgemäßen IT-Systems, so dass einmal erfasste Daten anderen Systemen zur Verfügung gestellt werden können. Geeignete Import- und Export-Schnittstellen sind vorzusehen.

### **Das Datenmodell**

Alle „Dinge“, über die etwas gespeichert wird, müssen unabhängig erfasst werden können. Hier also Untergemeinschaften, Einheiten (Wohnungen bzw. Teileigentume), Personen (Eigentümer), Vollmachten, Versammlungen, Abstimmungen und Beschlüsse. Es muss sichergestellt sein, dass die „Köpfe“ (für Abstimmungen nach Kopfprinzip) automatisch aus den Zuordnungen von Einheiten zu Personen ermittelt werden, weil dies ansonsten eine besonders große Fehlerquelle darstellt. Allerdings lassen sich Fehler hier nicht komplett ausschließen, wenn beispielsweise eine Person, die Eigentum an mehreren Einheiten hat, mehrfach eingetragen wird.

### **Die Versammlungsvorbereitung**

Die Tagesordnung besteht aus Beschlussvorschlägen, die von der Gesamtgemeinschaft oder einer Untergemeinschaft entschieden werden. Daher müssen Tagesordnungspunkte den Untergemeinschaften zugeordnet werden können. Die Eigentumsverhältnisse sind laufend Änderungen unterworfen, aber der jeweilige Zustand zum Zeitpunkt von Versammlungen muss eingefroren werden. Ebenso muss für jeden Beschluss festgehalten werden, welche Einheiten durch Eigentümer oder Vollmachtnehmer vertreten waren – allein, um die Beschlussfähigkeit

1/2 Anz hoch



**Die korrekte  
Abbildung  
kursierender  
Vollmachten  
würde die  
Arbeit  
erleichtern.**

**Aus den  
erfassten  
Ergebnissen  
aller Abstimmungen  
sollte  
ein Kurzprotokoll  
erstellt werden  
können.**

der Versammlung zu dokumentieren, sofern dies laut Teilungserklärung notwendig ist.

Werden mit den Einladungen zur Versammlung Zutrittskarten versandt – oder gleich ein Barcode auf die Einladung selbst gedruckt – dürfte der Einlass schneller vonstattengehen. Es können durchaus mehrere Vollmachten für dieselbe Einheit kursieren: mit gleichem oder verschiedenem Ausstellungsdatum, zeitlich begrenzt oder als Dauervollmacht. Dies korrekt abzubilden und während der laufenden Versammlung auf das nachträgliche Erscheinen eines Eigentümers zu reagieren, dessen Vollmachtnehmer bereits im Saal ist, erleichtert die Arbeit sehr.

### Die Abstimmungen

Selbstverständlich sollte nur abgestimmt werden können, wenn die Gesamtgemeinschaft bzw. die abstimmende Untergemeinschaft beschlussfähig ist. Der Einfachheit halber sollte das Differenzprinzip angewendet werden können, d. h. es wird beispielsweise nur nach Nein- und Enthaltungsstimmen gefragt, sodass sich die Ja-Stimmen aus der Differenz zur Anwesenheit ergeben. Die Durchführung von Abstimmungen und gerade die Auszählung ist bei größeren Gemeinschaften ein zeitaufwendiges Unterfangen. Auch ist es nicht schön, das Ergebnis einer Abstimmung zu verkünden, wenn man schon drei Themen weiter ist. Es gibt mehrere Möglichkeiten, die Stimmen zu erfassen:

1. Stimmen werden handschriftlich mit mehreren Mitarbeitern im Saal aufgenommen und anschließend in den Rechner eingegeben.
2. Stimmen werden mit mobilen Geräten (Tablets) durch Mitarbeiter aufgenommen und

automatisiert auf den Rechner übertragen.

3. Eigentümer stimmen selbst mit je einem Abstimmgerät ab.
4. Eigentümer halten ihre Stimmkarten vor einen Ja-, einen Nein- oder einen Enthaltungs-Barcodeleser.

Variante 1 lässt sich sowohl mit einer ent-

sprechend vorbereiteten Kalkulationstabelle als auch mit einem spezialisierten Programm durchführen, ist aber in jedem Falle durch den Engpass bei der Eingabe zeitaufwendig. Variante 2 erscheint vergleichsweise preiswert und schnell. Die Arbeitsweise der Mitarbeiter ändert sich nicht sehr, die Eigentümer halten nach wie vor ihre Stimmkarten hoch. Variante 3 erscheint ideal, ist aber andererseits kostspieliger und erfordert mehr Vorbereitungsaufwand. Alle Geräte müssen funktionieren, Fehlbedienungen durch Eigentümer sind nicht ausgeschlossen. Hinzu kommt das Verteilen und Einsammeln der Geräte, deren Anzahl sich nach der größten verwalteten WEG richtet – sofern man die Geräte nicht in jedem Einzelfall mietet. Variante 4 eignet sich für besonders kritische Abstimmungen mit voraussichtlich knappem Ergebnis. Andererseits ist das Verfahren nicht gerade zeitsparend, weil sich alle Eigentümer zu einem der Barcodeleser begeben müssen.

Jenseits dieser Varianten wäre es gut, wenn Vielfach-Stimmrechte, wie sie manche Eigentümer sowie Beiräte und Verwalter durch Vollmachten haben, auf einmal statt einzeln ausgeübt werden könnten. Dabei muss es möglich sein, einzelne Stimmen aufgrund von Weisungen bei Vollmachten auszunehmen.

### Die Versammlungsnachbereitung

Wenn das Programm alle Abstimmungen erfasst hat, kann daraus unmittelbar ein Kurzprotokoll werden, welches noch im Saal mit den notwendigen Unterschriften versehen wird. Auch sollten die evtl. vor der Abstimmung noch umformulierten Beschlusstexte sowie die Abstimmungsergebnisse exportiert werden können für das später zu erstellende ausführliche Protokoll und auch die Beschluss-Sammlung.