

ETV

Online-Eigentümerversammlung mit Daily.co: Anwesenheits- Protokoll, Beschlussfähigkeit und der WEG-Reform-2020-Kontext

Online-ETV per Video-Konferenz mit Daily.co —
Anwesenheits-Tracking für die Beschlussfähigkeit nach §
25 WEG und automatisches Versammlungs-Protokoll.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

28. April 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Drei Eigentümer, drei ICE-Tickets, eine halbe Versammlung
- 02 Was die WEG-Reform 2020 für die Online-Teilnahme freigegeben hat
- 03 Daily.co als Video-Plattform: warum nicht Zoom, Teams oder Webex
- 04 Wie ImmoGenio die Integration umsetzt
- 05 Praxis-Workflow von der Einladung bis zum Protokoll
- 06 Compliance-Anker
- 07 Grenzen der ersten Version
- 08 Häufige Fragen
- 09 Verwandte Beiträge
- 10 Wo wir stehen
- 11 Kontakt

Drei Eigentümer, drei ICE-Tickets, eine halbe Versammlung

Ein Verwalter sitzt in München, die WEG hat 38 Einheiten, die Frühjahrs-Versammlung steht an. Drei Eigentümer reisen aus Hamburg an, zwei melden sich aus Bayern krank, einer hängt in Frankfurt am Verspätungs-Ticker. Die ICE-Tickets der drei Hamburger Eigentümer summieren sich auf 720 Euro, dazu zwei Übernachtungen, weil die Versammlung erst um 18 Uhr beginnt und der letzte direkte Zug zurück um 19:42 Uhr fährt. Drei Stunden vor Versammlungs-Beginn schickt eine Eigentümerin aus Norderstedt eine E-Mail, dass ihr Anschlusszug ausgefallen ist und sie es nicht mehr rechtzeitig schafft.

Auf der Anwesenheitsliste am Versammlungs-Tag stehen 21 von 38 Köpfen, in MEA gerechnet sind das 487 von 1.000 Tausendsteln. § 25 Abs. 4 WEG in der Fassung vor der Reform 2020 hätte die Versammlung als nicht beschlussfähig gewertet – heute ist sie unabhängig von der Quote beschlussfähig, aber das politische Gewicht eines Beschlusses, der mit knapp der Hälfte der MEA durchgesetzt wird, ist begrenzt. Die Mehrheit der Eigentümer ist nicht im Raum, die Anfechtungswahrscheinlichkeit steigt, und die Diskussionen im Bekanntenkreis am Tag danach beginnen mit „Wer war eigentlich da?“. Die Pandemie hat 2020 gezeigt, dass es auch anders geht – § 23 Abs. 1 WEG in der Fassung des WEMoG hat die rechtliche Grundlage dafür gelegt, die Praxis ist in vielen WEGs aber bis heute nicht angekommen.

Was die WEG-Reform 2020 für die Online-Teilnahme freigegeben hat

Vor dem 1. Dezember 2020 war die Eigentümerversammlung eine reine Präsenzveranstaltung. Wer nicht kam, schickte eine Vollmacht. Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz hat in § 23 Abs. 1 WEG erlaubt, dass die Eigentümer per Beschluss zulassen, „im Wege elektronischer Kommunikation an der Versammlung teilzunehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise auszuüben“. Damit ist die Online-Teilnahme rechtlich verankert, wenn eine der beiden Voraussetzungen erfüllt ist: ein Zulassungsbeschluss der WEG oder eine entsprechende Verankerung in der Gemeinschaftsordnung.

Hybrid ist der Regelfall. Der BGH hat in mehreren Entscheidungen klargestellt, dass die Online-Teilnahme die Präsenz-Variante nicht ersetzt, sondern ergänzt. Eine reine Online-Versammlung ohne Präsenz-Option wird in der herrschenden Kommentarliteratur als anfechtbar bewertet, weil sie Eigentümer ohne digitale Infrastruktur faktisch ausschließt. Die hybride Versammlung – physischer Raum plus Video-Zuschaltung – ist deshalb der

produktive Standard. Wer keinen Internet-Anschluss hat oder die Technik nicht bedienen kann, erscheint persönlich; wer aus Hamburg, Berlin oder Mallorca zuhört, schaltet sich zu.

Beschluss-Voraussetzung. Bevor eine WEG ihre erste Online-Versammlung abhält, ist ein Zulassungsbeschluss zu fassen – typischerweise in einer Präsenz-Versammlung oder per Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 WEG. Der Beschluss benennt den Modus (hybrid oder reine Online-Option), die zugelassene Plattform und die Spielregeln für die Identifikation der Online-Teilnehmer. Ohne diesen Vorbau ist die Online-Stimme nicht wirksam abgegeben; die Beschlüsse der Versammlung sind dann angreifbar.

Beschlussfähigkeit nach § 25 WEG. Die Reform 2020 hat die alte Quoren-Regelung gestrichen. Bis 2020 war die Versammlung nur beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten war; bei zweiter Einberufung galt die Versammlung dann automatisch als beschlussfähig. Diese „Wiederholungs-Versammlung“ ist mit dem WEMoG entfallen – die Versammlung ist seither immer beschlussfähig, sofern sie ordnungsgemäß einberufen wurde. Die Online-Teilnahme entfaltet ihren Nutzen damit nicht über die Beschlussfähigkeit, sondern über die Legitimität: Je mehr Eigentümer tatsächlich teilnehmen, desto stabiler ist die Beschlussfassung gegen Anfechtungen.

Risiken. Zwei Themen verdienen besondere Beachtung. Erstens: technische Ausfälle. Wenn ein Eigentümer wegen Internet-Aussetzer aus der Versammlung fliegt und währenddessen ein Beschluss gefasst wird, kann der Beschluss nach § 44 WEG angefochten werden, sofern die fehlende Stimme entscheidungserheblich gewesen wäre – der Verfahrensfehler ergibt sich aus § 23 Abs. 4 WEG. Zweitens: Identifikation. Die Versammlung muss sicherstellen, dass der Online-Teilnehmer auch tatsächlich der eingeladene Eigentümer ist – sonst wird die Stimme von einer nicht stimmberechtigten Person abgegeben.

Daily.co als Video-Plattform: warum nicht Zoom, Teams oder Webex

Die Wahl der Video-Plattform ist keine reine Komfort-Entscheidung. Sie hat datenschutzrechtliche Konsequenzen nach Art. 28 und Art. 44 ff. DSGVO und sie hat technische Konsequenzen für die Integration in eine WEG-Plattform. ImmoGenio nutzt Daily.co, und die Wahl hat vier Gründe.

DSGVO-Konformität und EU-Hosting. Daily.co bietet ein EU-Hosting-Profil mit Servern in Frankfurt und Dublin und stellt einen Auftragsverarbeitungs-Vertrag nach Art. 28 DSGVO zur Verfügung. Der Datentransfer in die USA, der bei der zwingenden Nutzung von US-Backends entstehen kann, wird über die Standardvertragsklauseln nach Beschluss 2021/914 der EU-Kommission abgesichert. Zoom hat den Frankfurt-Cluster zwar nachgezogen, betreibt aber weiterhin substantielle Verarbeitung über US-Endpunkte; Microsoft Teams bin-

det die Verarbeitung an den Microsoft-365-Tenant und macht eine saubere AVV-Trennung pro WEG schwierig. Daily.co ist als API-First-Anbieter konzipiert, der Datenfluss bleibt im Griff der einbettenden Anwendung.

API-Integration und Webhook-Modell. Zoom und Teams sind primär als End-User-Anwendungen gebaut. Embedding ist möglich, aber die Webhook-Modelle sind eingeschränkt – Teilnehmer-Events landen in proprietären Event-Bussen, die Anwesenheitsliste in Echtzeit zu pflegen ist mit hohem Integrations-Aufwand verbunden. Daily.co liefert Teilnehmer-Events (participant-joined, participant-left, recording-started, recording-finished) über klassische HTTPS-Webhooks an einen vom Entwickler frei wählbaren Endpunkt. Die Anwesenheits-Liste kann damit ohne Polling in Echtzeit gepflegt werden.

Embedded-Hosting. Die Daily.co-API erlaubt, einen Video-Raum als iframe in eine eigene Web-Anwendung einzubetten und die Versammlung damit innerhalb des Portals stattfinden zu lassen. Die Eigentümer verlassen die ImmoGenio-Oberfläche nicht, der Versammlungsleiter sieht Anwesenheits-Status, Beschlussfähigkeits-Indikator und Voting-Maske im selben Tab. Zoom-Web-SDK leistet das technisch ebenfalls, ist aber lizenz- und onboarding-seitig deutlich aufwändiger.

Aufnahme-Optionalität. Daily.co erlaubt, Sessions optional aufzuzeichnen und die Aufnahme-URL über das Webhook-Event `recording-finished` an die einbettende Anwendung zu übergeben. Die Aufnahme ist nicht Default, sondern muss pro Versammlung explizit aktiviert werden. Bei aktiver Aufnahme greift Art. 7 DSGVO (Einwilligung) und § 201 StGB (Vertraulichkeit des gesprochenen Wortes) – die Einwilligung jedes Teilnehmers ist vor Beginn der Aufnahme einzuholen und revisionssicher zu dokumentieren.

Zoom, Teams und Webex sind robuste Tools für Standard-Meetings; für die rechtlich anspruchsvolle WEG-Versammlung mit Anwesenheits-Protokoll und Anfechtungs-Risiko ist die API-First-Architektur von Daily.co die saubere Wahl.

Wie ImmoGenio die Integration umsetzt

Die Datenstruktur folgt der Versamlungs-Logik in drei Kern-Tabellen, ergänzt um einen Webhook-Endpunkt und eine Live-Berechnung der Beschlussfähigkeit.

`etv_sessions` enthält die Video-Session selbst. Pro Versammlung existiert genau ein Datensatz mit Bezug zur Eigentümerversammlung, der Daily.co-Raum-URL, dem geplanten Start- und End-Zeitstempel, dem tatsächlichen Start- und End-Zeitstempel, dem Modus (hybrid oder reine Online-Versammlung), dem Aufnahme-Flag und dem Status (geplant, aktiv, beendet). Die Raum-URL wird beim Anlegen automatisch über die Daily.co-REST-API erzeugt; ein manuelles Anlegen über die Daily.co-Web-Oberfläche ist nicht vorgesehen, weil sonst die Verknüpfung zur ImmoGenio-Versammlung verloren ginge.

`etv_session_participants` enthält die Teilnahme-Spuren. Pro Eigentümer, der den Raum betritt, entsteht ein Datensatz mit Bezug zur Session, zur Eigentümer-ID, zum eingefrorenen MEA-Anteil zum Zeitpunkt des Eintritts und einem Audit-Eintrag mit Eintritts-Zeitstempel. Verlässt der Eigentümer den Raum, wird derselbe Datensatz mit einem Austritts-Zeitstempel ergänzt. Kommt der Eigentümer zurück, entsteht ein zweiter Eintrag – die Tabelle ist also append-only und bildet die zeitliche Teilnahme als Sequenz von Aufenthalts-Intervallen ab. Wer in TOP 4 zugeschaltet war, in TOP 7 die Verbindung verloren hat und in TOP 9 wieder kam, hat drei Einträge mit zwei vollständigen Intervallen und einem offenen.

`etv_session_recording_refs` enthält die Aufnahme-Referenzen. Wenn die Aufnahme aktiviert war, übergibt Daily.co nach Versammlungs-Ende die Aufnahme-URL plus einen Inhalts-Hash über das Webhook-Event `recording-finished`. Die Tabelle speichert URL, Hash, Dauer in Sekunden, Dateigröße und Speicher-Provider. Der Inhalts-Hash dient als Integritäts-Nachweis: Wer die Aufnahme später anfechten will, kann den Hash gegen die archivierte Datei prüfen.

Der Daily-Webhook-Endpunkt ist als öffentliche Route gemounted (analog zu Zahlungs-Webhooks aus dem Banking-Modul) und verifiziert die eingehenden Events über einen geteilten Secret-Header. Jedes Teilnehmer-Event löst eine Aktualisierung von `etv_session_participants` aus, und die Beschlussfähigkeits-Berechnung wird über die WebSocket-Schicht an alle aktiven Sitzungs-Teilnehmer gebroadcastet – der Versammlungsleiter sieht in Echtzeit „612 von 1.000 MEA anwesend – beschlussfähig im historischen Sinn der alten 50-Prozent-Schwelle“, auch wenn die Schwelle seit der Reform 2020 keine harte Bedingung mehr ist. Der historische Indikator ist trotzdem nützlich, weil viele Verwalter intern weiterhin nach der alten Quote arbeiten, um die Legitimität der Beschlüsse zu erhöhen.

Die Session-Route im Portal rendert den Daily.co-Video-Embed in einem iframe, daneben eine Seitenleiste mit Anwesenheits-Indikator (Liste aller Eigentümer mit grünem Punkt für aktiv, grauem Punkt für nicht zugeschaltet, gelbem Punkt für zwischenzeitlich verbunden), Beschlussfähigkeits-Status (Köpfe und MEA in absoluten Zahlen und Prozent) und der Voting-Maske, die in den anderen Modulen bereits etabliert ist. Der Verwalter behält die Übersicht ohne zwischen Tabs zu wechseln.

Praxis-Workflow von der Einladung bis zum Protokoll

Der typische Lebenszyklus einer Online-ETV läuft in sieben Schritten ab und ist im System weitgehend automatisiert.

Schritt 1: Versammlung anlegen. Der Verwalter erstellt eine neue Eigentümerversammlung im Portal, setzt den Modus auf „hybrid“ oder „online“ und aktiviert das Aufnahme-Flag, sofern die Aufnahme gewünscht ist. Das System legt sofort einen Daily.co-Raum an und speichert die Raum-URL in `etv_sessions`. Die Raum-URL ist nur für authentifizierte ImmoGenio-Eigentümer der WEG abrufbar; ohne Magic-Link ist die URL nicht aufrufbar.

Schritt 2: Einladung versenden. Die Einladung läuft über den bestehenden ETV-Einladungs-Mailer; zusätzlich zur Tagesordnung enthält die E-Mail einen Magic-Link, der den Eigentümer beim Klick automatisch in den Daily.co-Raum schleust. Der Link ist personalisiert und an die Eigentümer-ID gebunden – eine Weitergabe an Dritte ist nicht möglich, weil die ImmoGenio-Authentifizierung beim Raum-Eintritt eine Token-Validierung durchführt.

Schritt 3: Raum betreten. Eigentümer klicken auf den Link, authentifizieren sich (falls noch nicht angemeldet) und landen direkt im Video-Raum. Daily.co löst beim Eintritt das Webhook-Event `participant-joined` aus, der Endpunkt schreibt einen Datensatz in `etv_session_participants` und broadcastet die aktualisierte Anwesenheitsliste an alle aktiven Teilnehmer.

Schritt 4: Beschlussfähigkeit prüfen. Sobald die geplante Start-Zeit erreicht ist, prüft der Versammlungsleiter die Beschlussfähigkeit im Live-Indikator. Auch ohne die alte 50-Prozent-Schwelle ist eine Versammlung mit 22 Prozent MEA-Anwesenheit politisch fragwürdig – die Live-Anzeige zeigt die Quote als Hinweis, ohne sie zu erzwingen. Bei zu geringer Anwesenheit kann der Verwalter die Versammlung absagen oder beginnen, in dem Bewusstsein, dass die Beschlüsse legitim, aber angreifbar sein können.

Schritt 5: Voting. Nach der Diskussion eines TOPs startet der Versammlungsleiter die Abstimmung über die bekannte Voting-Maske; die Mechanik ist im Schwester-Artikel zum [ETV-Voting nach § 23 WEG](#) beschrieben. Stimmen werden nur von Eigentümern angenommen, deren letztes Anwesenheits-Intervall in `etv_session_participants` offen ist – wer den Raum verlassen hat, kann nicht abstimmen. Im namentlichen Modus werden Stimme und Anwesenheits-Intervall verknüpft, sodass spätere Anfechtungen rekonstruieren können, ob der Stimmende zum Zeitpunkt der Abgabe tatsächlich verbunden war.

Schritt 6: Protokoll und Aufnahme. Während der Versammlung füllt das System das Protokoll-Dokument automatisch mit Anwesenheits-Liste (inklusive Eintritts- und Austritts-Zeiten), TOP-Voting-Ergebnissen und Beschluss-Wortlauten. Nach dem Beenden der Session schliesst Daily.co die Aufnahme ab und liefert URL und Hash an den Webhook; der Eintrag landet in `etv_session_recording_refs`. Die Aufnahme ist verschlüsselt im S3-kompatiblen Storage (MinIO) abgelegt; der Zugriff läuft über signierte URLs mit zehn Minuten Gültigkeit.

Schritt 7: Beschluss-Sammlung. Die in der Versammlung gefassten Beschlüsse werden automatisch in `weg_beschluesse` eingestellt (siehe Artikel zur [Beschluss-Sammlung nach § 24 Abs. 7 WEG](#)). Die Anwesenheits-Liste und die Aufnahme bleiben als Anhang am Versammlungs-Datensatz und sind über den GoBD-konformen Export für spätere Anfechtungen oder Verwalter-Wechsel zugänglich.

Compliance-Anker

Die rechtlichen Bezugspunkte der Online-ETV sind dicht und liegen über mehrere Gesetze verteilt.

§ 23 Abs. 1 WEG ist die Grundnorm für die elektronische Teilnahme. Der Zulassungsbeschluss oder die Verankerung in der Gemeinschaftsordnung ist Vorbedingung; ohne diese Grundlage ist die Online-Stimme nicht wirksam abgegeben.

§ 24 Abs. 6 WEG verlangt die Niederschrift der Versammlung mit Datum, Anwesenden, Beschlüssen und Stimmverhältnis. Die automatische Protokoll-Generierung füllt die Form, ersetzt aber nicht die Unterschrift des Versammlungsleiters und eines Eigentümers – die Unterschrift erfolgt weiterhin physisch oder über qualifizierte elektronische Signatur nach eIDAS.

§ 25 WEG regelt das Stimmrecht und seit der Reform 2020 die durchgängige Beschlussfähigkeit unabhängig von Quoren. Der Live-Indikator in ImmoGenio zeigt die historische 50-Prozent-Schwelle als Orientierungs-Hilfe an, ohne sie als harte Bedingung zu setzen.

§ 44 WEG i. V. m. § 23 Abs. 4 WEG macht Beschlüsse anfechtbar, wenn Verfahrensfehler die Beschlussfassung beeinflusst haben. Ein technischer Ausfall, der einen Eigentümer von der Stimmabgabe ausschliesst, ist ein solcher Fehler – die Anwesenheits-Sequenz aus `et-v_session_participants` ist der zentrale Beleg, wenn der Streit darüber entsteht, wer zum Zeitpunkt der Abstimmung tatsächlich verbunden war.

DSGVO Art. 6 Abs. 1 lit. c und f liefert die Rechtsgrundlage für die Anwesenheits-Verarbeitung (rechtliche Verpflichtung aus § 24 WEG und berechtigtes Interesse der WEG an der Beschluss-Dokumentation). **Art. 13 DSGVO** verlangt die Information der Eigentümer über die Verarbeitung – die Einladung enthält deshalb einen Hinweis auf die Anwesenheits-Speicherung, die Aufnahme-Option und die Speicher-Dauer. **Art. 32 DSGVO** verpflichtet zu technischen und organisatorischen Massnahmen; die Verschlüsselung der Aufnahmen und die signierten URLs sind die konkrete Umsetzung.

Art. 28 DSGVO verlangt einen Auftragsverarbeitungs-Vertrag mit Daily.co; der ist Bestandteil des Daily.co-Enterprise-Vertrags. Der Drittland-Transfer in die USA, der bei bestimmten Daily.co-Operationen unvermeidbar ist, wird über die Standardvertragsklauseln nach **Beschluss 2021/914 der EU-Kommission** abgesichert.

Art. 7 DSGVO und § 201 StGB gelten bei aktiver Aufnahme. Die Einwilligung jedes Teilnehmers ist vor Beginn der Aufnahme einzuholen und revisionssicher zu dokumentieren; ohne Einwilligung ist die Aufnahme nicht zulässig und kann eine strafbare Verletzung der Vertraulichkeit des gesprochenen Wortes darstellen. ImmoGenio zeigt vor dem Aufnahme-Start einen Einwilligungs-Dialog pro Teilnehmer und blockiert den Aufnahme-Start, solange nicht alle aktiven Teilnehmer eingewilligt haben.

Grenzen der ersten Version

Die produktive Version deckt die Kern-Anforderungen ab, lässt aber bewusst Funktionen offen, die in der Praxis selten gebraucht werden.

Es gibt keinen Webinar-Modus, in dem Eigentümer als stille Zuschauer ohne Audio-Rechte teilnehmen. Die Versammlung ist immer interaktiv; wer zuhören will, kann das Mikrofon stumm schalten, ist aber prinzipiell sprechberechtigt. Es gibt keinen Chat-Protokoll-Export – die Chat-Funktion in Daily.co ist verfügbar, die Inhalte werden aber nicht in die ImmoGenio-Datenbank gespiegelt und nicht in das Protokoll übernommen. Es gibt keine automatische Transkription der Diskussions-Beiträge; wer eine wörtliche Mitschrift braucht, schaltet die Aufnahme ein und transkribiert nachträglich extern. Die Benutzeroberfläche ist nur in Deutsch verfügbar – internationale Eigentümer (etwa Mit-Eigentümer aus dem Ausland) bekommen die Versammlungs-Oberfläche nicht in ihrer Sprache.

Häufige Fragen

Brauche ich die Zustimmung aller Eigentümer für eine Online-ETV?

Nein. § 23 Abs. 1 WEG verlangt einen Zulassungsbeschluss der WEG mit einfacher Mehrheit oder eine Verankerung in der Gemeinschaftsordnung. Eine einstimmige Zustimmung aller Eigentümer ist nicht erforderlich; überstimmte Eigentümer müssen die Online-Option akzeptieren, behalten aber das Recht, in Präsenz zu erscheinen, solange die Versammlung hybrid ist. Eine reine Online-Versammlung ohne Präsenz-Option wird in der herrschenden Kommentarliteratur als anfechtbar bewertet.

Was passiert bei Internet-Ausfall eines Teilnehmers?

Der Daily.co-Webhook löst das Event `participant-left` aus, der Endpunkt schreibt einen Austritts-Zeitstempel in `etv_session_participants`. Der Versammlungsleiter sieht den Verbindungs-Verlust sofort über den geänderten Indikator-Status. Wird in der Zwischenzeit ein Beschluss gefasst, ist die fehlende Stimme im Audit dokumentiert. Nach § 44 WEG ist der Beschluss anfechtbar (Anfechtungsfrist ein Monat), wenn die fehlende Stimme ent-

scheidungserheblich gewesen wäre; ist sie es nicht (etwa weil die Mehrheit deutlich war), bleibt der Beschluss wirksam. Eigentümer mit instabiler Verbindung sollten parallel telefonisch erreichbar sein, damit der Versammlungsleiter im Zweifel kurz warten kann.

Wo wird die Aufnahme gespeichert?

Die Aufnahme wird zunächst von Daily.co verschlüsselt im EU-Cluster zwischengelagert, beim Webhook-Event `recording-finished` an den ImmoGenio-Endpunkt gemeldet, dort von einem Hintergrund-Worker abgeholt und in den MinIO-Storage der jeweiligen WEG verschoben. Die Daily.co-Speicherung wird nach 30 Tagen automatisch geleert; die WEG-Speicherung folgt der individuellen Aufbewahrungs-Regelung, die im Artikel zu [Aufbewahrungsfristen](#) beschrieben ist. Der Zugriff erfolgt ausschliesslich über signierte URLs mit zehn Minuten Gültigkeit; eine dauerhaft öffentliche Aufnahme-URL existiert nicht.

Ist die Online-Teilnahme rechtsverbindlich?

Ja, sofern die Voraussetzungen aus § 23 Abs. 1 WEG erfüllt sind: Zulassungsbeschluss oder Gemeinschaftsordnung-Regelung, ordnungsgemässe Einberufung nach § 24 WEG, Identifikation der Teilnehmer und Dokumentation der Anwesenheit. Die Online-Stimme ist rechtlich gleichwertig zur Präsenz-Stimme; der Beschluss ist mit der Verkündung wirksam und ab diesem Zeitpunkt läuft die Anfechtungsfrist nach § 45 Satz 1 WEG (ein Monat). Die Tiefen-Mechanik der Anfechtung steht im Beitrag zur Beschlussanfechtungsklage nach § 44 WEG.

Wie identifiziere ich Eigentümer eindeutig?

Drei Schichten kommen zusammen. Erstens die Magic-Link-Authentifizierung: Der Eigentümer authentifiziert sich mit seinem ImmoGenio-Konto, bevor er den Raum betreten kann. Zweitens die visuelle Identifikation durch den Versammlungsleiter: Beim Eintritt zeigt das System dem Versammlungsleiter Namen und Wohneinheit des eintretenden Teilnehmers, das Daily.co-Video erlaubt den Sichtkontakt. Drittens die Audit-Spur: Jeder Eintritt und Austritt wird mit IP-Adresse und User-Agent dokumentiert; bei Auffälligkeiten (zwei Verbindungen aus unterschiedlichen Ländern für denselben Eigentümer innerhalb von Minuten) wird der Versammlungsleiter über die Sidebar gewarnt.

Was kostet Daily.co pro ETV?

Daily.co rechnet nach Teilnehmer-Minuten ab. Eine zweistündige Versammlung mit 25 aktiven Teilnehmern (3.000 Teilnehmer-Minuten) kostet im Enterprise-Tarif etwa 6 bis 10 Euro je nach Vertragsvolumen. Wenn die Aufnahme aktiviert ist, kommt eine Speicher-Gebühr für die 30-Tage-Zwischenlagerung dazu (typischerweise unter 2 Euro pro Versammlung). Die Kosten werden bei ImmoGenio nicht pro WEG weiterberechnet, sondern sind im Versammlungs-Modul-Tarif enthalten — die Verwaltung sieht keinen variablen Block, sondern eine pauschale Sitzungs-Gebühr.

Verwandte Beiträge

Wer die Online-Versammlung in den Gesamtkontext der digitalen ETV einordnen will, findet die Grundlagen im Artikel zur [digitalen Eigentümerversammlung nach § 23 WEG](#). Die digitale Stimmabgabe mit MEA-Gewichtung und allen vier Mehrheitsarten ist im Artikel zum [ETV-Voting nach § 23 WEG](#) beschrieben. Wer die Frist und Mechanik der Anfechtung gefasster Beschlüsse verstehen will, findet die Details im Beitrag zur Beschlussanfechtungsklage nach § 44 WEG. Die rechtliche Stellung des Verwalters, der die Online-ETV organisiert, und die Frage der Bestellung und Abberufung sind im Artikel zum Verwaltervertrag nach § 26 WEG ausgeführt.

Wo wir stehen

Die Daily.co-Integration läuft produktiv für hybride und reine Online-ETVs, sofern der WEG-Zulassungsbeschluss vorliegt. Die Anwesenheits-Spur wird in Echtzeit über Webhook und WebSocket-Broadcast gepflegt; die Beschlussfähigkeit nach historischer Quote ist als Indikator sichtbar, ohne die seit der Reform 2020 entfallene harte Schwelle zu erzwingen. Aufnahmen sind optional und setzen die explizite Einwilligung jedes Teilnehmers voraus; die Speicherung erfolgt verschlüsselt im WEG-eigenen MinIO-Bucket mit signierten Zugriffs-URLs. Die Anfechtungs-relevante Audit-Spur — wer wann den Raum betreten und verlassen hat — ist über `etv_session_participants` rekonstruierbar und überlebt den Verwalterwechsel.

Was bleibt, ist die organisatorische Vorarbeit. Der Zulassungsbeschluss muss vor der ersten Online-Versammlung gefasst sein. Die Eigentümer müssen die Datenschutz-Information zur Anwesenheits-Verarbeitung erhalten haben. Die Identifikation der Online-Teilnehmer muss in der Versammlungs-Ordnung der WEG verankert sein. Wer diese drei Punkte ernst nimmt, hat eine Online-Versammlung, die rechtlich hält — und eine Anwesenheits-Dokumentation, die jeder Anfechtung standhält.

Kontakt

Fragen, Rückmeldungen oder Erfahrungen mit hybriden und reinen Online-Eigentümerversammlungen? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an kontakt@immogenio.de.