

## Willensbildung-as-a-Service.

Effiziente Beschlussfassungen im Wohnungseigentum.  
Herausforderungen und Chancen.  
Erste Erfahrungen mit Homevote bei Alpenland.

Christian Strasser



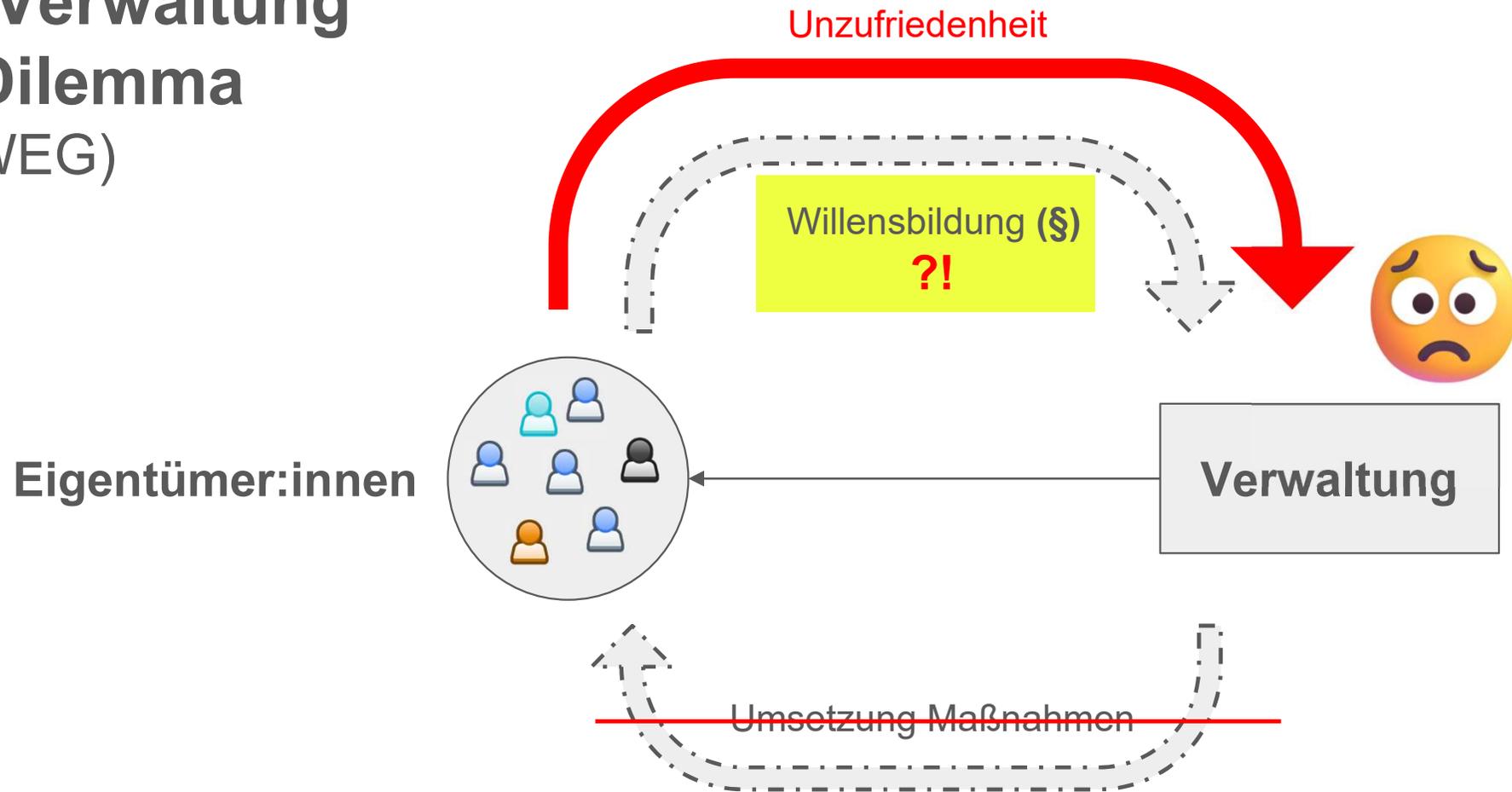
Stefanie Rida-Tupy



*“Ich sehe mich weder physisch noch psychisch  
in der Lage, Wohnungseigentümer zu sein.”*

**Dr. Wolfgang Dirnbacher**  
Wohnrechtsexperte

# Die Verwaltung im Dilemma (im WEG)





Max Mustermann und weitere Miteigentümer  
der WEG Testgasse 1, in 1010 Wien

EINSCHREIBEN

An die  
**Hausverwaltung Top-Immo XXX GmbH**  
Mustergasse 10  
6020 Innsbruck

St. Wolfgang, am 12. September 2024

**WEG-Liegenschaft in 1010 Wien, Testgasse 1**  
**KÜNDIGUNG DES VERWALTUNGSVERTRAGES**  
**mit Wirkung zum 31. Dezember 2024**

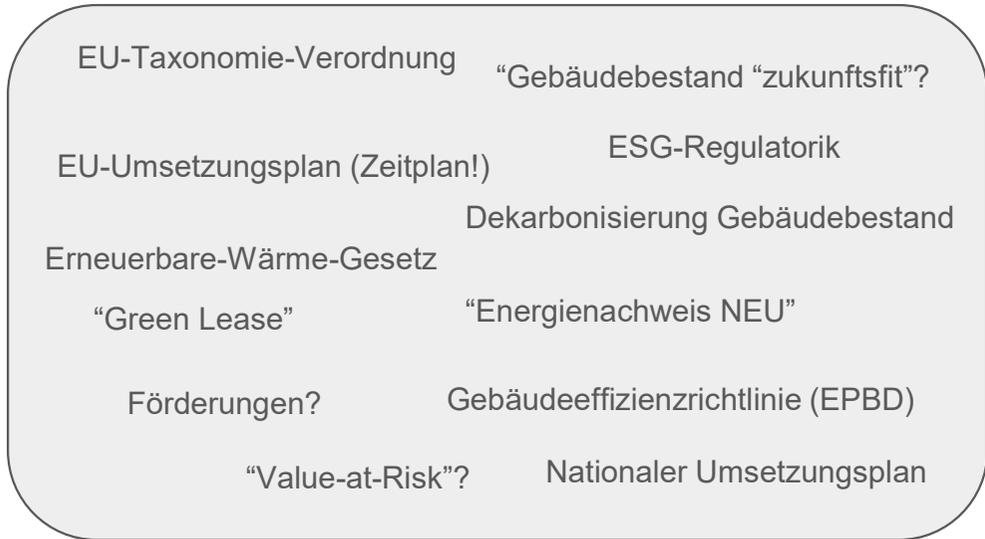
Sehr geehrter Herr Geschäftsführer!

hiermit kündigen wie den Hausverwaltervertrag mit der  
Immobilienverwaltung Top-Immo XXX GmbH, mit Sitz in 6020  
Innsbruck, per 12.09.2024 unter Einhaltung der 3-monatigen  
Kündigungsfrist zum 31.12.2024.

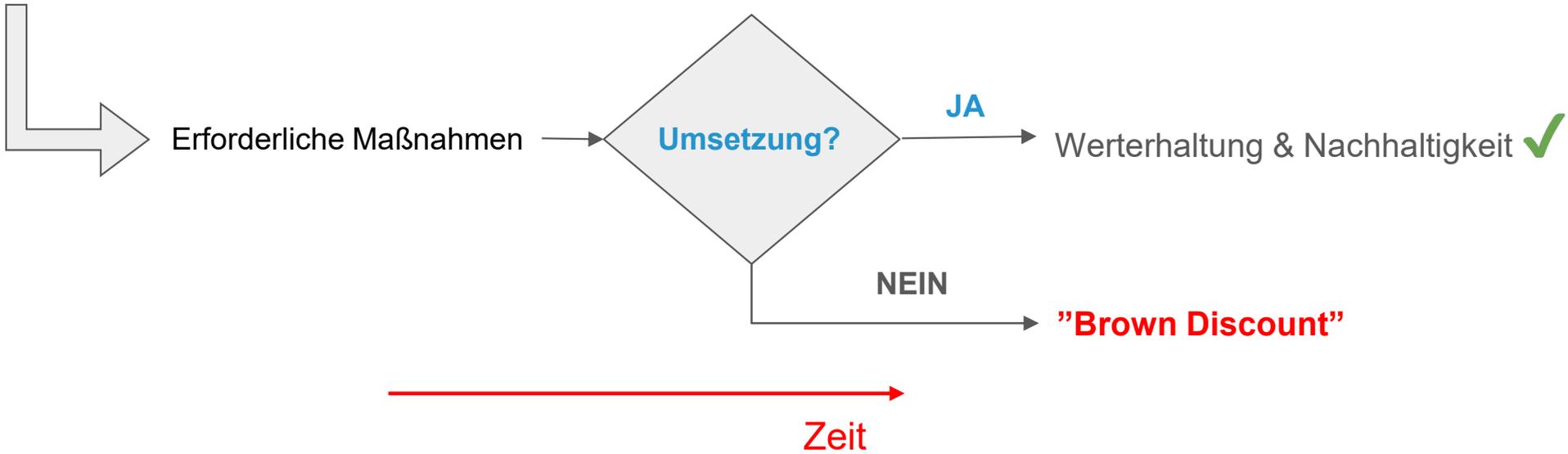
Freundliche Grüße

  
Max Mustermann und weitere Miteigentümer

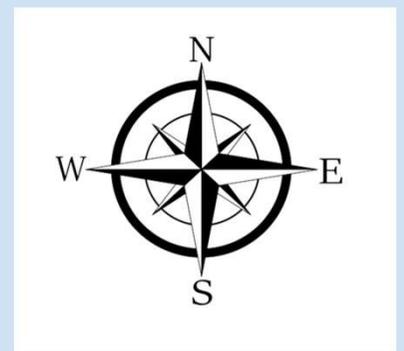
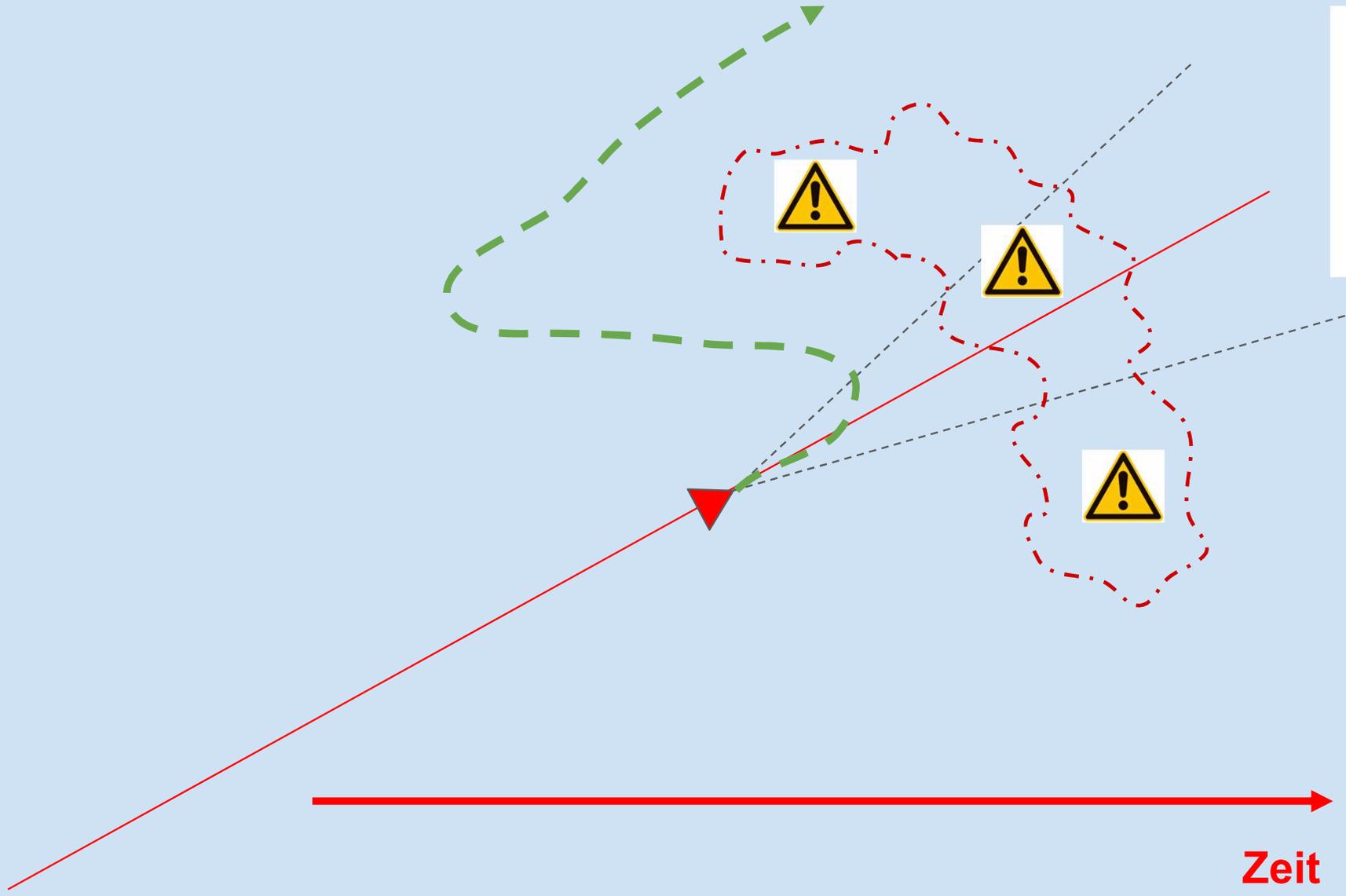
Beilage: Aushang vom 3. August.2024 - Beschlussergebnis



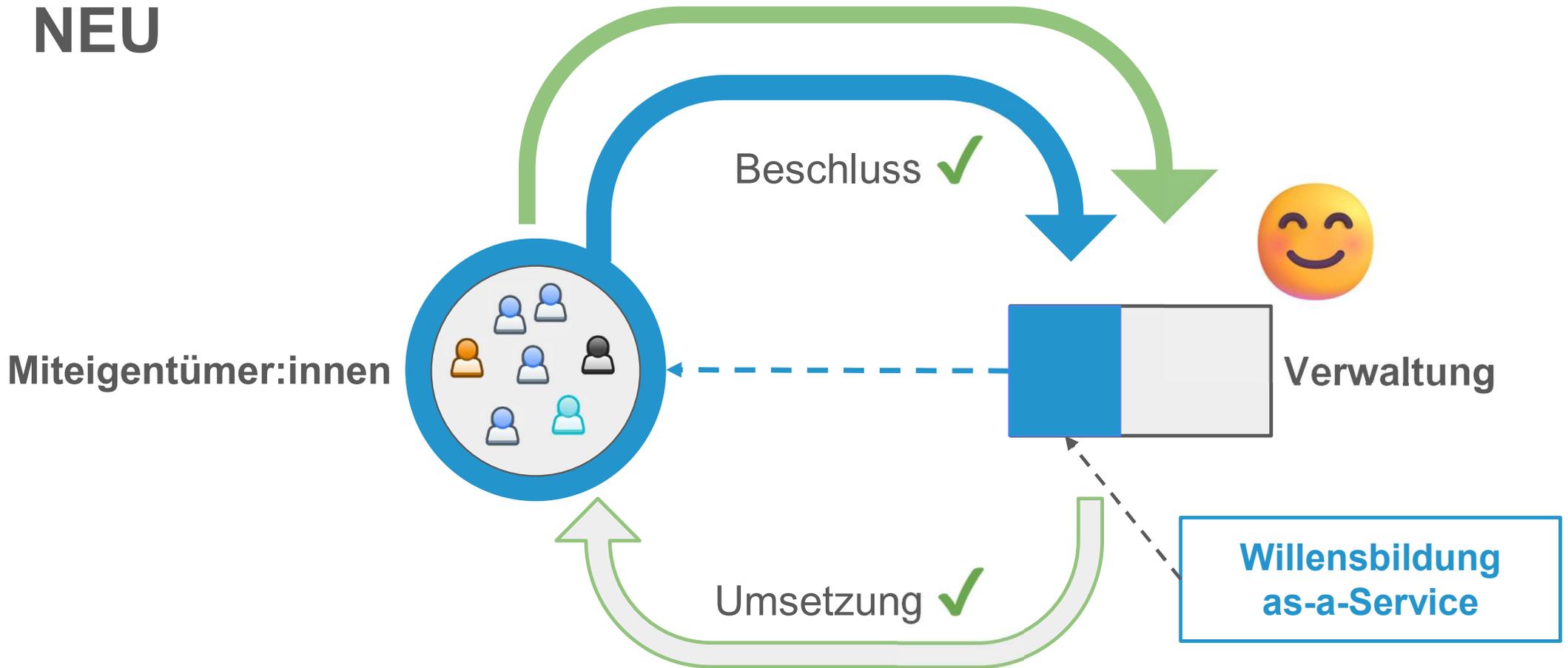
**"Gemeinnützige"**  
Mehr als nur Wohnraum?







# Willensbildung NEU



# Was wir brauchen 1/2



## Als Verwalter:in

- Minimaler Administrationsaufwand
- Freie Ressourcen schaffen
- Proaktiv, zielorientiert agieren können
- Attraktiver Job, motivierte Mitarbeiter:innen
- Rechtskonformität
- Partizipation & klare, optimierte Ergebnisse
- Pay-as-you-Use, kein Investitionsrisiko

## Lösung

- ✓ Einfach & hocheffizient
- ✓ Automatisierungen → "1-Click"
- ✓ Hybride Kommunikation
- ✓ Minimaler Schulungsbedarf
- ✓ Intelligent (AI), "asynchron"
- ✓ "State-of-Art" Technologie
- ✓ GB-Anbindung / ID-Austria
- ✓ Judikatur implementiert (immer aktuell)

**Heute einsatzbereit.**

# Was wir brauchen 2/2



## Als Miteigentümer:in

- Beste Entscheidungen (ohne "Drama")
- Optimierte Mehrheits- und Konsensfindung
- Zeitnahe Umsetzungen
- Proaktive Werterhaltung
- Transparent & verständlich
- Stimmabgabe einfach & 24/7
- Effizientes Einholen Zustimmungen (§ 16 WEG)
- Datenschutz & Vertrauen
- Modern verwaltet (als Kunde)

## Lösung

- ✓ Super einfach, "1-Click"
- ✓ Intelligent (AI), "asynchron"
- ✓ State-of-Art Services & UX

# Pilotprojekt

## Willensbildung NEU @ Alpenland

### Der Prozess

einen kreativen Partner/Entwickler  
ein motiviertes Team: Rückstau Beschlussfassungen  
einen interessierten Vorstand  
3 Monate vom Erstkontakt bis zum 1. Beschluss

personalisiertes Einladungsschreiben  
Einschulung der Alpenland-Mitarbeiter:innen  
Zugang zur Homevote-Web-Applikation

### Muster Einladungsschreiben

Hausverwaltung Alpenland  
Siegfried Ludwig-Platz 1  
3100 St. Pölten  
office@alpenland.ag



Abt.: Hausverwaltung Alpenland, Siegfried Ludwig-Platz 1, 3100 St. Pölten

Christian Strasser  
Weidach xxx  
6364 Brixen im Thale  
Österreich

St. Pölten, 01.07.2024

**Ihre WEG Testgasse 1, 1010 Wien - Einladung zur Teilnahme an Beschlussfassung über „Anbindung an Glasfasernetz“**

Sehr geehrte Miteigentümerin, sehr geehrter Miteigentümer

wir laden Sie hiermit freundlich ein, bei der nachfolgend beschriebenen Beschlussfassung betreffend obig angeführten Liegenschaft - bis längstens 15.07.2024 – Ihr Stimmrecht auszuüben.

Hintergrund dieser Beschlussfassung:

Als Ihre Hausverwaltung möchten wir Sie über eine wichtige Möglichkeit zur Aufwertung Ihrer Immobilie informieren. Aktuell befindet sich Ihre Liegenschaft in einem Glasfaserausbaubereich, wodurch der Anschluss an das Glasfasernetz für Ihre Liegenschaft (vorerst) kostenlos möglich ist und durchaus als Wertsteigerung für Ihre Liegenschaft gesehen werden kann. Um diesen Prozess rechtlich einwandfrei und für alle Beteiligten transparent zu gestalten, wollen wir zu diesem Zweck der vorliegende Umlaufbeschluss durchgeführt wird. Um die Abstimmung für Sie so einfach, bequem und transparent wie möglich zu gestalten, wird für diesen Umlaufbeschluss das digitale Abstimmungsportal Homevote.io eingesetzt. Wir laden Sie herzlich ein, sich aktiv an dieser Beschlussfassung zu beteiligen.

Am einfachsten gelangen Sie zur Abstimmung (samt Einsicht in den aktuellen Zwischenstand, Beilagen und weiteren Informationen zu Beschlussfassung) über nachfolgenden QR-Code:



Alternativ können Sie die Abstimmungserklärung (siehe Seite 2) auch ausgefüllt und unterschrieben per Post an Homevote Abstimmungen, Postfach 1, 1020 Wien, oder als Foto/Scan per E-Mail an [stimm@homevote.io](mailto:stimm@homevote.io) senden.

Fragen zur Abstimmungsplattform selbst oder zur Registrierung richten Sie bitte direkt an den Homevote-Support unter +43 660 2269100 oder per E-Mail an: [frage@homevote.io](mailto:frage@homevote.io).

Antworten auf häufig gestellte Fragen finden Sie unter: [www.homevote.io/FAQ-HV](http://www.homevote.io/FAQ-HV)

Für weitere Fragen und Anliegen, insbesondere zum Inhalt des Beschlusses, stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit unter [office@alpenland.ag](mailto:office@alpenland.ag) zur Verfügung.

1 von 2

Dashboard

Liegenschaften

Initiativen

Suche

Am Stiegl 1, 2120 Wolkersdorf **Hausverwaltung**

44 Eigentümer



Annahof 1, 2120 Wolkersdorf **Hausverwaltung**

22 Eigentümer



- Link teilen
- Öffnen
- Grundbuch aktualisieren

Annahof 3, 2120 Wolkersdorf **Hausverwaltung**

25 Eigentümer



Annahof 5, 2120 Wolkersdorf **Hausverwaltung**

25 Eigentümer



Schlosspark 5, 2120 Obersdorf **Hausverwaltung**

97 Eigentümer



Wiener Straße 23, 2120 Wolkersdorf **Hausverwaltung**

38 Eigentümer



Wiener Straße 28, 2120 Wolkersdorf **Hausverwaltung**

18 Eigentümer



Wolfgerhof 1, 2120 Wolkersdorf **Hausverwaltung**

76 Eigentümer



Datenstand vom 17.04.2024

## Allgemeine Informationen

Datenstand vom 17.04.2024

Typ  
Wohnungseigentum

Katastralgemeinde (KG)  
01654 EBling

Einlagezahl (EZ)  
3965

Grundstücksnummer (Gst-Nr)  
218/25, 219/1, 219/30

Gericht  
Bezirksgericht Donaustadt

Nutzwerte Gesamt  
5994 (100%)

Anzahl Eigentumsobjekte  
54

Anzahl Miteigentümer  
43

Anzahl juristische Personen  
0

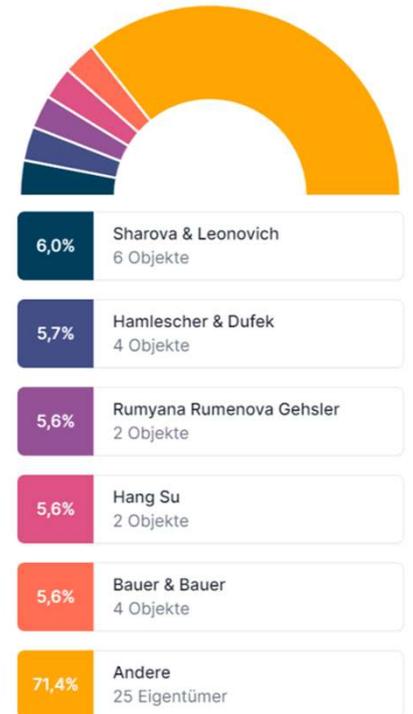
tümerpartnerschaften

<b>MS</b>	<b>Maria Sharova</b> Wohnung Top H6 samt Parteienkeller PK 31 und Garten H6, KFZ-Abstellplatz P 21, KFZ-Abstellplatz P 16	6,0%
<b>DL</b>	<b>Dmitry Leonovich</b> Wohnung Top H6 samt Parteienkeller PK 31 und Garten H6, KFZ-Abstellplatz P 21, KFZ-Abstellplatz P 16	6,0%
<b>CH</b>	<b>Christian Hamlescher</b> Wohnung Top H4 samt Parteienkeller PK 29 und Garten H4, KFZ-Abstellplatz P 4	5,7%
<b>LD</b>	<b>Lisa Dufek</b> Wohnung Top H4 samt Parteienkeller PK 29 und Garten H4, KFZ-Abstellplatz P 4	5,7%
<b>RG</b>	<b>Rumyana Rumenova Gehsler</b> Wohnung Top H3 samt Parteienkeller PK 28 und Garten H3, KFZ-Abstellplatz P 3	5,6%
<b>HS</b>	<b>Hang Su</b>  Wohnung Top H5 samt Parteienkeller PK 30 und Garten H5, KFZ-Abstellplatz P 8	5,6%
<b>DB</b>	<b>Daniela Bauer</b> Wohnung Top H2 samt Parteienkeller PK 27 und Garten H2, KFZ-Abstellplatz P 2	5,6%
<b>JB</b>	<b>Jürgen Bauer</b> Wohnung Top H2 samt Parteienkeller PK 27 und Garten H2, KFZ-Abstellplatz P 2	5,6%
<b>NN</b>	<b>Nam Hoai Nguyen</b> Wohnung Top H1 samt Parteienkeller PK 26 und Garten H1	5,3%
<b>MA</b>	<b>Marko Wohnen GmbH</b> Wohnung Top 8 samt Parteienkeller PK 8, Wohnung Top 18 samt Parteienkeller...	5,1%
<b>AR</b>	<b>Alexander Reimann</b> Wohnung Top 25 samt Parteienkeller PK 25, KFZ-Abstellplatz P 9	3,9%
<b>SR</b>	<b>Sonja Reimann</b> Wohnung Top 25 samt Parteienkeller PK 25, KFZ-Abstellplatz P 9	3,9%
<b>AH</b>	<b>Amer Hadzisalihovic</b> Wohnung Top 24 samt Parteienkeller PK 24, KFZ-Abstellplatz P 23	3,5%
<b>HH</b>	<b>Hasema Hadzisalihovic</b> Wohnung Top 24 samt Parteienkeller PK 24, KFZ-Abstellplatz P 23	3,5%

Datenstand vom 17.04.2024

## Alle Eigentümer

Anteile aller Eigentümer sortiert nach Größe



## Anbindung Liegenschaft an Glasfasernetz

01 Verfassen

02 Durchführen

03 Kundmachen

### Basisinformationen

Kurzbezeichnung ⓘ

Anbindung Liegenschaft an Glasfasernetz

Abstimmungsfrist ⓘ

Zwei Wochen ▾

Maßnahme der ⓘ

Außerordentlichen Verwaltung ▾

Nur verifizierte Benutzer zulassen

Nur ID Austria verifizierten Benutzern die Abstimmung erlauben

Sichtbarkeit des Zwischenstands ⓘ

Zwischenstand und Stimmverhalten sichtbar ▾

### Hintergrund ⓘ

**I U S P ✎ ↺ ↻**

Wie bei der letzten Eigentümerversammlung besprochen, möchten wir Sie auf nachfolgend beschriebene Möglichkeit hinweisen. Aktuell befindet sich Ihre Liegenschaft einem Glasfaserausbaugebiet, wodurch der Anschluss an das Glasfasernetz für Ihre Liegenschaft **kostenlos** möglich ist und durchaus als Wertsteigerung für Ihre Liegenschaft gesehen werden kann.

Um diesen Prozess rechtlich einwandfrei und für alle Beteiligten transparent zu gestalten, haben wir uns entschlossen, den vorliegenden Umlaufbeschluss zu diesem Zweck durchzuführen.

Bei Fragen rund um den Glasfaserausbau und die Installation von kostenlosen Glasfaser-Anschlüssen in Ihrer Wohnung, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Weiters finden Sie beiliegend ein Info-Schreiben zu häufig gestellten Fragen.

### Beschlussgegenstand ⓘ

**I U S P ✎ ↺ ↻**

**Zustimmung zur kostenlosen Anbindung der Liegenschaft an das Glasfasernetz sowie Annahme des entsprechenden Angebotes. Siehe Angebot und Planungsunterlagen in der Beilage.**



Immobilienverwaltung Alpenland <mail@homevote.io>  
an mich ▾

Mo., 10. Juni, 12:51 ☆ ☺ ↶ ⋮

Übersetzer

Deutsch ▾

Deutsch ▾

E-Mail übersetzen ↶

→ Übersetzte E-Mail weiterleiten

Ihr Wohnungseigentum in der Liegenschaft:  
Annahof 1  
Annahof 2



Sehr geehrte Miteigentümerinnen und Miteigentümer,

in Ihrer Liegenschaft wurde eine Beschlussfassung gestartet. Wir laden Sie herzlich ein, zu nachfolgenden Beschlussgegenstand bis zum **11.06.2024** Ihr Stimmrecht auszuüben.

#### **Anbindung A1 Glasfasernetz**

(weitere Details zum Beschluss selbst finden Sie auf der Abstimmungsplattform)

**JETZT Zwischenstand einsehen und abstimmen**

Wir freuen uns, Ihnen unsere neue digitale Abstimmungsplattform "Homevote" vorstellen zu dürfen, um Ihnen die Abstimmung in Ihrer Liegenschaft komfortabler und effizienter zu gestalten. Mit dieser innovativen Lösung können Sie zukünftig bequem, jederzeit und von überall an Abstimmungen teilnehmen und so Ihren Einfluss als Miteigentümer geltend machen.

Falls Sie noch nicht auf Homevote registriert sind werden Sie nach Stimmabgabe aufgefordert, Ihr Stimmrecht in Ihrer Liegenschaft kurz zu bestätigen (max. 1 Minute). Ihre Stimme kann aus rechtlichen Gründen erst nach erfolgter Validierung gewertet werden. Sie haben damit dann auch die Möglichkeit, Ihr Stimmgewicht als auch die aktuelle Stimmrechtsverteilung in Ihrer Liegenschaft einzusehen.

Fragen zur Abstimmungsplattform selbst oder zur Registrierung richten Sie bitte

### Ergebnis

Beendet am Dienstag, 11. Juni 2024 23:59

**Beschluss wird angenommen**  
Eine Mehrheit der abgegebenen Stimmen nach WEG-Novelle 2022 wurde erreicht

Variante A  Variante B

Einfache Mehrheit aller Miteigentumsanteile



Alle

SL	Sonja Lausch-Touray 10,6% 2 Objekte	Noch nicht abgestimmt
TG	Thomas Grubmüller 6,3% 1 Objekt	Dafür gestimmt
LK	Lukas Kronberger 5,8% 1 Objekt	Dafür gestimmt
IL	Ingeborg Loibl 5,7% 1 Objekt	Dafür gestimmt
AP	Anton Prickl 5,5% 1 Objekt	Noch nicht abgestimmt
SW	Sophie Weidinger 5,4% 1 Objekt	Noch nicht abgestimmt
MW	Marianne Wittmann 5,4% 1 Objekt	Dagegen gestimmt
HL	Hans Linzbauer 5,0% 1 Objekt	Dafür gestimmt
CW	Christian Weber 4,9% 1 Objekt	Noch nicht abgestimmt
IZ	Ingrid Zangenfeind 4,8% 1 Objekt	Dafür gestimmt
JW	Johannes Willrader 2,4% 1 Objekt	Noch nicht abgestimmt
	Ingeborg Willrader	Noch nicht abgestimmt

Ergebnis

Beendet am Dienstag, 11. Juni 2024 23:59

**Beschluss wird angenommen**  
 Eine Mehrheit der abgegebenen Stimmen nach WEG-Novelle 2022 wurde erreicht

Variante A **Variante B**

Mehrheit der abgegebenen Stimmen  
 Zwei Drittel der abgegebenen Stimmen nach Miteigentumsanteile und ein Drittel der Miteigentumsanteile müssen Dafür stimmen



81,3%	<b>Dafür</b> 13 Stimmen
0,0%	<b>Enthalten</b> 0 Stimmen
18,7%	<b>Dagegen</b> 2 Stimmen
43,7%	<b>Dafür nach Gesamtnutzwerten</b> 13 Stimmen

Alle ▾

SL	Sonja Lausch-Touray 10,6% 2 Objekte	✘ Noch nicht abgestimmt
TG	Thomas Grubmüller 6,3% 1 Objekt	👍 Dafür gestimmt
LK	Lukas Kronberger 5,8% 1 Objekt	👍 Dafür gestimmt
IL	Ingeborg Loibl 5,7% 1 Objekt	👍 Dafür gestimmt
AP	Anton Prickl 5,5% 1 Objekt	✘ Noch nicht abgestimmt
SW	Sophie Weidinger 5,4% 1 Objekt	✘ Noch nicht abgestimmt
MW	Marianne Wittmann 5,4% 1 Objekt	👎 Dagegen gestimmt
HL	Hans Linzbauer 5,0% 1 Objekt	👍 Dafür gestimmt
CW	Christian Weber 4,9% 1 Objekt	✘ Noch nicht abgestimmt
IZ	Ingrid Zangenfeind 4,8% 1 Objekt	👍 Dafür gestimmt
JW	Johannes Willrader 2,4% 1 Objekt	✘ Noch nicht abgestimmt
	Ingeborg Willrader	✘ Noch nicht abgestimmt



## Aushang

### Bekanntgabe Abstimmungsergebnis der Umlaufbeschlussfassung zum Antrag „Anbindung A1 Glasfasernetz“

in der WEG Annahof 5  
2120 Wolkersdorf im Weinviertel

hiermit wird Ihnen das Ergebnis des Umlaufbeschlusses gemäß § 24 Abs. 5 WEG zur Kenntnis gebracht:

Die Summe der abgegebenen Stimmen nach Eigentumsanteilen betrug **11.664** (von insgesamt **21.684** Anteilen).

	Summe Eigentumsanteile	Anteil an Gesamt- Eigentumsanteilen	Anteil an abgegebenen Stimmen	<b>! NEU !</b> Das ausführliche Ergebnis samt detailliertem Stimmverhalten aller MiteigentümerInnen ist für diese einsehbar unter: <b>app.homevote.io</b> (oder einfach obigen QR-Code scannen)
Dafür	9.486	43,7 %	81,3 %	
Dagegen	2.178	10,0 %	18,7 %	
Enthalten / Ungültig	0	0,0 %	0,0 %	

Der Beschluss ist gemäß WEG-Novelle 2022 ("Erleichterte Willensbildung") zustande gekommen, weil: a) eine Mehrheit von mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen (gerechnet nach Eigentumsanteilen) "Dafür" gestimmt hat und b) diese "Dafür"-Stimmen mehr als ein Drittel der gesamten Eigentumsanteile repräsentieren.

Es wurde folgender Beschluss gefasst:

**Zustimmung zur kostenlosen Anbindung der Liegenschaft an das A1 Glasfasernetz sowie Annahme des entsprechenden Angebotes und Erteilung der Leitungsrechte an A1 Telekom Austria AG.**

Hinweis: Im Sinne des § 24 Abs. 5 und 6 WEG 2002 wird darauf hingewiesen, dass Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft jedem Wohnungseigentümer sowohl durch Anschlag im Haus als auch durch Zusendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen sind. Jeder Wohnungseigentümer kann die Rechtswidrigkeit

Mitarbeiter:innen

Miteigentümer:innen

interessiert das wen?

können wir darüber auch noch abstimmen?

noch ein neues IT-Tool in Verwendung

was passiert mit Eigentümerpartnerschaften

hybride Beschlussfassung möglich - Brief/E-Mail/Portal

Rechtssicherheit

Zeitgewinn

keine Rechenfehler mehr (%)

Transparenz

einheitliche Optik

Datenschutz

Vorstand

endlich gibt's euch online

wie geht es analogen Kund:innen damit?

Stammdaten / Kontaktdaten



## Herausforderungen & Erkenntnisse Willensbildung-as-a-Service



Erst-Einladung als Brief (QR-Code)

Kontaktdaten

Grundbuchdaten



Anbindung an bestehende Systeme

Anschriften der Liegenschaften

Zustellanschriften

Niederschwelliger Einstieg

Auch die vermeintlich analoge Generation nützt es

Höhere Partizipation als erwartet

Alle Test-Beschlüsse positiv

Wenig Rücklauf bei Papier-Abstimmungszetteln

Positive Kundenrückmeldungen

Begeisterte Mitarbeiter:innen

Erstklassiger Support durch Homevote-Team

*“Digitale Beschlussfassungen über Web-Applikationen schaffen Beweglichkeit, Effizienz und Transparenz für Wohnungseigentümer:innen wie auch für Hausverwaltungen.”*

Mag. Christoph Kothbauer



Christian Strasser  
Geschäftsführer

+43 664 4055350  
christian@homevote.io



Stefanie Rida-Tupy  
Leitung Immobilienverwaltung

+43 664 80204224  
stefanie.rida-tupy@alpenland.ag