Eigentümerversammlung 2.0

Was muss ich selbst machen, was darf die KI übernehmen – und wie regle ich das rechtlich und finanziell?

ista Fachforum „zukunftssicher verwalten“ 9./10.9.2026

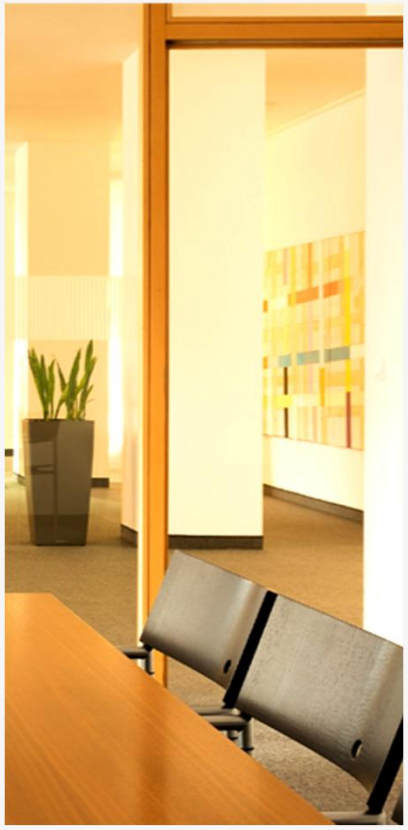
Katharina Gündel, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Katharina Gündel

- Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht bei **GROSS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH**
- seit 2006 spezialisiert auf den Immobiliensektor
- Tätigkeit für Immobilieneigentümer- Verwalter und Vermieter
- Wohnungseigentumsrecht, Mietrecht, Datenschutz für Immobilienunternehmen
- 25 Mitarbeiter, Online-Akte, Report
- digitales Büro und digitale Prozesse
- aktuelle Muster, Vorlagen und Beratung

GROSS





Agenda

- Traum und Wirklichkeit
- Wie war das nochmal mit der DSGVO?
- Der Fall, der zeigt, worum es geht
- Wo taucht KI in der Eigentümerversammlung überhaupt auf?
- Was muss die Verwaltung persönlich erledigen?
- Das Ampel-Modell: Was darf an KI übergeben werden?
- Datenschutz und Vertraulichkeit
- Haftungsfragen
- Vertragliche und finanzielle Regelung
- Checkliste und Fazit

Wunsch und Wirklichkeit

Das wäre schön…





*

Aber träumen dürfen Sie!



*

Beispiel aus dem täglichen Leben einer RAin:

Prompt: **Was ist ein Absenkungsbeschluss im Wohnungseigentumsrecht?**

ChatGPT (in der teuren Version) antwortet:

- Im Wohnungseigentumsrecht (WEG) bezeichnet ein Absenkungsbeschluss in der Regel einen Beschluss der Eigentümerversammlung, mit dem eine finanzielle Belastung einzelner oder aller Eigentümer abgesenkt wird.

Copilot (Microsoft) antwortet (am Freitag, 13.2):

- Ein Absenkungsbeschluss im Wohnungseigentumsrecht (WEG-Recht) ist ein Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft, durch den ein Wohnungseigentümer in seiner Rechtsposition bewusst schlechter gestellt oder ihm ein bereits bestehender Anspruch „abgesenkt“ bzw. genommen wird.

Copilot (Microsoft) antwortet (am Montag, 16.2):

- Ein Absenkungsbeschluss im Wohnungseigentumsrecht (WEG) ist ein Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft, mit dem die Höhe eines Kosten- oder Lastenschlüssels geändert wird – also wer wie viel zahlt. „Absenkung“ bedeutet dabei, dass der Kostenanteil eines bestimmten Eigentümers oder einer Gruppe von Eigentümern reduziert wird.

NEIN, das ist es nicht

Unsere IT sagt:

KI macht dumme Menschen dümmer und schlaue Menschen schlauer.

Beispiel aus dem täglichen Leben einer RAin:

Prompt: **Ich bin Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und halte einen Vortrag vor Hausverwaltern zu Absenkungsbeschlüssen. Bevor wir anfangen möchte ich wissen, was ein Absenkungsbeschluss ist. Es kommt hier auf die Rechtslage seit 2021 an, bitte verwende nur Quellen, die jünger sind als 2020. Es geht hier um § 23 WEG.**

Chatgpt antwortet (nachgedacht für 46 Sekunden):

- Ein **Absenkungsbeschluss** (auch „Vorschaltbeschluss“ genannt) ist im WEG-Recht seit der Reform praktisch **das „Ticket“ für ein Mehrheits-Umlaufverfahren**:
- **Grundsatz**: Ein Umlaufbeschluss ist nur gültig, wenn **alle** Wohnungseigentümer in **Textform** zustimmen (§ 23 Abs. 3 S. 1 WEG).
- **Absenkung**: Die Wohnungseigentümer können aber **vorher** beschließen, dass **für einen einzelnen Gegenstand** im anschließenden Umlaufverfahren **die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt** (§ 23 Abs. 3 S. 2 WEG). Genau dieser „vorherige“ Beschluss ist der **Absenkungsbeschluss**.

Meine Fragen an Sie:

Wer hat bereits KI im Einsatz?

Wie haben Sie angefangen?

Hatten Sie technische Bedenken?

Hatten Sie rechtliche Bedenken?

Wie war das mit der DSGVO?

Wiederholung zur DSGVO

- Schutz natürlicher Personen
- Schutz personenbezogener Daten



Anwendungsbereich DSGVO

- jede Datenverarbeitung
  - Erfassen, Ordnen …. Löschen

- nicht DSGVO-relevant:

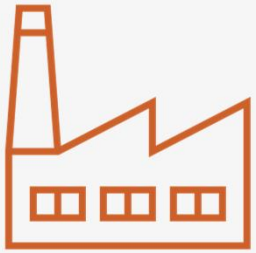


- elektronisch oder Papier



Personen DSGVO

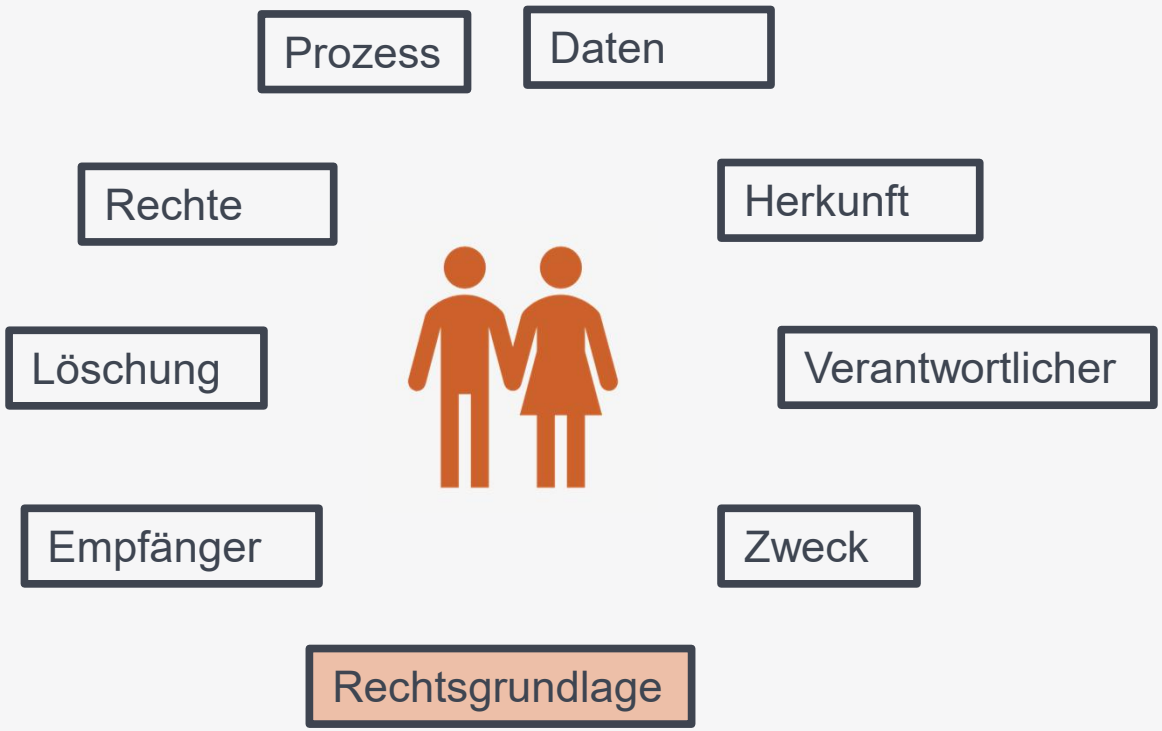
- natürliche Person
- Verantwortlicher
- Auftragsverarbeiter



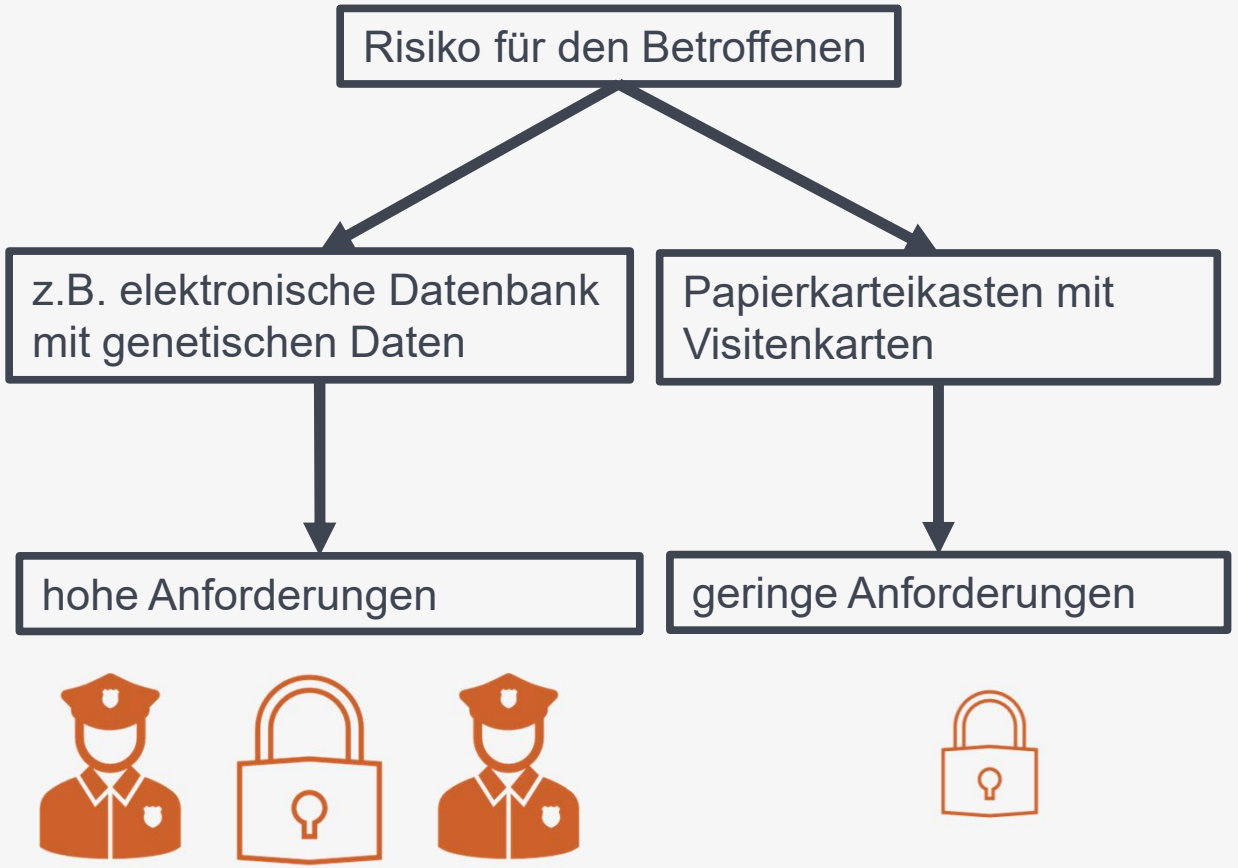




Ziele der DSGVO



Technische Maßnahmen (TOMs)



Standardisierung

Verfahrensverzeichnis



Information

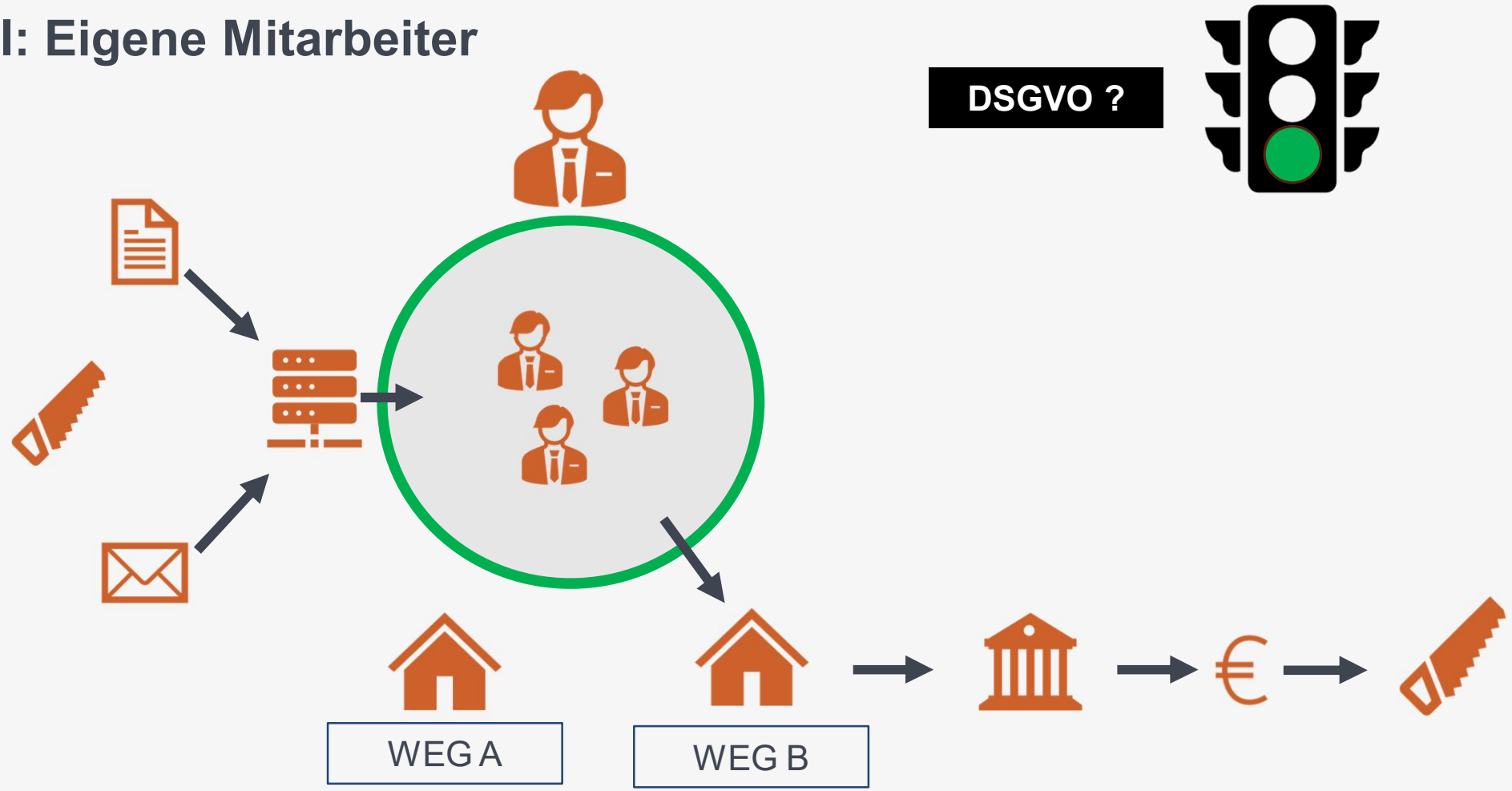


Auskunft

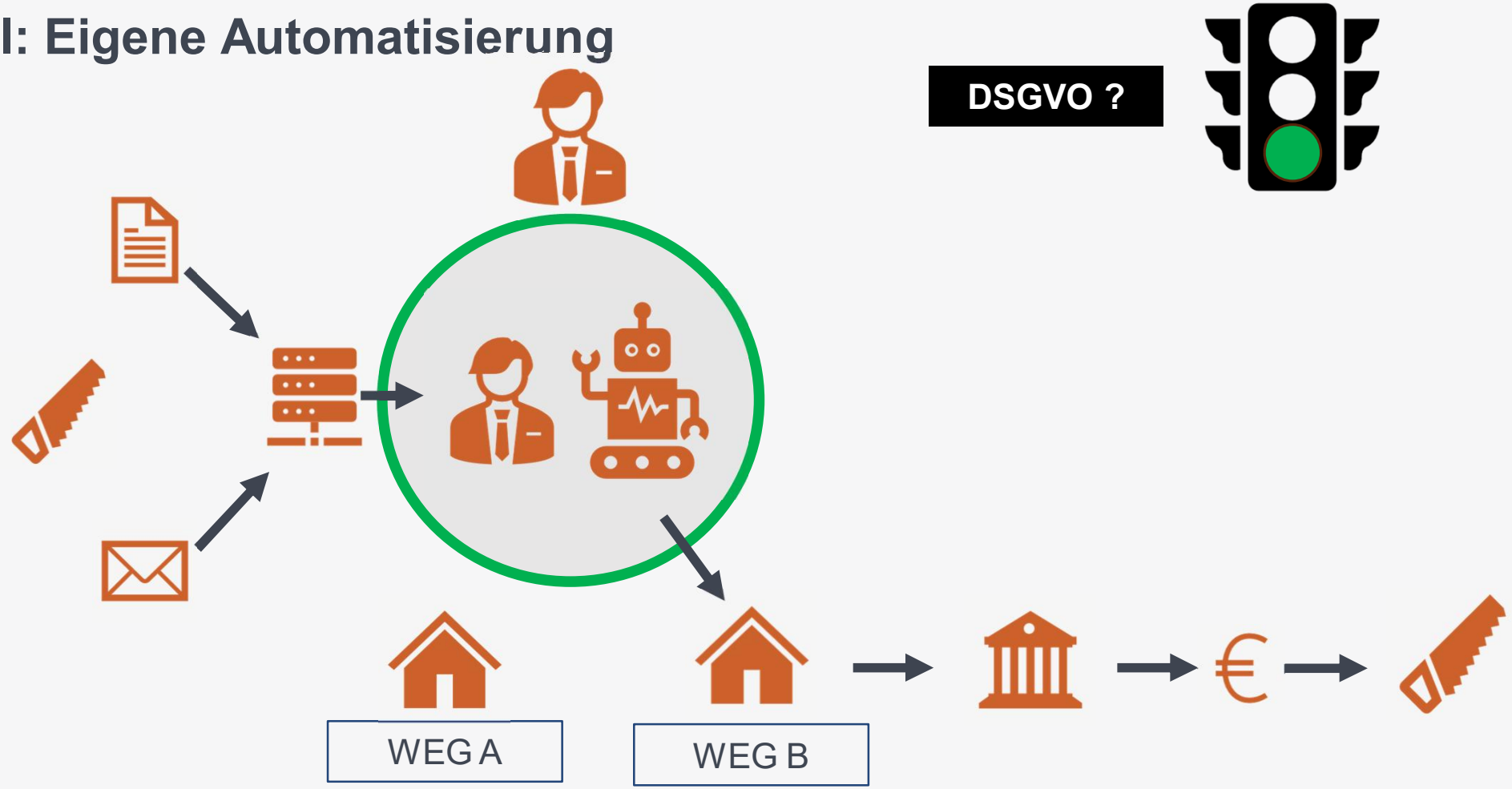


Einsatz von KI

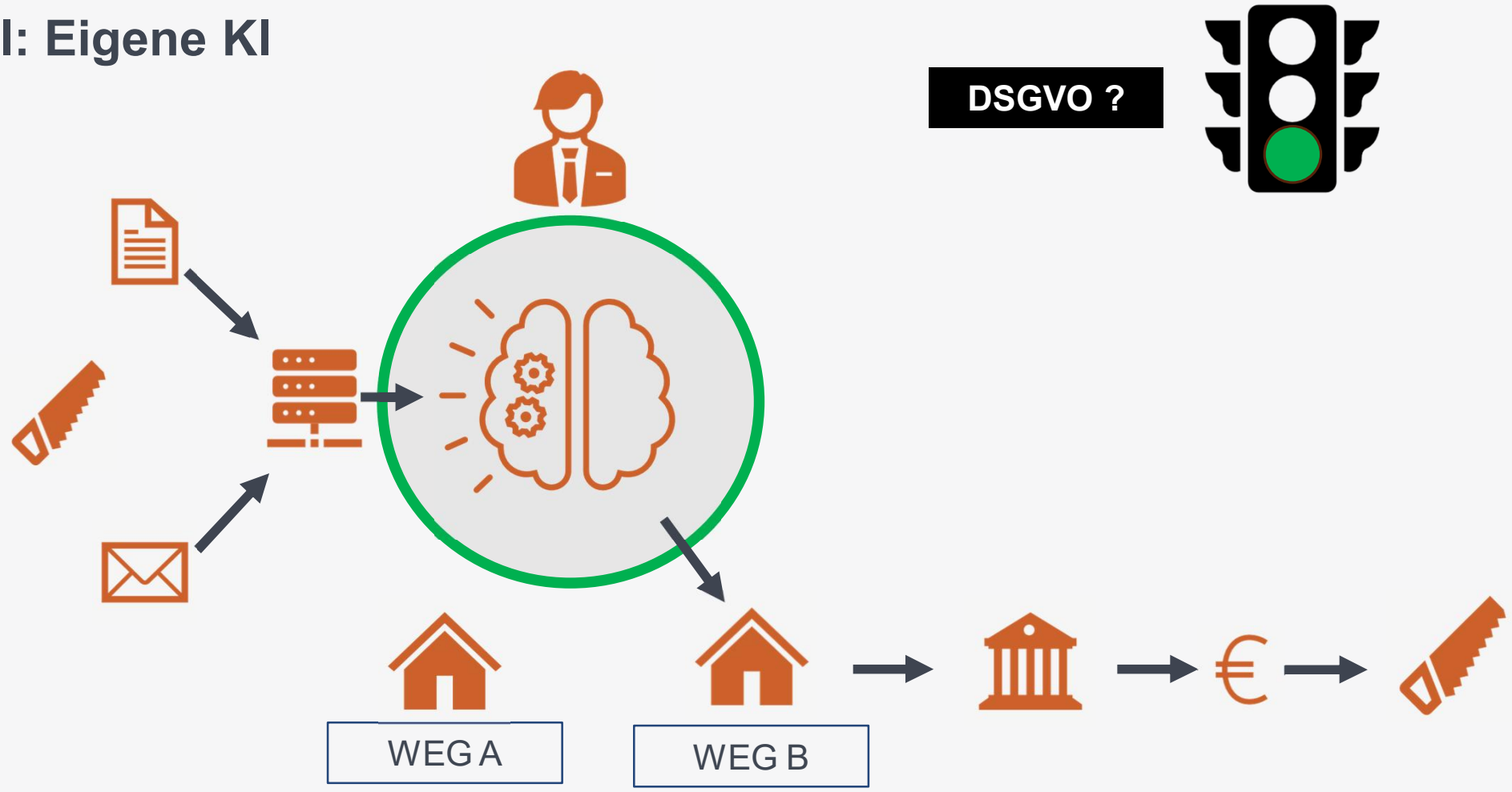
I: Eigene Mitarbeiter



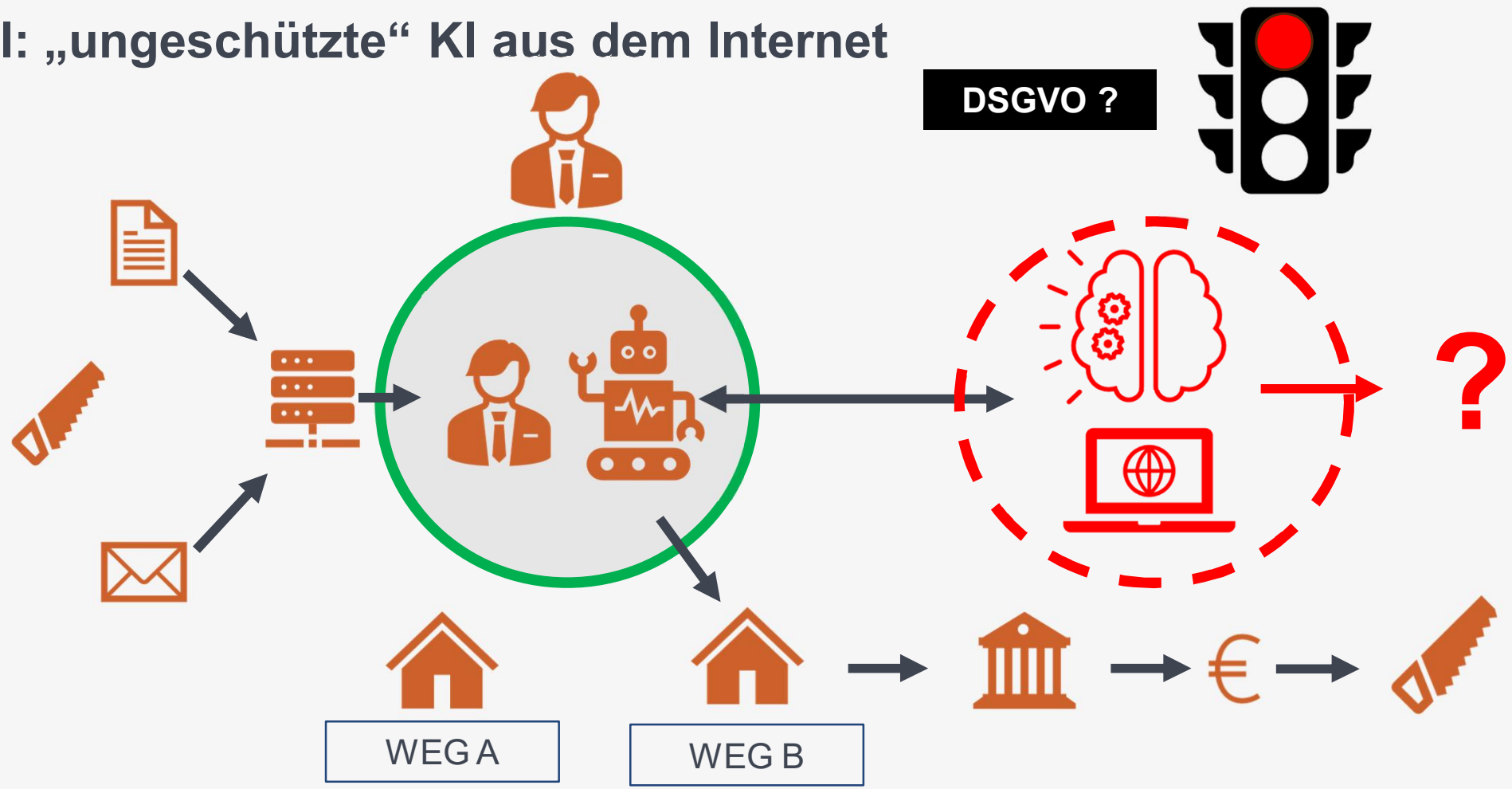
I: Eigene Automatisierung



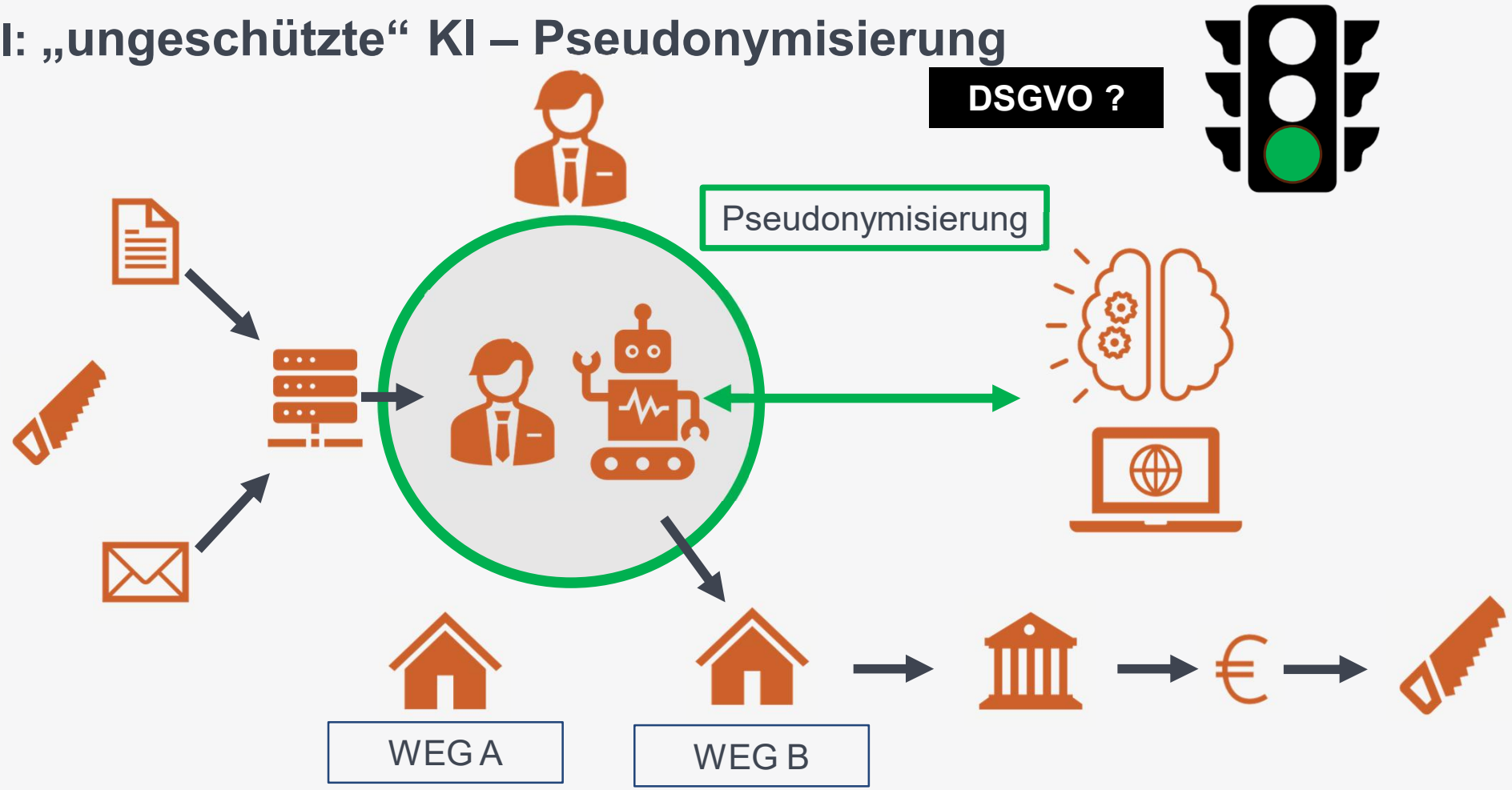
I: Eigene KI



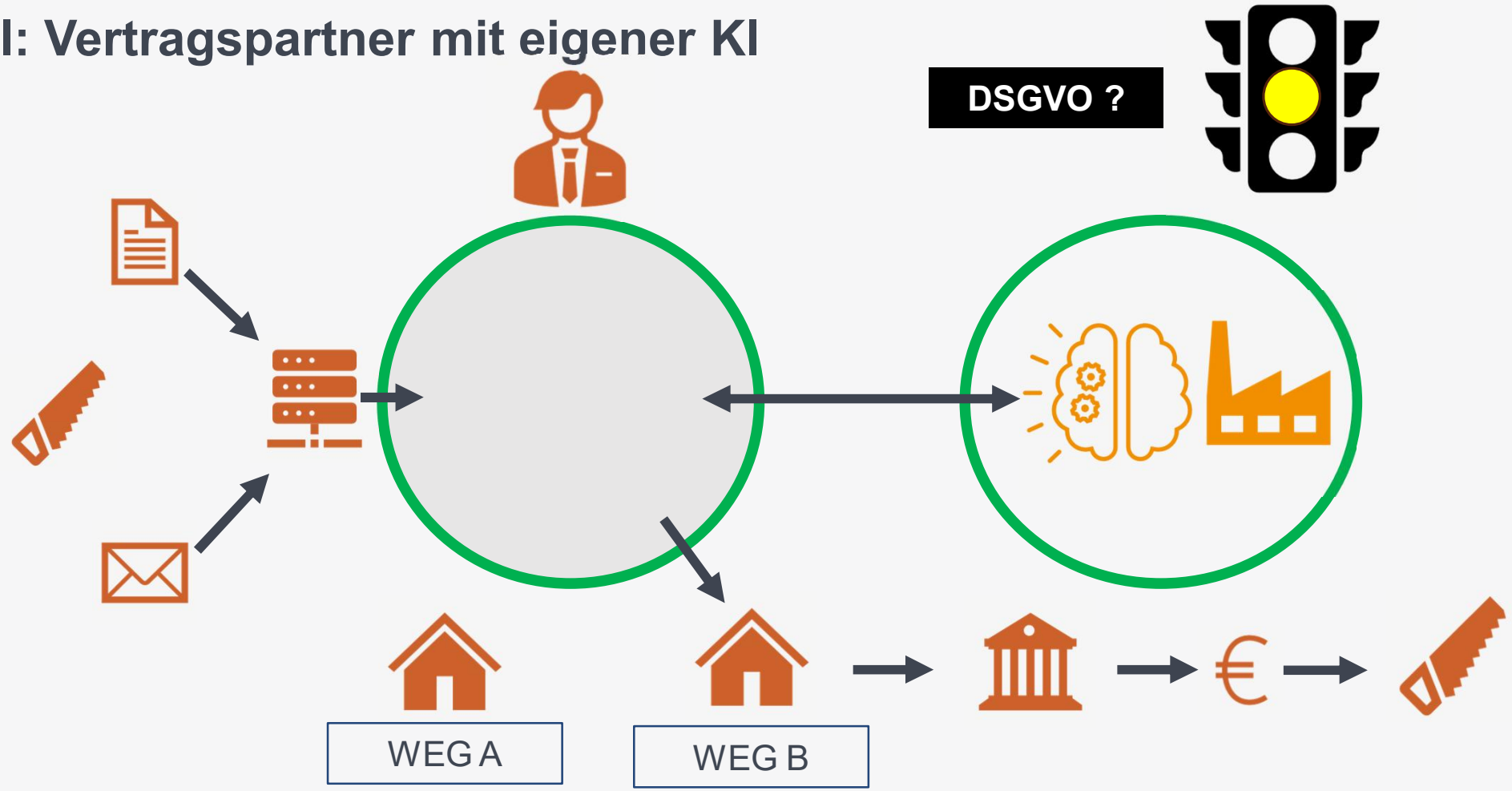
I: „ungeschützte“ KI aus dem Internet



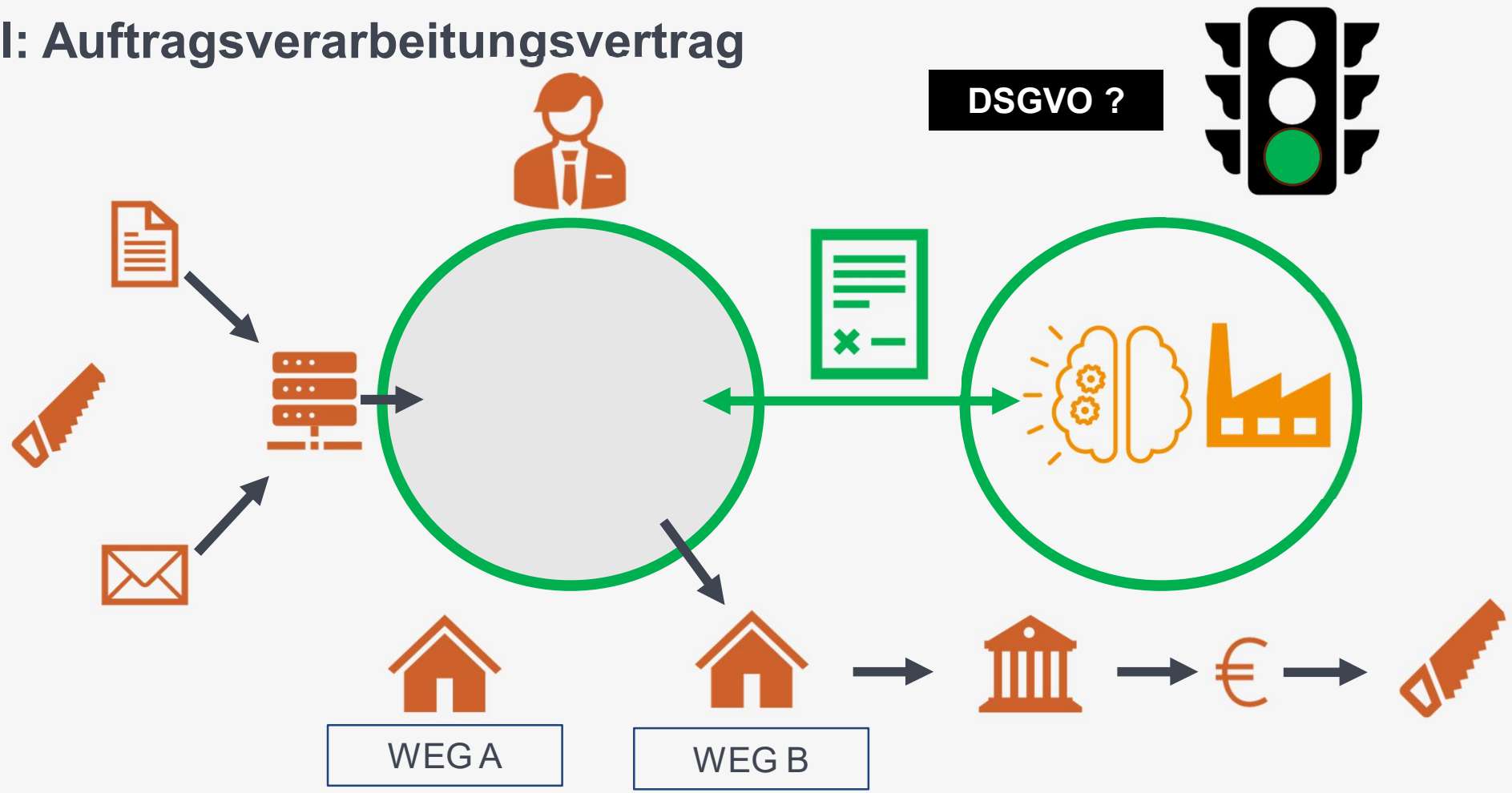
I: „ungeschützte“ KI – Pseudonymisierung



I: Vertragspartner mit eigener KI



I: Auftragsverarbeitungsvertrag



Exkurs: Rechtsgrund-lagen

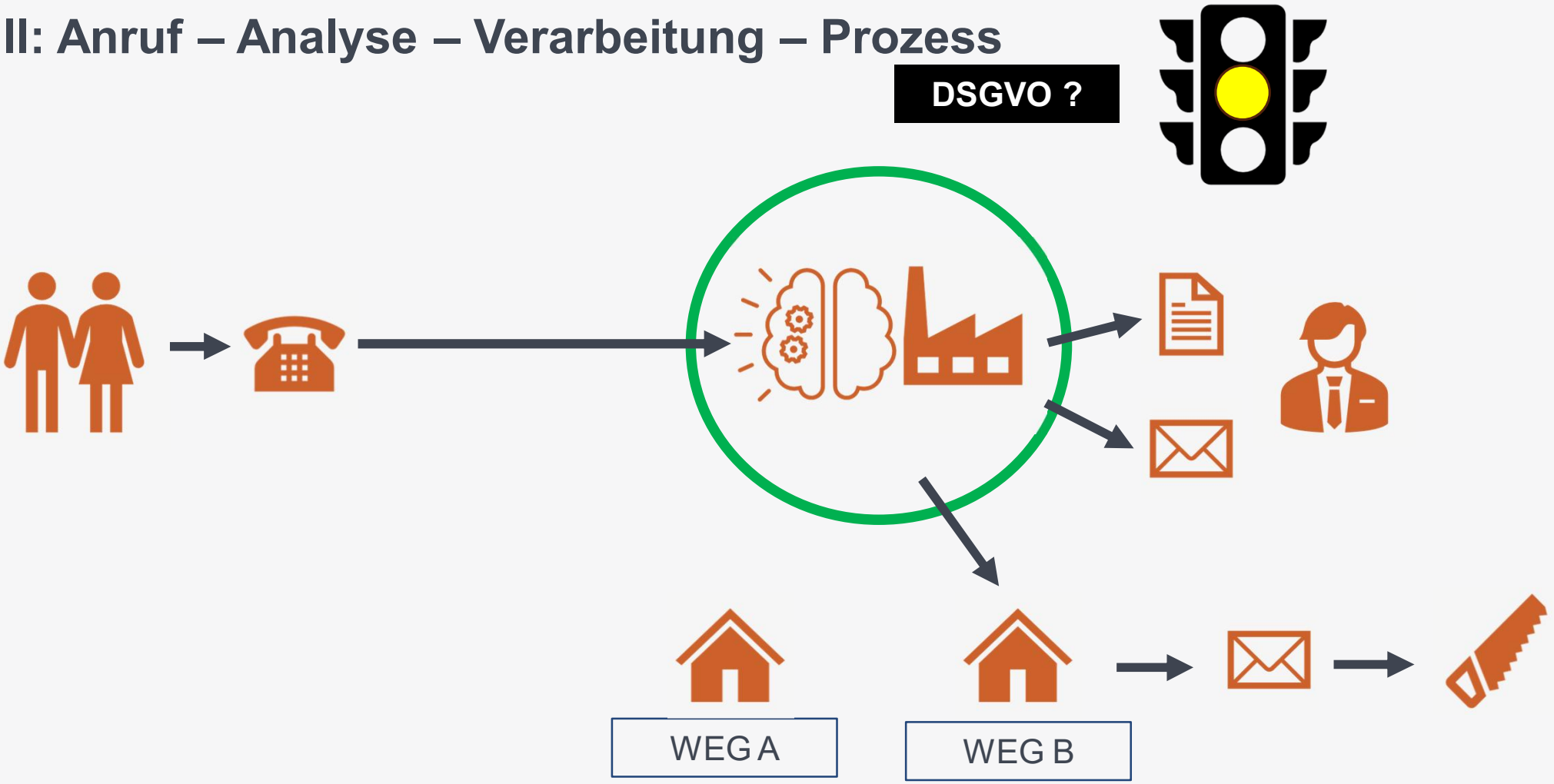
- a) Einwilligung
- b) Vertrag mit der betroffenen Person
- c) gesetzliche Pflicht
- f) berechtigtes Interesse + Interessenabwägung

- ACHTUNG:
- Rechtgrundlage für KI-Einsatz kann andere Rechtsgrundlage sein als für Hybride oder Online-Versammlung
- Saubere Trennung auch im VVT

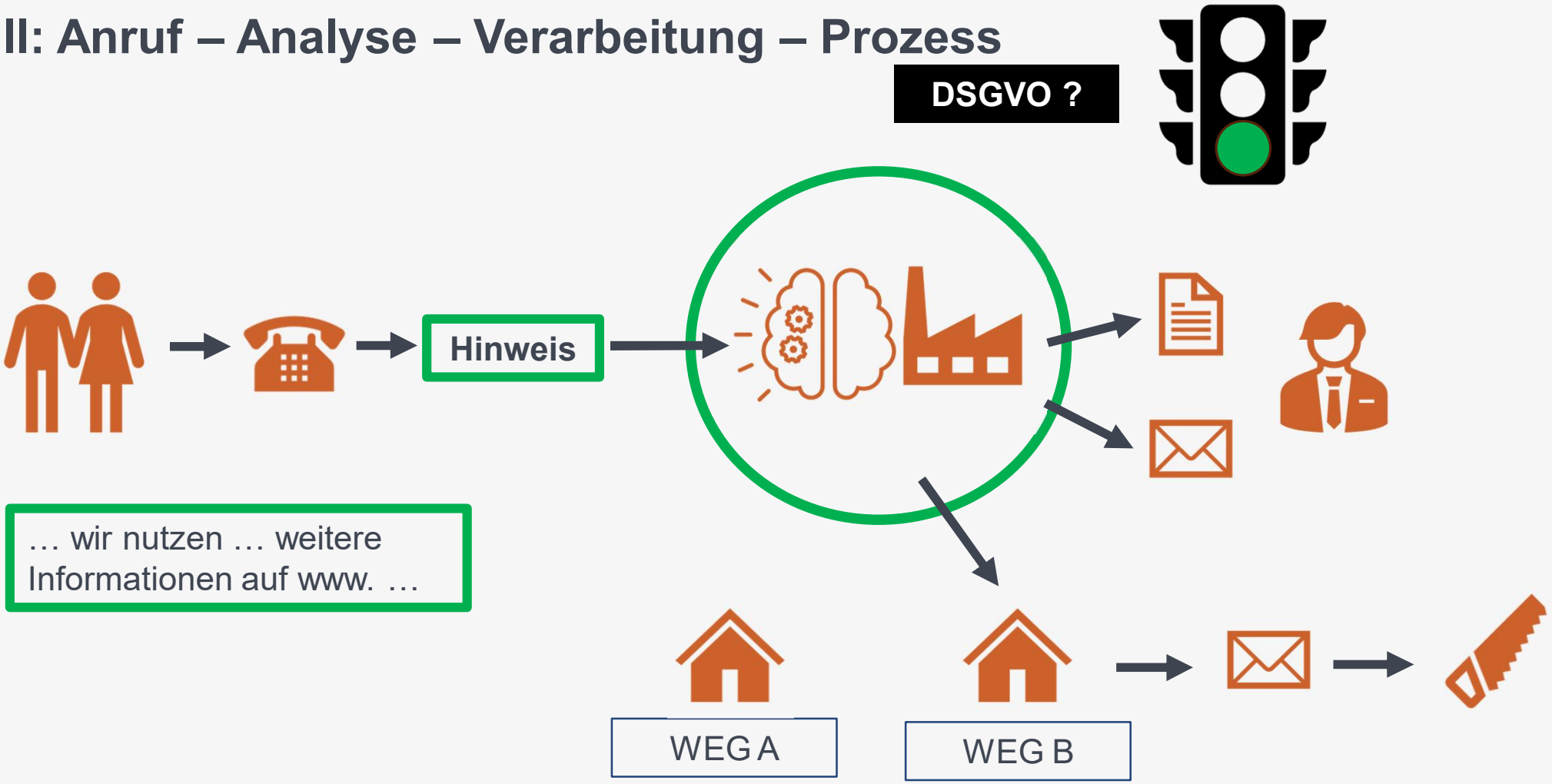
KI-Tools und DSGVO

- Verwalter i.d.R. = Verantwortlicher
- **Rechtsgrundlage für Datenverarbeitung durch KI**
  - **Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO = berechtigtes Interesse**
- Bei Nutzung der KI eines Dienstleisters
  - Art. 28 DSGVO => Auftragsverarbeitungsvertrag
- Information an den Betroffenen
- Beachtung AI-Act
- Eintrag in das Verfahrensverzeichnis

II: Anruf – Analyse – Verarbeitung – Prozess



II: Anruf – Analyse – Verarbeitung – Prozess



KI-Tools und DSGVO

- Verwalter i.d.R. = Verantwortlicher
- Rechtsgrundlage für Datenverarbeitung durch KI
  - Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO = berechtigtes Interesse
- Bei Nutzung der KI eines Dienstleisters
  - Art. 28 DSGVO => Auftragsverarbeitungsvertrag
- Information an den Betroffenen
- Beachtung AI-Act
- Eintrag in das Verfahrensverzeichnis

Was sagt die Datenschutzkonferenz?

- **1. Verfassungsrechtlich legitimierte Zwecke**
  KI-Systeme dürfen nur zu Zwecken eingesetzt werden, die den Grundrechten entsprechen; nicht alles technisch Machbare und ökonomisch Erwünschte darf umgesetzt werden.
- **2. Zweckbindung**
  Der Grundsatz der Zweckbindung (Art. 5 Abs. 1 lit. b DSGVO) ist zu wahren – auch bei der Nutzung personenbezogener Daten zu Trainingszwecken; Zweckänderungen sind durch Art. 6 Abs. 4 DSGVO eng begrenzt.
- **3. Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Erklärbarkeit**
  Verarbeitung muss für Betroffene nachvollziehbar sein (Art. 5 Abs. 1 lit. a DSGVO), einschließlich Informationen zu Trainingsdaten. Bei automatisierten Entscheidungen reicht Erklärbarkeit des Ergebnisses nicht aus – auch die zugrunde liegenden Prozesse und die "involvierte Logik" müssen offengelegt werden.

Was sagt die Datenschutzkonferenz?

- **4. Diskriminierungsverbot / Nichtdiskriminierung**
  Die DSK warnt davor, dass in Trainingsdaten abgebildete gesellschaftliche Diskriminierungen durch KI nicht beseitigt, sondern reproduziert oder verstärkt werden – illustriert am Beispiel eines Bewerbungssystems, das Frauen benachteiligte, obwohl das Geschlecht dem System unbekannt war.
- **5. Wahrung der Menschenwürde / Verbot rein automatisierter Entscheidungen**
  Aus Art. 1 Abs. 1 GG folgt, dass insbesondere beim staatlichen Einsatz von KI der Einzelne nicht zum bloßen Objekt gemacht werden darf.
- **6. Klare Verantwortlichkeit**
  Es muss eindeutig definiert und kommuniziert sein, wer für die rechtmäßige und sichere Datenverarbeitung, die Wahrung von Betroffenenrechten und die Beherrschbarkeit des KI-Systems verantwortlich ist.
- **7. Datenschutz-Folgenabschätzung**
  Der Einsatz von KI-Systemen erfordert in der Regel eine DSFA nach Art. 35 DSGVO.

Der Fall

Der Fall, der zeigt, worum es geht

- „Die KI hat das Protokoll verschickt, bevor die Versammlung zu Ende war.“
- Solche Situationen häufen sich und werfen eine Frage auf, die wichtiger ist als jede Technikfrage:

- **Wer haftet, wenn ich KI einsetze – und wer haftet, wenn ich es nicht tue?**

- Darum geht es heute: nicht um „darf ich KI nutzen“, sondern „wie nutze ich KI-Tools?“
- Pflichten, Grenzen und eine saubere vertragliche Regelung.

Wo taucht KI in der ETV auf?

Wo taucht KI in der Eigentümerversammlung auf?

- **Vor der Versammlung**
- Einladung und Tagesordnung erstellen
- Beschlussvorlagen formulieren
- Unterlagen zusammenstellen und prüfen

- **Während und nach der Versammlung**
- Transkription und Protokollentwurf
- Zusammenfassungen und Nachbereitung
- Erstellung der Einträge in die Beschlusssammlung
- Chatbot für Eigentümeranfragen

Delegation auf KI?

Was muss der Verwalter persönlich erledigen?

- **Organstellung und Vertretungsmacht**
  - §§ 9b, 27 WEG – die Verwaltung handelt als Organ der Gemeinschaft

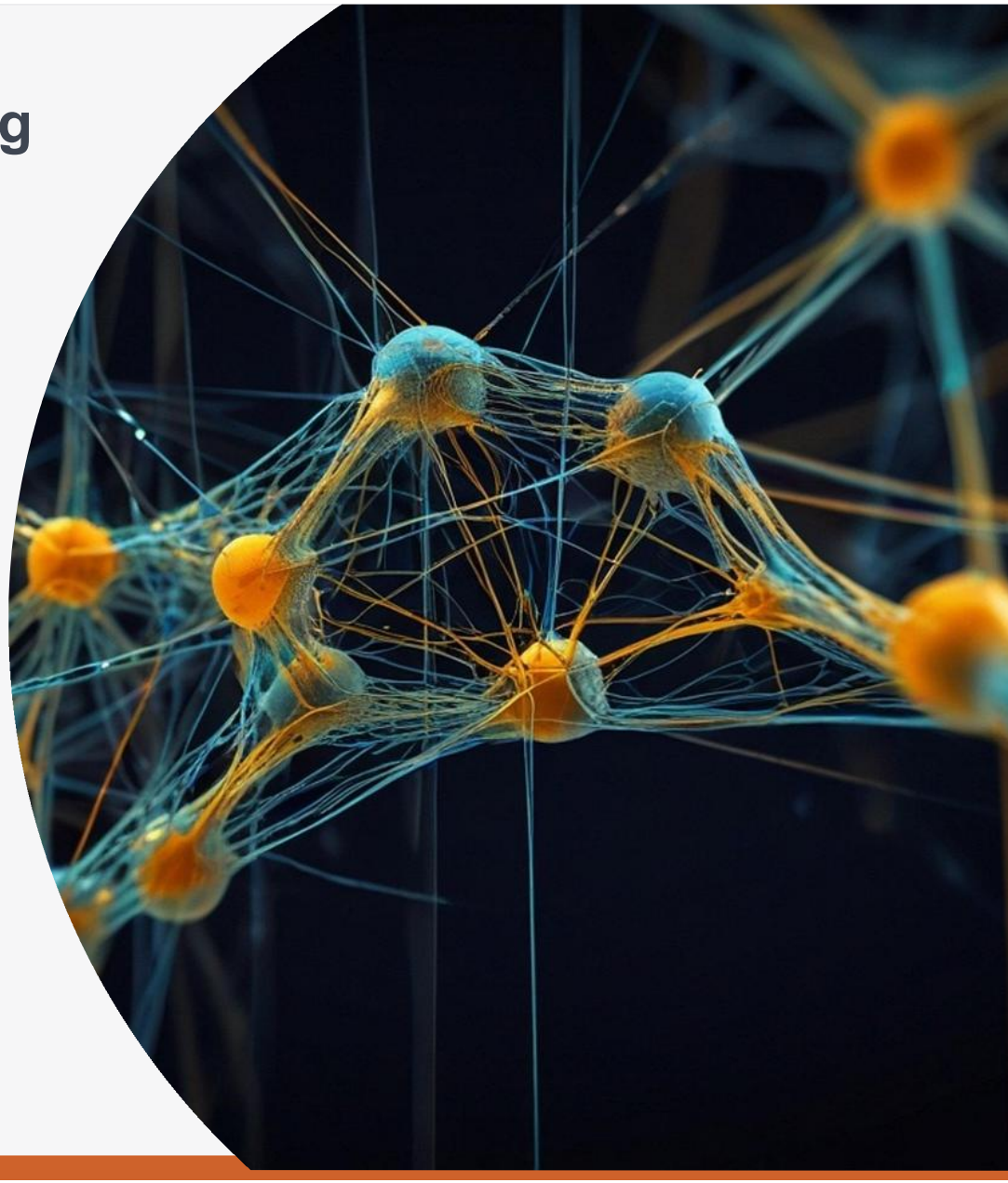
- **Einberufung und Leitung der Versammlung**
  - § 24 WEG

- **Beschlussfeststellung und -verkündung**
  - Rechtsverbindliche Erklärung – nicht outsourcbar

Der Merksatz für den Verwalteralltag

Delegierbar ist die Tätigkeit.

Nicht delegierbar ist die Verantwortung.



Offline Speech-to-Text oder On-Device Transkription



- ohne Internet
- keine Übertragung der Audiodateien
- kein Speichern der Audiodateien
- Verarbeitung direkt auf dem Gerät

Rechtsgrundlage:

- berechtigtes Interesse (Optimierung der Protokollerstellung)
- Abwägung Vorteile und Nachteile zwischen Verantwortlichem und Betroffenen
- keine Aufzeichnung der Stimme – daher keine relevanten Nachteile
- **Information** an den Betroffenen erforderlich

Transkription über Dritte



- Nutzung Internet
- **Übertragung der Audiodateien**
- **Speichern der Audiodateien**
- Verarbeitung durch Dritte

Rechtsgrundlage
berechtigtes Interesse (Optimierung der Protokollerstellung)
Abwägung Vorteile und Nachteile
Aufzeichnung der Stimme
berechtigtes Interesse - **NEIN**

Rechtsgrundlage
Einwilligung
Einwilligung muss **vorher** erteilt werden
Einwilligung ist jederzeit widerruflich

Exkurs:

§ 201 Abs. 1 StGB

Mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe wird bestraft, wer **unbefugt**

1. das nichtöffentlich gesprochene Wort eines anderen auf einen Tonträger aufnimmt

…

Exkurs:

Beschluss-kompetenz

- Beschlusskompetenz über Online-Versammlung – **JA**
- Beschlusskompetenz über Aufzeichnung Bild- und Ton – **NEIN**
  - höchstpersönliches Recht

DSK und Versammlungstools

- **1. Zweckbindung und Rechtsgrundlage**
  Für die Verarbeitung der Wortbeiträge und personenbezogenen Daten der Eigentümer (Namen, Wohnungsnummern, Redebeiträge, ggf. Abstimmverhalten) braucht es eine klare Rechtsgrundlage – meist Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO (berechtigtes Interesse der Verwaltung an ordnungsgemäßer Protokollführung) oder eine Einwilligung. Die Verarbeitung darf nicht über den Protokollzweck hinausgehen – insbesondere keine Weiterverarbeitung der Rohdaten (z. B. Audioaufnahmen) zu Trainingszwecken des KI-Anbieters, ohne dass dies gesondert offengelegt und legitimiert ist.

- **2. Transparenz gegenüber den Eigentümern**
  Die Teilnehmer müssen vorab klar informiert werden, dass ein KI-Tool eingesetzt wird – was es aufzeichnet (Audio/Video/Chat), wie lange die Daten gespeichert werden und ob/wie die Daten an einen externen KI-Anbieter (oft in die USA) übermittelt werden. Eine bloße Erwähnung im Kleingedruckten der Einladung reicht nach dem Transparenzgrundsatz nicht.

DSK und Versammlungstools

- **3. Besondere Vorsicht bei Redebeiträgen und Stimmverhalten**
  Wortprotokolle können sensible Informationen enthalten (z. B. Nachbarschaftskonflikte, Gesundheitsangaben bei Sonderregelungen, finanzielle Verhältnisse). Hier gilt der Grundsatz der Datenminimierung: Ist eine wörtliche KI-Transkription wirklich nötig, oder reicht ein klassisches Ergebnisprotokoll?

- **4. Kein rein automatisiertes "Beschlussprotokoll" ohne menschliche Kontrolle**
  Analog zum DSK-Grundsatz zu Art. 22 DSGVO: Die von der KI erzeugte Zusammenfassung/das Protokoll darf nicht ungeprüft als rechtsverbindliches Dokument gelten. Der Versammlungsleiter bzw. Protokollführer muss das KI-Ergebnis inhaltlich kontrollieren und verantworten – gerade weil KI-Systeme Redebeiträge verfälschen, verkürzen oder falsch zuordnen können (Halluzinationsrisiko).

DSK und Versammlungstools

- **5. Auftragsverarbeitung / Drittlandtransfer prüfen**
  Wird ein Cloud-basiertes KI-Tool (z. B. ein US-Anbieter) genutzt, braucht die Hausverwaltung als Verantwortliche einen AV-Vertrag (Art. 28 DSGVO) mit dem Anbieter sowie ggf. geeignete Garantien für den Datentransfer in Drittländer (Standardvertragsklauseln, Angemessenheitsbeschluss).
- **6. Datenschutz-Folgenabschätzung prüfen**
  Werden systematisch Ton- oder Videoaufnahmen einer größeren Personengruppe verarbeitet und ggf. automatisiert ausgewertet, kann dies eine DSFA-Pflicht nach Art. 35 DSGVO auslösen – insbesondere wenn Stimmerkennung, Sprecheridentifikation oder biometrische Verfahren zum Einsatz kommen.
- **7. Löschkonzept**
  Rohdaten (Audiomitschnitte, KI-Zwischenverarbeitung) sollten sofort nach Erstellung des endgültigen Protokolls gelöscht werden; nur das finale, geprüfte Protokoll wird entsprechend den WEG-rechtlichen Aufbewahrungspflichten archiviert.

Das Ampel-Modell: Was darf an KI übergeben werden?

Grün
unbedenklich delegierbar

- Transkription der Versammlung (On-Device-Transkription)
- Protokollentwurf
- Terminkoordination
- Layout und Formatierung

Gelb
nur mit Kontrollpflicht

- Formulierung von Beschlussvorschlägen
- Zusammenfassungen der Versammlung
- KI-Chatbot für Eigentümerfragen
- Vor Versand: Prüfung durch die Verwaltung

Rot
nicht delegierbar

- Rechtsverbindliche Erklärungen
- Beschlussfeststellung
- Vertretung nach außen
- Versammlungsleitung

Drittstaatentransfer?

Drittstaatentransfer

- Außerhalb EU: Angemessenheitsbeschluss prüfen (Schweiz, Kanada, Australien, Japan u.a.)

USA:

- Abkommen zwischen EU und USA zur Einhaltung Datenschutz
- Data-Privacy-Framework
- Unternehmen steht auf der „Data-Privacy-Framework-List“?
- Sonst Verwendung von SCC (Standardvertragsklauseln) gemäß Art. 46 Abs. 2 lit. c DSGVO

Haftung / Vertrag

Haftungsfragen

- **Sorgfalts- und Kontrollpflicht bleibt bei der Verwaltung**
  - Ein KI-Fehler entlastet die Verwaltung nicht – Ergebnisse müssen geprüft werden
- **Vermögensschadenhaftpflichtversicherung**
  - Bestehenden Vertrag prüfen: Deckt er den KI-Einsatz mit ab?
- **Beweiswert KI-gestützter Protokolle**
  - Im Streitfall entscheidend: Nachvollziehbarkeit und Freigabe durch die Verwaltung

Vertragliche und finanzielle Regelung

- **Verwaltervertrag**
- Leistungsbeschreibung an KI-Einsatz anpassen
- Eingesetzte Tools gegenüber der Gemeinschaft offenlegen (nicht zwingend im Vertrag)
- Haftungsklauseln prüfen und nachschärfen

- **Kosten**
- Grundvergütung oder gesonderte Vergütung für KI-Einsatz?
- Beschlussbedarf der Eigentümerversammlung bei bestimmten Tools
- Transparenz über Kosten und Nutzen gegenüber der Gemeinschaft

Checkliste

Checkliste: 6 Fragen vor dem KI-Einsatz

- ✓ Handelt es sich um eine Aufgabe, die zur Organstellung der Verwaltung gehört?
- ✓ Ist ein Auftragsverarbeitungsvertrag mit dem Anbieter geschlossen?
- ✓ Gibt es einen Drittsaatentransfer?
- ✓ Wird das Ergebnis vor Verwendung von der Verwaltung geprüft?
- ✓ Ist der Einsatz im Verwaltervertrag abgebildet und gegenüber der Gemeinschaft transparent?
- ✓ Deckt die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung den KI-Einsatz mit ab?

Fazit

Fazit: Zukunftssicher verwalten

Technik entlastet. Verantwortung bleibt.

- Nutzen Sie KI für Routineaufgaben – und behalten Sie Organstellung, Leitung und Beschlussfeststellung fest in der Hand
- Regeln Sie Datenschutz, Haftung und Kosten vorab – nicht erst nach dem ersten Zwischenfall
- So wird KI zum Werkzeug – und die Eigentümerversammlung bleibt rechtssicher

Werbeblock

Weitere Informationen

- Beitrag: KI-Kompetenz
- Beitrag: KI und Datenschutz
- Webinar: KI-Schulung für Ihre Mitarbeiter
- Handlungsempfehlung: KI in der Immobilienverwaltung
- Videos: verschiedene Themen
- Protokolle durch KI erstellt?



Kostenloses Bonusmaterial zum Vortrag

„Zukunftssicher gestalten“

9./10.9.2026

ista

LEWENTO

JETZT scannen und Bonuspaket sichern! gültig bis 15.9.2026

LEWENTO

Vielen Dank – Ihre Ansprechpartnerin

Storkower Straße 101B
10407 Berlin

kanzlei@gross.team

+49 30 419 939 66 - 0

www.gross.team

GROSS

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Stand: September 2026

© LEWENTO