

WOHNEN

# Die Wohnungseigentümer- versammlung

Informationsbroschüre



Bundesministerium  
der Justiz und  
für Verbraucherschutz





Bundesministerium  
der Justiz und  
für Verbraucherschutz

# *Die Wohnungseigentümer- versammlung*

---

Informationsbroschüre

---

# Die Wohnungseigentümer- versammlung

---



Die Wohnungseigentümerversammlung ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) das oberste **Beschluss-, Willensbildungs- und Selbstverwaltungsorgan der Wohnungseigentümergeinschaft**. Die Wohnungseigentümer können Beschlüsse zu verschiedenen Angelegenheiten im Hinblick auf das gemeinschaftliche Eigentum fassen, insbesondere, wenn es um Angelegenheiten der laufenden Verwaltung geht. Hierzu zählen **z. B.:**

- ordnungsgemäße Verwaltungsmaßnahmen
- Gebrauchsregelungen für das gemeinschaftliche Eigentum
- die Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) des gemeinschaftlichen Eigentums
- die Bestellung und die Abberufung eines Verwalters
- Vorschüsse und Nachschüsse zur Kostentragung
- die Bestellung eines Verwaltungsbeirats
- bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums

Darüber hinaus können die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümerversammlung weitere Kompetenzen zuweisen und das Verfahren abweichend von den in dieser Broschüre dargestellten Grundsätzen regeln. Hierfür ist eine Vereinbarung notwendig, der sämtliche im Grundbuch eingetragene Wohnungseigentümer zugestimmt haben müssen.



### *Wann findet eine Wohnungseigentümerversammlung statt?*

Nach § 24 Absatz 1 WEG wird die Versammlung der Wohnungseigentümer **mindestens einmal im Jahr** einberufen. Sie kann auch häufiger stattfinden, wenn eine ordnungsgemäße Verwaltung dies erfordert oder wenn die Wohnungseigentümer in einer Vereinbarung bestimmte Fälle festgelegt haben, in denen eine Versammlung einzuberufen ist. Außerdem ist die Versammlung dann einzuberufen, wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer dies in Textform unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt (§ 24 Absatz 2 WEG).

### *Wer beruft die Wohnungseigentümerversammlung ein?*



Die Wohnungseigentümerversammlung ist vom **Verwalter** einzuberufen; der Verwalter hat jederzeit das Recht zur Einberufung einer Versammlung.





*Wer beruft die Versammlung ein, wenn sich der Verwalter weigert oder kein Verwalter vorhanden ist?*

Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so hat nach § 24 Absatz 3 WEG der Vorsitzende des Verwaltungsrats oder sein Vertreter das Einberufungsrecht. Außerdem kann ein Wohnungseigentümer dazu durch Beschluss ermächtigt werden. Der Verwalter „fehlt“, wenn er auf Dauer verhindert ist. Er weigert sich pflichtwidrig, wenn er

- eine Versammlung nicht einberuft, die turnusmäßig oder nach einer Vereinbarung vorgesehen ist,
- eine Versammlung, die von einer ausreichenden Anzahl von Wohnungseigentümern gewünscht wurde, nicht einberuft oder
- eine Versammlung nicht einberuft, obwohl sie nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung notwendig wäre.



**Gut zu wissen:**

*Einzelne Wohnungseigentümer sind nur berechtigt, eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, wenn sie zuvor dazu durch Beschluss ermächtigt wurden. Ansonsten sieht das WEG diesbezüglich kein Selbsthilferecht vor. Auch wenn die Wohnungseigentümer das Quorum nach § 24 Absatz 2 WEG (mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer) erreichen, haben sie kein eigenes Einberufungsrecht. Weigert sich der Verwalter, die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, kann Klage erhoben werden.*



*Ist bei der Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung eine bestimmte Form zu beachten?*

Nach § 24 Absatz 4 Satz 1 WEG ist für die Form der Einberufung zu einer Wohnungseigentümerversammlung die **Textform** vorgeschrieben. Hierzu zählt jeder lesbare Text, in dem die Person desjenigen genannt ist, der zur Versammlung einlädt, und der auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. auf Papier, als E-Mail, per Computerfax) abgegeben wird. Durch Vereinbarung aller Eigentümer kann eine strengere Regelung getroffen und so beispielsweise die Schriftform (mit Unterschrift) gewählt werden.

*Was muss in der Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung stehen?*



In jedem Fall sind der **Tagungsort** und der **Beginn der Versammlung** mitzuteilen. Zudem muss jede Angelegenheit, über die in der Versammlung beschlossen werden soll, in der Einberufung bezeichnet werden, ansonsten kann die Angelegenheit nicht beschlossen werden bzw. sind gefasste Beschlüsse schon aus diesem Grund anfechtbar (siehe § 23 Absatz 2 WEG). Es genügt eine stichwortartige Bezeichnung der zu beschließenden Angelegenheiten in Form einer **Tagesordnung**. Allerdings sollten Maßnahmen, über die beschlossen werden soll, umso detaillierter beschrieben werden, je komplizierter und teurer sie sind. Das betrifft auch Angaben zu den zu erwartenden Kosten.

Jeder einzelne Wohnungseigentümer kann vom Verwalter verlangen, dass er bestimmte Punkte in die Tagesordnung aufnimmt, wenn deren Behandlung einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht.



### **Gut zu wissen:**

Wird die Wohnungseigentümersammlung nicht, wie es § 24 Absatz 4 WEG vorschreibt, in Textform oder nicht in der sonst vereinbarten Form einberufen, so führt dies nicht zur Ungültigkeit der gefassten Beschlüsse. Die gefassten Beschlüsse können aber anfechtbar sein, und zwar dann, wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass die falsche Form der Einberufung ursächlich für das Beschlussergebnis ist. Auch der Verstoß gegen die Pflicht, die Beschlussgegenstände in der Einberufung (z. B. in der Tagesordnung) zu bezeichnen, führt zur Anfechtbarkeit der entsprechenden Beschlüsse.



### **Gibt es Anforderungen an Zeitpunkt oder Ort der Wohnungseigentümersammlung?**

Der Zeitpunkt für die Wohnungseigentümersammlung muss angemessen, also **zumutbar** sein. Grundsätzlich wird die Versammlung **an einem Werktag ab 15.00 Uhr** für zumutbar gehalten. Der Einberufende hat bei der Festsetzung des Termins darauf zu achten, möglichst jedem Wohnungseigentümer die Teilnahme zu ermöglichen. Das gilt insbesondere bei kleineren Gemeinschaften. Wenn die Mehrheit der Eigentümer berufstätig ist, kann eine Einberufung für den frühen Nachmittag unangemessen sein.

Der Ort der Versammlung muss verkehrsüblich und den Wohnungseigentümern zumutbar sein. Anzustreben ist, dass die Versammlung in der Nähe der Wohnanlage stattfindet. Eine Versammlung am Sitz des Verwalters durchzuführen kann ebenso angemessen sein, wenn dieser Ort den Bedürfnissen der Wohnungseigentümer gerecht wird.



## Gibt es eine Frist zur Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung?

Die Wohnungseigentümerversammlung muss mindestens **drei Wochen** im Vorhinein einberufen werden, es sei denn, es liegt ein besonders dringlicher Fall vor (§ 24 Absatz 4 Satz 2 WEG).



### Gut zu wissen:

Wird die Frist zur Einberufung nicht eingehalten, so folgt daraus nicht, dass die gefassten Beschlüsse ungültig sind. Allerdings kann ein gefasster Beschluss schon allein wegen einer Verletzung der Einberufungsfrist angefochten werden, nämlich dann, wenn die Fristverletzung ursächlich für die Beschlussfassung war (nicht ursächlich war die Fristverletzung, wenn der Beschluss auch ohne sie so gefasst worden wäre). Die Anfechtung eines Beschlusses erfolgt im Wege einer Klage eines oder mehrerer Wohnungseigentümer auf Erklärung der Ungültigkeit des Beschlusses. Die Klage ist gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten (§ 44 Absatz 2 WEG). Sie muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden (§ 45 WEG).

## Wer ist zur Wohnungseigentümerversammlung einzuladen?



Die Einladung ist an alle Wohnungseigentümer zu richten. Es ist immer der aktuell im Grundbuch eingetragene Eigentümer einzuladen. Im Falle eines Eigentümerwechsels kann das dazu führen, dass der neue Eigentümer beispielsweise an der Beschlussfassung

über die Jahresabrechnung aus dem vorangegangenen Jahr mitwirkt.

Einzuladen sind auch diejenigen Wohnungseigentümer, die nach § 25 Absatz 5 WEG kein Stimmrecht haben. Nach dieser Vorschrift ist ein Wohnungseigentümer zum Beispiel dann nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits der anderen Wohnungseigentümer gegen ihn betrifft. Er hat jedoch das Recht, sich in der Versammlung dazu zu äußern und ggf. Anträge zu stellen.



**Gut zu wissen:**

*Werden berechnigte Wohnungseigentümer nicht eingeladen und nehmen sie deshalb nicht an der Versammlung teil, so sind gefasste Beschlüsse nicht gleich ungültig; sie sind aber anfechtbar.*

*Ein Ausschluss eines Wohnungseigentümers von einer Versammlung ist nur möglich, wenn der Wohnungseigentümer gravierend gegen die Ordnung verstößt. Wird ein Wohnungseigentümer unberechtigt ausgeschlossen, so kann dies dazu führen, dass die gefassten Beschlüsse anfechtbar sind.*



*Ist eine Wohnungseigentümerversammlung öffentlich?*

Die Wohnungseigentümerversammlung findet **nicht-öffentlich** statt. Dies dient dem ungestörten Ablauf der Versammlung. Berechtig zur Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung sind daher zunächst nur die Wohnungseigentümer. Aber auch noch nicht im Grundbuch eingetragene Erwerber können teilnahmeberechtigt sein, wenn sie z. B. durch den Veräußerer

bevollmächtigt wurden. Kein Recht auf Teilnahme haben beispielsweise Inhaber eines Nießbrauchrechts, Grundpfandrechtsgläubiger oder Inhaber eines Dauerwohnrechts (also lediglich dinglich Berechtigte).



### **Gut zu wissen:**

*Eine Verletzung des Grundsatzes der Nichtöffentlichkeit der Wohnungseigentümerversammlung liegt beispielsweise dann vor, wenn die Eigentümerversammlung im offenen Gastraum einer Gaststätte stattfindet und sich in diesem Gastraum noch weitere Gäste aufhalten.*

*Beschließen Wohnungseigentümer in der Versammlung, die Teilnahme von Mietern an der Versammlung zuzulassen, so ist dieser Beschluss anfechtbar. Nehmen nichtberechtigte Personen an der Versammlung teil, so ist dies ein Anfechtungsgrund für die öffentlich gefassten Beschlüsse. Ein Beschluss wird in der Regel für ungültig zu erklären sein, wenn sich nicht ausschließen lässt, dass der Verstoß gegen die Nichtöffentlichkeit die Ursache für eine bestimmte Beschlussfassung ist.*

*Wird die Anwesenheit einer Person, die nicht zur Teilnahme berechtigt ist, von den Wohnungseigentümern nicht beanstandet, so kann darin ein Verzicht der Wohnungseigentümer auf die Nichtöffentlichkeit der Versammlung liegen.*



### **Können Berater zur Wohnungseigentümerversammlung hinzugezogen werden?**

Sofern der Berater für die Wohnungseigentümergeinschaft agiert und eine Beratung in der Versammlung erforderlich erscheint, ist die Teilnahme des Beraters grundsätzlich zulässig. Das gilt aber nur für die Dauer der Beratung zu dem entsprechenden Tagesordnungs-

punkt. Ob ein einzelner Wohnungseigentümer in einer Versammlung, in der er selbst anwesend ist, einen Berater hinzuziehen darf, ist nach der Rechtsprechung für jede Versammlung gesondert zu prüfen. Es kommt dabei auf das objektive Beratungsbedürfnis an. Grundsätzlich ist der individuelle Beratungsbedarf eines einzelnen Wohnungseigentümers außerhalb der Versammlung (z. B. in einer Versammlungspause) zu decken.



**Gut zu wissen:**

*Ein Anspruch auf Anwesenheit von Begleitpersonen in der Versammlung besteht grundsätzlich nicht. Ausnahmen gelten z. B. für Wohnungseigentümer mit Behinderungen, die auf eine Begleitperson angewiesen sind, oder für Eigentümer, die die deutsche Sprache nur eingeschränkt beherrschen und einen Dolmetscher benötigen.*



*Kann sich ein Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung vertreten lassen?*

In der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümer ist in der Regel eine sogenannte **Vertreterklausel** enthalten. Sie beschränkt die Vertretung auf einen überschaubaren Personenkreis (Ehegatte, nahe Angehörige, Verwalter). Die Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, eine solche Vertreterklausel durch Beschluss zu treffen oder zu ändern.

Vom Regelungsbereich der Vertreterklausel sind nur Fälle erfasst, in denen es sich um eine rechtsgeschäftliche Vertretung handelt. Nicht unter die Vertreterklausel fallen z. B. geschäftsunfähige Wohnungseigentümer: Diese können sich durch ihren gesetzlichen Vertreter bzw. durch



ihren Betreuer in der Versammlung vertreten lassen. Ein minderjähriger Wohnungseigentümer wird durch seine Eltern vertreten.

*Wie muss ein Vertreter seine Vollmacht nachweisen?*



Der Vertreter muss, wenn in der Gemeinschaftsordnung nichts anderes geregelt ist, seine Vollmacht **in Textform** vorlegen (§ 25 Absatz 3 WEG). Hierzu zählt jeder lesbare Text, der auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. auf Papier, als E-Mail, per Computerfax) abgegeben wird.



*Kann eine Wohnungseigentümerversammlung auch als Online-Versammlung durchgeführt werden?*

Jeder Eigentümer hat das Recht, persönlich vor Ort an der Versammlung teilzunehmen. Es kann aber mehrheitlich beschlossen werden, dass Eigentümer, die sich lieber online zuschalten, dies dürfen (sog. hybride Versammlung).

Darüber hinaus können die Wohnungseigentümer mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen, dass die Versammlung für maximal drei Jahre ab Beschlussfassung ausschließlich online, also ohne gemeinsamen Versammlungsort, abgehalten wird. Diese sog. virtuelle Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzveranstaltung vergleichbar sein. Dies sicherzustellen, ist Aufgabe des Versammlungsleiters, also in der Regel des Verwalters.

Wenn die Wohnungseigentümer vor dem 1.1.2028 einen solchen Beschluss fassen, muss nach einer gesetzlichen Übergangsvorschrift gleichwohl mindestens einmal im Jahr eine klassische Präsenzversammlung stattfinden. Hierauf können die Wohnungseigentümer nur durch einen einstimmigen Beschluss verzichten.



## Wer führt den Vorsitz in einer Wohnungseigentümerversammlung?



Den Vorsitz führt der **Verwalter**, sofern die Wohnungseigentümerversammlung nichts anderes beschließt (vgl. § 24 Absatz 5 WEG). Für den Beschluss ist eine einfache Mehrheit ausreichend.

Der Verwalter kann den Vorsitz auf einen Gehilfen übertragen.



### **Gut zu wissen:**

Beschlüsse, die auf der Wohnungseigentümerversammlung unter einem nichtbefugten Vorsitz gefasst wurden, sind nicht ungültig, sondern nur anfechtbar. Dies ist nicht der Fall, wenn eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer vorsieht, dass der Vorsitz von jemand anderem als dem Verwalter geführt wird und eine in der Vereinbarung vorgesehene Person tatsächlich den Vorsitz inne hatte.



## Welche Aufgaben hat der Vorsitzende der Wohnungseigentümerversammlung?

Der Vorsitzende stellt zunächst die Anwesenheit fest und prüft die eingereichten Vollmachten abwesender Wohnungseigentümer.

Der Vorsitzende muss vor der Beschlussfassung den Inhalt des Beschlussvorschlages und die erforderliche Mehrheit für das Zustandekommen des Beschlusses bekannt geben. Nach der Beschlussfassung hat er das Abstimmungsergebnis bekannt zu geben und, wenn die erforderliche Mehrheit erreicht wurde, den Beschluss zu verkünden.

Der Vorsitzende kann über das Abstimmungsverfahren entscheiden, z. B. über die Frage, ob eine Abstimmung offen oder geheim erfolgt.

Er entscheidet, in welcher Reihenfolge Wortmeldungen von Eigentümern gehört werden.

Die einzelnen Tagesordnungspunkte werden grundsätzlich in der Reihenfolge behandelt, die in der Einladung genannt wurde; der Vorsitzende darf einen neuen Punkt erst dann aufrufen, wenn der vorangegangene Punkt (in der Regel durch Abstimmung) erledigt ist. Davon kann auf Grund eines Beschlusses zur Geschäftsordnung oder auch auf Grund unwidersprochen gebliebener Anordnung des Vorsitzenden abgewichen werden.

Die gefassten Beschlüsse und die Abstimmungsergebnisse müssen in die Niederschrift über die Wohnungseigentümerversammlung aufgenommen werden. Wortmeldungen und Meinungsäußerungen müssen nicht protokolliert werden. Dennoch kann es z. B. bei konflikträchtigen Entscheidungen ratsam sein, kurze Ausführungen zum Zustandekommen eines Beschlusses in die Niederschrift aufzunehmen.

Weitere Informationen über die Niederschrift folgen auf den nächsten Seiten.

Der Vorsitzende der Versammlung hat auch das Ende der Versammlung festzustellen.



### *Wann ist eine Wohnungseigentümersammlung beschlussfähig?*

Die Versammlung ist immer beschlussfähig, egal wie viele Eigentümer teilnehmen. Deshalb ist es wichtig, an der Versammlung teilzunehmen.

### *Wer darf wie lange in der Versammlung sprechen?*



Grundsätzlich hat jeder Eigentümer ein unbeschränktes Rederecht. Durch Beschluss kann die Redezeit je Eigentümer jedoch beschränkt werden. Die Dauer muss dabei angemessen sein und sich insbesondere an der Größe der Versammlung und der Wichtigkeit des Tagesordnungspunkts orientieren. Unzulässig ist es, das Rederecht allen oder einzelnen Eigentümern ganz zu entziehen.



### *Muss ein Protokoll über die Versammlung erstellt werden?*

Nach dem WEG besteht die Verpflichtung, über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse eine Niederschrift (ein Protokoll) anzufertigen. Die Niederschrift ist vom Vorsitzenden und von einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzendem oder von dem Vertreter des Beiratvorsitzenden **zu unterschreiben** (vgl. § 24 Absatz 6 WEG). Die Unterzeichnenden müssen in der Versammlung anwesend gewesen sein. Die Wohnungseigentümer können von den gesetzlichen Vorgaben (§ 24 Absatz 6 WEG) abweichen. Hierfür ist aber eine Vereinbarung notwendig, der sämtliche im Grundbuch eingetragene Wohnungseigentümer zugestimmt haben müssen.



**Gut zu wissen:**

*Ein Verstoß gegen die Unterschriftspflicht begründet nicht die Anfechtbarkeit der gefassten Beschlüsse; er mindert lediglich die Beweiskraft der Niederschrift. Enthält die Gemeinschaftsordnung die Bestimmung, dass die Niederschrift zur Gültigkeit eines Beschlusses von zwei Wohnungseigentümern, die von der Wohnungseigentümerversammlung bestimmt wurden, zu unterschreiben ist, so macht ein Verstoß hiergegen den Beschluss anfechtbar.*



*Was ist bei der Niederschrift zu einer Wohnungseigentümerversammlung zu beachten?*

Die Verwaltung hat die Versammlungsniederschriften **aufzubewahren**. Die Niederschrift ist unverzüglich anzufertigen. Die Verletzung der Frist wirkt sich jedoch nicht auf die Gültigkeit der Beschlüsse aus.



**Gut zu wissen:**

*Ein Beschluss ist auch dann gültig, wenn eine Niederschrift fehlt oder Mängel aufweist. Grundsätzlich kann eine Korrektur inhaltlicher Fehler in der Niederschrift verlangt werden, aber im Interesse des Rechtsfriedens nicht wegen jeder Kleinigkeit. Die Korrektur kann beispielsweise dann gefordert werden, wenn ein Wohnungseigentümer durch den Inhalt einer Niederschrift rechtswidrig beeinträchtigt sein könnte oder wenn eine rechtsgeschäftlich erhebliche Willenserklärung falsch wiedergegeben worden ist.*



*Haben die in der Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse Wirkung gegenüber Rechtsnachfolgern, gegenüber Wohnungseigentümern, die in Beschlussfassungen unterlagen, und gegenüber Dritten?*

Beschlüsse berechtigen und verpflichten die Wohnungseigentümer. Das gilt auch für die bei der Beschlussfassung unterlegenen Wohnungseigentümer sowie für Rechtsnachfolger (künftige Erwerber des Wohnungseigentums). Eine Ausnahme gilt jedoch für Beschlüsse, die nicht auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes, sondern auf Grundlage einer Vereinbarung gefasst wurden. Sie müssen in das Grundbuch eingetragen werden, damit sie gegen Rechtsnachfolger wirken. Dritte (z. B. Grundschuldgläubiger, Bauunternehmer) können grundsätzlich nur über zusätzliche vertragliche Vereinbarungen an die Beschlüsse gebunden werden.

*Gibt es ein Recht, die Niederschrift einer Wohnungseigentümerversammlung einzusehen?*



Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschrift einzusehen (vgl. § 18 Absatz 4 WEG). Ein Wohnungseigentümer kann auch einen Dritten zur Einsicht ermächtigen. Eine solche Ermächtigung ist zulässig, wenn der Dritte ein berechtigtes Interesse an der Einsichtnahme hat (z. B. als Kaufinteressent oder Steuerberater). Der Wohnungseigentümer, der einen Dritten zur Einsicht ermächtigt, hat dabei die Interessen der anderen Wohnungseigentümer zu beachten.



*Gibt es einen Anspruch auf Abschriften von Niederschriften?*

Die Anfertigung von Abschriften ist grundsätzlich möglich. Allerdings ist der Verwalter hierzu oder gar zur

Aushändigung der Niederschrift nicht verpflichtet. Durch Vereinbarung, der sämtliche im Grundbuch eingetragene Wohnungseigentümer zugestimmt haben müssen, oder durch eine entsprechende Regelung im Verwaltervertrag kann jedoch eine Verpflichtung zur Anfertigung von Abschriften oder Kopien und zu deren Aushändigung geschaffen werden.



### *Wer führt die Beschlussammlung?*

Seit dem 1. Juli 2007 ist eine Beschlussammlung zu führen (vgl. § 24 Absatz 7 Satz 1 WEG). Die Beschlussammlung wird in der Regel vom Verwalter geführt (vgl. § 24 Absatz 8 Satz 1 WEG). Fehlt ein Verwalter (z. B. weil ein solcher gar nicht bestellt worden ist oder weil der bisherige Verwalter seine Verwalterstellung verloren hat), so ist der Vorsitzende der Wohnungseigentümerversammlung verpflichtet, die Beschlussammlung zu führen. Die Wohnungseigentümer können in diesem Fall aber mit Stimmenmehrheit auch einen anderen für diese Aufgabe bestimmen (§ 24 Absatz 8 Satz 2 WEG).

### *Gibt es Anforderungen an die Form der Beschlussammlung?*



Gesetzliche Vorgaben zum äußeren Erscheinungsbild und zur Form der Beschlussammlung bestehen nicht; die Gestaltung der Einzelheiten bleibt den Wohnungseigentümern und dem Verwalter überlassen. Es kommt lediglich darauf an, den Einsichtsberechtigten (z. B. den Wohnungseigentümern oder den Erwerberrn) in übersichtlicher und leicht zugänglicher Weise Informationen über den Inhalt zu ermöglichen. Die Beschlussammlung kann in schriftlicher oder auch in elektronischer Form geführt werden.

## Welchen Inhalt hat die Beschlussammlung?



In die Beschlussammlung ist nach § 24 Absatz 7 Satz 2 WEG Folgendes aufzunehmen:

1. *der Wortlaut der in den Wohnungseigentümergebungen verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der jeweiligen Versammlung,*
2. *der Wortlaut der Beschlüsse, die im schriftlichen Verfahren nach § 23 Absatz 3 WEG zustande gekommen sind, mit Angabe von Ort und Datum ihrer jeweiligen Verkündung und*
3. *der Wortlaut der Urteilsformeln von gerichtlichen Entscheidungen in Rechtsstreiten mit Angabe des jeweiligen Datums, des Gerichts und der Parteien.*

Die Beschlüsse und die gerichtlichen Entscheidungen sind in chronologischer Reihenfolge einzutragen und zu nummerieren (vgl. § 24 Absatz 7 Satz 3 WEG).



## Was gilt, wenn Beschlüsse angefochten oder aufgehoben werden?

Ist ein Beschluss angefochten worden, so muss dies nach § 24 Absatz 7 Satz 4 WEG in der Beschlussammlung angemerkt werden. Die Anmerkung kann z. B. lauten: „Der Beschluss ist angefochten durch (...) mit Klage vom (...)“. Ist ein Beschluss aufgehoben worden, so kann dies in der Beschlussammlung z. B. mit der Anmerkung „Der Beschluss ist aufgehoben durch (...)“ verzeichnet werden. Stattdessen kann die entsprechende Eintragung aber auch gelöscht werden, falls sie nicht aus einem anderen Grund noch Bedeutung für die Wohnungseigentümergebungen hat (vgl. § 24 Absatz 7 Satz 5 WEG).

*Können Eintragungen in der  
Beschlussammlung auch aus einem  
anderen Grund gelöscht werden?*



Eine Eintragung kann auch dann gelöscht werden, wenn sie aus einem anderen Grund als der Aufhebung des Beschlusses für die Wohnungseigentümer keine Bedeutung mehr hat (vgl. § 24 Absatz 7 Satz 6 WEG). Grund kann z. B. der Zeitablauf eines Beschlussgegenstandes sein oder die Tatsache, dass sich der Gegenstand des Beschlusses anderweitig erledigt hat.



*Gibt es eine Frist, innerhalb derer Eintragungen, Vermerke und Löschungen in der Beschlussammlung erfolgen müssen?*

Eintragungen, Vermerke und Löschungen müssen unverzüglich erfolgen und datiert werden (§ 24 Absatz 7 Satz 7 WEG). „Unverzüglich“ bedeutet nach der aktuellen Rechtsprechung etwa binnen vier bis fünf Tagen.

## *Impressum*

Diese Druckschrift wird vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz im Rahmen seiner Öffentlichkeitsarbeit herausgegeben. Sie ist kostenlos erhältlich und nicht zum Verkauf bestimmt.

### **Herausgeber:**

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz  
Referat Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerdialog  
11015 Berlin  
[www.bmjv.de](http://www.bmjv.de)

### **Gestaltung:**

neues handeln AG

### **Bearbeitung und Erstellung barrierefreies PDF:**

[www.hauer-doerfler.de](http://www.hauer-doerfler.de)

### **Druck:**

MKL Druck GmbH & Co. KG, Ostbevern

### **Stand:**

September 2025

### **Publikationsbestellung:**







[www.bmjv.de](http://www.bmjv.de)

### **Publikationsversand der Bundesregierung:**

Postfach 481009  
18132 Rostock  
Telefon: (030) 18 272 272 1  
Fax: (030) 18 10 272 272 1



**www.bmjv.de**

-  [x.com/bmjv\\_bund](https://x.com/bmjv_bund)
-  [facebook.com/bundesjustizministerium](https://facebook.com/bundesjustizministerium)
-  [instagram.com/bundesjustizministerium](https://instagram.com/bundesjustizministerium)
-  [threads.com/@bundesjustizministerium](https://threads.com/@bundesjustizministerium)
-  [youtube.com/BMJustiz](https://youtube.com/BMJustiz)
-  [linkedin.com/company/bundesministerium-der-justiz-und-fuer-verbraucherschutz](https://linkedin.com/company/bundesministerium-der-justiz-und-fuer-verbraucherschutz)