

WOHNUNGSEIGENTUM · VERSAMMLUNG · NIEDERSCHRIFT

Musterprotokoll Eigentümerversammlung

Beispiel für die Protokollierung einer ordentlichen WEG-Versammlung nach dem Wohnungseigentumsgesetz – mit Beschlussanträgen, Abstimmungsergebnissen und Verkündung. Alle Namen, Zahlen und Daten sind frei erfunden.

SO VERWENDEN SIE DIESES MUSTER

Die Niederschrift auf den folgenden Seiten zeigt eine typische Tagesordnung. Ersetzen Sie die Beispielangaben durch die Daten Ihrer Gemeinschaft und passen Sie Tagesordnung, Stimmrechtsprinzip und Beschlusstexte an Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung an. Die wichtigsten Regeln zur Protokollierung finden Sie auf der letzten Seite.

Niederschrift über die ordentliche Versammlung der Wohnungseigentümer

GEMEINSCHAFT	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Musterstraße 1–3, 12345 Musterstadt (18 Wohnungseigentumseinheiten, 16 Wohnungseigentümer)
DATUM, UHRZEIT	Donnerstag, 21. Mai 2026, Beginn 18:00 Uhr, Ende 20:10 Uhr
ORT	Gemeindesaal, Beispielweg 4, 12345 Musterstadt
EINBERUFUNG	Schreiben der Verwaltung vom 23. April 2026 in Textform mit Tagesordnung an alle Wohnungseigentümer
VERSAMMLUNGSLEITUNG	Verwaltung, vertreten durch Lucien Ruschmeier (§ 24 Abs. 5 WEG)
PROTOKOLLFÜHRUNG	Versammlungsleitung
STIMMRECHT	Kopfprinzip – jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme (§ 25 Abs. 2 WEG); die Gemeinschaftsordnung enthält keine abweichende Regelung
ANLAGEN	(1) Anwesenheitsliste, (2) Vollmachten, (3) Jahresabrechnung 2025, (4) Wirtschaftsplan 2026, (5) Preisspiegel Dachentwässerung

TOP 1 Eröffnung und Feststellungen

ohne Beschluss

Die Versammlungsleitung eröffnet die Versammlung um 18:00 Uhr, begrüßt die Anwesenden und stellt fest:

- Die Versammlung wurde form- und fristgerecht in Textform unter Wahrung der Frist von mindestens drei Wochen einberufen (§ 24 Abs. 4 WEG).
- Anwesend sind 9 Wohnungseigentümer; 3 Wohnungseigentümer sind durch Vollmacht in Textform vertreten (§ 25 Abs. 3 WEG). Damit sind **12 von 16 Stimmen** anwesend oder vertreten (Anlagen 1 und 2).
- Die Versammlung ist unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Stimmen beschlussfähig.
- Gegen die Versammlungsleitung und die Protokollführung werden keine Einwände erhoben.

TOP 2 Bericht der Verwaltung

ohne Beschluss

Die Verwaltung berichtet über das abgelaufene Wirtschaftsjahr: Regulierung eines Leitungswasserschadens in Einheit 5 durch die Gebäudeversicherung, Durchführung der Heizungswartung, Ergebnis der Trinkwasseruntersuchung (ohne Befund) sowie die Umrüstung der Heizkostenverteiler auf fernablesbare Geräte bis zum 31.12.2026 durch den Messdienstleister. Fragen der Eigentümer werden beantwortet.

TOP 3 Jahresabrechnung 2025 – Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse

§ 28 Abs. 2 WEG

BESCHLUSSANTRAG

Die Wohnungseigentümer beschließen auf Grundlage der Jahresabrechnung 2025 vom 31. März 2026 (Anlage 3) die Einforderung der Nachschüsse bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse gemäß den Einzelabrechnungen. Nachschüsse sind am 1. Juli 2026 fällig; Guthaben werden bis zum selben Tag erstattet.

Ja - Stimmen 10	Nein - Stimmen 1	Enthaltungen 1	Ergebnis Angenommen
---------------------------	----------------------------	--------------------------	-------------------------------

Verkündung: Die Versammlungsleitung stellt fest und verkündet, dass der Beschlussantrag mit der erforderlichen Mehrheit der abgegebenen Stimmen angenommen ist.

TOP 4 Vermögensbericht 2025

§ 28 Abs. 4 WEG · ohne Beschluss

Die Verwaltung erläutert den Vermögensbericht, der den Wohnungseigentümern mit der Einladung übersandt wurde. Stand der Erhaltungsrücklage zum 31.12.2025: 64.380,12 €. Wesentliches Gemeinschaftsvermögen und offene Hausgeldforderungen werden dargestellt.

TOP 5 Wirtschaftsplan 2026 – Beschluss über die Vorschüsse

§ 28 Abs. 1 WEG

BESCHLUSSANTRAG

Die Wohnungseigentümer beschließen die Vorschüsse zur Kostentragung und zur Erhaltungsrücklage gemäß den Einzelwirtschaftsplänen 2026 (Anlage 4; Gesamtvolumen 58.400,00 €, davon Zuführung zur Erhaltungsrücklage 12.000,00 €). Die Vorschüsse sind ab 1. Juli 2026 monatlich zum dritten Werktag fällig und gelten bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan fort.

Ja - Stimmen 11	Nein - Stimmen 0	Enthaltungen 1	Ergebnis Angenommen
---------------------------	----------------------------	--------------------------	-------------------------------

Verkündung: Die Versammlungsleitung stellt fest und verkündet, dass der Beschlussantrag angenommen ist.

19:40 Uhr: Der Wohnungseigentümer der Einheit 7 verlässt die Versammlung. Anwesend oder vertreten sind nunmehr 11 von 16 Stimmen.

TOP 6

Erneuerung der Dachentwässerung – Durchführung, Vergabe, Finanzierung

§ 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG

Die Verwaltung stellt drei Vergleichsangebote vor (Anlage 5): Bieter A 16.940,00 €, Bieter B 18.215,00 €, Bieter C 21.050,00 € (jeweils brutto). Der Verwaltungsbeirat empfiehlt Bieter A.

BESCHLUSSANTRAG

Die Wohnungseigentümer beschließen die Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre am Gebäude Musterstraße 1–3 gemäß Angebot des Bieters A vom 2. April 2026 zum Preis von 16.940,00 € brutto. Für Unvorhergesehenes wird eine Kostenobergrenze von insgesamt 18.000,00 € brutto festgelegt. Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, den Auftrag namens der Gemeinschaft zu erteilen und die Abnahme gemeinsam mit dem Verwaltungsbeirat durchzuführen.

Ja - Stimmen 8	Nein - Stimmen 2	Enthaltungen 1	Ergebnis Angenommen
--------------------------	----------------------------	--------------------------	-------------------------------

Verkündung: Die Versammlungsleitung stellt fest und verkündet, dass der Beschlussantrag angenommen ist.

TOP 7

Wahl des Verwaltungsbeirats

§ 29 WEG

BESCHLUSSANTRAG

Zu Mitgliedern des Verwaltungsbeirats werden Frau Muster (Einheit 3), Herr Beispiel (Einheit 9) und Frau Probe (Einheit 14) bestellt. Den Vorsitz übernimmt Herr Beispiel. Die Bestellung erfolgt bis zur Neuwahl.

Ja - Stimmen 10	Nein - Stimmen 0	Enthaltungen 1	Ergebnis Angenommen
---------------------------	----------------------------	--------------------------	-------------------------------

Verkündung: Die Versammlungsleitung stellt fest und verkündet, dass der Beschlussantrag angenommen ist. Die Gewählten nehmen die Wahl an.

TOP 8

Verschiedenes

ohne Beschluss

Angesprochen werden die Ordnung im Fahrradkeller und ein Termin für die Frühjahrsbegehung. Beschlüsse werden unter diesem Tagesordnungspunkt nicht gefasst, da die Gegenstände nicht in der Einberufung bezeichnet waren (§ 23 Abs. 2 WEG).

Die Versammlungsleitung schließt die Versammlung um 20:10 Uhr.

Versammlungsleitung

Ort, Datum, Unterschrift

Wohnungseigentümer/in

Einheit ____, Unterschrift

Vorsitz Verwaltungsbeirat

Unterschrift

Unterschriften gemäß § 24 Abs. 6 WEG. Eintragung in die Beschluss-Sammlung am 22. Mai 2026 unter den laufenden Nummern 2026/01 bis 2026/04.

Hinweise zur Protokollierung

Die Niederschrift ist die zentrale Beweisurkunde der Gemeinschaft. Die folgenden Punkte helfen, typische Fehler zu vermeiden.

Form und Unterschriften

- Niederschrift unverzüglich nach der Versammlung erstellen (§ 24 Abs. 6 WEG).
- Unterschriften: Verwaltungsvorsitz, ein Wohnungseigentümer und – sofern bestellt – Vorsitz oder Vertretung des Verwaltungsbeirats.
- Jeder Wohnungseigentümer darf die Niederschriften einsehen.

Beschlüsse richtig festhalten

- Beschlussantrag im genauen Wortlaut aufnehmen.
- Ja -, Nein - Stimmen und Enthaltungen getrennt erfassen; Enthaltungen zählen nicht als abgegebene Stimmen.
- Die Verkündung des Ergebnisses durch die Versammlungsleitung ist Voraussetzung für das Zustandekommen des Beschlusses.

Anwesenheit und Stimmrecht

- Anwesenheitsliste und Vollmachten (Textform) als Anlage beifügen (§ 25 Abs. 3 WEG).
- Kommen und Gehen während der Versammlung mit Uhrzeit vermerken.
- Stimmrechtsausschlüsse beachten (§ 25 Abs. 4 WEG).

Beschluss - Sammlung und Fristen

- Beschlüsse unverzüglich in die Beschluss - Sammlung eintragen und fortlaufend nummerieren (§ 24 Abs. 7, 8 WEG).
- Anfechtungsklage ist nur binnen eines Monats nach Beschlussfassung möglich (§ 45 WEG) – das Protokoll deshalb zügig versenden.

Tagesordnung

- Beschlüsse nur zu Gegenständen, die bei der Einberufung bezeichnet wurden (§ 23 Abs. 2 WEG).
- Unter „Verschiedenes“ keine Beschlüsse fassen.

Online - Teilnahme und Datenschutz

- Online - Teilnahme setzt einen Beschluss voraus (§ 23 Abs. 1 S. 2 WEG); rein virtuelle Versammlungen eine Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen (§ 23 Abs. 1a WEG).
- Personenbezogene Angaben auf das Erforderliche beschränken.

Versammlungen professionell vorbereitet.

Als WEG-Verwaltung übernimmt Immobilien Ruschmeier Einladung, Versammlungsleitung, Niederschrift und Beschluss - Sammlung – rechtzeitig, vollständig und nachvollziehbar.

KONTAKT

02241 240 744 0

info@immobilien-ruschmeier.de

www.immobilien-ruschmeier.de

Dieses Muster dient der allgemeinen Information. Es ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall und muss an Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und die konkrete Beschlusslage angepasst werden. Sämtliche Personen, Objekte und Beträge sind frei erfunden. Stand: Oktober 2026.