Beschluss über die Abrechnungsspitzen aus der Jahresabrechnung

Muster für den Beschluss nach § 28 Abs. 2 WEG über die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung der Vorschüsse, mit Zahlungstermin und Hinweisen für Gemeinschaften ohne Verwalter.

Wohnungseigentümergemeinschaft [Straße Hausnummer, PLZ Ort]

Tagesordnungspunkt [Nummer]: Abrechnungsspitzen aus der Jahresabrechnung [Jahr]

Grundlage: Jahresabrechnung für das Kalenderjahr [Jahr] mit Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen vom [Datum], allen Eigentümern zugegangen am [Datum]. Stellungnahme des Verwaltungsbeirats vom [Datum], falls ein Beirat bestellt ist.

Beschlusstext

„Auf Grundlage der Jahresabrechnung für das Kalenderjahr [Jahr] und der Einzelabrechnungen vom [Datum] beschließen die Wohnungseigentümer die Einforderung der Nachschüsse und die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse in der Höhe, die sich aus den Einzelabrechnungen ergibt (Abrechnungsspitzen).

Nachschüsse sind bis zum [Datum] auf das Konto der Gemeinschaft, IBAN [IBAN], zu zahlen. Guthaben werden bis zum [Datum] [ausgezahlt oder mit den nächsten Vorschüssen verrechnet]. Hat ein Eigentümer die Vorschüsse aus dem Wirtschaftsplan [Jahr] nicht vollständig gezahlt, mindert die Anpassung zunächst seinen Rückstand.“

Wer fordert ein und zahlt aus?

Der Beschluss legt fest, was gezahlt wird. Wer danach für die Gemeinschaft handelt, Nachschüsse anmahnt und Guthaben überweist, ist eine eigene Frage:

- Ist ein Verwalter bestellt, handelt er kraft Gesetzes für die Gemeinschaft (§ 9b Abs. 1 Satz 1 WEG). Das gilt auch, wenn ein Eigentümer zum Verwalter bestellt ist.
- Ohne Verwalter vertreten alle Eigentümer die Gemeinschaft nur gemeinsam (§ 9b Abs. 1 Satz 2 WEG). Ein Mehrheitsbeschluss kann einem einzelnen Eigentümer diese Befugnis nicht geben. Dann unterschreiben alle gemeinsam, oder alle erteilen einem Eigentümer gemeinsam eine schriftliche Vollmacht.
- Auf Dauer einfacher ist es, einen Eigentümer mit Stimmenmehrheit zum Verwalter zu bestellen (§ 26 WEG). Ohne Zertifikat nach § 26a WEG oder gleichgestellte Ausbildung (§ 7 ZertVerwV) genügt ein Eigentümer aber nur, wenn es weniger als neun Sondereigentumsrechte gibt und weniger als ein Drittel der Eigentümer einen zertifizierten Verwalter verlangt (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG). Sonst ist die Bestellung anfechtbar. Mitgezählt werden Wohnungen und Teileigentum, Stellplätze nur, wenn sie eigenes Teileigentum sind.

Hinweise

- Beschlossen wird nur die Abrechnungsspitze, nicht „die Jahresabrechnung“. Formulierungen wie „Die Jahresabrechnung wird genehmigt“ stammen aus dem Recht vor Dezember 2020.
- Rückstände auf die monatlichen Vorschüsse sind nicht Gegenstand dieses Beschlusses. Sie bleiben aus dem Beschluss über den Wirtschaftsplan geschuldet.
- Es genügt die Mehrheit der abgegebenen Stimmen (§ 25 Abs. 1 WEG).
- Ausgaben, die aus der Erhaltungsrücklage bezahlt wurden, dürfen nicht in die Abrechnungsspitzen einfließen (BGH, Urteil vom 11. April 2025, V ZR 96/24).

Ergebnis der Abstimmung

Ja-Stimmen: [Anzahl]
Nein-Stimmen: [Anzahl]
Enthaltungen: [Anzahl]

Der Beschluss ist [angenommen oder abgelehnt]. Verkündet am [Datum] in [Ort]. Eintrag in die Beschluss-Sammlung unter Nummer [Nummer] (§ 24 Abs. 7 WEG).

[Ort, Datum]
[Name der Versammlungsleitung]
