Beschluss zur Erhaltungsrücklage: Zuführung erhöhen oder Geld entnehmen

Zwei Muster für die Versammlung: die jährliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage anheben und Geld aus der Rücklage für eine Erhaltungsmaßnahme verwenden, dazu eine Vollmacht für Gemeinschaften ohne Verwalter.

Wohnungseigentümergemeinschaft [Straße Hausnummer, PLZ Ort]

Variante A: Zuführung zur Erhaltungsrücklage erhöhen

Tagesordnungspunkt [Nummer]: Erhöhung der Zuführung zur Erhaltungsrücklage ab [Jahr]

„Die Wohnungseigentümer beschließen, der Erhaltungsrücklage ab dem Wirtschaftsjahr [Jahr] jährlich [Gesamtbetrag] Euro zuzuführen. Das entspricht [Betrag je Quadratmeter] Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Die Zuführung wird nach [Miteigentumsanteilen / dem in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Schlüssel] verteilt und in den Wirtschaftsplan [Jahr] und die darauf beschlossenen Vorschüsse aufgenommen."

Begründung: [Alter und Zustand des Gebäudes, anstehende Maßnahmen, Ergebnis des Instandhaltungsplans, bisheriger Stand der Rücklage]

Variante B: Entnahme für eine Erhaltungsmaßnahme

Tagesordnungspunkt [Nummer]: [Maßnahme] und Bezahlung aus der Erhaltungsrücklage

„Die Wohnungseigentümer beschließen, die Firma [Firma] laut Angebot vom [Datum des Angebots] mit [Maßnahme] am gemeinschaftlichen Eigentum zu beauftragen, zu höchstens [Betrag] Euro brutto. Die Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage bezahlt. Nach der Entnahme verbleiben voraussichtlich [Restbetrag] Euro in der Rücklage."

Begründung: [Schaden oder Anlass, eingeholte Angebote, warum die Maßnahme jetzt nötig ist]

Ergebnis der Abstimmung

Für jeden Beschluss getrennt festhalten:

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

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

Wer unterschreibt den Auftrag und überweist?

Der Beschluss legt fest, was geschieht. Wer die Gemeinschaft dabei nach außen vertritt, regelt § 9b Abs. 1 WEG:

- **Mit Verwalter**, auch wenn ein Eigentümer zum Verwalter bestellt ist: Er erteilt den Auftrag im Namen der Gemeinschaft und überweist den Rechnungsbetrag nach Abnahme der Leistung.
- **Ohne Verwalter**: Alle Wohnungseigentümer unterschreiben den Auftrag gemeinsam, oder sie erteilen einem Eigentümer gemeinsam eine schriftliche Vollmacht. Ein Mehrheitsbeschluss allein gibt niemandem Vertretungsmacht.

Überweisungen vom Rücklagenkonto kann außerdem nur auslösen, wer nach dem Kontovertrag verfügungsberechtigt ist.

Vollmacht für Gemeinschaften ohne Verwalter

Die Wohnungseigentümer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer [Straße Hausnummer, PLZ Ort] bevollmächtigen [Name], die Gemeinschaft bei der Umsetzung des Beschlusses vom [Datum des Beschlusses] zu vertreten: den Auftrag an die Firma [Firma] zu erteilen, die Leistung abzunehmen und den Rechnungsbetrag aus der Erhaltungsrücklage zu bezahlen.

[Ort, Datum]
[Name und Unterschrift jedes Wohnungseigentümers]

Hinweise zum Ausfüllen

- Für beide Beschlüsse genügt in der Versammlung die Mehrheit der abgegebenen Stimmen (§ 25 Abs. 1 WEG). Ohne Versammlung müssen alle Eigentümer in Textform zustimmen, außer die Eigentümer haben vorher für genau diesen Gegenstand beschlossen, dass die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt (§ 23 Abs. 3 WEG).
- Die Vollmacht braucht die Unterschrift aller Wohnungseigentümer, weil die Gemeinschaft ohne Verwalter nur von allen gemeinsam vertreten wird (§ 9b Abs. 1 Satz 2 WEG). Wer das nicht bei jedem Auftrag wiederholen will, bestellt einen Eigentümer zum Verwalter (§ 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.
- Die Rücklage dient der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Soll sie eine bauliche Veränderung bezahlen, prüfen Sie vorher, wer deren Kosten nach § 21 WEG trägt.
- Holen Sie für größere Aufträge Vergleichsangebote ein und legen Sie sie der Einladung bei.
- Weisen Sie den Stand der Rücklage nach der Entnahme im Vermögensbericht aus (§ 28 Abs. 4 WEG) und tragen Sie den Beschluss in die Beschluss-Sammlung ein (§ 24 Abs. 7 WEG).
