Protokoll der Eigentümerversammlung

Muster einer Niederschrift mit Feststellungen, Beschlüssen samt Abstimmungsergebnis, Unterschriften nach § 24 Abs. 6 WEG und Eintrag in die Beschluss-Sammlung.

Niederschrift über die [ordentliche oder außerordentliche] Versammlung der Wohnungseigentümer

Gemeinschaft: [Straße Hausnummer, PLZ Ort]
Datum: [Datum]
Ort: [Anschrift und Raum, bei Online-Teilnahme zusätzlich der Konferenzdienst]
Beginn: [Uhrzeit] Uhr
Ende: [Uhrzeit] Uhr

TOP 1: Eröffnung, Versammlungsleitung und Protokollführung

[Name] eröffnet die Versammlung.

Beschlussantrag: „[Name] leitet die heutige Versammlung. [Name] führt das Protokoll."
Abstimmung: Ja [Anzahl], Nein [Anzahl], Enthaltungen [Anzahl]
Verkündetes Ergebnis: Der Antrag ist [angenommen oder abgelehnt].

Die Versammlungsleitung stellt fest:

1. Die Einladung vom [Datum] ist allen Wohnungseigentümern in Textform zugegangen. Eingeladen hat [Name] als [Verwalter, Beiratsvorsitz, Stellvertretung des Beiratsvorsitzes oder zur Einberufung ermächtigter Wohnungseigentümer].
2. Anwesend oder vertreten sind [Anzahl] von [Anzahl] Wohnungseigentümern. Anwesenheitsliste und Vollmachten sind beigefügt.
3. Die Versammlung ist beschlussfähig (§ 25 Abs. 1 WEG). Abgestimmt wird nach [Kopfprinzip oder dem Stimmprinzip der Gemeinschaftsordnung].

TOP 2: Bericht über das Wirtschaftsjahr [Jahr]

[Kurze Zusammenfassung des Berichts und der Aussprache]
Keine Beschlussfassung.

TOP 3: Jahresabrechnung [Jahr]

Beschlussantrag: „Auf Grundlage der Jahresabrechnung für das Kalenderjahr [Jahr] beschließen die Wohnungseigentümer die Einforderung der Nachschüsse und die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse gemäß den vorgelegten Einzelabrechnungen. Nachzahlungen sind innerhalb von [Anzahl] Wochen nach Beschlussfassung fällig. Guthaben werden innerhalb derselben Frist erstattet oder mit künftigen Vorschüssen verrechnet."
Abstimmung: Ja [Anzahl], Nein [Anzahl], Enthaltungen [Anzahl]
Verkündetes Ergebnis: Der Antrag ist [angenommen oder abgelehnt].

TOP 4: Wirtschaftsplan [Jahr]

Beschlussantrag: „Die Wohnungseigentümer beschließen auf Grundlage des vorgelegten Wirtschaftsplans für das Kalenderjahr [Jahr] die Vorschüsse zur Kostentragung und zur Zuführung zur Erhaltungsrücklage in der Höhe, die sich aus den Einzelwirtschaftsplänen ergibt. Die Vorschüsse sind als monatliches Hausgeld jeweils zum [Fälligkeitstag] eines Monats fällig. Sie gelten über das Kalenderjahr hinaus fort, bis neue Vorschüsse beschlossen werden."
Abstimmung: Ja [Anzahl], Nein [Anzahl], Enthaltungen [Anzahl]
Verkündetes Ergebnis: Der Antrag ist [angenommen oder abgelehnt].

TOP 5: [Maßnahme]

Beschlussantrag: „Die Wohnungseigentümer beschließen, die Firma [Firma] mit [Leistung] laut Angebot vom [Datum] zum Preis von [Betrag] Euro brutto zu beauftragen. Die Kosten werden [aus der Erhaltungsrücklage bezahlt oder nach dem geltenden Verteilerschlüssel verteilt]."
Abstimmung: Ja [Anzahl], Nein [Anzahl], Enthaltungen [Anzahl]
Verkündetes Ergebnis: Der Antrag ist [angenommen oder abgelehnt].

Hinweis: Der Beschluss legt fest, was geschieht. Den Auftrag erteilt anschließend der Verwalter. Ohne Verwalter vertreten alle Eigentümer die Gemeinschaft nur gemeinsam (§ 9b Abs. 1 Satz 2 WEG): Sie unterschreiben den Auftrag gemeinsam oder erteilen einer Person gemeinsam eine schriftliche Vollmacht.

Hinweis zu den Kosten: Die Kostenzeile passt für Erhaltung (Reparatur, Ersatz). Ist die Maßnahme eine bauliche Veränderung (§ 20 WEG), gilt § 21 WEG. Alle zahlen nach Miteigentumsanteilen nur, wenn mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und die Hälfte aller Miteigentumsanteile zustimmen und die Kosten nicht unverhältnismäßig sind, oder wenn sich die Kosten in angemessener Zeit amortisieren. Sonst zahlen nur die Eigentümer, die mit Ja gestimmt haben. Legen Sie die Kosten dann nur auf sie um, nicht über die Erhaltungsrücklage und nicht nach dem allgemeinen Schlüssel. Wird die Maßnahme einem einzelnen Eigentümer gestattet oder auf sein Verlangen durchgeführt, trägt er die Kosten allein (§ 21 Abs. 1 WEG).

TOP 6: Verschiedenes

[Stichworte zur Aussprache]
Keine Beschlussfassung.

Die Versammlungsleitung schließt die Versammlung.

Unterschriften nach § 24 Abs. 6 WEG

[Ort, Datum]

Versammlungsleitung: [Unterschrift, Name]
Wohnungseigentümer: [Unterschrift, Name]
Vorsitz des Verwaltungsbeirats oder Vertretung: [Unterschrift, Name, nur wenn ein Beirat bestellt ist]

Eintrag in die Beschluss-Sammlung

Die Beschlüsse zu TOP [Nummern] wurden am [Datum] mit Ort und Datum der Versammlung unter den laufenden Nummern [Nummern] in die Beschluss-Sammlung eingetragen (§ 24 Abs. 7 WEG).
Eingetragen von: [Name]

Anlagen: Anwesenheitsliste, Vollmachten, [weitere Anlagen]
