# Umlaufbeschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft

*Muster für einen Beschluss ohne Versammlung nach § 23 Abs. 3 WEG: Beschlussantrag, Antwortbogen und Mitteilung des Ergebnisses an alle Eigentümer.*

Wohnungseigentümergemeinschaft [Straße Hausnummer, PLZ Ort]

## Beschlussantrag im Umlaufverfahren

Antrag von: [Name, Einheit]
Datum: [Datum]
An: alle Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer

Die Wohnungseigentümer sollen ohne Versammlung verbindlich über den folgenden Antrag beschließen. Der Beschluss kommt nur zustande, wenn alle Wohnungseigentümer ihm in Textform zustimmen (§ 23 Abs. 3 Satz 1 WEG). Eine Enthaltung oder eine fehlende Antwort wirkt deshalb wie eine Ablehnung.

Variante mit Mehrheit: Hat die Gemeinschaft für genau diesen Gegenstand beschlossen, dass die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG), ersetzen Sie die beiden vorigen Sätze durch: „Nach dem Beschluss vom [Datum des Absenkungsbeschlusses] genügt für diesen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Enthaltungen und fehlende Antworten zählen nicht mit.“

## Beschlusstext

„Die Wohnungseigentümer beschließen, die Firma [Firma] mit [Leistung] laut Angebot vom [Datum des Angebots] zum Preis von [Betrag] Euro brutto zu beauftragen. Die Kosten werden [aus der Erhaltungsrücklage entnommen / aus den laufenden Mitteln bezahlt].“

## Begründung

[Anlass, eingeholte Angebote, warum die Entscheidung nicht bis zur nächsten Versammlung warten soll]

## Rückmeldung

Bitte senden Sie den Antwortbogen bis zum [Datum] zurück. Textform genügt: E-Mail, Brief oder ein Scan des Antwortbogens. Eine Unterschrift von Hand ist nicht nötig, aber Ihr Name muss erkennbar sein.
Empfänger: [Name, Anschrift, E-Mail-Adresse]

Nach Ablauf der Frist wird das Ergebnis festgestellt und allen Eigentümern in Textform mitgeteilt. Erst mit dieser Mitteilung ist der Beschluss zustande gekommen. Er wird mit Ort und Datum der Verkündung in die Beschluss-Sammlung eingetragen (§ 24 Abs. 7 WEG).

## Antwortbogen

Eigentümer: [Name, bei mehreren Eigentümern alle Namen]
Einheit: [Nummer und Lage]

Zum Beschlussantrag „[Kurzbezeichnung]“ vom [Datum] erkläre ich:

☐ Ich stimme zu.
☐ Ich stimme nicht zu.
☐ Ich enthalte mich.

[Ort, Datum]
[Name]

Gehört die Einheit mehreren Personen, geben alle die Erklärung ab oder eine Person mit Vollmacht in Textform. Eine Zustimmung unter Bedingungen oder mit Änderungswünschen ist keine Zustimmung zum Antrag.

### Mitteilung des Beschlussergebnisses

An: alle Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer

Zum Beschlussantrag „[Kurzbezeichnung]“ vom [Datum] sind bis zum Ende der Frist am [Datum] folgende Erklärungen eingegangen:

- Zustimmung: [Anzahl]
- Ablehnung: [Anzahl]
- Enthaltung: [Anzahl]
- keine Antwort: [Anzahl]

Festgestelltes Ergebnis: Der Beschluss ist [zustande gekommen / nicht zustande gekommen].
Wortlaut: „[Beschlusstext aus dem Antrag]“

Verkündet in [Ort] am [Datum]
[Name, Funktion]

### Hinweise zum Ausfüllen

- Den Antrag an alle Wohnungseigentümer schicken, auch an die, die selten antworten.
- Das Ergebnis ohne Bedingung feststellen. Ein Satz wie „gilt als angenommen, wenn niemand widerspricht“ verhindert, dass ein Beschluss entsteht (BGH, Urteil vom 6. Juli 2018 – V ZR 221/17).
- Der Beschluss legt fest, was geschieht, nicht, wer unterschreibt. Gibt es einen Verwalter, erteilt er den Auftrag. Ohne Verwalter vertreten alle Eigentümer die Gemeinschaft gemeinsam (§ 9b Abs. 1 Satz 2 WEG): Alle unterschreiben den Auftrag, oder alle erteilen einer Person gemeinsam eine schriftliche Vollmacht. Dauerhaft einfacher ist es, einen Eigentümer 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.

- Wird nach der Variante mit Mehrheit beschlossen und ist die Maßnahme eine bauliche Veränderung (§ 20 WEG), tragen die Kosten nach § 21 WEG grundsätzlich nur die Eigentümer, die zugestimmt haben. Alle zahlen 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 bezahlen Sie die Maßnahme nicht aus der Erhaltungsrücklage oder den laufenden Mitteln, sondern legen die Kosten nur auf die Zustimmenden um.
- Die Anfechtungsfrist von einem Monat und die Frist von zwei Monaten für die Begründung der Klage (§ 45 WEG) beginnen, wenn das Ergebnis mitgeteilt ist.

---

Muster von selbstverwalten.com, Stand 26.10.2026 · Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 3 WEG, § 24 Abs. 7 WEG · Erläuterungen: https://selbstverwalten.com/blog/umlaufbeschluss-weg