

WEG

Beschlusssammlung nach § 24 Abs. 7 WEG: Pflege, Einsichtsrecht und die Folgen einer lückenhaften Sammlung

Die Beschlusssammlung nach § 24 Abs. 7 WEG ist Pflicht —
und ihre Lücken haften dem Verwalter.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

17. Juni 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Rechtsgrundlage: Pflicht zur Beschlussammlung nach § 24 Abs. 7 WEG und ihr Schutzzweck
- 02 Pflichtinhalte: Beschlüsse, Urteilsformeln, Sondernutzungsrechte, Vereinbarungen mit Beschlusscharakter
- 03 Einsichtsrecht: Wer darf einsehen, in welcher Form, mit welcher Frist
- 04 Folgen einer lückenhaften Sammlung: Verwalterhaftung, Schadenersatzansprüche, Beweislastumkehr im Streit
- 05 Digitale Pflege: Versionierung, Anbindung an Audit-Trail, Übergabe an Nachfolge-Verwalter
- 06 Take-aways

EIN KÄUFER EINER EIGENTUMSWOHNUNG STEHT IM VERWALTUNGSBÜRO UND VERLANGT EINSICHT IN die Beschlussssammlung. Er möchte vor dem Notartermin wissen, welche Beschlüsse die Gemeinschaft in den vergangenen Jahren gefasst hat, welche Sanierungsumlagen anstehen und ob bauliche Veränderungen genehmigt wurden. Der Verwalter zieht den Ordner und blättert. Der Käufer fragt gezielt nach dem Beschluss zur Dachsanierung aus dem Vorjahr, von dem die Verkäuferin ihm berichtet hat. Der Beschluss steht im Protokoll, aber in der Beschlussssammlung fehlt er. Es war ein Versehen — die Eintragung wurde nach der Versammlung schlicht vergessen.

Was wie ein lässlicher Formfehler wirkt, kann den Verwalter teuer zu stehen kommen. Die Beschlussssammlung ist kein internes Verwaltungsdokument, sondern ein gesetzlich vorgeschriebenes Register, das Erwerber, Eigentümer und Gerichte als verbindliche Auskunftsource heranziehen. Wer hier Lücken duldet, gefährdet nicht nur die Rechtssicherheit der Gemeinschaft, sondern setzt sich persönlich Schadenersatzansprüchen aus. Dieser Beitrag ordnet die rechtlichen Grundlagen ein, beschreibt die Pflichtinhalte, klärt das Einsichtsrecht und zeigt, wie eine revisionssichere digitale Pflege funktioniert.

Rechtsgrundlage: Pflicht zur Beschlussssammlung nach § 24 Abs. 7 WEG und ihr Schutzzweck

Die Pflicht zur Führung einer Beschlussssammlung ergibt sich aus § 24 Abs. 7 WEG. Der Verwalter hat eine Sammlung der Beschlüsse zu führen, in die er alle in der Eigentümerversammlung verkündeten und im Umlaufverfahren gefassten Beschlüsse unverzüglich aufzunehmen hat. Ergänzend regelt § 24 Abs. 6 WEG die Niederschrift über die Versammlung selbst und deren Unterzeichnung durch den Vorsitzenden, einen weiteren Eigentümer und den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats. Beide Vorschriften greifen ineinander: Das Protokoll dokumentiert den Ablauf der Versammlung, die Beschlussssammlung verdichtet den verbindlichen Regelungsgehalt zu einem schnell auffindbaren Register.

Der Schutzzweck ist klar umrissen. Die Beschlussssammlung soll Transparenz für alle Beteiligten herstellen — für Eigentümer, die ihre Rechte und Pflichten kennen müssen, für Erwerber, die vor dem Kauf den rechtlichen Status der Wohnung prüfen, und für Gerichte, die im Anfechtungsverfahren oder bei Streitigkeiten über Sondernutzungsrechte den aktuellen Regelungsstand ermitteln. Ohne eine vollständige Sammlung lässt sich der Bindungszustand der Gemeinschaft nicht zuverlässig feststellen, weil Beschlüsse nach § 19 WEG die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums konkretisieren und Vereinbarungen ergänzen oder modifizieren können.

Die Sammlung ist kein Selbstzweck, sondern ein Instrument der Rechtssicherheit. Ein neu eintretender Eigentümer wird nach § 10 Abs. 3 WEG an die in der Sammlung dokumentierten Beschlüsse gebunden — vorausgesetzt, sie sind dort auffindbar. Fehlt ein Beschluss,

läuft die Bindungswirkung gegenüber Sondernachfolgern ins Leere, weil sich der Erwerber gerade über die Sammlung Kenntnis verschafft.

Pflichtinhalte: Beschlüsse, Urteilsformeln, Sondernutzungsrechte, Vereinbarungen mit Beschlusscharakter

Was gehört konkret in die Beschlussammlung? § 24 Abs. 7 WEG nennt vier Kategorien, die der Verwalter sorgfältig auseinanderhalten muss.

Erstens: alle in der Eigentümerversammlung verkündeten Beschlüsse mit Datum, Wortlaut und Abstimmungsergebnis. Maßgeblich ist die verkündete Fassung. Wird ein Antrag umformuliert, ist die endgültig zur Abstimmung gestellte Version aufzunehmen. Beschlüsse über bauliche Veränderungen, die Genehmigung der Jahresabrechnung, den Wirtschaftsplan, die Bestellung des Verwalters oder die Entlastung sind die häufigsten Anwendungsfälle.

Zweitens: alle im schriftlichen Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 WEG gefassten Beschlüsse. Sie sind unverzüglich nach Feststellung des Beschlussergebnisses einzutragen – also nicht erst zum Jahresende oder zur nächsten Versammlung.

Drittens: die Urteilsformeln gerichtlicher Entscheidungen, die in Rechtsstreitigkeiten nach § 43 WEG ergehen. Dazu zählen vor allem Anfechtungsurteile, mit denen ein Beschluss für ungültig erklärt wird, sowie Urteile, die einen positiven Beschluss ersetzen. Die Eintragung soll verhindern, dass ein für ungültig erklärter Beschluss weiter als verbindlich behandelt wird.

Viertens: Vereinbarungen mit Beschlusscharakter – also Regelungen, die zwar als Vereinbarung der Eigentümer untereinander getroffen wurden, aber inhaltlich Beschlusscharakter haben. Praktisch relevant sind hier beispielsweise nachträglich durch alle Eigentümer beschlossene Änderungen der Kostenverteilung oder die Einräumung von Sondernutzungsrechten, soweit diese durch Beschluss möglich sind.

Nicht in die Sammlung gehören dagegen reine Verfahrenshandlungen ohne Regelungsgehalt, etwa Geschäftsordnungsbeschlüsse zur Reihenfolge der Tagesordnung oder Wortmeldelisten. Auch die vollständige Niederschrift nach § 24 Abs. 6 WEG ist nicht Bestandteil der Sammlung – sie wird separat geführt und archiviert. Die Aufbewahrungsfristen nach HGB und AO gelten für die Niederschriften und Begleitunterlagen, die Beschlussammlung selbst ist dagegen dauerhaft fortzuschreiben.

Jeder Eintrag muss mindestens enthalten: laufende Nummer, Datum der Beschlussfassung, Beschlusstext im verkündeten Wortlaut, Abstimmungsergebnis sowie einen Vermerk, falls der Beschluss angefochten, für ungültig erklärt oder durch einen späteren Beschluss aufgehoben wurde. Aufhebungsvermerke sind besonders wichtig, weil sonst widersprüchliche Regelungen nebeneinander stehen.

Einsichtsrecht: Wer darf einsehen, in welcher Form, mit welcher Frist

Das Einsichtsrecht in die Beschlussssammlung ist breit angelegt. Nach § 24 Abs. 7 Satz 5 WEG ist die Sammlung jedem Wohnungseigentümer und jedem Dritten, dem ein Eigentümer eine Vollmacht erteilt hat, auf Verlangen einsichtsfähig zu machen. In der Praxis sind drei Personenkreise relevant.

Wohnungseigentümer können die Sammlung jederzeit und ohne Begründung einsehen. Sie benötigen keinen besonderen Anlass – das Recht folgt unmittelbar aus ihrer Stellung als Mitglied der Gemeinschaft.

Kaufinteressenten und Erwerber haben kein eigenes gesetzliches Einsichtsrecht, können sich aber vom verkaufenden Eigentümer bevollmächtigen lassen. Diese Bevollmächtigung ist der Regelfall vor dem Notartermin und sollte vom Verwalter dokumentiert werden. Die Praxis zeigt: Käufer fordern zunehmend gezielt Informationen über bauliche Veränderungen, anstehende Sanierungsumlagen und Sondernutzungsrechte an.

Mieter und sonstige Nutzungsberechtigte haben dagegen kein Einsichtsrecht in die Beschlussssammlung. Ihre Informationsansprüche richten sich gegen den vermietenden Eigentümer, nicht gegen die Gemeinschaft oder den Verwalter.

Zur Form: Die Einsichtnahme erfolgt grundsätzlich in den Geschäftsräumen des Verwalters zu üblichen Geschäftszeiten. Ein Anspruch auf Übersendung der vollständigen Sammlung besteht nicht. Sehr wohl darf der Berechtigte aber Abschriften oder Kopien anfertigen, die der Verwalter gegen Erstattung der angemessenen Kosten zur Verfügung stellt. Digitale Einsicht über ein Eigentümerportal ist zulässig und entspricht dem heutigen Stand der Verwaltungspraxis – der Verwalter sollte dabei sicherstellen, dass die Sammlung tagesaktuell und unverfälscht abrufbar ist.

Eine starre Frist für die Gewährung der Einsicht nennt das Gesetz nicht. Die Rechtsprechung verlangt jedoch eine zeitnahe Bereitstellung. Verzögerungen über mehrere Wochen ohne sachlichen Grund gelten als Pflichtverletzung. Vor allem im Vorfeld eines Verkaufs ist eine Bearbeitung innerhalb weniger Werktage erwartbar.

Folgen einer lückenhaften Sammlung: Verwalterhaftung, Schadenersatzansprüche, Beweislastumkehr im Streit

Die Konsequenzen einer mangelhaft geführten Beschlussammlung treffen den Verwalter unmittelbar. § 27 WEG verpflichtet ihn zur ordnungsgemäßen Verwaltung, zu der die Pflege der Sammlung ausdrücklich gehört. Verletzt er diese Pflicht, haftet er nach § 280 Abs. 1 BGB auf Schadenersatz – sowohl gegenüber der Gemeinschaft als auch gegenüber einzelnen geschädigten Eigentümern.

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat die Maßstäbe in mehreren Entscheidungen geschärft. Eine fehlerhafte Führung der Beschlussammlung gilt nach gefestigter Auffassung als wichtiger Grund für eine Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund – die Gemeinschaft kann den Verwaltervertrag fristlos kündigen. Über die Abberufung hinaus drohen konkrete Schadenersatzansprüche, wenn ein Eigentümer oder Erwerber durch das Fehlen oder die Unrichtigkeit eines Eintrags einen Vermögensschaden erleidet.

Typische Fallgestaltungen: Ein Erwerber kauft eine Wohnung, ohne dass die in der Sammlung dokumentierte Sanierungsumlage erkennbar wäre, weil der entsprechende Beschluss nie eingetragen wurde. Stellt sich später heraus, dass die Umlage rechtmäßig beschlossen war, treffen den Erwerber die Zahlungspflichten – er hat aber einen Schadenersatzanspruch gegen den Verwalter, weil er sich auf die Vollständigkeit der Sammlung verlassen durfte. Spiegelbildlich kann ein Eigentümer, der im Vertrauen auf einen fehlenden Eintrag eine bauliche Veränderung vornimmt, Ansprüchen ausgesetzt sein, wenn der tatsächlich gefasste Beschluss eine andere Regelung enthielt.

Besonders heikel ist die Beweislastsituation. Im Streit über den Inhalt oder die Existenz eines Beschlusses bietet eine lückenhafte Sammlung keinen verlässlichen Beweis mehr. Gerichte ziehen daraus regelmäßig Nachteile für die Partei, die sich auf die Sammlung beruft – also häufig für die Gemeinschaft. Die Verwalterhaftung wird in solchen Konstellationen noch wahrscheinlicher, weil der Verwalter seine Sorgfaltspflicht durch nachweislich unvollständige Dokumentation verletzt hat.

Hinzu kommt: Eine fehlerhaft geführte Sammlung kann die Anfechtbarkeit nachfolgender Beschlüsse begründen, wenn Eigentümer durch die unklare Dokumentationslage in ihrer Entscheidungsfindung beeinträchtigt wurden. Praktisch relevant ist das vor allem bei Beschlüssen zu wiederkehrenden Sanierungsmaßnahmen oder zur Fortschreibung von Sondernutzungsrechten.

Digitale Pflege: Versionierung, Anbindung an Audit-Trail, Übergabe an Nachfolge-Verwalter

Die klassische Papier-Sammlung in einem Aktenordner ist rechtlich zulässig, aber praktisch fehleranfällig. Eine digitale Beschlusssammlung erfüllt dieselben gesetzlichen Anforderungen und bietet darüber hinaus messbare Vorteile in Pflege, Einsicht und Übergabe.

Drei Bausteine machen eine digitale Sammlung revisionssicher. Erstens die Versionierung: Jeder Eintrag erhält eine eindeutige Identifikationsnummer, ein Erfassungsdatum und eine Versionshistorie. Spätere Änderungen – etwa der Vermerk über eine erfolgreiche Anfechtung – werden nicht überschrieben, sondern als neue Version mit Zeitstempel angelegt. Der ursprüngliche Eintrag bleibt nachvollziehbar.

Zweitens die Anbindung an einen Audit-Trail in der Hausverwaltungs-Software. Ein Append-only-Protokoll dokumentiert, wann welcher Mitarbeiter welchen Eintrag angelegt oder geändert hat. Damit lässt sich im Streitfall jederzeit nachweisen, dass die Eintragung unverzüglich nach der Beschlussfassung erfolgt ist und dass keine nachträglichen Manipulationen vorgenommen wurden. Der Audit-Trail ergänzt die rechtliche Anforderung an die ordnungsgemäße Führung um eine technische Beweisebene.

Drittens die Verbindung zur Mustervorlagen-Bibliothek mit revisionssicherer Versionierung. Wer Beschlussanträge aus standardisierten Vorlagen erzeugt, vermeidet Formulierungsfehler, die später zu Unklarheiten im Wortlaut führen können. Die Bibliothek liefert geprüfte Texte für die häufigsten Beschlussgegenstände – von der Wirtschaftsplan genehmigung bis zur Genehmigung baulicher Veränderungen.

Die Übergabe an einen Nachfolge-Verwalter ist ein weiterer kritischer Moment. § 27 Abs. 2 WEG verpflichtet den ausscheidenden Verwalter zur Herausgabe aller die Verwaltung betreffenden Unterlagen – die Beschlusssammlung gehört zwingend dazu. In digitaler Form ist die Übergabe deutlich verlustärmer: Exportformate wie strukturiertes JSON oder PDF mit Volltextindex erlauben den unmittelbaren Import in das System des neuen Verwalters. Die Kontrolle der Vollständigkeit übernimmt häufig der Verwaltungsbeirat nach § 29 WEG, der in der Übergabephase eine wichtige Brückenfunktion einnimmt.

Empfehlenswert ist zudem eine regelmäßige interne Kontrolle: Einmal im Quartal sollten die in den Versammlungen verkündeten Beschlüsse mit den Einträgen der Sammlung abgeglichen werden. Eine solche Quartalsprüfung deckt Lücken auf, bevor sie im Ernstfall – etwa bei einer Verkaufsanfrage – sichtbar werden.

Take-aways

- Die Beschlussammlung nach § 24 Abs. 7 WEG ist gesetzliche Pflicht und Schutzinstrument für Eigentümer, Erwerber und Gerichte zugleich.
- Pflichtinhalte sind verkündete Beschlüsse, Umlaufbeschlüsse, Urteilsformeln und Vereinbarungen mit Beschlusscharakter – mit laufender Nummer, Datum, Wortlaut, Abstimmungsergebnis und Aufhebungsvermerken.
- Einsichtsrecht haben Eigentümer jederzeit, bevollmächtigte Erwerber im Rahmen der Vollmacht; Mieter nicht. Einsicht erfolgt zeitnah, Kopien gegen Kostenerstattung.
- Lückenhafte Sammlungen begründen Verwalterhaftung nach § 280 BGB, rechtfertigen Abberufung aus wichtigem Grund und führen in Streitfällen zu Beweisnachteilen.
- Digitale Pflege mit Versionierung, Audit-Trail und Vorlagenbibliothek erfüllt die gesetzlichen Anforderungen und erleichtert die Übergabe an Nachfolge-Verwalter.

Fragen zur Beschlussammlung und ihrer rechtssicheren Pflege? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.