

Die § 23-Checkliste: Umlaufbeschluss ohne Anfechtungsrisiko

Umlaufbeschlüsse scheitern in der Praxis selten am Inhalt — sie scheitern am Verfahren: eine Zustimmung fehlt, eine telefonische Zusage wird mitgezählt, das Ergebnis wird nie sauber festgestellt. Diese Checkliste führt Sie vom Beschlussantrag bis zur Beschlusssammlung durch alle Schritte, an denen es rechtlich darauf ankommt.

☐ **1 • Beschlussgegenstand präzise formulieren.**

Ein vollständiger, abstimmungsreifer Beschlusstext — wortgleich an alle Eigentümer. Jede nachträgliche Änderung des Textes entwertet bereits erteilte Zustimmungen, denn zugestimmt wird genau diesem Wortlaut.

☐ **2 • Quorum vor dem Versand klären.**

Gesetzlicher Regelfall ist Allstimmigkeit: alle Wohnungseigentümer müssen zustimmen (§ 23 Abs. 3 Satz 1 WEG). Nur wenn die Eigentümer vorher — etwa in der Versammlung — für diesen einzelnen Gegenstand beschlossen haben, dass die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG), reicht weniger.

☐ **3 • Antwortfrist setzen.**

Gesetzlich nicht vorgeschrieben, praktisch unverzichtbar: Ohne Frist läuft das Verfahren ins Leere. Bewährt haben sich zwei bis drei Wochen — im Anschreiben klar benennen, bis wann und an wen die Erklärung gehen soll.

☐ **4 • Zustimmungen nur in Textform einholen (§ 126b BGB).**

Brief, E-Mail, Fax oder eine Messenger-Nachricht mit Text und Namen des Eigentümers genügen. Telefonische oder mündliche Zusagen genügen nicht — sie dürfen nicht mitgezählt werden, solange die Textform-Erklärung fehlt.

☐ **5 • Eingang jeder Zustimmung dokumentieren.**

Wer hat wann, in welcher Form und mit welchem Inhalt geantwortet? Diese Liste ist später Ihr Nachweis, dass das Quorum tatsächlich erreicht war.

☐ **6 • Quorum prüfen, bevor Sie verkünden.**

Erst zählen, dann feststellen: Liegen wirklich alle erforderlichen Zustimmungen in Textform vor? Ein zu früh verkündeter Beschluss ist angreifbar.

☐ **7 • Beschlussergebnis feststellen und allen Eigentümern bekanntgeben.**

Nach herrschender Auffassung kommt der Umlaufbeschluss erst zustande, wenn das Ergebnis festgestellt und den Eigentümern bekanntgegeben wird — etwa per Rundschreiben. Ohne diesen Schritt gibt es keinen Beschluss, den man umsetzen könnte.

☐ **8 • Beschluss in die Beschlusssammlung eintragen.**

Mit Wortlaut sowie Ort und Datum der Verkündung, unverzüglich (§ 24 Abs. 7 WEG) — die Beschlusssammlung führt der Verwalter (§ 24 Abs. 8 WEG).

☐ **9 • Anfechtungsfrist im Blick behalten.**

Die Anfechtungsklage muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben werden (§ 45 WEG). Erst nach ungenutztem Fristablauf wird der Beschluss bestandskräftig — planen Sie größere Maßnahmen entsprechend.

☐ **10 • Unterlagen aufbewahren.**

Beschlussantrag, alle Zustimmungserklärungen, Eingangsvermerke und die Bekanntgabe gehören dauerhaft zu den Verwaltungsunterlagen — im Streitfall ist das Ihre Beweisführung.

SEITE 2 VON 3

Die 5 häufigsten Fehler — und was sie kosten

Diese Fehler sehen im Alltag harmlos aus. Vor Gericht entscheiden sie darüber, ob Ihr Beschluss hält, kippt — oder nie existiert hat.

1 Telefonische Zustimmung mitgezählt

Ein Eigentümer sagt am Telefon zu, die schriftliche Erklärung kommt nie — und die Stimme landet trotzdem in der Zählung. Das ist ein Textform-Verstoß: § 23 Abs. 3 WEG verlangt die Zustimmung **in Textform**. Wird der Beschluss auf dieser Basis verkündet, ist er anfechtbar.

§ 23 Abs. 3 Satz 1 WEG, § 126b BGB

2 „Wer nicht widerspricht, stimmt zu“

Schweigen ist keine Zustimmung. Wer nicht in Textform zustimmt, hat nicht zugestimmt — auch nicht nach Ablauf der Antwortfrist. Beim gesetzlichen Regelfall der Allstimmigkeit heißt das: **Eine einzige ausbleibende Antwort lässt das Verfahren scheitern**.

§ 23 Abs. 3 Satz 1 WEG

3 Mehrheit angenommen — ohne Absenkungsbeschluss

Die Absenkung auf die Mehrheit der abgegebenen Stimmen gilt nicht automatisch: Sie setzt einen **vorherigen Beschluss der Eigentümer für genau diesen einzelnen Gegenstand** voraus. Fehlt er, war Allstimmigkeit erforderlich — ein trotzdem verkündeter „Mehrheits-Umlaufbeschluss“ ist angreifbar.

§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG

4 Ergebnis nie festgestellt und bekanntgegeben

Alle Zustimmungen liegen im Ordner, aber niemand hat das Ergebnis festgestellt und den Eigentümern mitgeteilt. Nach herrschender Auffassung ist der Beschluss damit **gar nicht zustande gekommen** — die Dachsanierung, die Sie daraufhin beauftragen, hat keine Beschlussgrundlage.

§ 23 Abs. 3 WEG; h. M. zur Verkündung

5 Beschlussammlung nicht geführt

Auch Umlaufbeschlüsse gehören unverzüglich in die Beschlussammlung — mit Wortlaut sowie Ort und Datum der Verkündung. Die Sammlung zu führen ist gesetzliche Pflicht des Verwalters; wer sie vernachlässigt, begeht eine Pflichtverletzung, die Schadensersatzansprüche nach sich ziehen und das Vertrauen der Eigentümer kosten kann.

§ 24 Abs. 7 und 8 WEG

Seit dem WEMoG (1.12.2020) gilt: Für die Zustimmung genügt **Textform statt Schriftform** — eine eigenhändige Unterschrift ist nicht mehr nötig, eine E-Mail reicht. Neu ist außerdem die Absenkungsmöglichkeit: Die Eigentümer können für einen einzelnen Gegenstand beschließen, dass die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG). Vorlagen und Gewohnheiten aus der Zeit vor 2020 („Unterschrift im Original erforderlich“) sind überholt.

Anfechtbar oder nichtig? Der Unterschied entscheidet über die Rechtsfolge. **Anfechtbar** ist ein verkündeter Beschluss mit Verfahrensfehlern — etwa mitgezählten formlosen Zustimmungen oder fehlender Allstimmigkeit: Er ist zunächst gültig und wird **bestandskräftig, wenn niemand binnen eines Monats Anfechtungsklage erhebt** (§ 45 WEG; die Begründung muss binnen zwei Monaten folgen). **Nichtig** — von Anfang an unwirksam, ohne dass es einer Klage bedarf — ist ein Beschluss nur bei besonders schweren Mängeln, etwa wenn den Eigentümern die Beschlusskompetenz fehlt oder der Inhalt gegen zwingendes Recht verstößt. Und wurde das Ergebnis nie festgestellt und bekanntgegeben, liegt nach herrschender Auffassung überhaupt kein Beschluss vor.

Muster: Zustimmungserklärung in Textform

Diese Vorlage können Sie Ihrem Anschreiben beilegen — ausgefüllt zurück per Brief, E-Mail-Anhang oder Fax wahrt sie die Textform des § 126b BGB.

Stimmabgabe im Umlaufverfahren (§ 23 Abs. 3 WEG)
 Bitte vollständig ausfüllen und innerhalb der Antwortfrist an die Verwaltung zurücksenden.

WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT (BEZEICHNUNG / ANSCHRIFT)

BESCHLUSSGEGENSTAND — VOLLSTÄNDIGER WORTLAUT DES BESCHLUSSANTRAGS

MEINE STIMME (BITTE GENAU EIN KÄSTCHEN ANKREUZEN)

☐ Hiermit **stimme ich** dem oben wiedergegebenen Beschlussantrag **zu**.
 ☐ Hiermit **stimme ich** dem oben wiedergegebenen Beschlussantrag **nicht zu**.
 ☐ Ich **enthalte mich** der Stimme.

NAME DES WOHNUNGSEIGENTÜMERS

EINHEIT(EN) / MITEIGENTUMSANTEILE

ORT, DATUM

NAME IN DRUCKBUCHSTABEN (UNTERSCHRIFT NICHT ERFORDERLICH, SIEHE UNTEN)

- **Keine Unterschrift nötig.** Textform (§ 126b BGB) verlangt nur eine lesbare Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger, in der die Person des Erklärenden genannt ist — der ausgeschriebene Name genügt, eine eigenhändige Unterschrift ist nicht erforderlich.
- **E-Mail genügt.** Auch eine Antwort-E-Mail mit vollem Namen wahrt die Textform. Wichtig ist die eindeutige Zuordnung zum Beschlussantrag — deshalb den Wortlaut mitschicken oder zitieren lassen.
- **Enthaltungen zählen nicht als Ja.** Beim Allstimmigkeitserfordernis fehlt mit jeder Enthaltung eine Zustimmung. Bei abgesenktem Quorum bleiben Enthaltungen nach allgemeiner Auffassung bei der Mehrheit der abgegebenen Stimmen unberücksichtigt.
- **Eingang vermerken.** Notieren Sie auf jeder Erklärung das Eingangsdatum und die Form (Brief, E-Mail, Fax) — das ist Ihr Nachweis für Quorum und Fristwahrung.

Und jetzt? Drucken Sie das Muster aus oder übernehmen Sie es in Ihr Anschreiben — damit steht das Verfahren formal sauber. Wenn Sie das Nachhalten nicht mehr von Hand machen wollen — wer hat geantwortet, reicht das Quorum, wann läuft die Frist ab —: dafür bauen wir gerade Beschlussklar. Zustimmungen erfassen, Quorum live, Frist im Blick, protokollfertiger Nachweis. In der Beta kostenlos. Frühzugang:
products.diggerdenk.com/umlaufbeschluss-tracker

Dieses Dokument ist eine Orientierungshilfe für die Verwaltungspraxis, keine Rechtsberatung. Rechtsgrundlagen: § 23 Abs. 3, § 24 Abs. 7 und 8, § 45 WEG, § 126b BGB — geprüft im Juli 2026 auf gesetze-im-internet.de; im Zweifel gilt der Gesetzestext, bei konkreten Fragen hilft eine auf WEG-Recht spezialisierte Kanzlei. Herausgeber: Jerome Würf · Kontakt: diggerdenk@proton.me · Beschlussklar — products.diggerdenk.com/umlaufbeschluss-tracker