

17. Beschluss-Sammlung

Laut Wohnungseigentumsgesetz § 24 Abs. 7 ist der Verwalter einer GdWE verpflichtet, eine Beschluss-Sammlung zu führen. Dort müssen alle nach dem 01. Juli 2007 der GdWE zur Abstimmung gebrachten Beschlüsse verzeichnet sein, um beispielsweise Kaufinteressenten in die Lage zu versetzen, sich ein umfassendes Bild über die Eigentümergemeinschaft zu verschaffen.

In Immoware24 gibt es **zwei** Wege, über die Sie Beschlüsse in die Beschluss-Sammlung aufnehmen können:

- automatische Übernahme aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung bzw. des Umlaufbeschlusses oder
- manuelle Eingabe von Beschlüssen, deren Zustandekommen nicht mit Immoware24 ausgeführt wurden, z. B. bestandskräftige Altbeschlüsse aus den Vorjahren

(1) Zur Einsichtnahme bzw. zum Bearbeiten der Beschluss-Sammlung wählen Sie den Menüpunkt *Beschluss-Sammlung* im Objektmenü eines WEG-Objektes (Navigationsbereich links).

Nummer	Status	Beschluss	Art der Beschlussfassung	Datum der Beschlussfassung	Eintragung	Aktion
25	negativ	Beschluss zum Wechsel des Umlageschlüssels für die Müllgebühren Mit der nächsten HG-Abrechnung 2016 sollen die Müllgebühren nach Personen umgelegt werden.	ordentliche ETV TOP 6	25.11.2016	peejun 14.11.2017 13:19	🔍 ✖
24	positiv	Beschluss zur Auswahl der Sanierungsangebote für die Fassade	ordentliche ETV TOP 5	25.11.2016	peejun 14.11.2017 13:19	🔍 ✖
23	positiv	Beschluss zur Sanierung der Fassade Im Sommer 2017 soll die Fassade des Objektes saniert werden. Die WEG beschließt dafür Mittel aus der Instandhaltungsrücklage zu entnehmen. Genauere Angebote folgen in TOP 5.	ordentliche ETV TOP 4	25.11.2016	peejun 14.11.2017 13:19	🔍 ✖
22	positiv	Beschluss zum WP und Plan RL 2016 Die WEG beschließt den WP 2016 mit einer Kostensteigerung von 5 % gegenüber der HG-Abrechnung 2015. Die RL-Zuführung für 2016 wird in gleicher Höhe des Vorjahres beschlossen. Die aus den Plänen resultierenden monatlichen Zahlungen Hausgeld und RL-Zuführung gelten ab 01.01.2016.	ordentliche ETV TOP 3	25.11.2016	peejun 14.11.2017 13:19	🔍 ✖
21	positiv	Beschluss zur HGA 2015 incl. RLA 2015 Die Hausgeld- und Rücklageabrechnung 2015 wurde im Vorfeld durch die Mitglieder des Verwaltungsbeirates geprüft und für korrekt befunden. Die WEG beschließt die Abrechnung und die daraus resultierenden Abrechnungsspitzen 2015. Die Abrechnungsspitzen werden zu Beginn des Folgemonats fällig gestellt. Eventuell ausgewiesener Zahlungsrückstand gegenüber dem Wirtschaftsplan 2015 ist kein Beschlussgegenstand, da die Zahlungspflicht bereits in der zuvergehenden ETV mit Beschluss des WP 2015 begründet wurde.	ordentliche ETV TOP 2	25.11.2016	peejun 14.11.2017 13:19	🔍 ✖
20	positiv	Beschluss zur Errichtung eines Kinderspielplatzes	ordentliche ETV	05.02.2016	peejun	🔍 ✖

Abb. 363: Beschluss-Sammlung

Wurden bereits Beschlüsse gespeichert, sind diese hier chronologisch nach der Beschlussnummer in Spalte 1 aufgelistet.

In der zweiten Spalte ist der aktuelle Status des Beschlusses aufgeführt:

- positiv:** für einen angenommenen Beschluss
- negativ:** für einen abgelehnten Beschluss
- bestandskräftig:** für einen angenommenen und noch gültigen Alt-Beschluss (vor Nutzung von Immoware24)
- angefochten:** für einen aktuell gerichtlich angefochtenen Beschluss

rechtskräftig:	für einen per Gerichtsentscheid gültigen Beschluss
gelöscht:	für einen per Gerichtsentscheid für nichtig erklärten Beschluss (Darstellung durchgestrichen)
aufgehoben:	für einen durch die GdWE später aufgehobenen Beschluss (Darstellung ausgegraut)
bedeutungslos:	für einen abgelaufenen, nur temporär geltenden Beschluss (Darstellung ausgegraut)

Unter **Beschluss** finden Sie die Überschrift und den konkreten Beschlusswortlaut.

Die **Art der Beschlussfassung** gibt Auskunft, ob der Beschluss im Rahmen einer Eigentümerversammlung (Tagesordnungspunkt), als Umlaufbeschluss oder als Gerichtsbeschluss gefasst wurde.

Das **Datum der Beschlussfassung** entspricht dem Tag der Eigentümerversammlung, der Rücksendefrist eines Umlaufbeschlusses oder dem Tag der Gerichtsentscheidung.

Als **Abstimmungsergebnis** werden die Art und das Prinzip der Beschlussfassung, die Beschlussregel, die der Abstimmung zugrunde lag, und das Ergebnis der Stimmenauszählung wiedergegeben.

Wenn Sie sich in der Durchführung der Eigentümerversammlung bei namentlicher Abstimmung dafür entscheiden, das **namentliche Abstimmungsergebnis zu protokollieren**, erhalten Sie mit dem Link **Teilnehmer** im Abstimmungsergebnis die diesbezügliche Übersicht je Beschluss. Anderenfalls wurde das namentliche Abstimmungsergebnis aus Datenschutzgründen mit Beenden der Eigentümerversammlung gelöscht.


- (2) Um aus einer Vielzahl bereits enthaltener Einträge auf einen bestimmten Beschluss zuzugreifen, nutzen Sie den Filter über der Auflistung. Sie können verschiedene Suchkriterien alternativ nutzen: Beschluss-Nummer, Beschluss-Art, Jahr der Beschlussfassung oder auch Teile aus dem Beschlusstext.
- (3) Wählen Sie *alle anzeigen*, um die Auswahl wieder zurückzusetzen. Sie erhalten eine vollständige Anzeige.

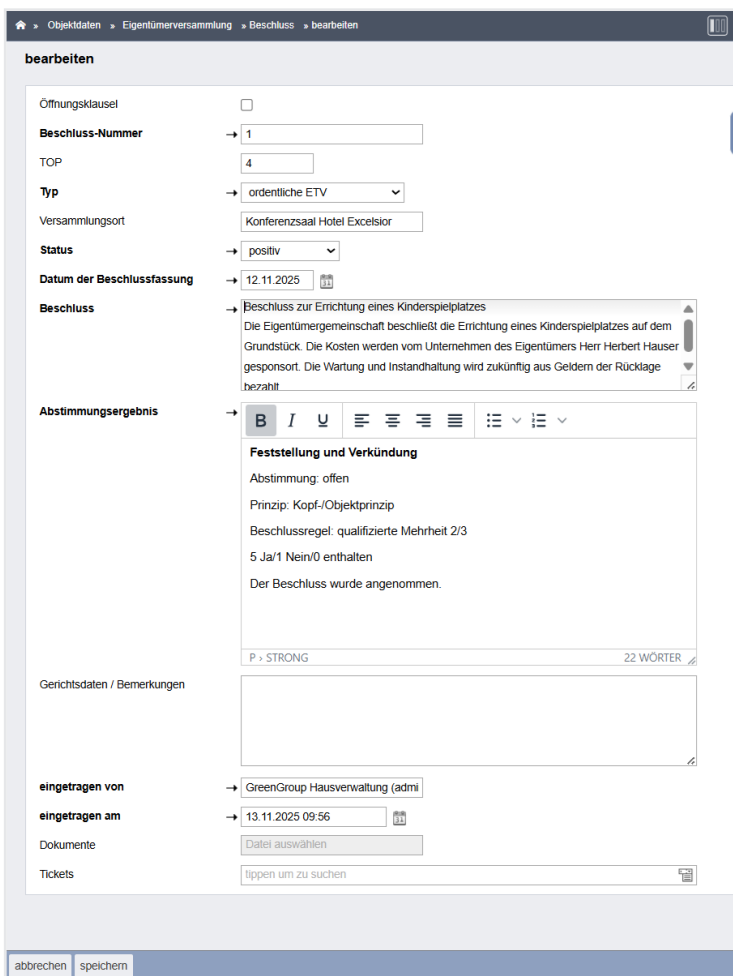
The image shows a search filter interface with the following elements:

- A text input field labeled 'Beschluss-Nummer'.
- A dropdown menu labeled 'Typ'.
- A text input field labeled 'Beschlussfassung im Jahr'.
- A text input field labeled 'Suchtext'.
- A button labeled 'filtern'.
- A button labeled 'alle anzeigen'.

Abb. 364: Filter der Beschluss-Sammlung

17.1 Beschlüsse bearbeiten

- (1) Klicken Sie auf das Bearbeitungssymbol  in der letzten Spalte **Aktion**. Die Bearbeitungsmaske öffnet sich.



The screenshot shows a web-based form titled 'bearbeiten' (edit) for a resolution. The form is organized into several sections:

- Öffnungsklausel:** A checkbox that is currently unchecked.
- Beschluss-Nummer:** A text input field containing the number '1'.
- TOP:** A text input field containing the number '4'.
- Typ:** A dropdown menu with 'ordentliche ETV' selected.
- Versammlungsort:** A text input field containing 'Konferenzsaal Hotel Excelsior'.
- Status:** A dropdown menu with 'positiv' selected.
- Datum der Beschlussfassung:** A date picker showing '12.11.2025'.
- Beschluss:** A rich text editor containing the text: 'Beschluss zur Errichtung eines Kinderspielplatzes. Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Errichtung eines Kinderspielplatzes auf dem Grundstück. Die Kosten werden vom Unternehmen des Eigentümers Herr Herbert Hauser gesponsort. Die Wartung und Instandhaltung wird zukünftig aus Geldern der Rücklage bezahlt'.
- Abstimmungsergebnis:** A rich text editor with a toolbar. The content includes: 'Feststellung und Verkündung', 'Abstimmung: offen', 'Prinzip: Kopf-/Objektprinzip', 'Beschlussregel: qualifizierte Mehrheit 2/3', '5 Ja/1 Nein/0 enthalten', and 'Der Beschluss wurde angenommen.' Below the text is a character count: 'P > STRONG 22 WÖRTER'.
- Gerichtsdaten / Bemerkungen:** An empty text area.
- eingetragen von:** A dropdown menu with 'GreenGroup Hausverwaltung (admi)' selected.
- eingetragen am:** A date and time picker showing '13.11.2025 09:56'.
- Dokumente:** A button labeled 'Datei auswählen'.
- Tickets:** A text input field with the placeholder 'tippen um zu suchen'.

At the bottom of the form, there are two buttons: 'abbrechen' (cancel) and 'speichern' (save).

Abb. 365: Beschluss bearbeiten

Die **Öffnungsklausel** ist eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung, die es ermöglicht, in der Gemeinschaftsordnung ebenso getroffenen Vereinbarungen i.S. von § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Basiert der Beschluss auf einer solchen Öffnungsklausel, können Sie dies hier markieren und somit entsprechend kenntlich machen. Der Beschluss erscheint dann fett gedruckt in der Beschluss-Sammlung.

- (2) Verändern Sie den Beschluss-Status, indem Sie die Auswahlbox markieren.



Hinweis:

Für Beschlüsse, die aus Immoware24 übernommen wurden, gelten folgende Regeln beim Ändern des Status:

- *negativ* kann nur in *angefochten* geändert werden.
- *angefochten* kann nur in *rechtskräftig* oder *gelöscht* geändert werden.

Die Status *bedeutungslos*, *aufgehoben* und *gelöscht* sind endgültig und können nicht mehr geändert werden.

Für die Einstellung *angefochten* müssen Sie die gerichtlichen Daten erfassen (bei welchem Gericht wurde die Klage eingereicht, Aktenzeichen etc.).

Für manuell erfasste Altbeschlüsse gelten diese Regeln nicht.

(3) Die Einträge in der Spalte *Gerichtsdaten* erfassen Sie manuell.

Zur Kontrolle und Transparenz wird am Ende der Maske ausgewiesen, welcher Mitarbeiter zu welchem Zeitpunkt den Beschlusseintrag erstellt hat.

17.2 Altbeschlüsse erfassen

- (1) Klicken Sie auf die Schaltfläche *Beschluss hinzufügen*, um die Eingabemaske zu öffnen.
- (2) Tragen Sie die Beschlussnummer, den Status und den Beschlusstext ein.
- (3) Wählen Sie den Typ des Beschlusses aus der Auswahlbox und erfassen Sie je nach Beschlussart die zugehörigen Daten, wie Status, Datum der Beschlussfassung, Abstimmungsergebnis bzw. Gerichtsangaben.
- (4) Speichern Sie anschließend die Dateneingabe ab, indem Sie auf die Schaltfläche *speichern* klicken.

17.3 Einsichtnahme

- (1) Um eine Übersicht zu erhalten, wem die Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung gewährt wurde, klicken Sie auf *Einsichtnahme* (oben rechts).

Datum der Einsichtnahme	Ansprechpartner	Grund der Einsichtnahme	erstellt von / erstellt am	Aktion
13.11.2025	GreenGroup Hausverwaltung Magdeburger Straße 51, 06112 Halle (Saale)		Verwalter 13.11.2025	

Abb. 366: Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung

- (2) Sie können eine neue Einsichtnahme hinzufügen, indem Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *Einsichtnahme hinzufügen* klicken.
- (3) Sie können die Beschluss-Sammlung (auch die Einsichtnahme) als PDF-Datei erstellen und im DMS archivieren.
Klicken Sie in der Fußzeile auf die Schaltfläche *PDF -> DMS*.
Mit jedem neuen Archivierungsvorgang wird die bisher gespeicherte Ausfertigung überschrieben.

Geschafft!

Sie haben erfahren, wie Sie die Beschlussammlung in Immoware24 anlegen können. Lernen Sie im nachfolgenden Kapitel alles über die Möglichkeiten, noch weitere Abrechnungen erstellen zu können.