

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [499]

Muss der Absenkungsbeschluss angekündigt werden?

Aus der Einordnung als Sachbeschluss folgt, dass der Absenkungsbeschluss bei der Einberufung nach § 23 Abs. 2 WEG anzukündigen (...) ist, dass er in die Beschluss-Sammlung nach § 24 Abs. 7 WEG aufzunehmen ist und dass er isoliert angefochten werden kann (...).

LG München I, Urteil vom 21.03.2024 - 36 S 3331/23 WEG

Der Fall:

Die Parteien streiten über verschiedene Beschlüsse einer Eigentümerversammlung. Unter anderem ging es um diverse Beschlüsse zu einer umfangreichen Baumaßnahme inkl. Finanzierung am Objekt.

Von Bedeutung ist zunächst folgender Beschluss gewesen:

TOP 3e): „Für den Fall, dass im Zuge der Beschlussdurchführung zu TOP 3b bis d weitere Entscheidungen zu Auftragsvergabe, Aufgabenstellung, Kosten und Auswahl der Auftragnehmer und eventuell erforderlicher Sonderfachleute, Ausstattung und Gestaltung und Finanzierung erforderlich werden, bestimmen die Eigentümer nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG, dass im Wege von Umlaufbeschlüssen, also ohne Eigentümerversammlung, mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen entschieden werden kann.“

Die Kläger begründeten ihre Anfechtung wie folgt: TOP 3e widerspreche auch deshalb ordnungsgemäßer Verwaltung, weil sich die anstehenden Entscheidungen nicht für ein textliches Rundumlaufverfahren ohne Diskussion und Willensbildung in der Versammlung eignen würden, insbesondere da offen sei, ob nur die zustimmenden Eigentümer oder alle Eigentümer

oder nur die Wohnungseigentümer bezahlen müssen.

Das Problem:

Gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 WEG können die Wohnungseigentümer beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt. Bisher ist allerdings umstritten, ob der sogenannte Absenkungsbeschluss vorher angekündigt sein bzw. ob dieser dann auch in die Beschluss-Sammlung eingetragen werden muss und wie ein konkreter Beschluss aussehen könnte.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der zu TOP 3e) gefasste Beschluss ist nichtig, da er gegen die Mindestanforderungen des § 23 Abs. 3 S. 2 WEG verstößt, so dass die Beschlusskompetenz überschritten ist. Der Beschluss erlaubt eine Vielzahl von Mehrheitsbeschlüssen im schriftlichen Umlaufverfahren zu einem bestimmten Thema, bezieht sich aber nicht mehr auf einen „einzelnen Gegenstand“. Wie der vorliegende Fall zeigt, ist unklar, wo die Grenze zwischen „einzelner Gegenstand“ und abstrakter Regelung zu ziehen ist.

Der Streitgegenständliche Absenkungsbeschluss erfolgte ausweislich des Wortlauts „für den Fall, dass weitere Entscheidungen erforderlich werden“ für bislang nicht bedachte oder absehbare Gegenstände. Dadurch sollen sämtliche denkbaren Beschlussgegenstände zur Verwirklichung der unter TOP 3b beschlossenen Planung im schriftlichen Umlaufverfahren durch Mehrheitsbeschluss geregelt werden können, was sich auch aus der vorgelegten Tagesordnung ergibt.

Im Ergebnis handelt es sich um einen Beschluss, der es erlaubt, abstrakt unbekannt Gegenstände nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG

mehrheitlich im schriftlichen Verfahren zu beschließen, so dass die Beschlusskompetenz vorliegend überschritten wurde.

Praxis-Tipp:

Es bleibt zu hoffen, dass der BGH schnell klären kann, ob der Absenkungsbeschluss mit der regulären Tagesordnung angekündigt werden muss und dies nicht spontan als Geschäftsordnungsbeschluss geschehen kann. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ