

Spezial-Beschlüsse in der Eigentümerversammlung

Rettungsanker und Notbremsen in brenzligen Situationen

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner mbB, Solingen
www.krall-kalkum.de

Familienbande

Wohnungseigentümerin F erscheint zur Eigentümerversammlung in Begleitung von Ehemann M, der nicht Miteigentümer ist.

Einige Eigentümer verlangen, dass Verwalter V den M des Versammlungsraums verweist.

Andere Eigentümer wiederum meinen, dass M durchaus teilnehmen dürfe.

Handlungsoptionen bei Verstößen gegen die Nicht-Öffentlichkeit

- Da das Ordnungsrecht dem Versammlungsleiter nur als Funktionsgehilfen zusteht, ist bei der selbstständigen Durchsetzung des Gebots der Nicht-Öffentlichkeit durch den Verwalter, etwa durch Versammlungsausschluss, Zurückhaltung geboten (LG Frankfurt/Main, Urt. v. 15.9.2022 – 2-13 S 38/21, ZMR 2022, 991).
 - Zu bedenken ist, dass der Ausschluss eines Teilnahmeberechtigten zur Beschlussnichtigkeit, zumindest aber zur Anfechtbarkeit, führt (BGH, Urt. v. 20.9.2024 – V ZR 123/23, ZMR 2025, 146; BGH, Urt. v. 8.3.2024 – V ZR 80/23, ZMR 2024, 590).
- Die Teilnahme eines nicht Vertretungsberechtigten soll mangels Rüge durch die übrigen Eigenzulässig werden, da hierin ein stillschweigender Verzicht auf die Nicht-Öffentlichkeit gesehen wird (LG München I, Urt. v. 29.1.2015 - 36 S 2567/14 WEG, ZMR 2015, 490; AG Hamburg-St. Georg, Urt. v. 29.4.2022 – 980b C 41/21, ZMR 2022, 586).
 - Problematisch hieran ist, dass streitig ist, ob der Verzicht auch für abwesende Eigentümer gilt.
- Die Teilnahme eines nicht Teilnahmeberechtigten soll durch Beschluss der Eigentümerversammlung zugelassen werden können (LG München I, Urt. v. 9.11.2022 - 1 S 3113/21, ZMR 2023, 119; Jennißen/Schultzky, WEG, 8. Aufl. 2024, § 24 Rn, 84; a.A.: Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl. 2025, § 24 Rn. 64 f.: Nichtigkeit mangels Beschlusskompetenz).
 - Problematisch hieran ist, dass ein solcher Beschluss rechtswidrig oder gar nichtig ist.

Handlungsempfehlung: Anweisungsbeschluss

BGH, Urt. v. 29.5.2020 – V ZR 141/19, ZMR 2020, 770

- Hat der Verwalter Bedenken gegen die Verkündung eines Beschlusses, für den sich aber eine Mehrheit ausspricht, kann er eine Weisung der Wohnungseigentümer im Weg eines Geschäftsordnungsbeschlusses einholen.
- Es ist somit zulässig und ratsam, zu Protokoll der Versammlung
 - die Eigentümer (auch ohne explizite Rüge) auf die Anwesenheit eines nach Auffassung des Versammlungsleiters nicht Anwesenheitsberechtigten zu Beginn der Versammlung ausdrücklich hinzuweisen,
 - die Eigentümer über die rechtlichen Nachteile der Anwesenheit des Nicht-Teilnahmeberechtigten sowie über die gegenüber einem Gestattungsbeschlusses bestehenden Bedenken aufzuklären,
 - die Eigentümer selbst entscheiden und sich durch Beschluss eine Weisung erteilen zu lassen, entweder den Nicht-Teilnahmeberechtigten zuzulassen oder diesen von der Versammlung auszuschließen (Jennißen/Schultzky, WEG, 8. Aufl. 2024, § 24 Rn. 120).

Wenn Eigentümer fremdeln

Zur Eigentümerversammlung erscheint Mieter M und legt die Kopie einer auf ihn lautenden Vollmacht seines Vermieters, des Eigentümers E, vor.

Die Gemeinschaftsordnung vom 13.5.1999 regelt unter § 13:

Eine Vertretung in der Eigentümerversammlung ist nur unter Vorlage einer schriftlichen Vollmacht zulässig.

Darf V den M an der Versammlung teilnehmen und mit abstimmen lassen?

§ 25 Abs. 3 WEG – Beschlussfassung

Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.

§ 47 WEG – Auslegung von Alt-Vereinbarungen

Vereinbarungen, die vor dem 1.12.2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das WEMoG geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1.12.2020 an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt.

Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.

BGH, Urt. v. 17.3.2023 - V ZR 140/22, ZWE 2023, 211

- **Zu prüfen ist, ob der Alt-Vereinbarung der Wille entnommen werden kann, auch ungeachtet späterer Gesetzesänderungen fortzugelten (sog. Versteinerungswille).**

Abramenko/Riecke/Schneider (A/R/S), WEG, 6. Aufl. 2025, § 47 Rn. 59

- Die Auslegungsregel des § 47 WEG ergibt, dass nur scheinbar eine verschärfende Abweichung von der früheren Rechtslage vereinbart wurde.
 - Zwar bestand im früheren WEG keine Vorschrift, die eine besondere Form für die gem. § 164 ff. BGB auch mündlich wirksam erteilbare Vollmacht vorsah.
 - Jedoch ergab sich aus § 174 S. 1 BGB die Verpflichtung des Versammlungsleiters, sich das Vorliegen einer Vollmacht in Schriftform nachweisen zu lassen.
 - Mit Blick auf § 174 S. 1 BGB wiederholt die Altvereinbarung lautend „Die Vertretung in der Eigentümerversammlung ist nur unter Vorlage einer Vollmacht in Schriftform zulässig“ lediglich die damals geltende Rechtslage.
 - Daher ist der Alt-Vereinbarung ein „Versteinerungswille angesichts des erleichterten Nachweises in Textform gem. § 25 Abs. 3 WEG nicht beizumessen.
- Die Alt-Vereinbarung aus 1999 gilt nicht fort; die Vorlage einer Vollmacht in Textform reicht aus.

Bärmann/Göbel, WEG, 16. Aufl. 2025, § 47 Rn. 12

- Nach wiederum anderer Rechtsauffassung ist auf den Zeitpunkt der Errichtung der Vereinbarung abzustellen.
 - Da das BGB bis zum 31.7.2001 keine Textform kannte, diese erst mit Wirkung ab dem 1.8.2001 eingeführt wurde, soll für Gemeinschaftsordnungen, die bis zu diesem Zeitpunkt errichtet wurden, gelten, dass dem Vollmachtsnachweis auch in Textform genügt werden kann.
 - Da ab dem 1.8.2001 das BGB neben der Schriftform auch die Textform vorsieht, soll für nach diesem Zeitpunkt errichtete Gemeinschaftsordnungen gelten, dass das vereinbarte Schriftformerfordernis der Vollmacht einzuhalten ist.
- Die Alt-Vereinbarung aus 1999 gilt nicht fort; die Vorlage einer Vollmacht in Textform reicht aus.
- Eine Alt-Vereinbarung nach dem 1.8.2001 gilt fort; die Vorlage einer Vollmacht in Textform reicht nicht aus.

Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 8 Rn. 89 Jennißen/Schultzky, WEG, 8. Aufl. 2024, § 25 Rn. 96

- Die Auslegungsregel des § 47 WEG ergibt, dass sehr wohl eine verschärfende Abweichung vom damaligen Recht vereinbart wurde, denn das frühere WEG sah keinerlei Formvorschrift für Vollmachten vor, ebenso wenig wie §§ 164 ff. BGB.
 - Die in der Alt-Vereinbarung enthaltene Pflicht zur Vorlage der Vollmacht in Schriftform ist somit nicht nur als bloße formale Regelung, sondern als Vereinbarung einer besonderen Voraussetzung der Stimmrechtsausübung zu werten.
 - Somit wiederholt die Altvereinbarung gerade nicht bloß die damals geltende Rechtslage, sondern verschärft diese, so dass ihr ein Wille zur Fortgeltung ungeachtet späterer Änderungen der Rechtslage beizumessen ist.
- Die Alt-Vereinbarung gilt fort; die Vorlage einer Vollmacht in Textform reicht nicht aus.

Handlungsempfehlung: Anwendungsbeschluss

BGH, Urt. v. 16.9.2022 – V ZR 69/21, ZMR 2023, 55

- Bei umstrittenen und höchstrichterlich ungeklärten Rechtsfragen ist die GdWE berechtigt und verpflichtet, durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden, welche Auffassung für die Verwaltungspraxis maßgeblich sein soll.

Es wird beschlossen, den Nachweis der Vollmacht zur Vertretung in der Eigentümerversammlung bis zu einer höchstrichterlichen Klärung der Rechtslage wie folgt zu handhaben und den Verwalter anzuweisen, dementsprechend zu verfahren:

Für den Nachweis der Vollmacht zur Vertretung in der Eigentümerversammlung reicht die Vorlage einer Vollmacht in Textform aus.

oder:

Für den Nachweis der Vollmacht zur Vertretung in der Eigentümerversammlung ist die Vorlage einer Vollmachtsurkunde in Schriftform erforderlich.

Intakte Ehe?

Die Eigentumswohnung Nr. 12 steht zu je $\frac{1}{2}$ im gemeinsamen Eigentum der Eheleute Huber.

Zur Eigentümerversammlung erscheint Frau Huber - ohne Ehemann und Vollmacht.

Die Gemeinschaftsordnung vom 13.5.1999 regelt unter § 13:

Eine Vertretung in der Eigentümerversammlung ist nur unter Vorlage einer schriftlichen Vollmacht durch den Verwalter, den Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer zulässig.

Darf Frau Huber mit abstimmen?

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 19.4.2005 - I-3 Wx 317/04, ZMR 2006, 56
LG Köln, Urt. v. 4.10.2012 - 29 S 91/12, ZMR 2013, 134

- Steht ein Sondereigentum Eheleuten gemeinschaftlich zu, ist davon auszugehen, dass jeder Ehegatte auch ohne explizite Bevollmächtigung (stillschweigend) berechtigt ist, das gemeinschaftliche Stimmrecht auch einzeln auszuüben.
- Die Auslegung der vereinbarten Vertretungsklausel ergibt, dass diese letztlich nur dazu dient, Gemeinschaftsfremde von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung auszuschließen, um die Vertraulichkeit der Eigentümerversammlung zu wahren.
- Da Eheleute als Bruchteils-Miteigentümer aber stets zum zugelassenen Personenkreis gehören und bei Eheleuten davon auszugehen ist, dass diese sich stets (stillschweigend) gegenseitig zur Vertretung in der Versammlung bevollmächtigt haben, ist der Schutzzweck der Vertretungs- und Vollmacht Klausel nicht tangiert.
- Der Versammlungsleiter ist daher nicht verpflichtet, das Vorliegen einer Vollmacht zu prüfen, sofern ihm keine Umstände bekannt sind, die auf das Gegenteil schließen lassen.
→ Die Alt-Vereinbarung gilt nicht für den Fall der Vertretung von Bruchteilgemeinschaften, insbesondere Ehegatten, die Vorlage einer Vollmacht ist nicht erforderlich.

ARS-Riecke, WEG, 6. Aufl. 2025, § 25 Rn. 37
Jennißen/Schultzky, WEG, 8. Aufl. 2024, § 25 Rn. 41 f. u. 94 ff.

- Steht das Stimmrecht Miteigentümern gemeinschaftlich zu, ist die Stimmabgabe durch nur einen anwesenden Miteigentümer nur dann wirksam, wenn sie auch in Vertretung des abwesenden Miteigentümers erfolgt, was das Bestehen einer rechtsgeschäftlichen Vollmacht voraussetzt (BGH, Urt. v. 19.7.2013 – V ZR 109/12, ZWE 2014, 25).
- Mangels besonderer Regelungen gilt dies auch für Eheleute als Bruchteilseigentümer.
- Dass grundsätzlich zu vermuten sei, dass diese sich jeweils (stillschweigend) bevollmächtigt haben sollten, das gemeinschaftliche Stimmrecht einzeln wahrzunehmen, entbehrt jeder Rechtsgrundlage und folgt auch nicht aus § 1357 BGB.
- Mit Blick auf die ausdrückliche Regelung in § 25 Abs. 3 WEG, wonach zumindest eine Vollmachtsurkunde in Textform vorzulegen ist, was keine bloße Formvorschrift, sondern eine Voraussetzung für die Ausübung des Stimmrechts darstellt, kann die bisher vertretene Rechtsauffassung nicht weiter aufrecht erhalten werden.
 - Die Alt-Vereinbarung gilt für alle Fälle der Vertretung von Eigentümermehrheiten, insbesondere für Ehegatten, die Vorlage einer Vollmacht ist erforderlich.

BeckOK WEG/Bartholome, § 25 Rn. 77

- Obwohl § 25 Abs. 3 WEG eine Vollmacht in Textform fordert, muss der Versammlungsleiter eine Überprüfung des Bestehens einer Vollmacht bei Miteigentümern, insbesondere bei Ehegatten, entgegen dem ersten Anschein jedoch lediglich bei Zweifeln an der Bevollmächtigung vornehmen.
 - Für eine Pflicht zur Prüfung reicht es allerdings aus, wenn einer der anderen Eigentümer Zweifel am Bestehen der Bevollmächtigung äußert.
 - Kann in diesem Fall eine Vollmacht vom anwesenden Miteigentümer in der Form des § 25 Abs. 3 WEG nicht vorgelegt werden, kann und muss der Versammlungsvorsitzende die Stimmabgabe in entsprechender Anwendung des § 174 S. 1 BGB zurückweisen.
 - Es empfiehlt sich aus diesem Grunde, dass sich die Miteigentümer bereits im Vorfeld einer Versammlung auf eine gemeinsame Stimmabgabe einigen und in textlicher Form einen von ihnen bevollmächtigen, der dann in der Versammlung die entsprechende Stimmabgabe tatsächlich durchführt.
- Die Alt-Vereinbarung gilt zwar für den Fall der Vertretung von Bruchteilgemeinschaften, insbesondere Ehegatten, die Vorlage einer Vollmacht ist aber nur bei Beanstandung erforderlich.

Handlungsempfehlung: Anwendungsbeschluss

BGH, Urt. v. 16.9.2022 – V ZR 69/21, ZMR 2023, 55

Es wird beschlossen, den Nachweis der Vollmacht zur Vertretung in der Eigentümerversammlung bis zu einer höchstrichterlichen Klärung der Rechtslage wie folgt zu handhaben und den Verwalter anzuweisen, dementsprechend zu verfahren:

Für den Nachweis der Vollmacht zur Vertretung in der Eigentümerversammlung reicht die Vorlage einer Vollmacht in Textform aus. Der Versammlungsvorsitzende ist für den Fall, dass Ehegatten Bruchteilseigentümer sind, bei der Vertretung des abwesenden Ehegatten durch den anderen Ehegatten nicht verpflichtet, das Vorliegen einer Vollmacht zu prüfen, sofern ihm keine Umstände bekannt sind, die darauf schließen lassen, dass diese sich nicht stillschweigend gegenseitig zur Vertretung in der Versammlung bevollmächtigt haben.

oder:

Für den Nachweis der Vollmacht zur Vertretung in der Eigentümerversammlung ist die Vorlage einer Vollmacht auch für den Fall, dass Ehegatten Bruchteilseigentümer sind, erforderlich; die Vorlage der Vollmacht in Textform reicht aus / die Vorlage einer Vollmachtsurkunde in Schriftform ist erforderlich.

Einladung zum Tanz

Die GdWE Bröselweg erwägt, da wegen der Sanierung des Flachdachs ein Gerüst ohnehin aufgestellt werden muss, aus optischen Gründen die Balkonbrüstungen durch schicke Konstruktionen aus Edelstahl mit Glaseinsätzen auszutauschen.

Die Kosten der Maßnahme sollen natürlich sämtliche Wohnungseigentümer tragen, da schließlich alle von der Maßnahme profitieren.

Eigentümer Seltsam will für solche „Spielereien“ keinen Cent ausgeben und kündigt Klage an.

§ 21 WEG – Nutzungen und Kosten baulicher Veränderungen

(2)

Vorbehaltlich des Abs. 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Abs. 1 S. 2) zu tragen,

- 1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurden, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder**
- 2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.**

(3)

Die Kosten anderer als der in den Abs. 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Abs. 1 S. 2) zu tragen.

(5)

Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.

Handlungsempfehlung: Anweisungs-, Anwendungs- und aufschiebend bedingte Beschlüsse

Zu Tagesordnungspunkt [...], Beschlussfassung über [...], weist der Verwalter darauf hin, dass einer positiven Beschlussfassung seiner Auffassung nach folgende Umstände entgegenstehen:

I. Beschlüsse zur Vorgehensweise

1.

Es wird beschlossen, die Berechnung der gem. § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG erforderlichen doppelt-qualifizierten Mehrheit wie folgt zu handhaben und die Verwaltung anzuweisen, dementsprechend zu verfahren:

Die Mehrheit von mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen wird nach dem in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Stimmrecht [nach ...] berechnet; ferner muss diese Mehrheit zugleich mehr als die Hälfte sämtlicher Miteigentumsanteile repräsentieren.

2.

Die Eigentümerversammlung beschließt weiter, dass das Zustandekommen der nachfolgend zu Ziff. II., III. und IV. zur Abstimmung gestellten Beschlüsse im Sinne einer aufschiebenden Bedingung davon abhängig ist, dass diese mangels Erhebung einer Beschlussklage bestandskräftig werden.

3.

Die Eigentümerversammlung beschließt, die Verwaltung anzuweisen, die nachfolgend gefassten Beschlüsse erst und nur dann durchzuführen, wenn eine von der Verwaltung schriftlich zu stellende Anfrage bei dem zuständigen Amtsgericht [...], die erst nach Ablauf von 5 Wochen nach dem Tag der Beschlussfassung zu tätigen ist, ergibt, dass dort keine Beschlussklage gegen die o.g. Beschlüsse (auch einzeln) anhängig ist.

Handlungsempfehlung: Anweisungs-, Anwendungs- und aufschiebend bedingte Beschlüsse

Zu Tagesordnungspunkt [...], Beschlussfassung über [...], weist der Verwalter darauf hin, dass einer positiven Beschlussfassung seiner Auffassung nach folgende Umstände entgegenstehen:

II. Beschlussfassung zur Kostentragung

Die Eigentümerversammlung beschließt, dass sämtliche Kosten der nachfolgend beschlossenen Maßnahmen nebst aller weiteren Betriebs-, Unterhaltungs- und aller sonstigen Folgekosten von sämtlichen Eigentümern, untereinander nach [...] getragen werden.

III. Beschlussfassung zur Auftragserteilung

IV. Beschlussfassung zur Finanzierung

Hinweis: Die Finanzierung einer baulichen Veränderung aus dem Mitteln der Erhaltungsrücklage ist rechtswidrig.

Notbremse

Die Eigentümerversammlung der GdWE Knickerweg will Beschluss zur Jahresabrechnung 2025 fassen.

Eigentümer E moniert zu Recht, dass der Kostenverteilerschlüssel für die Positionen „Hausreinigung, Hausmeister und Gartenpflege“ falsch ist.

V lässt folgenden Beschluss fassen:

Die Eigentümerversammlung beschließt, über die Nachforderung bzw. die Anpassung der Vorschüsse auf den Wirtschaftsplan 2025 im Umlaufbeschlussverfahren mit einfacher Mehrheit in Textform zu entscheiden.

Verwalter V legt hierzu den Eigentümern noch die korrigierten Jahreseinzelnabrechnungen 2025 vor und führt 3 Wochen nach deren Zugang bei den Eigentümern das Umlaufbeschlussverfahren durch. Die Stimmabgabe erfolgt durch E-Mail zu Händen des Verwalters binnen einer weiteren Frist von 3 Wochen nach Zugang der Aufforderung zur Stimmabgabe durch den Verwalter. Das Beschlussergebnis ist nach Fristablauf umgehend zu verkünden.

Eigentümer Streitbichl erhebt hiergegen Anfechtungsklage, weil er der Auffassung ist, dass die Jahresabrechnung an weiteren Mängeln leide.

AG Hamburg St.-Georg, Urt. v. 17.1.2025 – 980a C 16/24 WEG, ZMR 2025, 460
AG Mettmann, Urt. v. 16.4.2021 – 26 C 1/21, ZMR 2021, 687

- Die frühere Handhabung ist seit dem 1.12.2020 nicht mehr zulässig:
„Die Eigentümerversammlung beschließt die Nachforderung bzw. die Anpassung der Vorschüsse auf den Wirtschaftsplan 2025, wie diese sich aus den von der Verwaltung mit Druckdatum vom 12.2.2026 vorgelegten Jahreseinzelnabrechnungen für 2025 jeweils ergeben mit der Maßgabe, dass der Verteilerschlüssel der Kostenpositionen Hausreinigung, Hausmeister und Gartenpflege von MEA auf Wohnungsanzahl geändert wird.
Mit dem Protokoll versendet der Verwalter die entsprechend korrigierte Abrechnungen.“
- Mit Blick auf das Gebot der inhaltlichen Bestimmtheit muss jeder einzelne beschlossene Nachschuss bzw. die Anpassung der Vorschüsse auf den Wirtschaftsplan sich aus dem Beschluss hinreichend bestimmbar (z.B. durch Bezugnahme auf die Ergebnisse der Einzelabrechnungen, die in Kopie als Anlage dem Protokoll beigelegt werden) ergeben.
- Würde nun nach der früheren Handhabung beschlossen, so kann der konkrete auf die einzelne Einheit entfallende Betrag dem Beschluss ebenso wenig wie dessen Beschlussvorlage (Einzelabrechnung) entnommen werden, so dass kein hinreichend bestimmter Beschluss vorliegt.

§ 23 Abs. 3 WEG – Wohnungseigentümerversammlung

Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären.

Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

- Den Wohnungseigentümern steht es frei, durch einen mit einfacher Mehrheit zu fassenden sog. Absenkungsbeschluss die Entscheidung in der Sache in ein Umlaufbeschlussverfahren zu verlagern; es sind somit zwei Beschlüsse (Absenkungs- und Sachbeschluss) notwendig.
- Gem. § 23 Abs. 3 S. 2 WEG ist ausdrücklich zu beschließen, dass der Sachbeschluss mit einfacher Stimmenmehrheit zustande kommen soll; erfolgt dies nicht, ist dieser mangels Einstimmigkeit gem. § 23 Abs. 3 S. 1 WEG nichtig (AG Hamburg-Bergedorf, Ur. v. 9.8.2022 – 407a C 1/22, ZMR 2022, 1002; BeckOK WEG/Bartholome, § 23 Rn. 106; nach a.A. liegt ein Nicht-Beschluss vor, so: OLG Köln, Ur. v. 12.4.2023 – 17 U 14/22, ZMR 2025, 54).
- Der Sachbeschluss im Umlaufverfahren sollte erst nach Ablauf der Ladungsfrist für einen Präsenzbeschluss gefasst werden (ARS-Riecke/Küttner, WEG, 6. Aufl. 2025, § 23 Rn. 148).
- Zudem setzt ein Umlaufbeschluss eine Beschlussverkündung durch den Initiator voraus, weshalb eine Frist zur Stimmabgabe zu setzen ist, damit das Beschlussergebnis sicher festgestellt werden kann (Bärmann/Dötsch, WEG, 16. Aufl. 2025, § 23 Rn. 244).

§ 23 Abs. 3 WEG – Wohnungseigentümerversammlung

Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären.

Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

- Streitig ist, ob ein sog. Absenkungsbeschluss mit der Begründung, er widerspreche inhaltlich den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung überhaupt isoliert anfechtbar ist, da dieser (wie ein Geschäftsordnungsbeschluss) ja noch keine Entscheidung in der Sache enthält, sondern lediglich das Beschlussverfahren regelt.
- Nach einer Auffassung enthält ein Absenkungsbeschluss bereits eine Sachentscheidung und ist isoliert anfechtbar (LG München I, Urt. v. 21.3.2024 - 36 S 3331/23 WEG, ZMR 2024, 780; AG Siegburg, Urt. v. 22.7.2024 – 152 C 7/23, ZMR 2025, 179; AG Bonn, Urt. v. 8.12.2021 – 211 C 22/21, ZMR 2022, 245; Bärmann/Dötsch, WEG, 16. Aufl. 2025, § 23 Rn. 238; Jennißen/Schultzky, WEG, 8. Aufl. 2024, § 23 Rn. 151).
- Nach der Gegenmeinung handelt es sich um einen Geschäftsordnungsbeschluss, der nicht isoliert anfechtbar ist; anfechtbar ist lediglich der daraufhin gefasste Sachbeschluss (LG Frankfurt/Main, Urt. v. 16.2.2023 - 2-13 S 79/22, ZMR 2023, 441; AG Hamburg-St. Georg, Urt. v. 1.8.2025 – 980b C 2/25, ZMR 2026, 252; AG Hamburg-St. Georg, Urt. v. 13.6.2025 – 980a C 40/24, ZMR 2025, 901; AG Köln, Urt. v. 30.8.2021- 202 C 38/21, ZMR 2022, 1013; Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl. 2025, § 23 Rn. 105).

§ 23 Abs. 3 WEG – Wohnungseigentümerversammlung

Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären.

Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

- Anfechtbar ist ein sog. Absenkungsbeschluss aber, wenn die Beschlussvoraussetzungen des § 23 Abs. 3 S. 2 WEG selbst nicht vorliegen.
- Abgesehen von Mängeln der inhaltlichen Bestimmtheit ist der Absenkungsbeschluss nichtig, zumindest aber rechtswidrig, wenn nicht zu einem einzelnen, sondern zu mehreren Beschlussgegenständen das Absenkungsverfahren durchgeführt werden soll (LG Frankfurt/Main, Beschl. v. 12.8.2025 – 2-13 T 56/25, ZWE 2026, 58).
- Der Sachbeschluss ist ohne weiteres anfechtbar, wenn im Umlaufverfahren über einen im Absenkungsbeschluss nicht enthaltenen Gegenstand abgestimmt wird (AG Köln, Ur. v. 14.4.2025 – 215 C 57/24, ZMR 2025, 898).

§ 23 Abs. 3 WEG - Wohnungseigentümersversammlung

Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären.

Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

- Streitig ist, ob ein Absenkungsbeschluss zulässig ist, wenn dieser nicht in der Tagesordnung der Eigentümersammlung gesondert angekündigt ist.
- Nach einer Auffassung ist ein Absenkungsbeschluss in der Tagesordnung zwingend anzukündigen (LG München I, Urt. v. 21.3.2024 - 36 S 3331/23 WEG, ZMR 2024, 780; AG Siegburg, Urt. v. 22.7.2024 – 152 C 7/23, ZMR 2025, 179; AG Bonn, Urt. v. 8.12.2021 – 211 C 22/21, ZMR 2022, 245; Bärman/Dötsch, WEG, 16. Aufl. 2025, § 23 Rn. 238; Jennißen/Schultzky, WEG, 8. Aufl. 2024, § 23 Rn. 151).
- Nach der Gegenmeinung handelt es sich um einen nicht anzukündigenden Geschäftsordnungsbeschluss, der nach Sinn und Zweck der Regelung ja gerade ein spontanes Ausweichen auf ein Umlaufverfahren ermöglichen soll (LG Frankfurt/Main, Urt. v. 16.2.2023 - 2-13 S 79/22, ZMR 2023, 441; AG Hamburg-St. Georg, Urt. v. 1.8.2025 – 980b C 2/25, ZMR 2026, 252; AG Köln, Urt. v. 30.8.2021- 202 C 38/21, ZMR 2022; Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl. 2025, § 23 Rn. 105).

Praxis-Tipp

Vorsorgliche Ankündigung von Absenkungsbeschlüssen in jeder Einladung

Wir weisen darauf hin, dass die Möglichkeit besteht, dass zu jedem Beschlussgegenstand (Tagesordnungspunkt) dieser Eigentümerversammlung sowie auch zu einem in der Tagesordnung nicht genannten, aber in der Versammlung diskutierten Beschlussgegenstand gem. § 23 Abs. 3 S. 2 WEG mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann, hierzu ein Umlaufbeschlussverfahren in Textform durchzuführen, bei dem die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.