

# Fehlerhafter Absenkungsbeschluss gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG ist anfechtbar!

Die allgemeine Ankündigung eines „Vorschalt“- bzw. „Absenkungsbeschlusses“ i.S.v. § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG ohne Informationen dazu, worum es sachlich geht, ist unzureichend.

AG Bonn, Urteil vom 08.12.2021 – 211 C 22/21, Volltext: IMRRS 2022, 0741 = BeckRS 2021, 47935

WEG § 23 Abs. 2, 3

## Problem/Sachverhalt

Ein Verwalter beruft eine Eigentümerversammlung ein, dies aber eher „pro forma“, denn aufgrund der Pandemie werden die Eigentümer gebeten, möglichst nicht zur Versammlung zu erscheinen, sondern eine Vollmacht zu erteilen. Zu TOP 6 wird unter der Überschrift „Reparaturen/Instandsetzungen/Anschaffungen“ ein „Vorschaltbeschluss“ mit den Worten angekündigt (auch die „Sternchen“ sind Original): „Die Wohnungseigentümer bestimmen nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG, dass über \*\*\* Bezeichnung eines TOP \*\*\*\* im Wege eines Umlaufbeschlusses, also ohne Eigentümerversammlung, mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen entschieden werden kann“. Im Einberufungsschreiben findet sich hierzu der erläuternde Hinweis, dass nach Fassung dieses Beschlusses im Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit entschieden werden könne. Beschlossen wird zu TOP 6 sodann, „die Installation eines Inliners im Schornstein nach Hereinholen von zwei Angeboten nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG ohne Eigentümerversammlung mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen im schriftlichen Umlaufverfahren durchzuführen.“ Der Beschluss wird angefochten. Die Kläger rügen insbesondere die ungenügende Ankündigung und Information. Die beklagte Gemeinschaft hält dem entgegen, der Beschluss sei als sog. Geschäftsordnungsbeschluss nicht isoliert anfechtbar.

## Entscheidung

Die Klage hat Erfolg! Das Amtsgericht erklärt den Beschluss wegen Verstoßes gegen die Ankündigungspflicht (§ 23 Abs. 2 WEG) für ungültig. Die **Bezeichnung des TOP 6 in der Einladung sei nicht geeignet** gewesen, dem **Informationsinteresse der Eigentümer zu genügen**. Die beabsichtigten Baumaßnahmen, schon gar nicht der Einbau eines Inliners in einen Schornstein, seien **nicht konkret angekündigt** gewesen. Nicht nur der spätere Umlaufbeschluss, sondern auch schon der

Beschluss über die Durchführung eines Umlaufverfahrens müsse aber **ordnungsgemäß angekündigt** sein.

## Praxishinweis

Ob ein Beschluss gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG (der es ermöglicht, einen nachfolgenden Sachbeschluss in Textform mit einfacher Mehrheit zu fassen) besonders angekündigt werden muss, ist ebenso umstritten wie die damit sachlich zusammenhängende Frage, ob er angefochten werden kann. Überhaupt stellt ein solcher „Absenkungsbeschluss“ eine Besonderheit des Wohnungseigentumsrechts dar, die im gesamten Verbandsrecht an keiner anderen Stelle zu finden ist (Skauradszun, ZWE 2022, 106, 108). Das Amtsgericht hält eine Ankündigung für geboten und die Anfechtbarkeit für möglich. Damit befindet es sich zwar in guter Gesellschaft, aber bedauerlich ist doch, dass den Urteilsgründen keine Auseinandersetzung mit der einschlägigen Literatur zu entnehmen ist. Die besseren Gründe sprechen meines Erachtens gegen eine Ankündigungspflicht und gegen die Anfechtbarkeit. Zum einen wird ein Absenkungsbeschluss typischerweise ad hoc gefasst, wenn oder weil der Sachbeschluss (beispielsweise wegen fehlender Angebote) in der Versammlung noch nicht entscheidungsreif ist; selbstverständlich muss aber der „Sachbeschluss“ (also der „Gegenstand“ i.S.v. § 23 Abs. 2 WEG) ausreichend angekündigt sein. Zum anderen belastet ein Absenkungsbeschluss die Eigentümer nicht. Es genügt deshalb, worauf die beklagte Gemeinschaft im besprochenen Fall zu Recht hingewiesen hat, gegebenenfalls den anschließend gefassten Sachbeschluss anzufechten. Das ist auch bei (anderen) Verfahrensbeschlüssen (oder „Geschäftsordnungsbeschlüssen“) anerkannt.

RA Dr. David Greiner, Tübingen