

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [444]

Absenkungsbeschluss muss konkret beschlossen werden!

1. Wollen die Wohnungseigentümer gem. § 23 III 2 WEG beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügen soll, muss dies in dem entsprechenden Beschluss hinreichend deutlich zum Ausdruck gebracht werden.

2. Dass ein Umlaufbeschluss durch eine Mehrheitsentscheidung zustande kommen soll, ergibt sich nicht zweifelsfrei aus dem Ziel der Vermeidung einer weiteren Eigentümerversammlung, weil diese auch durch einen einstimmigen Umlaufbeschluss vermieden werden kann.

LG Berlin, Beschl. v. 16.8.2023
AZ. 85 S 59/23

Der Fall:

Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 26.9.2022 wurde unter TOP 1 folgender Beschluss gefasst:

„Die GdWE beschließt, dass über die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2021 im Rahmen eines Umlaufbeschlusses beschlossen werden kann.“

Hintergrund war, dass zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung vom 26.9.2022 die Heizkostenrechnung noch nicht vorlag, so dass über die Abrechnungsspitzen noch nicht entschieden werden konnte.

Die Klägerin ficht einen mit Schreiben der Verwaltung der Beklagten am 12.1.2023 verkündeten Umlaufbeschluss an, weil er nicht allstimmig gefasst wurde.

Das Problem:

Ergibt sich aus dem Beschluss, dass von

dem neuen Verfahren gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 WEG Gebrauch gemacht wurde, wonach die Wohnungseigentümergeinschaft einen Umlaufbeschluss auch mit einfacher Mehrheit beschließen kann?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der von der Klägerin angefochtene Beschluss ist ungültig, weil er nicht allstimmig gefasst worden ist.

Zwar kann gem. § 23 III 2 WEG eine Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreichen, aber hierfür ist Voraussetzung, dass die Wohnungseigentümer beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

Erforderlich ist nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut, dass für einzelne Beschlussgegenstände beschlossen wird, dass die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügen soll.

Denn das in § 23 III 1 WEG normierte Allstimmigkeitserfordernis gleicht den Umstand aus, dass ein solcher Beschluss ohne die in einer Eigentümerversammlung mögliche Aussprache gefasst werden kann und die in einer solchen Aussprache mögliche Einflussnahme auf die mehrheitliche Entscheidungsfindung als elementarer Bestandteil der mitgliederschaftlichen Rechte eines Wohnungseigentümers fehlt.

Wollen die Wohnungseigentümer im Gegensatz dazu gem. § 23 III 2 WEG beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügen soll, muss dies in dem entsprechenden Beschluss hinreichend deutlich zum Ausdruck gebracht werden. Dies ist im Einzelfall durch Auslegung des jeweiligen Beschlusses zu ermitteln.

Der in der Versammlung vom 26.9.2022 zu TOP 1 gefasste Beschluss enthält keinen Hinweis darauf, dass für den beabsichtigten Umlaufbeschluss gem. § 23 III 2 WEG das Mehrheitsprinzip gelten sollte.

Sofern die Wohnungseigentümergeinschaft das vereinfachte Verfahren anwenden möchte, sollte dies im Protokoll bzw. während der Beschlussfassung klar und deutlich beschlossen und protokolliert werden, sonst gilt weiterhin die Allstimmigkeit.

Praxis-Tipp:

Sollte das vereinfachte Verfahren (Absenkungsbeschluss) angewandt werden gilt folgender Grundsatz:

Stets darauf achten, dass im Beschluss auch steht, dass ein einzelner Tagesordnungspunkt (bzw. Beschlussgegenstand) im Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit gefasst wird. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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