



BESCHLUSSMUSTER

Absenkungsbeschluss

Absenkungsbeschluss

Anmerkungen und generelle Hinweise

1. Funktion und Reichweite des Absenkungsbeschlusses

Der Absenkungsbeschluss nach § 23 III, 2 WEG dient der Vorbereitung einer Mehrheitsbeschlussfassung ohne Durchführung einer Eigentümerversammlung. Er ist kein Ersatz für die Willensbildung in der Versammlung, sondern setzt voraus, dass der betreffende Gegenstand dort bereits behandelt und erörtert worden ist. Zulässig ist ausschließlich die Absenkung eines einzelnen, konkret umrissenen Regelungsgegenstands; abstrakte oder vorratsmäßige Ermächtigungen sind unzulässig.

2. Zulässige und unzulässige Anwendungsfälle

Typische Anwendungsfälle sind insbesondere Konstellationen, in denen eine sofortige Sachentscheidung noch nicht möglich oder nicht sachgerecht ist, etwa wegen fehlender oder nachzureichender Angebote, notwendiger Korrekturen von Abrechnungsgrundlagen oder sonstiger, den bereits erörterten Gegenstand betreffender Voraussetzungen. Unzulässig ist demgegenüber die erstmalige Entscheidung über bislang nicht behandelte oder komplexe Sachverhalte im Wege der Beschlussfassung ohne Versammlung.

3. Rechtsnatur und Anfechtbarkeit

Der Absenkungsbeschluss ist als eigenständiger Beschluss anzusehen und grundsätzlich selbstständig anfechtbar. Fehler in diesem Beschluss wirken sich auf die Wirksamkeit des späteren Beschlusses aus und können nicht nachträglich geheilt werden. Entsprechend kommt der präzisen Bestimmung des abgesenkten Gegenstands besondere Bedeutung zu.

4. Ankündigung in der Einladung – ungeklärte Rechtslage

Ob ein Absenkungsbeschluss bereits in der Einladung zur Eigentümerversammlung ausdrücklich anzukündigen ist, ist bislang höchststrichtrich nicht geklärt. Teilweise wird eine gesonderte Ankündigung für entbehrlich gehalten, sofern der zugrunde liegende Sachgegenstand ordnungsgemäß angekündigt war. Nach anderer Auffassung, insbesondere in der Instanzrechtsprechung, ist der Absenkungsbeschluss als eigenständiger Sachbeschluss anzukündigen. Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich aus Gründen der Rechtssicherheit, in der Einladung zumindest schlagwortartig darauf hinzuweisen, dass gegebenenfalls eine Beschlussfassung ohne Versammlung nach § 23 III 2 WEG erfolgen soll.

5. Durchführung der Beschlussfassung ohne Versammlung

Die Durchführung der Beschlussfassung ohne Versammlung richtet sich nach den allgemeinen Grundsätzen des § 23 III WEG. Die Stimmabgabe hat in Textform zu erfolgen; eine Fristsetzung zur Stimmabgabe ist rechtlich nicht zwingend, in der Praxis jedoch regelmäßig angezeigt. Die optionale Festlegung verfahrensbezogener Einzelheiten im Absenkungsbeschluss ist zulässig, soweit sie gegenstandsbezogen bleibt und keine weitergehende Entscheidungsbefugnis eröffnet.

anderten und erörterten
sfassung über die
gsweise
eigentums“ oder
die Anpassung der
ktur rechnerischer
assung ohne
kann daher ohne
Stimmen gefasst
ngeleitet, nachdem die
getreten sind, wobei
ird.] Die

uns.

Absenkungsbeschluss

Anmerkungen und generelle Hinweise

1. Funktion und Reichweite des Absenkungsbeschlusses

Der Absenkungsbeschluss nach § 23 III, 2 WEG dient der Vorbereitung einer Mehrheitsbeschlussfassung ohne Durchführung einer Eigentümerversammlung. Er ist kein Ersatz für die Willensbildung in der Versammlung, sondern setzt voraus, dass der betreffende Gegenstand dort bereits behandelt und erörtert worden ist. Zulässig ist ausschließlich die Absenkung eines einzelnen, konkret umrissenen Regelungsgegenstands; abstrakte oder vorratsmäßige Ermächtigungen sind unzulässig.

2. Zulässige und unzulässige Anwendungsfälle

Typische Anwendungsfälle sind insbesondere Konstellationen, in denen eine sofortige Sachentscheidung noch nicht möglich oder nicht sachgerecht ist, etwa wegen fehlender oder nachzureichender Angebote, notwendiger Korrekturen von Abrechnungsgrundlagen oder sonstiger, den bereits erörterten Gegenstand betreffender Voraussetzungen. Unzulässig ist demgegenüber die erstmalige Entscheidung über bislang nicht behandelte oder komplexe Sachverhalte im Wege der Beschlussfassung ohne Versammlung.

3. Rechtsnatur und Anfechtbarkeit

Der Absenkungsbeschluss ist als eigenständiger Beschluss anzusehen und grundsätzlich selbstständig anfechtbar. Fehler in diesem Beschluss wirken sich auf die Wirksamkeit des späteren Beschlusses aus und können nicht nachträglich geheilt werden. Entsprechend kommt der präzisen Bestimmung des abgesenkten Gegenstands besondere Bedeutung zu.

4. Ankündigung in der Einladung – ungeklärte Rechtslage

Ob ein Absenkungsbeschluss bereits in der Einladung zur Eigentümerversammlung ausdrücklich anzukündigen ist, ist bislang höchststrichterlich nicht geklärt. Teilweise wird eine gesonderte Ankündigung für entbehrlich gehalten, sofern der zugrunde liegende Sachgegenstand ordnungsgemäß angekündigt war. Nach anderer Auffassung, insbesondere in der Instanzrechtsprechung, ist der Absenkungsbeschluss als eigenständiger Sachbeschluss anzukündigen. Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich aus Gründen der Rechtssicherheit, in der Einladung zumindest schlagwortartig darauf hinzuweisen, dass gegebenenfalls eine Beschlussfassung ohne Versammlung nach § 23 III 2 WEG erfolgen soll.

5. Durchführung der Beschlussfassung ohne Versammlung

Die Durchführung der Beschlussfassung ohne Versammlung richtet sich nach den allgemeinen Grundsätzen des § 23 III WEG. Die Stimmabgabe hat in Textform zu erfolgen; eine Fristsetzung zur Stimmabgabe ist rechtlich nicht zwingend, in der Praxis jedoch regelmäßig angezeigt. Die optionale Festlegung verfahrensbezogener Einzelheiten im Absenkungsbeschluss ist zulässig, soweit sie gegenstandsbezogen bleibt und keine weitergehende Entscheidungsbefugnis eröffnet.

Muster Absenkungsbeschluss (§ 23 III, 2 WEG)

Für den folgenden Gegenstand in seiner in der Eigentümerversammlung behandelten und erörterten Fassung *[konkrete Bezeichnung des Sachgegenstands, z. B. „finale Beschlussfassung über die Auswahl des Unternehmens auf Grundlage der noch einzuholenden beziehungsweise nachzureichenden Angebote für die Sanierung des Dachs des Gemeinschaftseigentums“ oder „Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen beziehungsweise die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse gemäß § 28 II WEG auf Grundlage der nach Korrektur rechnerischer Fehler berichtigten Abrechnung für das Wirtschaftsjahr ...“]* wird die Beschlussfassung ohne Versammlung nach § 23 III, 2 WEG zugelassen. Der entsprechende Beschluss kann daher ohne Durchführung einer Eigentümerversammlung mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst werden. [Die Beschlussfassung ohne Versammlung wird durch den Verwalter eingeleitet, nachdem die in Bezug auf den bezeichneten Gegenstand maßgeblichen Voraussetzungen eingetreten sind, wobei den Wohnungseigentümern für die Stimmabgabe eine Frist von ... eingeräumt wird.] Die Stimmabgabe erfolgt in Textform (§ 126b BGB).



02204 300 25 24 | service@vulcavo.de | vulcavo.de