



»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [554]

Klarstellung zum Absenkungsbeschluss durch den BGH

1. Ein Beschluss, mit dem die Eigentümer festlegen, dass über eine bestimmte Angelegenheit später im Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit entschieden werden kann („Absenkungsbeschluss“), kann selbstständig gerichtlich angefochten werden.

2. Ist der Absenkungsbeschluss fehlerhaft oder sogar nichtig, ist ein darauf beruhender Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit nicht automatisch nichtig, sondern grundsätzlich nur anfechtbar.

3. Wird der spätere Umlaufbeschluss nicht rechtzeitig angefochten und damit bestandskräftig, kann eine Klage gegen den vorausgegangenen Absenkungsbeschluss mangels Rechtsschutzinteresses unzulässig werden.

BGH, Urteil vom 17.07.2026 – V ZR 190/25

Der Fall:

Eine Wohnungseigentümergeinschaft wollte ihre Heizungsanlage erneuern. In einer Eigentümerversammlung beschlossen die Eigentümer zunächst, dass über die konkrete Erneuerung anschließend im Umlaufverfahren mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen entschieden werden könne.

Ein Eigentümer klagte gegen diesen ersten Absenkungsbeschluss.

Während das Gerichtsverfahren noch lief, fasste die Gemeinschaft den vorgesehenen Umlaufbeschluss über den Heizungsaustausch mit einfacher Mehrheit. Zusätzlich wurde die Finanzierung beschlossen. Beide späteren Beschlüsse wurden nicht erfolgreich angefochten und damit bestandskräftig.

Das Problem:

Kann ein Eigentümer den vorgeschalteten Absenkungsbeschluss noch erfolgreich angreifen, wenn der eigentliche Umlaufbeschluss inzwischen bestandskräftig geworden ist?

Und was passiert mit dem Umlaufbeschluss, wenn sich später herausstellt, dass der Absenkungsbeschluss fehlerhaft oder sogar nichtig war?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH wies die Klage zurück.

Zwar stellte er klar: Ein Absenkungsbeschluss kann grundsätzlich selbstständig angefochten werden. Eigentümer müssen also nicht erst den späteren Umlaufbeschluss abwarten.

Im konkreten Fall kam die gerichtliche Überprüfung aber zu spät. Der eigentliche Umlaufbeschluss über die Heizungserneuerung und die Finanzierung waren inzwischen bestandskräftig. Damit hatte sich die Funktion des Absenkungsbeschlusses erledigt.

Besonders wichtig: Selbst die Nichtigkeit oder spätere Ungültigerklärung des Absenkungsbeschlusses macht den darauf beruhenden Umlaufbeschluss nicht automatisch nichtig.

Dieser ist grundsätzlich nur anfechtbar und bleibt bestehen, wenn er nicht rechtzeitig angegriffen wird.

Für Wohnungseigentümer wichtig: Wer sowohl den Absenkungsbeschluss als auch den anschließend mit einfacher Mehrheit gefassten Umlaufbeschluss für fehlerhaft hält, sollte beide Beschlüsse rechtzeitig

anfechten. Allein gegen den ersten Beschluss vorzugehen, kann nicht ausreichen.

Praxis-Tipp:

Damit ist höchstrichterlich geklärt, dass der vorgeschaltete Absenkungsbeschluss angefochten werden kann.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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