

Umlaufbeschluss

Muster-Set für die Beschlussfassung in Textform nach § 23 Abs. 3 WEG —
Beschlussantrag, Stimmzettel, Feststellung und Eintrag in die Beschluss-
Sammlung, dazu die Vorlage für den Absenkungsbeschluss

Dieses Muster-Set ist eine unverbindliche Formulierungshilfe für die Beschlussfassung ohne Versammlung nach § 23 Abs. 3 WEG. Rechtsstand: August 2026, Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306); das Urteil des BGH vom 17.07.2026 — V ZR 190/25 zum Absenkungsbeschluss ist eingearbeitet. Das Muster ist keine Rechtsdienstleistung und ersetzt keine rechtliche Prüfung des Einzelfalls. Prüfen Sie Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung auf abweichende Regelungen und lassen Sie Zweifelsfälle fachanwaltlich klären. Getmomo beantwortet keine Einzelfallfragen. Nutzung auf eigene Verantwortung; keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

Füllen Sie die Vorlagen am Bildschirm aus: Teil A und Teil B gehen an die Eigentümer, Teil C bleibt bei der Verwaltung, Teil D gehört in die Tagesordnung der Versammlung davor. Die Erläuterungen in Teil F sagen zu jedem Baustein, was er regelt und worauf es ankommt.

Nutzungsrahmen: Verwendung und Anpassung für eigene Beschlussverfahren frei. Weiterveröffentlichung, Weiterverkauf oder Aufnahme in Vorlagensammlungen nur mit Zustimmung des Herausgebers.
Herausgeber- und Standangabe bitte nicht entfernen.

RECHTSSTAND

WEG in der Fassung vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306); BGH, Urteil vom 17.07.2026 — V ZR 190/25 eingearbeitet

UMFANG

4 Vorlagen, Checkliste, Erläuterungen

ZIELGRUPPE

Verwaltungen, Verwaltungsbeiräte,
Gemeinschaften der Wohnungseigentümer

HERAUSGEBER

Getmomo Financial GmbH

FASSUNG

August 2026

So nutzen Sie dieses Muster-Set

Der Umlaufbeschluss lässt die Gemeinschaft entscheiden, ohne dass jemand einen Versammlungsraum bucht: Der Beschlussantrag geht allen Wohnungseigentümern in Textform zu, die Stimmen kommen in Textform zurück. Der gesetzliche Regelfall ist streng — zustande kommt der Beschluss nur, wenn **alle** Eigentümer zustimmen (§ 23 Abs. 3 Satz 1 WEG). Für einen einzelnen Gegenstand kann die Versammlung dieses Quorum vorher auf die Mehrheit der abgegebenen Stimmen absenken (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG); die Vorlage dafür ist Teil D.

Die Teile A bis C bilden den Ablauf eines Umlaufverfahrens ab, Teil E ist die Checkliste dazu, Teil F erläutert jeden Baustein. Alle Felder sind am Bildschirm ausfüllbar.

In fünf Schritten zum verkündeten Umlaufbeschluss

- 1 Quorum klären.** Reicht Allstimmigkeit realistisch nicht, zuerst in einer Eigentümerversammlung den Absenkungsbeschluss nach Teil D fassen — für genau diesen einen Gegenstand.
- 2 Teil A ausfüllen und an alle Eigentümer in Textform versenden** (E-Mail genügt), zusammen mit dem Stimmzettel aus Teil B. Beschlusstext wörtlich, Frist und Rückkanal eindeutig.
- 3 Stimmen sammeln** und den Eingang je Eigentümer mit Datum dokumentieren.
- 4 Nach Fristablauf das Ergebnis nach Teil C feststellen** und allen Eigentümern verkünden — erst damit ist das Verfahren abgeschlossen.
- 5 Beschluss in die Beschluss-Sammlung eintragen** — Wortlaut mit Ort und Datum der Verkündung, fortlaufend nummeriert, unverzüglich (§ 24 Abs. 7 WEG). Ab der Verkündung läuft die Anfechtungsfrist des § 45 WEG.

Was das Muster ist — und was nicht

Das Set deckt den gesetzlichen Normalfall ab: eine Gemeinschaft, ein Beschlussgegenstand, Stimmkraft nach Köpfen oder nach der in der Gemeinschaftsordnung bestimmten Regel. Nicht abgebildet sind Sonderfälle wie abweichende Stimmrechtsregelungen, Vereinbarungen, die das Umlaufverfahren modifizieren, oder die Versammlung in hybrider Form. Ob ein Gegenstand inhaltlich ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, prüft das Muster nicht — es organisiert nur den Weg der Beschlussfassung.

Kein Ersatz für die Versammlung als Institution: Auch mit Absenkungsbeschluss bleibt das Umlaufverfahren die Ausnahme für einzelne, konkrete Gegenstände. Ein Vorratsbeschluss, der künftige Umlaufverfahren pauschal erleichtert, ist von § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG nicht gedeckt — die Norm erlaubt die Absenkung nur „für einen einzelnen Gegenstand“.

Inhalt

Teil A	Beschlussantrag und Aufforderung zur Stimmabgabe	3
Teil B	Stimmzettel (Rückantwort)	5
Teil C	Feststellung, Verkündung und Beschluss-Sammlung	6
Teil D	Vorlage Absenkungsbeschluss (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG)	8
Teil E	Checkliste Umlaufverfahren	9
Teil F	Erläuterungen zu den Bausteinen	10

Teil A Beschlussantrag und Aufforderung zur Stimmabgabe

Dieses Dokument geht allen Wohnungseigentümern in Textform zu (§ 23 Abs. 3 Satz 1 WEG, § 126b BGB) — per E-Mail, Brief oder Fax. Legen Sie den Stimmzettel aus Teil B bei und dokumentieren Sie den Versand.

Absender und Verfahren

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	
Verwaltung (Name, Anschrift)	
Rückfragen an (E-Mail, Telefon)	
Datum dieser Aufforderung	
Beschlussgegenstand (Kurzbezeichnung)	

A.1 Aufforderung zur Stimmabgabe

Sehr geehrte Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer, hiermit bitte ich Sie namens der Verwaltung, über den folgenden Beschlussantrag ohne Versammlung im Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 WEG abzustimmen. Bitte nutzen Sie dafür den beiliegenden Stimmzettel oder erklären Sie Ihre Stimme in anderer Weise in Textform.

A.2 Beschlussantrag (wörtlicher Beschlusstext)

Beschlusstext — es wird genau dieser Wortlaut beschlossen; bei längeren Texten als Anlage beifügen und hier eindeutig bezeichnen

Begründung und Unterlagen (z. B. Angebote, Wirtschaftsplan-Auszug) — der Information halber, nicht Beschlussbestandteil

A.3 Erforderliche Mehrheit

(Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ **Allstimmigkeit (gesetzlicher Regelfall):** Der Beschluss kommt nur zustande, wenn alle im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer zustimmen (§ 23 Abs. 3 Satz 1 WEG). Wer sich enthält oder nicht antwortet, verhindert damit das Zustandekommen.
- ☐ **Abgesenktes Quorum:** Die Eigentümerversammlung vom hat unter TOP beschlossen, dass für diesen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG).

A.4 Frist und Rückkanal

Bitte geben Sie Ihre Stimme bis zum (Eingang) ab. Nach Fristablauf wird das Ergebnis festgestellt und Ihnen mitgeteilt.

Ihre Stimme erreicht uns auf folgenden Wegen: (Zutreffendes ankreuzen, mehrere möglich)

- ☐ per E-Mail an
- ☐ per Post oder Einwurf:
- ☐ auf weiterem Weg:

Belehrung: Für Ihre Stimme genügt die Textform (§ 126b BGB): eine lesbare Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger, aus der Ihre Person hervorgeht — eine eigenhändige Unterschrift ist nicht erforderlich. Benennen Sie den Beschlussantrag in Ihrer Antwort eindeutig, damit die Erklärung zugeordnet werden kann. Eine Pflicht zur Antwort besteht nicht. Beachten Sie aber: Ist Allstimmigkeit erforderlich (A.3, erste Option), wirken Schweigen und Enthaltung wie ein Nein — der Beschluss kommt dann nicht zustande. Das Ergebnis wird Ihnen nach der Feststellung mitgeteilt; ab dieser Verkündung läuft die einmonatige Frist für die Anfechtungsklage (§ 45 WEG).

Teil B Stimmzettel (Rückantwort)

Rückantwort zum Umlaufverfahren — bitte ausgefüllt in Textform an die Verwaltung zurücksenden (Wege und Frist: Teil A, Abschnitt A.4).

Verfahren und stimmberechtigte Person

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	
Beschlussgegenstand (wie Aufforderung)	
Aufforderung zur Stimmabgabe vom	
Wohnungseigentümer/in (Name)	
Einheit(en) Nr.	
Falls Vertretung: Name und Vollmacht	

Zu dem in der Aufforderung wörtlich wiedergegebenen Beschlussantrag erkläre ich:

(Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ Ich stimme dem Beschlussantrag zu.
- ☐ Ich lehne den Beschlussantrag ab.
- ☐ Ich enthalte mich der Stimme.

Ort, Datum	
Name in Druckbuchstaben	

Hinweis zur Wirkung Ihrer Erklärung: Gilt Allstimmigkeit (§ 23 Abs. 3 Satz 1 WEG), zählt nur die ausdrückliche Zustimmung — Enthaltung und Ablehnung verhindern den Beschluss gleichermaßen. Gilt das abgesenkte Quorum (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG), entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen; Enthaltungen zählen dabei nicht zu den abgegebenen Stimmen. Textform genügt; wer per E-Mail antwortet, braucht diesen Zettel nicht zu unterschreiben, sondern kann ihn ausgefüllt anhängen oder die Erklärung in der E-Mail selbst abgeben.

Teil C Feststellung, Verkündung und Beschluss-Sammlung

Internes Dokument der Verwaltung: Es hält die Auszählung fest, dokumentiert die Verkündung gegenüber allen Eigentümern und den Eintrag in die Beschluss-Sammlung (§ 24 Abs. 7, Abs. 8 WEG).

Verfahren

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	
Beschlussgegenstand	
Aufforderung versandt am	
Frist für die Stimmabgabe (Eingang)	
Maßgebliches Mehrheitserfordernis	

Auszählung nach Fristablauf

	ANZAHL
Stimmberechtigte Wohnungseigentümer insgesamt	
Fristgerecht eingegangene Stimmen	
davon Zustimmungen	
davon Ablehnungen	
davon Enthaltungen	

Feststellung des Beschlussergebnisses

(Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ Der Beschluss ist mit dem in der Aufforderung vom wörtlich wiedergegebenen Inhalt **zustande gekommen**; das maßgebliche Mehrheitserfordernis ist erfüllt.
- ☐ Der Beschluss ist **nicht zustande gekommen**; das maßgebliche Mehrheitserfordernis ist nicht erfüllt.

Verkündung: Das festgestellte Ergebnis wurde allen Wohnungseigentümern mitgeteilt am auf folgendem Weg: . Ort der Verkündung: .

Eintrag in die Beschluss-Sammlung (§ 24 Abs. 7 Satz 2 Nr. 2 WEG): laufende Nummer , eingetragen am , mit dem Wortlaut des Beschlusses sowie Ort und Datum der Verkündung.

Ort, Datum:

Für die Verwaltung

Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses

Anlage zu Teil C: Versand- und Eingangsliste. Je Wohnungseigentümer Versanddatum, Eingang der Stimme und Votum festhalten (vgl. Checkliste, Teil E); bei mehr als zehn Eigentümern die Liste vervielfältigen oder fortführen.

Versand- und Eingangsliste

NR.	WOHNUNGSEIGENTÜMER	EINHEIT	VERSANDT AM	EINGEGANGEN AM	VOTUM
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

Teil D Vorlage Absenkungsbeschluss (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG)

Der Absenkungsbeschluss wird in einer Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit gefasst — er gehört also in die Tagesordnung der Versammlung **vor** dem geplanten Umlaufverfahren. Er senkt das Allstimmigkeits-erfordernis für einen einzelnen, konkret bezeichneten Gegenstand auf die Mehrheit der abgegebenen Stimmen ab.

D.1 Ladungstext (Auszug aus der Tagesordnung)

TOP — Absenkung des Quorums für eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren. Es soll beschlossen werden, dass über den Gegenstand „“ im Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 WEG mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen entschieden werden kann.

D.2 Beschlusstext

Die Wohnungseigentümer beschließen: Für die Beschlussfassung über den folgenden einzelnen Gegenstand genügt bei einer Beschlussfassung in Textform ohne Versammlung (§ 23 Abs. 3 WEG) abweichend von § 23 Abs. 3 Satz 1 WEG die Mehrheit der abgegebenen Stimmen:

Gegenstand des künftigen Umlaufbeschlusses — so konkret wie der spätere Beschlussantrag, z. B. Maßnahme, Kostenrahmen und Finanzierung

Die Verwaltung wird gebeten, das Umlaufverfahren über diesen Gegenstand durchzuführen und das Ergebnis allen Wohnungseigentümern mitzuteilen.

Warnhinweis aus BGH, Urteil vom 17.07.2026 – V ZR 190/25: Der Absenkungsbeschluss ist selbstständig anfechtbar — er kann Gegenstand einer eigenen Beschlussmängelklage sein. Solange er nicht rechtskräftig für ungültig erklärt ist, ist er gültig (§ 23 Abs. 4 Satz 2 WEG); der Umlaufbeschluss darf auf seiner Grundlage gefasst werden. Wird der Absenkungsbeschluss später für ungültig erklärt oder war er nichtig, macht das den Umlaufbeschluss nicht automatisch unwirksam, sondern nur seinerseits anfechtbar — wer sich wehren will, muss also **beide** Beschlüsse fristgerecht anfechten. Umgekehrt gilt: Ist der Umlaufbeschluss bestandskräftig, wird die Klage gegen den Absenkungsbeschluss mangels Rechtsschutzbedürfnisses unzulässig. Ob ein Absenkungsbeschluss mehrere Umlaufverfahren tragen kann, hat der BGH offengelassen — dieses Muster bezieht ihn deshalb auf ein einzelnes Verfahren.

Teil E Checkliste Umlaufverfahren

Die Punkte folgen dem Ablauf; jeder verweist auf den zugehörigen Baustein.

- ☐ Gegenstand geprüft: für das Umlaufverfahren geeignet, Gemeinschaftsordnung enthält keine abweichende Regelung
- ☐ Quorum geklärt: Allstimmigkeit realistisch — oder Absenkungsbeschluss nach Teil D in der Versammlung gefasst (einzelner Gegenstand, konkret bezeichnet)
- ☐ Beschlusstext ausformuliert und wörtlich in Teil A übernommen; Anlagen eindeutig bezeichnet
- ☐ Empfängerliste gegen das Grundbuch bzw. die aktuelle Eigentümerliste geprüft — die Aufforderung geht an **alle** Wohnungseigentümer
- ☐ Teil A mit Stimmzettel (Teil B) in Textform an alle versandt, Versanddatum und -weg dokumentiert
- ☐ Eingang jeder Stimme mit Datum festgehalten, Zuordnung zu Eigentümer und Einheit eindeutig
- ☐ Nach Fristablauf ausgezählt und Ergebnis nach Teil C festgestellt
- ☐ Ergebnis allen Wohnungseigentümern verkündet, Datum und Weg dokumentiert
- ☐ Beschluss unverzüglich in die Beschluss-Sammlung eingetragen: Wortlaut, Ort und Datum der Verkündung, laufende Nummer (§ 24 Abs. 7 WEG)
- ☐ Anfechtungsfrist notiert: ein Monat ab Verkündung für die Klage, zwei Monate für die Begründung (§ 45 WEG); eine Anfechtung wird in der Beschluss-Sammlung vermerkt

Teil F: Erläuterungen zu den Bausteinen

Die Erläuterungen sagen der Verwaltung, was jeder Baustein regelt, warum das Muster ihn so fasst und worauf beim Ausfüllen zu achten ist. Sie sind allgemeine Rechtsinformation zum Rechtsstand August 2026 und ersetzen keine Prüfung des Einzelfalls; Getmomo erbringt keine Rechtsdienstleistungen. Aktenzeichen dienen der Nachprüfung.

Teil A Textform, Adressaten und Zugang

Seit der WEG-Reform 2020 genügt für die Stimmabgabe im Umlaufverfahren die Textform (§ 23 Abs. 3 Satz 1 WEG, § 126b BGB): eine lesbare Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger, die die Person des Erklärenden nennt — eine gewöhnliche E-Mail reicht, eine eigenhändige Unterschrift ist nicht nötig. Vor der Reform galt Schriftform; wer alte Vorlagen weiterverwendet, verlangt von den Eigentümern mehr, als das Gesetz fordert.

Wer das Verfahren anstößt, regelt das Gesetz nicht: Ein Einberufungsrecht wie für die Versammlung (§ 24 Abs. 1 bis 3 WEG) kennt das Umlaufverfahren nicht, § 23 Abs. 3 WEG bestimmt nur die Form der Beschlussfassung. Neben der Verwaltung kann deshalb grundsätzlich jeder Wohnungseigentümer eine Beschlussfassung im Umlauf anregen; praktisch bündelt die Verwaltung Versand, Eingang und Feststellung, weil sie die Beschluss-Sammlung führt (§ 24 Abs. 8 WEG). Wer ohne Verwaltung startet, muss Zugang und Fristen selbst lückenlos dokumentieren.

Die Aufforderung muss alle Wohnungseigentümer erreichen — maßgeblich ist der Bestand im Grundbuch; in werdenden Gemeinschaften stimmen auch werdende Wohnungseigentümer mit (§ 8 Abs. 3 WEG). Prüfen Sie die Empfängerliste vor dem Versand gegen die aktuelle Eigentümerliste; ein übergangener Eigentümer macht den späteren Beschluss angreifbar. Dokumentieren Sie Versandweg und -datum je Empfänger.

A.2 Der Beschlusstext muss wörtlich feststehen

Beschlossen wird genau der Text, über den abgestimmt wurde. Ändert sich der Wortlaut während des Verfahrens — etwa weil ein Eigentümer nur „mit Anpassung“ zustimmt —, liegt darin keine Zustimmung, sondern ein neuer Antrag: Das Verfahren beginnt von vorn. Formulieren Sie deshalb vollständig durch (Maßnahme, Kosten, Finanzierung, Beauftragter) und nehmen Sie Erläuterndes in die Begründung, nicht in den Beschlusstext.

A.3 Allstimmigkeit oder abgesenktes Quorum

Der gesetzliche Regelfall ist die Allstimmigkeit: Zustimmen müssen alle Wohnungseigentümer — nicht nur alle, die antworten. Schweigen und Enthaltung wirken deshalb wie ein Nein. Das macht den Umlaufbeschluss ohne Absenkung praktisch nur für Gegenstände tauglich, bei denen mit keiner Gegenstimme zu rechnen ist.

Mit Absenkungsbeschluss (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG) genügt die Mehrheit der abgegebenen Stimmen; nach den allgemeinen Grundsätzen der Mehrheitsermittlung zählen Enthaltungen dabei nicht mit. Kreuzen Sie in A.3 die zutreffende Option an und benennen Sie beim abgesenkten Quorum Versammlung und Tagesordnungspunkt des Absenkungsbeschlusses — so kann jeder Eigentümer die Grundlage nachvollziehen.

A.4 Frist und Rückkanal

Das Gesetz nennt keine Frist für die Stimmabgabe. Eine gesetzte Frist — üblich sind zwei bis vier Wochen — schafft den klaren Endpunkt, ab dem ausgezählt und festgestellt wird. Ob verspätet eingehende Stimmen noch zählen, ist nicht abschließend geklärt; stellen Sie das Ergebnis deshalb erst nach Fristablauf fest und dokumentieren Sie jeden Eingang mit Datum. Benennen Sie die Rückwege abschließend und so, dass der Eingang bei der Verwaltung nachweisbar ist.

Teil B Stimmzettel und Vertretung

Der Stimmzettel ist ein Angebot, kein Zwang: Die Stimme kann in jeder Textform abgegeben werden, auch formlos per E-Mail. Er stellt aber sicher, dass Person, Einheit und Votum eindeutig sind — die häufigsten Auslegungstreitigkeiten entstehen aus Antworten wie „einverstanden, wenn ...“. Bei Vertretung ist die Form keine bloße Sorgfaltsfrage: Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform (§ 25 Abs. 3 WEG), die Gemeinschaftsordnung kann Strengeres vorsehen. Die Vollmacht ist beizufügen, soweit sie nicht bei der Verwaltung hinterlegt ist. Bei Eigentümermehrheit an einer Einheit (z. B. Eheleute) geben die Mitberechtigten die Stimme einheitlich ab (§ 25 Abs. 2 WEG).

Teil C Feststellung, Verkündung, Beschluss-Sammlung

Nach ganz überwiegender Auffassung kommt der Umlaufbeschluss nicht schon mit der letzten Stimme zustande, sondern erst, wenn die Verwaltung das Ergebnis feststellt und den Wohnungseigentümern bekannt gibt. Das Gesetz setzt die Verkündung voraus: § 24 Abs. 7 Satz 2 Nr. 2 WEG verlangt den Eintrag „mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung“. Verkünden Sie deshalb aktiv gegenüber allen Eigentümern — auch ein nicht zustande gekommener Antrag verdient die Mitteilung, damit niemand auf eine schwebende Abstimmung wartet. Die Versand- und Eingangsliste (Anlage zu Teil C) hält je Eigentümer Versand, Eingang und Votum fest — sie ist die Grundlage der Auszählung und im Streitfall der Nachweis des Zugangs.

Mit der Verkündung beginnt die Anfechtungsfrist: Die Anfechtungsklage ist binnen eines Monats zu erheben und binnen zweier Monate zu begründen (§ 45 WEG); sie richtet sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 44 Abs. 2 WEG).

In die Beschluss-Sammlung gehört der Wortlaut des Beschlusses mit Ort und Datum der Verkündung, fortlaufend nummeriert und unverzüglich eingetragen (§ 24 Abs. 7 WEG). Die Vorschrift spricht ihrem Wortlaut nach noch von „schriftlichen Beschlüssen“ — gemeint sind seit der Reform auch die in Textform gefassten Umlaufbeschlüsse; die Norm wurde 2020 insoweit nicht angepasst. Die Führung obliegt dem Verwalter (§ 24 Abs. 8 WEG); Anfechtung und rechtskräftige Entscheidung sind zu vermerken.

Teil D Absenkungsbeschluss und das BGH-Urteil V ZR 190/25

§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG erlaubt der Versammlung, das Allstimmigkeitserfordernis „für einen einzelnen Gegenstand“ auf die Mehrheit der abgegebenen Stimmen abzusken. Der Absenkungsbeschluss selbst braucht nur die einfache Mehrheit. Er ist eine gesetzliche Öffnungsklausel: Das Allstimmigkeitserfordernis ist disponibel, sein Fehlen macht einen Mehrheits-Umlaufbeschluss deshalb nicht nichtig, sondern nur anfechtbar (BGH, Urteil vom 17.07.2026 — V ZR 190/25, Rn. 30 ff.).

Bezeichnen Sie den Gegenstand schon in der Einberufung so konkret wie den späteren Beschlussantrag — Maßnahme, Kostenrahmen, Finanzierung. Die Bezeichnung bei der Einberufung ist Gültigkeitsvoraussetzung (§ 23 Abs. 2 WEG); unzureichende Ankündigung war eine der Fehlerquellen im Fall des BGH (a. a. O., Rn. 28). Ein pauschaler Vorratsbeschluss für künftige Umlaufverfahren ist von der Norm nicht gedeckt. Ob ein Absenkungsbeschluss Grundlage mehrerer Umlaufbeschlüsse sein kann, hat der BGH ausdrücklich offengelassen (a. a. O., Rn. 22); das Muster bezieht ihn auf ein einzelnes Verfahren.

Der BGH hat drei Dinge geklärt (Urteil vom 17.07.2026 — V ZR 190/25). Erstens: Der Absenkungsbeschluss kann selbst mit der Beschlussmängelklage angegriffen werden — er wirkt nicht nur versammlungsintern, sondern in die Zukunft und kann bestandskräftig werden. Zweitens: Seine Ungültigerklärung oder Nichtigkeit schlägt nicht automatisch auf den Umlaufbeschluss durch (siehe den Warnhinweis in Teil D). Drittens: Ist der Umlaufbeschluss bestandskräftig, wird die noch laufende Klage gegen den Absenkungsbeschluss unzulässig — der Absenkungsbeschluss ist dann verbraucht.

Für die Verwaltung heißt das: Ein angefochtener Absenkungsbeschluss bleibt bis zur rechtskräftigen Entscheidung gültig (§ 23 Abs. 4 Satz 2 WEG); das Umlaufverfahren darf durchgeführt werden. Für Eigentümer, die die Absenkung für fehlerhaft halten, heißt es: beide Beschlüsse fristgerecht anfechten — wer nur den Absenkungsbeschluss angreift und den Umlaufbeschluss bestandskräftig werden lässt, verliert das Rechtsschutzbedürfnis.



Diese Mustervorlage wird Ihnen bereitgestellt von Getmomo, der digitalen Banking-Lösung für Hausverwaltungen.

Das Muster ist allgemeine Rechtsinformation, keine Rechtsdienstleistung; es ersetzt keine rechtliche Prüfung des Einzelfalls. Nutzung auf eigene Verantwortung, keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Lassen Sie den fertigen Vertrag im Zweifel fachanwaltlich prüfen.

Kostenlos und ohne Registrierung. Die jeweils aktuelle Fassung und die begleitenden Fachbeiträge finden Sie unter getmomo.de/magazin.

Hinweise zum Muster nehmen wir gern entgegen: kontakt@getmomo.de