

23 C 1145/23



## Amtsgeschichte Mülheim an der Ruhr

### IM NAMEN DES VOLKES

#### Urteil

In dem Rechtsstreit

der Frau I

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

gegen

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer N

Mülheim an der

Ruhr, vertr. d. d. Verwalter

rn GmbH, d. vertr. d. d. Geschäftsführer

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,  
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

hat das Amtsgeschichte Mülheim an der Ruhr  
auf die mündliche Verhandlung vom 13.02.2024  
durch die Richterin am Amtsgeschichte Formella  
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der klagenden Partei auferlegt.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin hat das Gericht gestattet, die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

#### **Tatbestand:**

Die Klägerin begehrt die Ungültigerklärung des Beschlusses unter TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 10.10.2023.

Die Klägerin ist Miteigentümerin der Beklagten.

Am 10.10.2023 hat die Eigentümergemeinschaft in der Eigentümerversammlung vom 10.10.2023 unter TOP 2 den folgenden Beschluss gefasst:

„Der Verwalter wird damit beauftragt und bevollmächtigt, entsprechende Angebote für den Austausch der alten Kellerfenster durch Kipp-Thermofenster in Waschküche und Keller WE 1 einzuholen und die Eigentümer per Umlaufbeschluss darüber abstimmen zu lassen. Die Abstimmung im Umlaufverfahren soll nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG erfolgen. Der Verwalter wird angewiesen, die durchzuführenden Maßnahme aus dem Bestand der Erhaltungsrücklage zu bezahlen“. Abstimmungsergebnis MEA ja 782,000 MEA nein 218,000“

Es folgt der Vermerk „Der Beschluss wurde angenommen“.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass der Beschluss bereits inhaltlich zu unbestimmt sei, weil es an der Angabe der Anzahl der Fenster fehle.

Die Klägerin behauptet, dass ein Austausch der Fenster zur Dämmung der Kellerdecke nicht erforderlich sei. Auch aus energetischen Gesichtspunkten sei eine Änderung der Fenster nicht notwendig, da diese durch ein regelmäßiges Öffnen und Schließen der Fenster ausreichend berücksichtigt werden könnten.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass der Absenkungsbeschluss isoliert anfechtbar sei.

Die Klägerin beantragt,

Der in der Eigentümerversammlung vom 10.10.2023 gefasste Beschluss zu TOP 2 wird aufgehoben und für ungültig erklärt.

die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht, dass der Absenkungsbeschluss nur ein reiner Vorbereitungsbeschluss sei und damit bereits nicht isoliert anfechtbar sei. Darüber hinaus liege die Entscheidung, ob die Fenster aus energetischen Gründen ausgetauscht werden sollen, im Ermessen der Gemeinschaft.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Der Beschluss zur TOP 2 aus Eigentümerversammlung vom 10.10.2023 war nicht für ungültig zu erklären. Der Beschluss ist bereits nicht isoliert anfechtbar.

Bei dem Beschluss zu TOP 2 handelt es sich um einen Absenkungsbeschluss gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 WEG. Dieser ist nach Auffassung des Gerichts nicht isoliert anfechtbar, da es insoweit an einem Rechtsschutzbedürfnis fehlt.

Ob ein Absenkungsbeschluss nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG isoliert anfechtbar ist, ist umstritten.

Nach einer Auffassung handelt es sich nicht um einen reinen Verfahrensbeschluss, sondern um einen regulären Beschluss, mit dem rechtsgeschäftlich der Weg eines Mehrheitsbeschlusses im Umlaufverfahren ermöglicht werde. Denn er habe die Besonderheit, dass der Absenkungsbeschluss bei einer Sondernachfolge zwischen Beschlussfassung und späterem Umlaufverfahren Wirkung auch gegenüber dem Sondernachfolger entfalten kann. Allein dieser Umstand würde für eine isolierte Anfechtbarkeit des Beschlusses sprechen (vgl. Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 226-228).

Diese Auffassung überzeugt das Gericht nicht. Entscheidend für das Rechtsschutzbedürfnis ist nicht die rechtliche Charakterisierung des Beschlusses, sondern ob es ein nachvollziehbares rechtlich geschütztes Interesse des Wohnungseigentümers an der isolierten Anfechtung des Beschlusses gibt (vgl. LG Frankfurt a. M., Urte. v. 16.2.2023 – 2-13 S 79/22, ZWE 2023, 272, beck-online). Ein solches kann das Gericht nicht erkennen.

Denn durch die isolierte Anfechtbarkeit würde das Verfahren unnötig in die Länge gezogen werden. In der Regel hat sich der Absenkungsbeschluss innerhalb kürzerer Zeit erledigt, da er nur zur Vorbereitung des eigentlichen Beschlusses dient. Dieser wird in der Regel zeitnah nach dem Absenkungsbeschluss gefasst werden. Ein

Anfechtungskläger hätte mithin in der Regel nur die Möglichkeit durch einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zumindest die Durchführung des Beschlusses zu stoppen. Denn die Erhebung einer Anfechtungsklage führt nicht dazu, dass der Beschluss nicht während des Verfahrens durchgeführt werden könnte, § 23 Abs. 4 S. 2 WEG. Dabei muss der Anfechtende aber auch die Anfechtungsfrist einhalten. Er müsste mithin neben der einstweiligen Verfügung im Zweifel direkt auch die Anfechtungsklage erheben. Darüber hinaus müsste dann auch ein möglicher auf Grundlage des Absenkungsbeschlusses bereits gefasster Beschluss angefochten werden. Hier würde sich dann die Frage stellen, ob dieses Verfahren analog § 148 ZPO auszusetzen wäre, da die Frage der Rechtmäßigkeit des Absenkungsbeschlusses vorgreiflich sein könnte, wobei gemäß § 23 Abs. 4 S. 1 und 2 WEG aber eigentlich keine Vorgreiflichkeit besteht. Daneben würde es zu einer deutlichen Verlängerung des Rechtsstreits kommen, da zunächst über den Absenkungsbeschluss zu entscheiden wäre. Soweit der Rechtsstreit durch mehrere Instanzen gehen sollte, könnte es Jahre dauern, bis überhaupt über den eigentlichen Beschluss entschieden wird. Ein effektiver Rechtsschutz würde bei dieser Mehrfachanfechtung nicht mehr vorliegen. Der materielle Beschluss wäre aufgrund der Regelung des § 23 Abs. 4 S. 2 WEG weiterhin durchführbar, sodass er auch während des ausgesetzten Prozesses umgesetzt werden könnte. Dem Anfechtungskläger könnte dann höchstens noch Folgenbeseitigungsansprüche zustehen. Daneben würde es zu einer Verdopplung der Prüfungspunkte im Rahmen der Anfechtungsklagen und damit zu Unsicherheiten kommen. Dies wird bereits in dem vorliegenden Verfahren sichtbar, in dem die Klägerin sich gegen den Absenkungsbeschluss mit der Begründung wehrt, dass ein Austausch der Fenster nicht notwendig sei und der Beschluss daher nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen würde. Genau dieser Punkt wäre aber auch bei einer Anfechtung des materiellen Beschlusses über den Austausch der Fenster zu prüfen. Diese Verkomplizierung des Verfahrensablaufs mit der einhergehenden Gefahr einer Verschlechterung der Rechtsposition des Anfechtungsklägers spricht für das Gericht gegen eine isolierte Anfechtbarkeit des Absenkungsbeschlusses.

Ob man zumindest dann von einer isolierten Anfechtbarkeit des Absenkungsbeschlusses ausgehen muss, wenn er die Grenze des § 23 Abs. 3 S. 2 WEG überschreitet, musste vorliegend nicht entschieden werden. Denn eine Überschreitung der Grenzen liegt nicht vor.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 2.000,00 € festgesetzt.

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber Landgericht Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de).

Formella