

20 C 16/26



Vert.:	Frei not.		KRV/ K'A	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN			Komm. nat.
SB	19. OKT. 2026			Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt			Zan- lung
zdA				Stel- lungn.

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft .
Bottrop,

an dem beteiligt sind:

Herr i Bottrop,

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße 89,
46236 Bottrop,

gegen

die Wohnungseigentümergeinschaft Bottrop,
Beklagte,

vertreten durch den Verwalter Hausverwaltung [.]
[.]

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop

im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 08.10.2026
durch den Richter am Amtsgericht Rohlwing

für Recht erkannt:

Es wird festgestellt, dass der auf der Eigentümerversammlung der WEG ...
am 15.05.2026 gefasste Beschluss zu TOP V
(Beschlussfassung über die Abrechnung 2025) nichtig ist.

Der Beschluss zu TOP VI (Entlastung der Hausverwaltung) wird für ungültig
erklärt.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden
Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Im
15.05.2026 fand eine Eigentümerversammlung statt, auf der diverse Beschlüsse
gefasst wurden. Unter TOP V wurde das Ergebnis der Jahresabrechnung 2025
mehrheitlich genehmigt, unter TOP VI wurde die Entlastung der Verwaltung
beschlossen.

Mit beiden Beschlüssen ist der Kläger nicht einverstanden. Unter TOP V sei eine für
ihn zu hohe Abrechnungsspitze beschlossen worden. Abgesehen davon, dass nicht
er, sondern die Voreigentümerin hierfür hafte, seien die Kosten für eine Reparatur der
gemeinschaftlichen Heizung i.H.v. 316,54 € ihm alleine auferlegt worden, obwohl die
Kosten alle Miteigentümer beträfen. In die Abrechnung sei zudem ein Betrag i.H.v.
22,14 € eingestellt worden, welcher sich aus einem nicht geleisteten Betrag aus der
Vorjahresabrechnung ergebe. Das führe zu einer doppelten Beschlussfassung,
sodass er verpflichtet sei, diesen Betrag zweimal auszugleichen. Das gleiche gelte für
die nach Wirtschaftsplan geschuldeten Hausgeldzahlungen. Es seien nur
Einzahlungen i.H.v. 3.908,33 € berechnet worden, obwohl die Soll Abrechnung
4.000,00 € laute. Die Berücksichtigung der Differenz von 91,67 € in der
Jahresabrechnung 2025 führe zu einer unzulässigen Doppelbelastung.

Der Kläger beantragt,

die auf der Eigentümerversammlung der WEG ... am 15.05.2026 gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit der Beschlussfassungen festzustellen:

a) Beschlussfassung über die Abrechnung 2025,

b) Entlastung der Hausverwaltung.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Rechnung über 316,54 € beruhe auf einem abgelehnten Einsatz des Heizungsmonteurs. Diese Kosten müssten gemäß Verursacherprinzip umgelegt werden. Im Zeitpunkt der Beschlussfassung sei der aus der Abrechnung 2024 offene Nachzahlungsbetrag i.H.v. 22,14 € noch nicht beglichen worden.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gem. § 43 Abs 2 Nr. 2, 44 WEG zulässig. Sie ist auch begründet. Sowohl der Beschluss zu TOP V der Eigentümerversammlung vom 15.05.2026 als auch die unter TOP VI beschlossene Entlastung des Verwalters entsprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

A. Die Anfechtung der unter TOP V beschlossenen Genehmigung der Abrechnungsspitze 2025 ist in Form des Hilfsantrages begründet. Der Beschluss ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.

I. Grundsätzlich gilt: Nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von Nachschüssen bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Gegenstand des Beschlusses ist damit nicht die Genehmigung der Jahresabrechnung als solcher, sondern die sich aus der Abrechnung ergebende Zahlungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers. Ein Beschluss über diese sog. Abrechnungsspitze setzt deshalb voraus, dass diese anhand einer ordnungsgemäßen und zutreffenden Abrechnung rechnerisch richtig ermittelt worden ist. Ein Fehler in der Abrechnung führt allerdings nicht immer zur Anfechtbarkeit des Beschlusses. Maßgeblich ist vielmehr, ob sich der Fehler auf das beschlossene Abrechnungsergebnis ausgewirkt hat.

II. Unter Anwendung dieser Grundsätze kann der unter TOP V gefasste Beschluss keinen Bestand haben. Denn die dort beschlossene Abrechnungsspitze der Jahresabrechnung 2025 beruht auf einer fehlerhaften Berechnung. Das Gericht folgt insoweit der Auffassung des Klägers, dass die Jahresabrechnung diverse Mängel aufweist, die sich auf das Ergebnis auswirken.

1. Bei der der Beschlussfassung zugrunde liegenden Jahresabrechnung 2025 handelt es sich um eine sogenannte Ist-Abrechnung, in der nicht die Soll-Hausgelder (laut Wirtschaftsplan 2025 = 4.000,00 € pro Jahr für den Kläger), sondern nur die tatsächlich geleisteten Zahlungen der jeweiligen Eigentümer (3.908,33 € für den Kläger) bei der Ergebnisberechnung berücksichtigt worden sind. Das entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Denn damit endet die Jahresabrechnung nicht mit der jeweiligen Abrechnungsspitze (also der Differenz zwischen dem zu leistenden Jahreshausgeld und dem tatsächlichen Kostenanteil), sondern fehlerhaft mit dem Abrechnungssaldo, welches alle offenen Forderungen zusammenfasst. Die Genehmigung eines solchen Abrechnungsergebnisses führt zu einer weiteren Anspruchsgrundlage für die noch offenen Hausgeldforderungen, die bereits aufgrund des geltenden Wirtschaftsplans eingefordert werden dürfen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 13.02.2020 – V ZR 29/15), der sich das Gericht anschließt, fehlt der Eigentümergemeinschaft für die Schaffung einen weiteren Actio die Beschlusskompetenz. Bereits dieser Umstand führt zur Nichtigkeit des angefochtenen Beschlusses.

2. Das gleiche gilt für den bis dato offenen Nachzahlungsbetrag i.H.v. 22,14 € aus der Jahresabrechnung 2024. Unabhängig von der Frage, ob der Kläger oder die

Voreigentümerin haftet, ist es fehlerhaft, diese Restschuld in die Jahresabrechnung 2025 einzubeziehen. Denn dies hat Auswirkung auf das Abrechnungsergebnis mit der Folge, dass neben der bestandskräftig beschlossenen Abrechnungsspitze 2024 eine weitere Anspruchsgrundlage geschaffen wird, was außerhalb der Beschlusskompetenz der Eigentümer liegt.

3. Bei der Kostenverteilung ist es zudem falsch, die Sonderkosten für die Heizungsreparatur i.H.v. 316,55 € allein auf den Kläger umzulegen. Diese Kostenposition muss zwar als aus Gemeinschaftsmitteln bezahlte Ausgabe in der Jahresabrechnung berücksichtigt werden. Anders als geschehen muss sie jedoch nach dem geltenden Verteilerschlüssel auf alle Eigentümer umgelegt werden. Die Belastung des Klägers mit der gesamten Summe wäre erst dann zulässig, wenn der behauptete Ersatzanspruch gegen den Kläger feststünde, also entweder titulierte, anerkannt oder anderweitig feststehend wäre. Das ist vorliegend nicht der Fall.

B. Die unter TOP VI beschlossene Entlastung der Verwaltung ist ebenfalls anfechtbar, da die Verwaltung ihrer Pflicht auf Erstellung einer ordnungsgemäßen und fehlerfreien Jahresabrechnung bisher nicht nachgekommen ist und die in der Entlastung liegende Erklärung, der Gemeinschaft stünden gegen die Verwaltung keine Ansprüche aus dem Wirtschaftsjahr 2025 mehr zu, nicht zutrifft.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 15.999,88 EUR 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 1.000,00 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 Dortmund, Kaiserstraße 34, 44135 Dortmund, 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 dem Landgericht Dortmund zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund 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.

Rohlfing