4 C 189/25

Amtsgericht Wesel

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergemeinschaft [redacted]

an dem beteiligt sind:

Frau [redacted]

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted]

gegen

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer [redacted] vertreten durch die [redacted] Immobilienverwaltung GmbH, diese vertreten durch den Geschäftsführer [redacted]

Beklagte,

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

hat das Amtsgericht Wesel
auf die mündliche Verhandlung vom 16.03.2026

durch den Richter Karrer

für Recht erkannt:

Der Beschluss der Wohnnungseigentümerversammlung vom 10.11.2025 zum TOP 2 (Genehmigung der Jahresabrechnung 2024) wird für ungültig erklärt.

Der Beschluss der Wohungseigentümerversammlung vom 10.11.2025 zum TOP 3 (Beratung und Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan für das Jahr 2025) wird für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vorher Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

Die beklagte Wohungseigentümergemeinschaft beschloss am 10.11.2025 unter dem Tagesordnungspunkt 2 die Jahresabrechnung und rechnete bei der Abrechnung die Wasserstände nach dem Abrechnungsschlüssel MEA um. Ausweislich der Teilungserklärung, dort unter § 8, ist der Wasserverbrauch durch getrennte Zähler zu messen. Unter dem Tagesordnungspunkt 3 wurde am selben Tag ein Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 beschlossen.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass die von ihren angegriffenen Beschlüssen nicht der ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen würden. Der Wirtschaftsplan hätte vor oder zu Beginn der jeweiligen Wirtschaftsperiode aufgestellt werden müssen, ein Beschluss am Ende der Wirtschaftsperiode entspräche insoweit nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Klägerin beantragt,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 10.11.2025 zu TOP 2 (Genehmigung der Jahresabrechnung 2024) für ungültig zu erklären.

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 10.11.2025 zu TOP 3 (Beratung und Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan für das Jahr 2025) für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstand wird auf die gewechselten Schriftsätze samt Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist die Klägerin als Wohnungseigentümerin gemäß § 44 Abs. 1 S. 1 WEG klagebefugt. Die Anfechtungsklage wurde innerhalb der Monatsfrist des § 44 Abs. 2 S. 1 WEG erhoben und ist gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft als passivlegitimierte Beklagte gerichtet (§ 44 Abs. 2 S. 2 WEG).

II.

Die Klage hat auch in der Sache Erfolg.

1.

Die Klage zum Tagesordnungspunkt 2 ist begründet.

Der Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2024 entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 18 Abs. 2 WEG und ist daher für ungültig zu erklären.

Die Jahresabrechnung ist fehlerhaft, weil die Wasserkosten entgegen der zwischen den Parteien geltenden Teilungserklärung nicht nach Verbrauch, sondern nach Miteigentumsanteilen umgelegt wurden. Die Teilungserklärung bindet insoweit sämtliche Wohnungseigentümer und kann nicht einseitig durch den Verwalter im Rahmen der Abrechnung abgeändert werden. Die Kompetenz zur Änderung des Verteilungsschlüssels kommt nur den Wohnungseigentümern selbst gemäß § 16 Abs. 2 WEG zu; ein solcher Beschluss zu einer abweichenden Verteilung ist jedoch nicht vorgetragen. Da die Beklagte den falschen Abrechnungsschlüssel nicht in Abrede stellt, ist der Beschluss zu TOP 2 für ungültig zu erklären.

2.

Die Klage zum Tagesordnungspunkt 3 ist ebenfalls begründet.

Der Beschluss über den Wirtschaftsplan 2025 entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 18 Abs. 2 WEG i.V.m. § 28 Abs. 1 WEG.

Der Wirtschaftsplan erfüllt die Funktion eines Haushaltsplans der Wohnungseigentümergemeinschaft und muss daher vor oder jedenfalls zu Beginn des jeweiligen Wirtschaftsjahres aufgestellt und beschlossen werden. Nur so kann er seine

Steuerungsfunktion entfalten und den Eigentümern eine verlässliche Grundlage für die im laufenden Jahr zu leistende Vorschüsse bieten. Ein Wirtschaftsplan, der erst während des laufenden oder gar gegen Ende des Wirtschaftsjahres beschlossen wird, läuft Gefahr, von der Jahresabrechnung überholt zu werden und damit seinen Zweck zu verfehlen (vgl. BayObLG, Beschl. v. 15.03.1990 – 2 Z 18/90; NJW-RR 1990, 659).

Vorliegend wurde der Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 erst in der Eigentümerversammlung vom 10.11.2025 beschlossen – mithin zu einem Zeitpunkt, zu dem das Wirtschaftsjahr 2025 bereits zu mehr als zehn Monaten abgelaufen war. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Wirtschaftsplan seine Planungsfunktion vollständig verloren. Die Eigentümer konnten sich nicht mehr auf dessen Grundlage auf die voraussichtlichen Kosten des laufenden Jahres einstellen, da diese weitgehend bereits angefallen waren. Ein solcher Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil er den gesetzlichen Anforderungen an einen Wirtschaftsplan strukturell nicht genügt.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

IV.

Der Streitwert wird auf 1.802,38 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

A) 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 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.

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Wesel statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 300,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Wesel, Herzogenring 33, 46483 Wesel, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt 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.

Karrer