19 S 18/26
4 C 189/25
Amtsgericht Wesel





Landgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

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

Beklagten und Berufungsklägerin,

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

gegen

Frau [redacted],

Klägerin und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigter: Herr Rechtsanwalt [redacted],

hat die 19. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf
auf die mündliche Verhandlung vom 09.10.2026
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Wördehoff, den Richter am Landgericht Maas und die Richterin am Landgericht Dr. Hillmer

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Wesel vom 09.04.2026, Az. 4 C 189/25, teilweise abgeändert und insgesamt wie folgt

neu gefasst:

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

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten der Berufung trägt die Klägerin; die übrigen Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin und die Beklagte zu je ½.

Das erstinstanzliche Urteil und dieses Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

I.

Die Klägerin hat sich vor dem Amtsgericht als Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Wege der Anfechtungsklage gegen die unter TOP 2 und TOP 3 in der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 10.11.2025 gefassten Beschlüsse gewandt. Das Amtsgericht hat beide Beschlüsse für ungültig geklärt.

Mit ihrer Berufung begehrt die Beklagte die Abänderung des amtsgerichtlichen Urteils und die Abweisung der Klage, soweit mit dieser die die Ungültigerklärung des unter TOP 3 „Beratung und Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan für das Jahr 2025“ gefassten Beschlusses begehrt wird. Sie ist der Ansicht, dass eine Beschlussfassung entgegen der Auffassung des Amtsgerichts auch noch zum Jahresende hin zulässig sei. Erst mit Ablauf des betreffenden Wirtschaftsjahres sei eine Beschlussfassung für das Vorjahr nicht mehr möglich.

Die Beklagte beantragt,

das angefochtene Urteil abzuändern und die Klage bezüglich der Ungültigerklärung betreffend die Eigentümerversammlung vom 10.11.2025 zu TOP 3 (Wirtschaftsplan 2025) abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das Urteil des Amtsgerichts unter Wiederholung und Vertiefung ihrer erstinstanzlichen Argumentation als zutreffend.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands und der erstinstanzlich gestellten Anträge wird gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO auf das Urteil des Amtsgerichts verwiesen.

II.

Die form- und fristgerecht eingelegte Berufung der Beklagten ist gemäß §§ 513 Abs. 1, 520 Abs. 3 ZPO zulässig und hat auch in der Sache Erfolg. Der unter TOP 3 gefasste Beschluss begegnet keinen Bedenken. Er ist insbesondere nicht deshalb für ungültig zu erklären, weil er erst in der Eigentümerversammlung am 10.11.2025 gefasst worden ist.

Da der von dem Verwalter gemäß § 28 Abs. 1 Satz 2 WEG aufzustellende Wirtschaftsplan Grundlage des nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG zu fassenden Beschlusses über die zu zahlenden Vorschüsse ist, muss der Verwalter diesen zwar vor oder jedenfalls zu Beginn der jeweiligen Wirtschaftsperiode aufstellen (Bärmann/Becker, WEG, 16. Auflage 2025, § 28 Rn. 20 WEG; BeckOGK/Hermann, Stand 01.06.2026, § 28 WEG Rn. 9; BeckOK WEG/Bartholome, 65. Edition Stand 01.07.2026, § 28 WEG Rn. 14; BayObLG, Beschluss vom 15.03.1990 – BReg. 2 Z 18/90 – NJW-RR 1990, 659, 660). Davon zu trennen ist allerdings die Frage, bis zu welchem Zeitpunkt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Beschluss gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG über die zu erbringenden Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen aufgrund eines zuvor von dem Verwalter gemäß § 28 Abs. 1 Satz 2 WEG aufgestellten Wirtschaftsplans fassen können. Darum geht es hier.

Jedenfalls zu einem Zeitpunkt, in dem noch Vorschusszahlungen– wie im vorliegenden Fall jedenfalls für den Monat Dezember 2025 – fällig werden können, widerspricht ein Beschluss über die von den Wohnungseigentümern zu erbringenden Vorschüsse nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Denn zu diesem Zeitpunkt ist gerade noch keine Jahresabrechnung für das (noch) laufende Kalenderjahr sowie eine Beschlussfassung über diese gemäß § 28 Abs. 2 WEG möglich. Vielmehr sind die Wohnungseigentümer gemäß §§ 18 Abs. 2, 19 Abs. 2 WEG während des laufenden Kalenderjahres, ggfls. im Wege der Beschlussersetzungsklage, berechtigt, von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Aufstellung eines Wirtschaftsplans und die Beschlussfassung über die zu erbringenden Vorschüsse und Rücklagen zu verlangen,

wobei dieser Anspruch mit dem Ende des jeweiligen Wirtschaftsjahres erlischt, da zu diesem Zeitpunkt an die Stelle des Wirtschaftsplans die Jahresabrechnung tritt (vgl. nur Bärmann/Becker, a.a.O. § 28 WEG Rn. 67 f. BeckOK WEG/Bartholome, a.a.O. § 28 WEG Rn. 17 ff.; BeckOGK/Hermann, a.a.O. § 28 Rn. 12). Solange ein solcher Anspruch der Wohnungseigentümer besteht, kann eine entsprechende Beschlussfassung jedoch gerade nicht ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen. Zudem erfüllt auch ein gegen Ende des Wirtschaftsjahres gefasster Beschluss über die zu erbringenden Vorschüsse– wenn auch nur in begrenztem Umfang – noch seine planerische Funktion jedenfalls für den verbleibenden Rest des Jahres.

III.

Die Kostenentscheidung beruht hinsichtlich des Berufungsverfahrens auf § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO und im Übrigen auf § 92 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

IV.

Zur Zulassung der Revision besteht kein Anlass, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert.

V.

Der Streitwert für die Berufungsinstanz wird 10.966,79 EUR festgesetzt.

Wördehoff Maas Dr. Hillmer