

Landgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 28 Abs. 1 WEG

- 1. Es handelt sich bei der Jahresabrechnung um eine Abrechnung nach Ablauf eines Kalenderjahres, ein vom Kalenderjahr abweichender Abrechnungszeitraum verstößt gegen § 28 Abs. 1 WEG.**
- 2. Eine Abweichung vom Gesetz ist nur dann möglich, wenn eine entsprechende Regelung in der Gemeinschaftsordnung vorhanden ist.**
- 3. Besteht eine langjährige Übung einer Abrechnung in Abweichung vom Kalenderjahr, so kann für künftige Abrechnungen die Umstellung auf das Kalenderjahr verlangt werden (vgl. LG München, ZMR 2009, 218 ff.). Dies hat jedoch zur Folge, dass im Zeitpunkt der Umstellung ein Monat bzw. mehrere Monate als Differenz verbleiben, so dass bei einem erstellten 13-monatigen Abrechnungszeitraum keine Bedenken bestehen.**
- 4. Die Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft hat gemäß § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben zu erstellen. Dazu hat die Verwaltung eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorzulegen, die auch Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklagen enthält. Sie muss für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein.**
- 5. Bei der Darstellung der Instandhaltungsrücklage ist zwischen Soll- und Ist-Rücklage zu unterscheiden. Die Soll-Rücklage ist der Betrag, der vorhanden wäre, wenn alle Wohnungseigentümer ordnungsgemäß ihrer Wohngeldverpflichtung nachgekommen sind. Die Angabe der Sollwerte ist erforderlich, um die Differenzen zu den tatsächlich auf die Rücklage gezahlten Wohngeldanteilen und den liquiditätsmäßig separierten Beträgen zu differenzieren.**
- 6. Wurde ein Beschluss auf einer früheren Eigentümerversammlung rechtskräftig für ungültig erklärt und basiert der streitgegenständliche Beschluss auch auf diesem Beschluss, widerspricht der streitgegenständliche Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung.**

LG Köln, Urteil vom 08.05.2014; Az.: 29 S 241/13

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Köln, 26.09.2013 - 204 C 284/11, teilweise aufgehoben und wie folgt abgeändert:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 11.07.2011 der Wohnungseigentümergeinschaft T-Straße in Köln zu TOP 6 und TOP 8 werden für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen tragen die Klägerin zu 88% und die Beklagten nach Kopfteilen zu 12%.

Tatbestand:

I.

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft T-Straße in Köln. In der Eigentümerversammlung vom 11.07.2011 fassten die Wohnungseigentümer u. a. folgende Beschlüsse:

TOP 2

Die von der Verwaltung vorgelegte Jahresabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnung(n)) für das Jahr 2009 wird hiermit anerkannt.

Guthaben bzw. Fehlbeträge aus den jeweiligen Einzelabrechnungen sind sofort fällig. Fehlbeträge sind in den nächsten Tagen auf das Gemeinschaftskonto anzuweisen. Bei den Eigentümern, die der Verwaltung eine Einzugsermächtigung erteilt haben, sollen Nachzahlungen und Guthaben von der Verwaltung beim nächsten regulären Lastschriftlauf mit eingezogen bzw. ausgezahlt werden. (...)

TOP 3.1

Die von der Verwaltung vorgelegte Jahresabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnung(n)) für das Jahr 2010, die die Heizkosten für die Zeit vom 01.12.09 bis 31.12.10 enthält, wird hiermit anerkannt.

Guthaben bzw. Fehlbeträge aus den jeweiligen Einzelabrechnungen sind sofort fällig. Fehlbeträge sind in den nächsten Tagen auf das Gemeinschaftskonto anzuweisen. Bei den Eigentümern, die der Verwaltung eine Einzugsermächtigung erteilt haben, sollen Nachzahlungen und Guthaben von der Verwaltung beim nächsten regulären Lastschriftlauf mit eingezogen bzw. ausgezahlt werden. (...)

TOP 3.2

Da die Gemeinschaft ihre Kosten von je in Übereinstimmung mit der Rechtslage und der Teilungserklärung kalenderjährlich abrechnet, entsprach die in der Vergangenheit in den Abrechnungen enthaltene hiervon periodenmäßig abweichende Ansetzung der Heizkosten nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Aus diesem Grund bekräftigt die Gemeinschaft auch noch einmal

beschlussweise, dass ab der Jahresabrechnung 2011 auch die Heizkosten immer für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember eines Jahres in der Abrechnung zu berücksichtigen sind. Diese Umstellung macht es notwendig, dass in der Jahresabrechnung 2010 einmalig die Heizkosten für die Zeit vom 01.12.2009 bis zum 31.12.2010 aufzunehmen sind bzw. waren.

TOP 4

Der vom Verwalter vorgelegte Wirtschaftsplan für 2011 (Gesamt-/Einzelpläne) wird hiermit rückwirkend ab Jahresanfang beschlossen. Die Differenzbeträge zu den in diesem Jahr bereits geleisteten Wohngeldzahlungen sind sofort fällig. Die Differenzbeträge (soweit sie zugunsten des Gemeinschaftskontos gehen) werden von der Verwaltung per Lastschriftinzugsverfahren eingezogen, sofern eine Ermächtigung zum Wohngeldeinzug per Lastschrift vorliegt. Dieser Wirtschaftsplan bleibt bis zum Beschluss des nächsten Wirtschaftsplans in Kraft.

TOP 5

Die Gemeinschaft erteilt der Rechnungsprüferin und dem Mitglied des den Beirat ersetzenden Eigentümergremiums Frau G für ihre Tätigkeit in 2009 und 2010 einschließlich der Prüfung der beiden Jahresabrechnung über diese Perioden Entlastung.

TOP 6

Die Gemeinschaft erteilt der Verwaltung für ihre Tätigkeit in 2009 und 2010 einschließlich der Erstellung der Jahresabrechnung über diese Perioden Entlastung.

TOP 8

Die Gemeinschaft bekräftigt und präzisiert bzw. ergänzt den Beschluss unter TOP 13 aus der Eigentümerversammlung vom 06.09.2010 wie folgt: Liegen die in dem o.g. Beschluss beschriebenen Eigenmeldungen der Personenbelegung nicht vor, so hat die Verwaltung die betroffenen Eigentümer mit eingeschriebenem Brief unter Setzung einer Rückantwortfrist von 14 Tagen noch einmal zur Meldung der Daten aufzufordern, wobei sie bereits die im Falle des weiteren Ausbleibens einer Rückmeldung angenommene Werte mitteilt. Wenn für ein Jahr zwei Wohnungen oder mehr dennoch keine diesbezüglichen Daten mitteilen, sind die hier einschlägigen Kosten insgesamt nach MEA umzulegen."

Die Klägerin hat die vorgenannten Beschlüsse angefochten und zur Begründung vorgetragen, dass die Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen würden. TOP 2 entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, die Jahresabrechnung 2009 enthalte Widersprüche. Als Bestand gesamt per 31.12.2009 sei in der Spalte "liquide Mittel" EUR 53.447,73 ausgewiesen, der tatsächliche Geldbestand betrage jedoch EUR 49.675,11, so dass eine Differenz von EUR 3.772,62 vorhanden sei. Als Summe Ausgaben seien EUR 18.679,26 ausgewiesen, tatsächlich umgelegte Ausgaben laut Einzelabrechnung seien jedoch EUR 18.631,98, so dass eine Differenz von EUR 47,28 bestehe. Die auf die Instandhaltungsrücklage geleisteten Beträge der Wohnungseigentümer seien nicht

als Einnahmen erfasst. Die Abgrenzungsposten Heizölbestand und Ablesekosten des Verbrauchs würden in der Gesamtabrechnung fehlen, die Abrechnungsunterlagen 2009 enthielten keine Abgrenzungsposten, auch in 2010 seien keine Abgrenzungen vorgenommen worden. Bei der Instandhaltungsrücklage seien in Höhe von EUR 5.120,00 Kosten in der Einzelabrechnung als Zuführung Rücklage als Ausgabe erfasst, in der Ist-Rücklage laut Einwicklung seien aber nur EUR 4.546,35 zugeführt worden, so dass EUR 573,65 fehlen würden. Die Ist-Rücklage müsste laut rechtskräftigem Beschluss vom 27.10.2009 auf einem auf die Eigentümergemeinschaft lautenden Sparbuch angelegt sein, tatsächlich befände sich per 31.12.2009 die Rücklage nur in Höhe von EUR 46.930,53 auf einem Sparbuch, dessen Inhaber B sei. Es werde ein Betrag in Höhe von EUR 474,59 der Rücklage entnommen, ohne dass zu erkennen sei, wohin der Betrag geflossen sei. Die Abrechnung der Instandhaltungsrücklage widerspreche zudem den Grundsätzen des Urteils des BGH vom 04.12.2009, V ZR 44/09. Sätze 2 bis 4 würden dem Gleichbehandlungsgrundsatz widersprechen, es könne nur eine Fälligkeit geben. Auch der Beschluss über die Jahresabrechnung 2010, TOP 3.1, widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Es liege eine Differenz zwischen tatsächlich vorhandenem Bankbestand und Geldbestand laut E/A-Ausweis in Höhe von EUR 3.154,10 vor. Zwischen verteilungsrelevanten Beträgen laut E/A-Ausweis und verteilten Kosten laut Einzelabrechnung liege eine Differenz von EUR 7.089,24 vor. Die Liquiditätsreserve von EUR 6.000,00 laut Nullabgleich-Ist-Vorauszahlung sei weder nachvollziehbar noch vorhanden. Es fehle die Abgrenzung des Heizölbestands und die Kosten der Verbrauchserfassung. Es seien zudem EUR 7.668,29 aus der Instandhaltungsrücklage ohne Beschluss entnommen worden. Kosten in Höhe von EUR 4,50 (Kosten Gerichtskasse) seien nur auf die übrigen Miteigentümer aufzuteilen und nicht jedoch bei der Klägerin zu erfassen. Die Darstellung der Ist-Rückstellung der Instandhaltungsrücklage sei falsch und widersprüchlich, der tatsächliche Bankbestand betrage EUR 43.856,58, wohingegen Soll- und Ist-Rückstellung EUR 43.970,44 betragen. Tatsächliche Zahlungen von Wohnungseigentümern auf die Instandhaltungsrücklage würden nicht ausgewiesen. Die Heizkostenabrechnung sei nicht zutreffend, die rückwirkende Änderung des Abrechnungszeitraumes auf 13 Monate widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, die Heizperiode sei nicht zwingend das Kalenderjahr, sondern könne auch einem anderen Zeitraum von 12 Monaten entsprechen. TOP 3.2 S. 2 verstoße gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz. Der Beschluss zu TOP 3.2 ermächtige den Verwalter, falsche Heizkostenabrechnungen für 2010 und 2011 erstellen zu lassen, die gegen die Heizkostenverordnung verstoßen. Da in der Heizkostenabrechnung unter anderem die Heizölbestände berücksichtigt würden, dieser jedoch nur per 30.11.2010 tatsächlich anhand der Bestandsanzeige des Heizöltanks von der Klägerin und dem Miteigentümer Bayer ermittelt worden sei, sei der Heizölbestand per 31.12.2010/01.01.2011 falsch, weil geschätzt.

TOP 4 S. 2 verstoße gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz. Die Fälligkeit der Differenzbeträge, die durch den Verwalter eingezogen würden, hänge von dessen Erledigung des Lastschriftseinzuges ab, während den übrigen Eigentümern die Beträge per 11.07.2011 fällig gestellt würden. Dem Beschluss fehle es ferner an hinreichender Bestimmtheit, da im Zeitpunkt der Beschlussfassung die genaue Höhe der zu leistenden Differenzbeträge nicht bekannt sei.

Die Entlastung von Frau G widerspreche den Grundsätzen ordnungsgemäßer

Verwaltung, weil die Verwaltung fehlerhafte Abrechnungen vorgelegt habe; den Prüfprotokollen sei zu entnehmen, dass in der Kürze der Prüfungsdauer diese nur oberflächlich erfolgen konnten. Zudem habe Frau G trotz der vorgetragenen Beanstandungen der Klägerin in der Eigentümerversammlung zu sämtlichen Punkten geschwiegen.

Der Entlastungsbeschluss zu TOP 6 sei nicht hinreichend bestimmt, weil nicht erkennbar sei, ob auch die B Hausverwaltung KG, die in der Zeit vom 01.12.2008 bis 31.12.2009 Verwalterin gewesen sei, entlastet werden sollte. Diese habe durch die Nichtanlage der Gelder der Instandhaltungsrücklage auf einem Sparbuch der WEG einen Schaden verursacht. Die L Hausverwaltungen GmbH habe nicht entlastet werden können, weil die Beschlüsse zu TOP 2, TOP 3.1, TOP 3.2, TOP 4 und TOP 8 nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend würden. Auch habe die L Hausverwaltungen GmbH die Instandhaltungsrücklage nicht auf einem Sparbuch angelegt. Sie ignoriere zudem Beschlüsse der WEG; am 11.05.2005 sei beschlossen worden, zur Herstellung einer ausreichenden Liquidität auf dem Girokonto eine Einlage von insgesamt EUR 1.000,00 zu Beginn eines jeden Kalenderjahres einzuzahlen, was nicht umgesetzt worden sei. Die L Hausverwaltungen GmbH gewähre zudem den Miteigentümern B. in 2010 Sonderkonditionen, dass die Wohngeldzahlungen erst per 15. oder später eines Monats eingezahlt wurden. Die Bescheinigung i. S. von § 35 a EStG sei unvollständig bzw. falsch. Die Entscheidung des Amtsgerichts in dem Verfahren 204 C 311/10 werde von der Verwalterin nicht abgewartet.

Der Beschluss zu TOP 8 berücksichtige nicht, dass der Beschluss vom 06.09.2010 aufgrund der Anfechtungsklage AG Köln 204 C 312/10 noch nicht bestandskräftig sei. Zudem bewirke der Beschluss, dass der Kostenverteilungsschlüssel beliebig und rückwirkend verändert werden könne.

Die Beklagten haben vorgetragen, die von der Klägerin benannte Differenz von EUR 3.772,62 erkläre sich aus der Position Abgrenzung Ölbestand zum 31.12.2009 mit EUR 4.059,77 sowie der Abgrenzung Rechnung Techem/Heizkosten EUR 287,15. Die Differenz von EUR 47,28 betreffe Kapitalertragssteuer und Soli, Zinsen abzüglich Kapitalertragsteuer und Soli werden gemäß Eigentümerbeschluss den Rücklagen zugeführt. Die Jahresabrechnung sei korrekt und vollständig erstellt worden. Der Beschluss zu TOP 2 S. 2 bis 4 verstoße nicht gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz, die Jahresabrechnungsergebnis würden mit dem Beschluss für alle Miteigentümer eindeutig sofort fällig. Bei der Jahresabrechnung 2010 würden sich Abgrenzungen zum Ölbestand und der Rechnung Techem/Heizkosten in Höhe von EUR 3.154,10 befinden. Soweit die Klägerin verteilungsrelevante Beträge zitiere, handele es sich bei diesen Beträgen um zusätzlichen Informationscharakter. Hinsichtlich der Liquiditätsreserve von EUR 6.000,00 sei auf das Verfahren AG Köln 204 C 312/10 zu verweisen, es handele sich um eine Form der Rückstellung. Hinsichtlich der Heizkostenabrechnung sei es erforderlich geworden, eine Umstellung auf eine ordnungsgemäße kalenderjährliche Abrechnung vorzunehmen. Der Heizölbestand der Klägerin sei dabei zum 31.12.2010 abgelesen worden. Soweit die Klägerin vorträgt, dass ein Sparbuch auf den Namen des Hans Gerd B angelegt sei, so sei dieses Sparbuch von der Verwalterin zu Beginn ihrer Tätigkeit aufgelöst und festgeldorientiert bei der Sparkasse ... angelegt worden.

Durch Urteil vom 26.09.2013 hat das Amtsgericht Köln die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 11.07.2011 zu TOP 2., 3.1, 3.2, 4., 5., 6. und 8. für ungültig erklärt und die Kosten des Rechtsstreits der Verwalterin auferlegt. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass unter Bezugnahme auf die Entscheidung des Amtsgerichts in dem Verfahren 204 C 312/10 sowie der zweitinstanzlichen Entscheidung Landgericht Köln 29 S 201/11, der sich das Gericht vollumfassend anschließe, die Jahresabrechnung für 2009 für ungültig zu erklären sei. Es lägen Widersprüche vor. Es handele sich nicht um eine Einnahmen- und Ausgabenrechnung. Es sei nicht erkennbar, worin die Gesamtabrechnung 2009 bestehe. Die geleisteten Beträge der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage seien nicht als Einnahmen erfasst. Außerdem fehle eine Abgrenzung von Heizölbestand und Ablesekosten des Verbrauchs. Zu Tagesordnungspunkt 2 gelte, dass für alle Miteigentümer eine gleiche Fälligkeit gelten müsse. Dies gelte auch für Tagesordnungspunkt 3.1 und 3.2. Darüber hinaus gelte zu Tagesordnungspunkt 3.2, dass dem Verwalter eine Generalermächtigung gegeben werde, falsche Heizkostenabrechnungen für 2010 und 2011 zugrunde legen zu lassen und nicht nach der Heizkostenverordnung abzurechnen. Zu Tagesordnungspunkt 4 werde auf die vorstehenden Ausführungen Bezug genommen. Aufgrund der Ungültigkeitserklärung der vorhergehenden Beschlüsse, sei auch der Tagesordnungspunkt 5 und der darin befasste Beschluss der Entlastung für ungültig zu erklären. Entsprechendes gelte für Tagesordnungspunkt 6 bezüglich der Entlastung der Verwaltung für ihre Tätigkeit in 2009 und 2010. Bezüglich des Tagesordnungspunktes 8 werde auf den Rechtsstreit und dessen Begründung 204 C 312/10 zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen.

Gegen das ihnen am 01.10.2013 zugestellte Urteil wenden sich die Beklagten mit ihrer am 16.10.2013 bei Gericht eingegangenen Berufungsschrift unter Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens. Sie tragen vor, die vorliegenden Jahresabrechnungen für die Kalenderjahre 2009 und 2010 würden den Musterabrechnungen entsprechen wie sie in der Literatur inzwischen veröffentlicht worden seien. Es handele sich nicht mehr um eine reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung, sondern um eine Abrechnung, die auch aus Status, Rücklagen und Bankkontenentwicklung bestehe. Insoweit werde das Vermögen der Eigentümergeinschaft wiedergegeben. Die geleisteten Beiträge der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage seien als Einnahme erfasst worden, insoweit werde auf die Anlage BK1 verwiesen. Die Abgrenzung von Heizölbestand und Ablesekosten des Verbrauchs sei in der Einnahmen- und Ausgabenübersicht dargestellt, Anlage BK2. Bei den Regelungen in TOP 2 ebenso wie in TOP 3.1 handele es sich nicht um eine Regelung von verschiedenen Fälligkeiten, es werde lediglich darauf hingewiesen, dass die Wohnungseigentümer, die ihre Zahlungsverpflichtung per Überweisung tätigen, diese in den nächsten Tagen erledigen sollen, wohingegen der Einzug am 01.08. erfolgen werde. Darüber hinaus seien die Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 7 WEG berechtigt Beschlüsse zu fassen, die die Art und Weise von Zahlungen und ihrer Fälligkeit zum Gegenstand haben, eine Ungleichbehandlung sei dem Beschluss nicht zu entnehmen. Im Übrigen rechtfertige § 21 Abs. 7 WEG schon geringe Ungleichbehandlungen, wie die Problematik geringerer Zahlung im Zusammenhang mit Lastschriftermächtigungen zeige. Hinsichtlich TOP 3.2 habe das Amtsgericht nicht berücksichtigt, dass die Eigentümergeinschaft die Heizkosten jahrelang falsch abgerechnet habe, weil die Heizkosten nicht kalenderjahresbezogen erfasst

worden seien. Die Eigentümergemeinschaft müsse nunmehr eine Umstellung vornehmen, um diesen Missstand zu beseitigen, entsprechend laute der Beschluss zu TOP 3.2, dass die Heizkosten kalenderjahresbezogen abgerechnet werden, was erfordere, dass in der Jahresabrechnung 2010 einmalig ein verlängertes Abrechnungsjahre hinsichtlich der Heizkosten gewählt werde. Zu TOP 4 S. 1 sowie TOP 4.S. 3 und 4 fehle der erstinstanzlichen Entscheidung eine Begründung. Die Entlastung von Frau G als Rechnungsprüferin sei rechtmäßig gewesen, da die von ihr geprüften Abrechnungen keine Fehler enthalten hätten. Gleiches gelte auch für die Entlastung der Verwaltung, ordnungsgemäße Abrechnungen würden einem Entlastungsbeschluss nicht entgegenstehen. Der Beschluss zu TOP 8 enthalte eine gewisse Logik, wenn die Personenzahlen nicht festgestellt werden können, wäre an dieser Stelle die Erstellung der Abrechnung unmöglich, deshalb müsse dem Verwalter eine Anweisung erteilt werden, wie er abzurechnen habe, wenn sich die Personenzahl nicht ermitteln lassen.

Die Klägerin trägt vor, die Verwalterin bzw. die Beklagten hätten die erstinstanzlich vorgetragenen Widersprüche nicht aufklären können. Das Rechenwerk sei weder eine Einnahmen- und Ausgabenrechnung noch lasse sich dieses Zahlenmaterial leicht und ohne fremde Hilfe prüfen. Die von den Wohnungseigentümern geleisteten Beträge auf die Instandhaltungsrücklage seien nicht als Einnahmen erfasst, insoweit verweist die Klägerin auf ausgewiesenen Saldo des Rücklagensparkontos von EUR 46.930,53. Hinsichtlich der Heizkostenabrechnung enthalten die Abrechnungsunterlagen keine ergebniswirksamen Anrechnungen der von den Miteigentümern geleisteten Vorschüsse auf den noch vorhandenen Heizölbestand des Abrechnungsjahres 2009 und 2010. Der Heizölbestand per 31.12.2008, wertmäßig EUR 5.525,41, sei in den Abrechnungsunterlagen 2009 nicht zu finden. Der Verwalter habe erstmals in der Jahresabrechnung 2012 zutreffend und richtig die Heizölbestände ergebniswirksam abgegrenzt. Hinsichtlich TOP 2 S. 2 gelte, dass "sofort fällig" innerhalb von 3 Tagen bedeute, wohingegen die mit der nächsten Wohngeldzahlung zu leistenden Nachzahlungen erst am 01.08.2011 bzw. 03.08.2011 fällig gewesen sei, dies sei eine unzulässige Ungleichbehandlung. Gleiches gelte für die Beschlussfassung zu TOP 3.1 Absatz 2. Hinsichtlich der Jahresabrechnung 2010 gelte, dass der Verwalter ohne Beschluss Kosten in Höhe von EUR 7.668,29 aus den Geldmitteln der Instandhaltungsrücklage finanziert, d. h. der Rücklage entnommen habe. Die Jahresabrechnung enthalte zudem eine falsche Heizkostenabrechnung. Der Verwalter habe unzulässigerweise den Abrechnungszeitraum auf 13 Monate synchronisiert. Die Heizkostenabrechnung sei nicht jahrelang unzutreffend erfasst worden, denn der Abrechnungszeitraum der Heizkosten müsse 12 Monate umfassen, aber nicht zwingend einem Kalenderjahr entsprechen. Ein kalenderjährlicher Abrechnungszeitraum sei nirgendwo festgelegt. TOP 8 basiere auf einem Beschluss der Eigentümerversammlung vom 06.09.2010 zu TOP 13, der rechtskräftig für ungültig erklärt worden sei. Der Beschluss sei zudem inhaltlich unbestimmt, da er bewirke, dass der Kostenverteilungsschlüssel beliebig und rückwirkend verändert werden könne.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die erstinstanzliche Entscheidung sowie den Inhalt der im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung der Beklagten ist form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Sie begegnet auch im Übrigen keinen verfahrensrechtlichen Bedenken.

Die Berufung der Beklagten hat teilweise Erfolg.

Die Beschlussfassungen der Eigentümerversammlung 11.07.2011 zu TOP 2, TOP 3.1 und TOP 3.2 entsprechen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die angefochtenen Jahresabrechnungen entsprechen unter Berücksichtigung der innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist vorgetragenen Einwendungen den von dem BGH aufgestellten Grundsätzen. Dieser hat in seiner Entscheidung vom 11.10.2013 wie folgt ausgeführt: Die Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft hat gemäß § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben zu erstellen. Dazu hat die Verwaltung eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorzulegen, die auch Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklagen enthält. Sie muss für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein. Diesen Anforderungen genügt eine Abrechnung nur, wenn sie, anders als der Wirtschaftsplan, nicht die geschuldeten Zahlungen und die vorgesehenen Ausgaben, sondern die tatsächlichen Einnahmen und Kosten ausweist. Die Darstellung der Jahresabrechnung muss die Wohnungseigentümer in die Lage versetzen, die Vermögenslage der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfassen und auf ihre Plausibilität zu überprüfen. Sie müssen nachvollziehen können, was mit den eingezahlten Mitteln geschehen ist, insbesondere ob sie entsprechend den Vorgaben des Wirtschaftsplanes eingesetzt worden sind. Ein Nachweis von Buchhaltungskonten ist hingegen weder Bestandteil der Jahresabrechnung noch des Genehmigungsbeschlusses; die daraus ersichtlichen Informationen können lediglich Indizien gegen die Schlüssigkeit der Abrechnung liefern. Ebenso wenig ist ein Vermögensstatus Gegenstand der Jahresabrechnung noch des Genehmigungsbeschlusses (BGH, NJW 2014, 145 f.). Es ist vorliegend jeweils eine Gesamtabrechnung vorhanden, Differenzen im Geldbestand sind nicht vorhanden, vielmehr sind Abgrenzungen in Bezug auf die Heizkosten vorgenommen worden sind. Es ist auch keine Entnahme von EUR 6.000,00 getätigt worden, vielmehr ist dieser Betrag separat im Hinblick auf die ursprüngliche Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung vom 06.09.2010 aufgeführt worden, welches auch unter Berücksichtigung der Entscheidung der Kammer in dem Verfahren 29 S 210/11 nicht entscheidungserheblich ist. Soweit Klägerin darüber hinaus in Bezug auf die Jahresabrechnung 2010 einwendet, dass sie in der Einzelabrechnung anteilig in Bezug auf einen Betrag von EUR 4,50 belastet worden ist, haben die Beklagten unwidersprochen vorgetragen, dass es sich dabei um eine Dokumentenpauschale handelt, die ausweislich Bl. 197 d. A. belegt ist, es sich mithin nicht um Gerichtskosten handelt, mit der die Klägerin in ihrer Einzelabrechnung nicht belastet werden dürfte.

Insoweit die Klägerin darüber hinaus in dem Schriftsatz vom 19.12.2011 in Bezug auf die Heizkostenabrechnung 2010 vorgetragen hat, dass die Ablesung bzw. Ermittlung der Verbrauchswerte nicht zutreffend erfolgt ist, weil nur eine Schätzung vorgenommen worden sei, sowie weitere Einwendungen in Bezug auf die angefochtenen Jahresabrechnungen erhoben hat, ist dieses Vorbringen nicht zu berücksichtigen, da es nach Ablauf der Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG vorgetragen worden ist. Die Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG soll bewirken, dass für die Wohnungseigentümer und für den zur Ausführung von Beschlüssen berufenen Verwalter zumindest im Hinblick auf die Anfechtungsgründe alsbald Klarheit darüber besteht, ob, in welchem Umfang und aufgrund welcher tatsächlicher Grundlage gefasste Beschlüsse einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden. Deshalb muss sich der Lebenssachverhalt, auf den die Anfechtungsklage gestützt wird, zumindest in seinem wesentlichen Kern aus den innerhalb der Frist eingegangenen Schriftsätzen selbst ergeben, eine Substantiierung im Einzelnen ist nicht erforderlich (BGH, NJE 2012, 1434 ff.). Ein Nachschieben von neuen Gründen nach Ablauf der Frist ist ausgeschlossen. Vorliegend handelt es sich um ein Nachschieben von Gründen, jedoch nicht um die Substantiierung bereits in seinem Kern Vorgetragenes. Diesen Anforderungen genügt das Vorbringen im Schriftsatz vom 09.09.2011 nicht, denn der zur Überprüfung gestellte Sachverhalt ist nicht bereits in Umrissen vorgetragen sowohl was die einzelnen Angriffe gegen die Jahresabrechnung betrifft als auch die Einwendung hinsichtlich der Heizkosten.

Wie bereits vorhergehend dargelegt handelt es sich bei der Jahresabrechnung um eine Abrechnung nach Ablauf eines Kalenderjahres, ein vom Kalenderjahr abweichender Abrechnungszeitraum verstößt gegen § 28 Abs. 1 WEG. Eine Abweichung vom Gesetz ist nur dann möglich, wenn eine entsprechende Regelung in der Gemeinschaftsordnung vorhanden ist (vgl. Riecke/Schmid-Abramenko, Wohnungseigentumsrecht, 3.Aufl., § 28 Rdnr. 63), was vorliegend nicht der Fall ist. Besteht eine langjährige Übung einer Abrechnung in Abweichung vom Kalenderjahr, so kann für künftige Abrechnungen die Umstellung auf das Kalenderjahr verlangt werden (vgl. LG München, ZMR 2009, 218 ff.). Dies hat jedoch zur Folge, dass im Zeitpunkt der Umstellung ein Monat bzw. mehrere Monate als Differenz verbleiben, hier der Monat Dezember. Abgesehen davon, dass es unpraktikabel erscheint, eine eigenständige Jahresabrechnung für einen einzelnen Monat zu fordern, ist zu berücksichtigen, dass Abrechnungen für einzelne Quartale unzulässig sind (OLG Düsseldorf, NJW-RR 2007, 594), mithin ist es erforderlich, dass dieser Monat der Jahresabrechnung, die auf die Umstellung folgt, zugeschlagen wird, so dass insgesamt dem vorliegend erstellten 13-monatigen Abrechnungszeitraum keine Bedenken gegenüberstehen.

Auch die Darstellung der Instandhaltungsrücklage entspricht den an sie zu stellenden Voraussetzungen. Bei der Darstellung der Instandhaltungsrücklage ist zwischen Soll- und Ist-Rücklage zu unterscheiden. Die Soll-Rücklage ist der Betrag, der vorhanden wäre, wenn alle Wohnungseigentümer ordnungsgemäß ihrer Wohngeldverpflichtung nachgekommen sind. Die Angabe der Sollwerte ist erforderlich, um die Differenzen zu den tatsächlich auf die Rücklage gezahlten Wohngeldanteilen und den liquiditätsmäßig separierten Beträgen zu differenzieren. Die Zuführungsbeträge sind in der Jahresabrechnung jedoch nicht als Kosten zu erteilen, denn es handelt sich aus Sicht der Gemeinschaft um Einnahmen (vgl. BGH, NJW 2010, 2127 ff.). Die Darstellung von allen drei Rücklagenentwicklungen

ist grundsätzlich in der Jahresabrechnung unumgänglich und nur dann entbehrlich, wenn ausnahmsweise alle Wohnungseigentümer das Wohngeld in voller Höhe gezahlt haben, so dass Soll- und Ist-Rücklage einander entsprechen und der Verwalter dann das Rücklagenbankkonto entsprechend geführt hat. (Jennißen-Jennißen, WEG, 3.Aufl., § 28 Rdnr. 113d). Diesen Anforderungen entsprechen die jeweiligen Darstellungen betreffend die Jahresabrechnungen 2009 und 2010.

Es widerspricht auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, dass die Wohnungseigentümer sowohl unter TOP 2 S. 2 als auch unter TOP 3.1 S. 2 beschlossen haben, dass Fehlbeträge in den nächsten Tagen auf das Gemeinschaftskonto anzuweisen sind, wohingegen bei Eigentümern, die der Verwaltung eine Einzugsermächtigung erteilt haben, die Nachzahlungsbeträge mit der nächsten regulären Lastschrift eingezogen werden sollen. Die Beschlüsse enthalten gerade keine abweichende Fälligkeitsregelung, insoweit ist ausdrücklich ausgeführt worden, dass Guthaben bzw. Fehlbeträge sofort fällig sind. Da die Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 7 WEG mit Mehrheit Fragen der Zahlungsabwicklung des Verbandes an die einzelnen Wohnungseigentümergehörig als auch die Einführung des Lastschriftverfahrens beschließen können, wobei die beschlossenen Regelungen sich im Rahmen des Angemessenen zu bewegen haben, stehen der vorliegend getroffenen Regelung keine Bedenken entgegen, denn es kann der Verwaltung nicht zugemutet werden, beschlossene Nachzahlungsbeträge außerhalb des regulären Lastschriftverfahrens sofort einzuziehen. Auf der anderen Seite ist zu berücksichtigen, dass die Abbuchung, wenn es sich um außergewöhnliche Zahlungen (Nachforderungen oder Sonderumlagen) handelt, mit einer Frist angekündigt werden muss, die ausreichend Zeit lässt, die Forderung zu prüfen (Jennißen-Heinemann, a. a. O., § 21 Rdnr. 113). Da insoweit allenfalls eine Zeitdifferenz von weniger als vier Wochen zu den übrigen zahlungsverpflichteten Wohnungseigentümern, die nicht dem Lastschriftverfahren zugestimmt haben, entstehen kann, bestehen gegen die Regelung auch deshalb keine Bedenken, weil die Wohnungseigentümer auch mit Mehrheit Sanktionen bzw. Mehraufwandsentschädigung beschließen können, falls sich ein Wohnungseigentümer nicht an einem beschlossenen Zahlungsverfahren beteiligen kann oder will, so dass die von der Klägerin angeführte Ungleichbehandlung jedenfalls nicht unangemessen ist und daher nicht ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

Aus den vorgenannten Erwägungen hinsichtlich des Abrechnungszeitraumes zu TOP 3.1 folgt, dass der Beschluss zu TOP 3.2 ebenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Aus den vorgenannten Gründen widerspricht damit auch TOP 5 nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, denn es ist nicht erkennbar, welche Pflichtverletzungen Frau G angesichts ordnungsgemäßer Jahresabrechnungen vorzuwerfen sind. Neben dem Einwand der nicht ordnungsgemäßen Abrechnungen 2009 und 2010 hat die Klägerin kein Vortrag gebracht, der ein Fehlverhalten der Frau G nachvollziehen ließe. Allein der Umstand, dass die Prüfung innerhalb kurzer Zeit erfolgt sein soll, lässt ein Fehlverhalten nicht erkennen.

Hingegen widerspricht die Beschlussfassung zu TOP 6 ordnungsgemäßer

Verwaltung, denn sie ist bereits nicht hinreichend bestimmt in Bezug darauf, welcher Verwaltung Entlastung erteilt werden sollte. Da im Jahr 2009 noch die Vorgängerin der jetzigen Verwalterin tätig war, kann der Beschluss auch die Entlastung dieser Verwalterin beinhalten. Diesbezüglich fehlt es an einer klaren Formulierung, die Beschlussfassung ist hingegen einer Auslegung zu der Frage, auf wen sich die Entlastung beziehen sollte, nicht weiter zugänglich. Hinzukommt, dass grundsätzlich eine Entlastung nicht zu erteilen ist, wenn Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter nicht ausgeschlossen werden können und kein Grund ersichtlich ist, auf diese Ansprüche zu verzichten (vgl. BGH, NJW 2010, 2127 ff.). Aufgrund des Umstandes, dass Finanzmittel der Gemeinschaft nicht auf einem Sparbuch, sondern auf einem Girokonto angelegt worden sind, lässt einen Schaden der Gemeinschaft denkbar erscheinen. Auch das mögliche Zugeständnis einer späteren Zahlung (zum 15. eines Monats oder später im Monat) gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern kann einen Schaden verursacht haben.

Im Ergebnis zu Recht hat das Amtsgericht auch den Beschluss zu TOP 8 für ungültig erklärt. Da der Beschluss zu TOP 13 (am Ende) der Eigentümerversammlung vom 06.09.2010 rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist und der hier streitgegenständliche Beschluss auch auf diesem Beschluss basiert, widerspricht der streitgegenständliche Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung. Unerheblich ist dabei, dass der Beschluss zu TOP 13 1. und 2. Teil der Eigentümerversammlung vom 06.09.2010 bestandskräftig geworden ist, nachdem das Anfechtungsbegehren in dem Verfahren Amtsgericht Köln, 294 C 312/10, insoweit zurückgenommen worden ist, denn durch die Formulierung "Die Gemeinschaft bekräftigt und präzisiert bzw. ergänzt den Beschluss unter TOP 13 aus der Eigentümerversammlung vom 06.09.2010" wird auch der letztendlich in dem vorgenannten Verfahren für ungültig erklärte Beschluss zu TOP 13 (am Ende) einbezogen, so dass der streitgegenständliche Beschluss bereits aus diesem Grund ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, weil ein nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechender Beschluss einbezogen worden ist.

Die prozessuale Nebenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, denn die dafür nach § 543 Abs. 2 ZPO erforderlichen Voraussetzungen liegen nicht vor. Die Rechtssache hat im Hinblick auf die Entscheidung keine grundsätzliche Bedeutung. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung. Die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert keine Entscheidung des Revisionsgerichts.

Einer Entscheidung der Kammer über die vorläufige Vollstreckbarkeit bedarf es nicht. Die Revision wurde nicht zugelassen und die Einlegung einer Nichtzulassungsbeschwerde ist gemäß § 62 Abs. 2 WEG von Gesetzes wegen ausgeschlossen.

Berufungsstreitwert: EUR 57.000,00.