

Landgericht Rostock

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 27, 28 WEG

- 1. Ein Rechtsschutzbedürfnis gemäß § 242 BGB kann nicht bereits deshalb abgesprochen werden, weil der klagende Wohnungseigentümer seine Einwendungen nicht bereits in der Wohnungseigentümerversammlung vorgebracht hat.**
- 2. Anerkanntermaßen kann selbst derjenige Wohnungseigentümer, der in der Wohnungseigentümerversammlung für einen Beschluss stimmt, diesen gemäß § 46 WEG anfechten.**
- 3. In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen (Ist-Rücklage) und zusätzlich auch die noch geschuldeten Zahlungen (Soll-Rücklage) auszuweisen (BGH, Urteil vom 04.12.2009 - V ZR 44/09).**
- 4. Entscheidend ist hier allein, ob die Zahlung auf die Rücklage tatsächlich im Jahr 2015 zugeflossen ist. Ohne Relevanz ist hingegen, ob die Zahlung berechtigt oder unberechtigt erfolgt ist, ob sie für das laufende oder das kommende Wirtschaftsjahr bestimmt ist und ob bereits eine Umbuchung auf ein ggf. gesondert geführtes Rücklagenkonto vorgenommen wurde.**
- 5. In die Jahresgesamtabrechnung sind alle in dem betreffenden Wirtschaftsjahr tatsächlichen Zahlungsflüsse, die im Zusammenhang mit der Anschaffung und dem Verbrauch von Brennstoff stehen, einzustellen (sog. Abflussprinzip); während in den Einzelabrechnungen die auf den konkreten Verbrauch entfallenden Kosten nach den Vorgaben der HeizkostenVO zu verteilen sind (BGH, Urteil vom 17.02.2012, V ZR 251/10).**

LG Rostock, Urteil vom 10.05.2019; Az.: 1 S 115/18

Das Landgericht Rostock - 1 Zivilkammer – hat aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 26.04.2019 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Wismar vom 31.07.2018, Az. 2 C 351/16 WEG, - unter Zurückweisung der Berufung im Übrigen

- teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung der WEG vom 20.07.2016 zu TOP 3 wird hinsichtlich der Darstellung der Entwicklung der Ist-Rücklage in der Rücklagenabrechnung 2015 für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 7.035,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Darstellung eines Tatbestandes wird abgesehen (§§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 ZPO).

II.

Die Berufung ist zulässig (1.) und im tenorierten Umfang erfolgreich (2.b.), im Übrigen zurückzuweisen (2.c.).

1. Die Berufungsbegründung entspricht den Anforderungen des § 520 ZPO. Gemäß § 520 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 ZPO muss die Berufungsbegründung die Umstände bezeichnen, aus denen sich die Rechtsverletzung und deren Erheblichkeit für die angefochtene Entscheidung ergibt. Nach der Gesetzesbegründung sollen damit die Anforderungen an den Inhalt der Rüge falscher Rechtsanwendung im Vergleich zu der bis zum 31.12.2001 geltenden Vorgängervorschrift des § 519 Abs. 3 Nr. 2 ZPO gesenkt werden (BT-Dr 14/4722, S. 95; BGH, Beschluss vom 28.05.2003, XII ZB 165/02). Den Anforderungen des § 520 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 ZPO wird die Berufungsbegründungsschrift vom 02.08.2018 - trotz der knapp gefassten Ausführungen zu der gerügten Rechtsverletzung - gerecht. Weiterer Ausführungen des Berufungsklägers dazu, warum eine Rechtsmissbräuchlichkeit gemäß § 242 BGB im vorliegenden Fall nicht zu bejahen war, bedurfte es wegen Offenkundigkeit nicht.

2. Der Beschluss zu TOP 3 "Haus- und Einzelabrechnungen 2015" war nur im tenorierten Umfang für ungültig zu erklären (b.). Im Übrigen war die Klage abzuweisen (c.).

a. Das Amtsgericht hat zu Unrecht eine Verwirkung des Anspruchs gemäß § 242 BGB bejaht. Eine Rechtsmissbräuchlichkeit gemäß § 242 BGB kann nur in

Ausnahmefällen angenommen werden (Bärmann, WEG, § 46 Rn. 111 f.). Anerkanntermaßen kann selbst derjenige Wohnungseigentümer, der in der Wohnungseigentümerversammlung für einen Beschluss stimmt, diesen gemäß § 46 WEG anfechten (beck-online. Grosskommentar, § 46 WEG Rn. 21; BGH, Urteil vom 01.06.2012, V ZR 225/11).

Vor diesem Hintergrund kann im vorliegenden Fall keine Rechtsmissbräuchlichkeit gemäß § 242 BGB angenommen werden. Ein Rechtsschutzbedürfnis gemäß § 242 BGB kann nicht bereits deshalb abgesprochen werden, weil der klagende Wohnungseigentümer seine Einwendungen nicht bereits in der Wohnungseigentümerversammlung vorgebracht hat. Diese Annahme stellt eine unzulässige Verkürzung der Rechtsschutzmöglichkeiten dar.

b. Die Anfechtungsklage hat jedoch nur im tenorierten Umfang Erfolg. Der Kläger rügt zu Recht, dass die laut der Position "Einnahmen" und "Entwicklung der Bankkonten" in der Jahresabrechnung 2015 im Jahr 2015 eingezahlten Rücklagen für das Folgejahr in Höhe von 166,24 € nicht in der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage in der Rücklagenabrechnung 2015 aufgeführt sind.

In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen (Ist-Rücklage) und zusätzlich auch die noch geschuldeten Zahlungen (Soll-Rücklage) auszuweisen (BGH, Urteil vom 04.12.2009 - V ZR 44/09). Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass in der Rücklagenabrechnung anstatt der unter "Ist (€) Gesamt" aufgeführten Zuführungen in Höhe von 30.000,- € die tatsächlich in 2015 zugeflossenen Rücklagen in Höhe von insgesamt 30.166,24 € aufzunehmen sind. Entscheidend ist hier allein, ob die Zahlung auf die Rücklage tatsächlich im Jahr 2015 zugeflossen ist. Ohne Relevanz ist hingegen, ob die Zahlung berechtigt oder unberechtigt erfolgt ist, ob sie für das laufende oder das kommende Wirtschaftsjahr bestimmt ist und ob bereits eine Umbuchung auf ein ggf. gesondert geführtes Rücklagenkonto vorgenommen wurde.

Dieser Fehler in der Darstellung der Ist-Rücklage lässt jedoch die Jahresgesamt- und Einzelabrechnung im Übrigen unberührt. Da es sich um einen rechnerisch selbständigen und abgrenzbaren Teil der Abrechnung handelt, war nur der betroffene Teil der Abrechnung für unwirksam zu erklären (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 04.12.2009, V ZR 44/09).

Bei Wohnungseigentumsbeschlüssen liegt gemäß § 139 BGB eine Ungültigkeit des gesamten Beschlusses nur dann vor, wenn der unbeanstandet gebliebene Teil allein sinnvollerweise keinen Bestand haben kann und nicht anzunehmen ist, dass ihn die Wohnungseigentümer so beschlossen hätten (BGH, Versäumnisurteil vom 11.05.2012, V ZR 193/11). Ein derartiger Fall liegt hier jedoch nicht vor.

c. Im Übrigen hat die Anfechtungsklage hinsichtlich TOP 3 keinen Erfolg. Zur Wahrung der Verständlichkeit werden im Folgenden die einzelnen Beanstandungen des Klägers in der Reihenfolge aus dem klägerischen Schriftsatz vom 19.09.2016 dargestellt.

(1) Beschlussfähigkeit

Die innerhalb der Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG vorgebrachte Rüge, dass nur 41% der Wohnungseigentümer anwesend gewesen seien und somit keine Beschlussfähigkeit vorgelegen habe, greift nicht durch. Gemäß § 25 Abs. 3 WEG liegt Beschlussfähigkeit vor, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten. Erschienen im Sinne des § 25 Abs. 3 WEG sind auch diejenigen Wohnungseigentümer, die in der Wohnungseigentümerversammlung ordnungsgemäß vertreten sind (Bärmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 25 Rn. 109). Ausweislich des Beschlusses unter TOP 1 des Protokolls vom 20.07.2016 wurde durch den Versammlungsleiter festgestellt, dass nach Auswertung der Anwesenheitsliste die Beschlussfähigkeit der Versammlung mit 7.049,1874 MEA von 10.000 MEA Stimmen gegeben war. Die Auswertung der als Anlage 1 zum Klägerschriftsatz vom 19.04.2017 eingereichten Anwesenheitsliste nebst Vollmachten (Bl. 81 ff. Bd. I) bestätigt, dass 7.049,1874 MEA anwesend bzw. vertreten waren.

Die nicht ordnungsgemäße Vertretung von Wohnungseigentümern in der maßgeblichen Wohnungseigentümerversammlung wurde nicht innerhalb der Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG gerügt, sondern erst verspätet durch Schriftsatz vom 19.04.2017. Erst nach Ablauf der Begründungsfrist vorgetragene Anfechtungsgründe sind unbeachtlich (BGH, Urteil vom 16.01.2009, V ZR 74/08). 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 Anfechtungsgründe alsbald Klarheit darüber besteht, ob und in welchem Umfang und auf Grund welcher tatsächlichen Grundlage gefasste Beschlüsse einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden (BGH, a.a.O.). 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 (BGH, a.a.O.). Würden die Anfechtungsgründe erst nach Ablauf der Anfechtungsfrist vorgetragen werden können, käme das im Ergebnis einer verspäteten Klage gleich (BGH, a.a.O.).

Innerhalb der materiellen Ausschlussfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG wurde durch den Kläger allein gerügt, dass nach den Unterlagen der Verwaltung nur 41% anwesend gewesen seien, so dass Beschlussfähigkeit nicht vorgelegen habe. Dieser innerhalb der Begründungsfrist vorgetragene Lebenssachverhalt beschränkt sich allein auf die Frage, ob genügend Wohnungseigentümer tatsächlich anwesend waren. Dies stellt einen eigenständigen Ausschnitt aus dem Bereich der Beschlussfähigkeitsmängel nach § 25 Abs. 3 WEG dar (BGH, Urteil vom 27.03.2009, V ZR 196/08). Die Frage der ordnungsgemäßen Vertretung von Wohnungseigentümern wird in dem vorgenannten, innerhalb der Begründungsfrist vorgetragenen Lebenssachverhalt hingegen in keinerlei Weise angesprochen und wird auch nicht automatisch mitumfasst. Die Frage der ordnungsgemäßen Vertretung stellt einen anderen eigenständigen Ausschnitt aus dem Bereich der Beschlussfähigkeitsmängel nach § 25 Abs. 3 WEG dar (BGH, a.a.O.).

Die Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG gilt nur für die Anfechtung von Beschlüssen, jedoch nicht für die Feststellung ihrer Nichtigkeit (BGH, a.a.O.). Mängel der Beschlussfähigkeit führen jedoch nicht zur Nichtigkeit, sondern lediglich zur Anfechtbarkeit der in einer solchen Versammlung gefassten Beschlüsse (Bärmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 25 Rn. 113; BGH, a.a.O.).

(2) Reparaturkosten WE D

Soweit der Kläger rügt, dass nicht erkennbar sei, dass die Reparaturkosten der WE D allein dieser Einheit zugewiesen worden seien, wird dem durch das Gericht nicht gefolgt. In der Einzelabrechnung des Klägers werden die Reparaturkosten der WE D nicht aufgeführt und somit nicht auf ihn umgelegt.

(3) Rücklagenentnahme in Höhe von 29.466 12

Soweit der Kläger rügt, dass die Rücklagenentnahme in Höhe von 29.466,12 € nicht als Einnahme der Gemeinschaft dargestellt wird, hat dies keinen Erfolg.

Rücklagenentnahmen sind nicht als Einnahmen der Gemeinschaft in der Jahresabrechnung darzustellen. Ihre Darstellung hat allein als Ausgabe in der Gesamtabrechnung und als Entnahme im Rahmen der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage zu erfolgen (Bärmann, WEG, § 28 Rn. 153b). Die Abrechnung ist somit diesbezüglich nicht zu beanstanden.

(4) Heizkosten

Die innerhalb der Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG vorgebrachte Rüge, dass die in der Gesamt- und Einzelabrechnung ausgewiesenen Werte voneinander abweichen und damit Abgrenzungen fehlen würden, hat keinen Erfolg.

In die Jahresgesamtabrechnung sind alle in dem betreffenden Wirtschaftsjahr tatsächlichen Zahlungsflüsse, die im Zusammenhang mit der Anschaffung und dem Verbrauch von Brennstoff stehen, einzustellen (sog. Abflussprinzip); während in den Einzelabrechnungen die auf den konkreten Verbrauch entfallenden Kosten nach den Vorgaben der HeizkostenVO zu verteilen sind (BGH, Urteil vom 17.02.2012, V ZR 251/10). Der Umstand, dass sich insoweit ausnahmsweise die Einzelabrechnung nicht unmittelbar aus der Gesamtabrechnung herleitet, ist hinzunehmen, sofern die in der Einzelabrechnung enthaltene Abweichung deutlich ersichtlich und mit einer verständlichen Erläuterung versehen ist (BGH, a.a.O.). An welcher konkreten Stelle der Gesamt- oder Einzelabrechnung diese Erläuterung erfolgt, bleibt dem Verwalter überlassen (BGH, a.a.O.).

Diesen Anforderungen wurde hier Genüge getan. Die Jahresgesamtabrechnung folgt offenkundig - wie erforderlich - dem sog. "Abflussprinzip". Die Einzelabrechnung erfolgte - wie erforderlich - verbrauchsabhängig nach der HeizkostenVO. Dies ergibt sich unzweifelhaft aus der Gesamtschau der Einzelabrechnung mit der der Jahresabrechnung beigefügten Heizkosten- und Kaltwasserabrechnung der "Mecklenburger Abrechnungsschmiede" für die Wohnung des Klägers für das Wirtschaftsjahr 2015. Fehler der Heizkosten- und Kaltwasserabrechnung vom 22.04.2016 wurden durch den Kläger nicht gerügt.

Die hier gerügte Abweichung der Heizungs- und Wasser/Abwasserkosten in der Jahresabrechnung im Vergleich zur Einzelabrechnung führt nicht zur Ungültigkeit der Abrechnung. Die durch den Bundesgerichtshof in seiner vorgenannten Entscheidung vom 17.02.2012 (V ZR 251/10) bestätigten unterschiedlichen Abrechnungsprinzipien der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung hinsichtlich der

Heiz- und Wasser/Abwasserkosten ("Abflussprinzip" in der Jahresabrechnung /verbrauchsabhängige Abrechnung nach HeizkostenVO in der Einzelabrechnung) führen zwangsläufig zu Abweichungen zwischen der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung, da die tatsächlichen Geldflüsse typischerweise nicht nur das maßgebliche Wirtschaftsjahr betreffen (z.B. Zahlung von Vorschüssen für das Folgejahr; Nachforderungen/Nachzahlungen aus der Endabrechnung des Vorjahres). Diese Abweichungen wurden hier ausreichend durch die der Jahresabrechnung beigefügte Heizkosten- und Kaltwasserabrechnung der "Mecklenburger Abrechnungsschmiede" verdeutlicht und erläutert.

Soweit sich der Kläger darauf beruft, dass die in der Einzelabrechnung angegebenen Gesamtkosten für "Wärme, Wasser, Abwasser" in Höhe von 62.397,62 € von der Heizkostenabrechnung abweichen, ist dies zwar zutreffend, aber für die Ordnungsgemäßheit der Einzelabrechnung ohne Relevanz. In die Einzelabrechnung wurde in zutreffender Weise der in der Heizkosten- und Kaltwasserabrechnung ermittelte Gesamtverbrauch des Klägers mit 269,50 € eingestellt. Nur dieser Wert ist in der Einzelabrechnung für die Berechnung der maßgeblichen Abrechnungsspitze herangezogen worden.

(5) Ausgleichsbuchungen in Höhe von 567,41 € und 503,94 €

Soweit der Kläger beanstandet, dass die Gesamtabrechnung Ausgleichsbuchungen in Höhe von 567,41 € und 503,94 € beinhaltet, bleibt dies ohne Erfolg. Ausweislich der "Entwicklung der Bankkonten" handelt es sich bei dem Betrag in Höhe von 567,41 € um "im Abrechnungszeitraum erhaltene Hausgeldvorauszahlungen für das Folgejahr" und bei dem Betrag in Höhe von 503,94 € um "Bewirtschaftungskosten für das Vorjahr, die im Abrechnungszeitraum gebucht wurden". Anders als der Kläger meint, handelt es sich somit nicht um "Ausgleichsbuchungen" sondern um tatsächliche Einnahmen, die in ordnungsgemäßer Weise unter "Entwicklung der Bankkonten" dargestellt wurden.

(6) Status der Bankkonten; Anfangsbestand DKB, Endbestand Girokonto Kirchdorf-Poel

Auch die diesbezügliche Beanstandung bleibt ohne Erfolg. Unter "Entwicklung der Bankkonten" ist - wie erforderlich - der Anfangs- und Endbestand der für die Gemeinschaft geführten Konten am Anfang und am Ende des Abrechnungszeitraums angegeben (vgl. Bärman, WEG, § 28 Rn. 129).

Anders als der Kläger meint, ergibt sich aus der Abrechnung auch nicht etwa, dass ein Kontowechsel stattgefunden habe. Unter der Rubrik "Deutsche Kreditbank Berlin Kto. ###" beginnt die Darstellung der Entwicklung dieses Bankkontos mit "Saldo Girokonto "Kirchdorf-Poel" per 01.01.2015" und endet mit "Saldo Girokonto "Kirchdorf-Poel" per 31.12.2015". Weshalb der Kläger auf dieser Grundlage einen Wechsel des Kontos mutmaßt, erschließt sich dem Gericht nicht.

(7) fehlende Umlage der Zahlung von H. und die anschließende Rückzahlung dieser Fehlbuchung an H.

Auch diese Beanstandung geht fehl. Fehlerhafte Einzahlungen der Wohnungseigentümer und deren anschließende Rückzahlung im gleichen

Wirtschaftsjahr sind nicht im Rahmen der Einzelabrechnung umzulegen.

(8) Ausgaben in Höhe von 34.036,98 € für Instandhaltungen enthalten, tatsächlich sind es aber nur 33.168,14 €

Auch diese Beanstandung bleibt im Ergebnis ohne Erfolg. Es ist zwar zutreffend, dass die Ausgaben für Reparatur/Instandhaltung im Wirtschaftsjahr 2015 tatsächlich 34.036,98 € anstatt 33.168,14 € betragen. Die Abweichung resultiert jedoch allein daraus, dass von dem unstreitigen Gesamtbetrag für Reparatur/Instandhaltung in Höhe von 34.036,98 € unstreitige Versicherungserstattungen für Reparaturkosten in Höhe von 868,84 € in Abzug gebracht wurden. Diese Saldierung innerhalb einer Kostenposition ist in Fällen wie hier nicht zu beanstanden. Es liegt ein besonderer Sachzusammenhang vor, der eine Saldierung innerhalb einer Kostenposition rechtfertigt. Weder der Saldo der Jahresgesamtabrechnung noch die Abrechnungsspitze der Einzelabrechnung wird hierdurch tangiert. Auch die Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Abrechnung wird nicht beeinträchtigt. Die Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit würde vielmehr dadurch leiden, wenn der Verwalter im Rahmen des § 28 Abs. 3 WEG gezwungen wäre, in der Jahresabrechnung jede einzelne Einzahlung und jede einzelne bezahlte Rechnung - ohne die Möglichkeit der Zusammenfassung bei Sachzusammenhang unter eine Kostenposition - aufzulisten. Ob die Einnahmen und Ausgaben des Wirtschaftsjahres in zutreffender Höhe abgerechnet wurden, lässt sich ohnehin nicht anhand der Abrechnung, sondern nur durch Einsichtnahme in die Belege prüfen. Überzogene Anforderungen an die Art der Darstellung der Einnahmen und Ausgaben sind daher nicht zu stellen.

(9) Status der Gemeinschaft

Diese Beanstandung hat keinen Erfolg. Ein Vermögensstatus ist nicht Gegenstand der Jahresabrechnung (Bärman, WEG, § 28 Rn. 131ff.; BGH, Urteil vom 27.10.2017, V ZR 189/16; BGH, Urteil vom 11.10.2013, V ZR 271/12).

(10) fehlende Einnahmen aus Versicherungserstattungen in Höhe von 868,84 €

Auch diese Beanstandung führt nicht zum Erfolg. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird insoweit auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer (8) Bezug genommen. Die unstreitigen Versicherungserstattungen auf Reparaturkosten in Höhe von 868,84 € wurden in zulässiger Weise mit den Ausgaben für Reparatur/Instandhaltung verrechnet.

(11) gerügte Fehlerhaftigkeit der Darstellung der Nachzahlungen aus Hausgeldabrechnungen der Vorjahre und der Auszahlung der Guthaben

Die erfolgte Saldierung und die Darstellung des Negativsaldos unter "Einnahmen" führt nicht zur Ungültigkeit der Abrechnung. Durch die "Formulierung "Guthaben/Nachzahlung Hausgeld" ist ersichtlich, dass eine Zusammenfassung/Saldierung erfolgt ist. Unter "Entwicklung der Bankkonten" sind dann die entsprechenden Einzelbeträge dargestellt ("zzgl. Ausgleich Nachzahlungen (Eigentümer)" in Höhe von 6.057,60 €; "abzgl. Ausgleich Guthaben (Eigentümer)" in Höhe von 12.223,39 €).

Die erfolgte Saldierung ist nicht zu beanstanden. Es liegt ein besonderer Sachzusammenhang vor, der eine Saldierung rechtfertigt. Weder der Abrechnungssaldo der Jahresgesamtabrechnung noch die Abrechnungsspitze der Einzelabrechnung wird hierdurch tangiert. Auch die Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Abrechnung wird nicht beeinträchtigt.

Es ist zwar zutreffend, dass der Negativsaldo statt als Ausgabe fehlerhaft unter Einnahmen aufgeführt wurde, dies ist jedoch unbeachtlich, da aufgrund des negativen Vorzeichens (-6.165,79 €) offenkundig ist, dass es sich um eine Ausgabe handelt. Diese wurde folgerichtig auch von den übrigen Einnahmen in Abzug gebracht.

(12) gerügte Fehlerhaftigkeit der Rücklagenabrechnung hinsichtlich der Position "Rückzahlung Entwendung durch IVG" (Buchung enthalte 35.000 € zzgl. 247.58 € Zinseinnahmen abzüglich 61,90 € Kapitalertragssteuer und 3,40 € Solidaritätszuschlag)

Auch diese Beanstandung führt nicht zum Erfolg. Die Rückzahlung ist unstreitig in einem Betrag in Höhe von 35.182,28 € erfolgt, so dass die diesbezügliche Darstellung in der Rücklagenabrechnung nicht zu beanstanden ist. fehlende Darstellung der bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Eigentümern

Die Darstellung von Forderungen und Verbindlichkeiten ist nicht geschuldet. Ein Vermögensstatus ist nicht Gegenstand der Jahresabrechnung (Bärman, WEG, § 28 Rn. 131ff.; BGH, Urteil vom 27.10.2017, V ZR 189/16; BGH, Urteil vom 11.10.2013, V ZR 271/12).

(13) Rechnungsabgrenzungen

Die innerhalb der Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG vorgebrachte Rüge, dass die Rechnungsabgrenzungen nicht nachvollziehbar seien, ist aufgrund ihrer Unbestimmtheit unbeachtlich. Der Lebenssachverhalt, auf den die Anfechtungsklage gestützt wird, muss sich zumindest in seinem wesentlichen Kern aus den innerhalb der Frist eingegangenen Schriftsätzen selbst ergeben (beck-online. Grosskommentar, § 46 WEG Rn. 63; BGH, Urteil vom 16.01.2009, V ZR 74/08). Es soll verhindert werden, dass die gesetzliche Begründungsfrist durch das unzulässige Nachschieben von Gründen unterlaufen wird (beck-online. Grosskommentar, a.a.O.; BGH, a.a.O.). Eine in die Einzelheiten gehende Substantiierung ist nicht erforderlich (beck-online. Grosskommentar, a.a.O.; BGH, a.a.O.). Der Anfechtungsgrund lässt sich jedoch nur von anderen abgrenzen, wenn auch der Lebenssachverhalt wenigstens in Umrissen vorgetragen wird, was bei lediglich schlagwortartiger Bezeichnung regelmäßig nicht der Fall ist (beck-online. Grosskommentar R, a.a.O.; BGH, a.a.O.). So liegt der Fall hier. Ein Lebenssachverhalt, auf den sich die konkrete Rüge stützt, wurde durch den Kläger nicht vorgetragen. Sein Vorbringen beschränkt sich allein auf die schlagwortartige Bezeichnung "Nicht nachvollziehbar sind die Rechnungsabgrenzungen", ohne dass konkrete Abrechnungspositionen benannt werden. Dies genügt jedoch nicht um die Frist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG zu wahren.

Das diesbezügliche Nachschieben von Gründen außerhalb der Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG durch Schriftsatz vom 20.03.2017 ist daher unbeachtlich und nicht berücksichtigungsfähig.

(14) Abrechnung 2015 wurde anstatt gegenüber dem Kläger. gegenüber dem Alteigentümer Herrn Dr. R. erstellt

Auch diese Beanstandung führt nicht zum Erfolg. Die Falschbezeichnung ist unerheblich, da die Abrechnung objektbezogen erfolgt (beck-online.Grosskommentar, WEG, § 28 Rn. 153).

(15) fehlende Darstellung der Abgrenzungen hinsichtlich der Heizkosten; Status der Gemeinschaft

Auch diese Beanstandung bleibt erfolglos. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs haben Rechnungsabgrenzungen auch hinsichtlich der Heizkosten nicht zu erfolgen (vgl. BGH, Urteil vom 17.02.2012, V ZR 251/10). Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer (4) Bezug genommen.

Ein Vermögensstatus ist nicht Bestandteil der Jahresabrechnung (Bärmann, WEG, § 28 Rn. 131ff.; BGH, Urteil vom 27.10.2017, V ZR 189/16; BGH, Urteil vom 11.10.2013, V ZR 271/12).

(16) Versicherungserstattungen unter Ausgaben gebucht

Auch diese Beanstandung führt nicht zum Erfolg. Es ist zwar zutreffend, dass eine Verrechnung der Versicherungserstattungen mit den Ausgaben für Reparatur/Instandhaltung erfolgt ist. Dies führt jedoch nicht zur Ungültigkeit der Abrechnung. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer (8) Bezug genommen.

(17) gerügte Fehlerhaftigkeit der Darstellung der Nachzahlungen aus Hausgeldabrechnungen und Auszahlungen von Guthaben

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer (11) Bezug genommen.

(18) sonstige Beanstandungen durch Schriftsatz der Klägerseite vom 20.03.2017

Die sonstigen Beanstandungen in dem Schriftsatz der Klägerseite vom 20.03.2017, die nicht bereits in den vorstehenden Ausführungen Berücksichtigung gefunden haben, sind nicht berücksichtigungsfähig, da sie nicht innerhalb der Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG vorgebracht wurden.

3. Hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 7 Ziffer 1. und 2. haben die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt, so dass gemäß § 91a ZPO diesbezüglich nur noch eine Kostenentscheidung zu treffen war.

Nach der im Rahmen des § 91a Abs. 1 S. 1 ZPO erforderlichen summarischen Prüfung der Erfolgsaussichten wäre der Kläger auch insoweit voraussichtlich

unterlegen, so dass ihm auch insoweit die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen sind.

a. Soweit der Kläger die Rechtsauffassung vertreten hat, dass die Beschlüsse unter TOP 7 nichtig seien, weil sie zu unbestimmt seien, hatte diese Rüge keine Aussicht auf Erfolg.

Beschlüsse sind wie Grundbucheintragungen auszulegen (Bärmann, WEG, § 10 Rn. 187). Die Beschlüsse sind deshalb "aus sich heraus" - objektiv und normativ - auszulegen (Bärmann, a.a.O.). Umstände außerhalb des protokollierten Beschlussinhalts, wie zum Beispiel die abweichende Feststellung des Versammlungsleiters und der von ihm mündlich abweichend verkündete Inhalt des Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, zum Beispiel weil sie sich aus dem -übrigen- Versammlungsprotokoll ergeben (Bärmann, a.a.O.).

Vor diesem Hintergrund durfte hier das übrige Versammlungsprotokoll zur Auslegung des streitgegenständlichen Beschlusses herangezogen werden. Aus dem Text unter TOP 7 des Protokolls vom 20.07.2017 (Anlage K 1, BI. 11 Bd. 1) ergeben sich hier eindeutig die maßgeblichen Umstände, weshalb Strafanzeige erstattet werden sollte, und der für das Herausgabeverlangen hinsichtlich der Kontoauszüge maßgebliche Zeitraum 25.08.2014 bis 21.09.2015. An der Bestimmtheit der Beschlüsse unter TOP 7 bestehen daher keine Zweifel.

b. Soweit der Kläger zudem gerügt hat, dass der Beschluss zu TOP 7 Ziffer 1. unsinnig sei, da es sich bei der IVG um eine Kapitalgesellschaft handle, hatte dies ebenfalls keine Aussicht auf Erfolg. Eine Strafanzeige gegen Kapitalgesellschaften wird üblicherweise durch die hierfür zuständigen Strafverfolgungsbehörden dahingehend ausgelegt, dass Strafanzeige gegen die beteiligten Mitarbeiter bzw. Vertreter der Kapitalgesellschaft erstattet wird.

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92 Abs. 2 Nr. 1 analog, 91a, 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. Das Obsiegen des Klägers ist im Verhältnis zu seinem Unterliegen so geringfügig, dass ihm gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO analog insgesamt die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen waren. Das Obsiegen des Klägers entspricht einem Anteil von weit unter 10%.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision im Sinne von § 543 ZPO sind nicht gegeben.