

Landgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 28, 46 Abs. 1 WEG

- 1. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass die Anfechtung eines Wohnungseigentümerbeschlusses zur Vermeidung eines materiellrechtlichen Ausschlusses innerhalb der einmonatigen Anfechtungsfrist des § 246 AktG zumindest den wesentlichen tatsächlichen Kern begründet muss, worauf die Anfechtung stützt (BGH, Urt. v. 14. März 2005, II ZR 153/03).**
- 2. Eine Jahresgesamtabrechnung ist grundsätzlich in der Form einer einfachen Einnahmen- und Ausgabenüberschussrechnung allein bezogen auf das Wirtschaftsjahr darzustellen. Es sind nur die tatsächlichen, im Geschäftsjahr eingegangenen Gesamteinnahmen und die tatsächlich geleisteten Gesamtausgaben zu erfassen und gegenüberzustellen.**
- 3. Ausnahmen gelten lediglich für die Heizkosten und teilweise für die Wasser- und Abwasserkosten (OLG Hamm ZWE 2001, 446; Landgericht Nürnberg-Fürth ZMR 2009, 74; Landgericht Köln ZMR 2007, 652).**
- 4. Neben der geordneten Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben muss die Jahresabrechnung auch Angaben über die Kontostände auf den Gemeinschaftskonten am Anfang und am Ende des Abrechnungszeitraumes enthalten (HansOLG, ZMR 2007, 550, 552; Bärmann-Merle, WEG, 11. Auflage, § 28 WEG, Rz. 68). Denn die rechnerische Schlüssigkeit der Jahresabrechnung besteht nur dann, wenn der Saldo zwischen den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben mit dem Saldo der Kontenstände zum Jahresanfang und zum Jahresende übereinstimmt (OLG Hamm, ZWE 2001, 446, 448).**
- 5. Sind aber Abgrenzungen gebildet worden, dann ist im Rahmen der Kontenentwicklung darzustellen, worauf diese beruhen und inwieweit diese Einfluss auf die Bestände der Konten genommen haben.**
- 6. Das ist bezüglich der Heizkosten, in Ausnahme zu dem Zu- und Abflussprinzip, in Hinblick auf die in der Heizkostenverordnung geforderte verbrauchsabhängige Abrechnung grundsätzlich zulässig (BayObLGZ 1993, 185, 188; BayObLG NZM 2003, 900, 901).**
- 7. Mit dieser Darstellung müsste jedoch notwendig eine Diskrepanz zwischen der Kontendarstellung und der Einnahmen-Ausgabendarstellung einhergehen. Die Einnahmen- Ausgabendarstellung beinhaltet die Kosten für die tatsächlich im Jahr verbrauchten Brennstoffe, bzw. die das Jahr betreffenden Hausgeldzahlungen, während die Kontodarstellung sämtliche im Jahr tatsächlich bezahlten – und damit vom Konto abgebuchten – Heizkosten (unabhängig von dem**

Verbrauch) sowie sämtliche Einnahmen offenbart.

- 8. Dieser Unterschied muss in der Jahresabrechnung erläutert werden. Es muss ein Rechnungsabgrenzungsposten gebildet werden, anhand dessen erklärt wird, wie groß die sich aus der Heizkostendarstellung ergebende Diskrepanz zwischen der Einnahmen- Ausgabenrechnung und der Kontendarstellung ist und woher sie rührt. Nur so ist die Abrechnung in sich schlüssig und vor allem für den durchschnittlichen Wohnungseigentümer noch aus sich heraus verständlich.**

LG Düsseldorf; Urteil vom 18.05.2011; Az. 25 S 79/10

Tenor:

Auf die Berufung der Kläger wird das am 29. September 2010 verkündete Urteil des Amtsgerichts Mettmann - 26 C 44/10 - teilweise dahingehend abgeändert, dass der Beschluss der Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vom 25. März 2010 zu TOP 1 betreffend die Jahresabrechnung 2009 über den bereits vom Amtsgericht für ungültig erklärten Umfang hinaus auch hinsichtlich der Position Abgrenzungen für ungültig erklärt wird.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kosten des I. Rechtszuges werden zu 68% den Klägern und zu 32% den Beklagten auferlegt. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden zu 84% den Klägern und zu 16% den Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Streitwert für das Berufungsverfahren: 52.267,38 €

Tatbestand:

I.

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft X

In der Eigentümerversammlung vom 25.03.2010 (Protokoll Bl. 93 ff.) wurde unter TOP 1 wie folgt festgehalten:

Jahresabrechnung 2009

Der Versammlungsleiter erläuterte, dass zusammen mit der Einladung zur Eigentümerversammlung die Einzelabrechnung der Wohnung und Gesamtabrechnung für das Jahr 2009 übermittelt wurde.

Es wurde erläutert, dass die Hausgeldeinnahmen im zurückliegenden Jahr ausgereicht haben, um die angefallenen Bewirtschaftungskosten zu decken und der Überschuss nach Bestätigung der Abrechnung ausgezahlt werden kann.

Vom Versammlungsleiter wurde darauf hingewiesen, dass in der Darstellung der Rücklagenentwicklung in den Einzelabrechnungen der Wohnungen die Rücklagenentnahme der Wascheinrichtungen und die Rücklage der Wohnungen falsch ausgewiesen wurden. Die Darstellung dieser beiden Rücklagen wurde mit dem Schreiben und der korrigierten Ausweisung vom 24.3.2010 richtig gestellt, so dass die Darstellung der Rücklagen in der Anlage der Einzelabrechnungen nun mit der in der Gesamtabrechnung übereinstimmt.

Die Darstellung dieser beiden separaten Rücklagen hat keinen Einfluss auf die Ergebnisse der Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen 2009.

Die Miteigentümerin X hatte darauf hingewiesen, dass die Jahresabrechnung 2009 von ihr kontrolliert wurde und sie auch nach einer Besprechung bei der Verwaltung und der schriftlichen Beantwortung ihrer Fragen die Abrechnung nicht nachvollziehen kann und diese für falsch hält.

Der Versammlungsleiter erläuterte diesbezüglich, dass die Verwaltung versucht hatte, Frau X die ordnungsgemäß erstellte Abrechnung zu erläutern und es wurde von der Verwaltung angeboten, dass Frau X einen weiteren Termin mit der Verwaltung vereinbaren kann, um sich direkt von der Buchhaltungsabteilung der Verwaltung die Jahresabrechnung erläutern zu lassen.

Herr X als Vorsitzender des Verwaltungsbeirates nahm stellvertretend für den gesamten Beirat Stellung zu dem Ergebnis der Belegprüfung und empfahl der Eigentümerversammlung die Bestätigung der Jahresabrechnung des Wirtschaftsjahres 2009.

Beschluss:

Die vorliegende Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen für das Jahr 2009 werden bestätigt. Die in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Salden sind damit verbindlich. Guthaben können aufgerechnet werden, Fehl-Beträge sind fällig und müssen innerhalb eines Monats nach der Eigentümerversammlung ausgeglichen werden. Bei Teilnahme am Lastschriftverfahren erfolgt der Ausgleich mit der Wohngeldzahlung einen Monat nach der Eigentümerversammlung.

Bei Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren ist der Verwaltung die Bankverbindung für die Auszahlung eventueller Guthaben mitzuteilen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: Mehrheit

Nein-Stimmen: 12 (WE 37, 58, 63, 66, 69, 71, 72, 90, 111,

126, 128, 143 mit ges. 8.050 MEA)

Enthaltungen: 3 (WE 116, 122, 160 mit ges. 1.858 MEA)

Der Antrag wurde mit großer Mehrheit angenommen.

Hausgeldabrechnungen 2009 befinden sich auf Blatt 14f GA, 26f GA, 57ff GA.

Zu TOP 3 wurde wie folgt festgehalten:

Wirtschaftsplan 2010

Der Wirtschaftsplan 2010 wurde auf der Grundlage der angefallenen Kosten des Vorjahres und der absehbaren Kosten für das laufende Jahr in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat erstellt.

Unter Berücksichtigung der bekannten Kostensteigerungen in einzelnen Kostengruppen durch Preis- und Gebührenanpassungen, sowie der einzuplanenden Verbrauchsdifferenzen wurden einzelne Kostengruppen angemessen angepasst.

Der Versammlungsleiter verwies darauf, dass die Hausreinigungskosten als einzige Kostengruppe nach der Anzahl der beteiligten Wohnungen verteilt werden und dieser Kostenansatz in der Hausgeldberechnung der an der Hausreinigung beteiligten Wohnungen bereits im Vorjahr berücksichtigt wurde, so dass mit den bekannten Hausgeldern des Vorjahres auch die lt. WP 2010 eingeplanten Kosten gedeckt werden.

Eine Neuberechnung der Hausgelder für 2010 wurde auf Nachfrage des Versammlungsleiters an die Versammlungsteilnehmer nicht gewünscht.

Die Zuweisung zur Instandhaltungsrücklage der Wohngebäude und Sammelgarage wurde aufgrund der absehbaren und im Instandhaltungsplan ausgewiesenen Instandhaltungsaufwendungen angemessen angepasst.

Aus der Addition der einzelnen Kostengruppen ergibt sich die Gesamtsumme des Wirtschaftsplanes, die zur kostendeckenden Bewirtschaftung der Gebäude erforderlich ist und über die bisher bestehenden Hausgeldzahlungen gedeckt wird.

Die Befragung der Versammlungsteilnehmer ergab keine Änderungswünsche zu den angesetzten Kosten in den einzelnen Kostengruppen, so dass der Wirtschaftsplan 2010 mit einem Gesamtvolumen von € 428.160,00 zur Abstimmung gestellt wurde.

Beschluss:

Der vorliegende Wirtschaftsplan 2010 mit einer Rücklagenzuweisung von 175.000,00 € und damit in Höhe der Gesamtkosten von 428.160,00 € für die Wohnungen und Tiefgaragen wird rückwirkend ab 01.01.2010 für das gesamte Wirtschaftsjahr 2010 bestätigt und mit Beschluss gültig.

Das jährliche Wohngeld bleibt unverändert, wird gestundet und ist in 12 gleichen monatlichen Wohngeldpauschalbeträgen bis zum 3. Werktag eines Monats zu leisten. Bei Zahlungsrückständen von mehr als zwei monatlichen Wohngeldpauschalbeträgen ist die Verwaltung nach pflichtgemäßem Ermessen berechtigt, den restlichen Jahresbetrag ganz oder teilweise fällig zu stellen.

Der Wirtschaftsplan behält solange seine Gültigkeit, bis ein neuer Wirtschaftsplan Bestandskraft erlangt hat.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: Mehrheit

Nein-Stimmen: 9 (WE 63, 66, 69, 71, 72, 90, 126, 128, 142

mit ges. 6.045 MEA)

Enthaltungen: 1 (WE 116 mit 632 MEA)

Der Antrag wurde mit großer Mehrheit angenommen.

Die Kläger hatten am 16.03.2010 in den Räumen der Hausverwaltung Einsicht in die Unterlagen betreffend die Jahresgesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen 2009 genommen.

Die Kläger haben die Beschlussfassungen zu TOP 1 und TOP 3 rechtzeitig angefochten.

Die Kläger haben beantragt:

die Beschlussfassung zu TOP 1 (Jahresabrechnung 2009 bestehend aus der Jahresgesamtabrechnung 2009 und den Einzelabrechnungen 2009) der Eigentümerversammlung vom 25.03.2010 hinsichtlich der Positionen Instandhaltungsrücklage, insbesondere bezogen auf die Darstellung der Positionen a) "Instandhaltung/Reparaturen", b) "Zuführung zur Instandhaltungsrücklage", c) "sonstige Kosten, d) "Abgrenzung" für unwirksam zu erklären und festzustellen, dass der WEG-Verwalterin insoweit keine Entlastung erteilt wird,

die Beschlussfassung zu TOP 3 (Wirtschaftsplan 2010) der Eigentümerversammlung vom 25.03.2010 für unwirksam zu erklären, soweit die Beschlussfassung sich lediglich auf den Gesamtwirtschaftsplan 2010 bezieht, nicht hingegen aber auch die Einzelwirtschaftspläne 2010 umfasst. Die Beklagten werden verpflichtet, ihre Zustimmung zu den sich aus dem Gesamtwirtschaftsplan 2010 herzuleitenden Einzelwirtschaftsplänen 2010 zu erteilen.

Die Beklagten haben beantragt,

die Klage abzuweisen.

Durch das angegriffene Urteil hat das Amtsgericht Mettmann den Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft X vom 25.03.2010 zu TOP 1 bezogen auf die Position Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für ungültig erklärt und im Übrigen die Klage abgewiesen.

Die Amtsrichterin hat ausgeführt:

Die vermeintliche Differenz in Höhe von 9.295,50 € bezüglich der Position Instandhaltung/Reparaturen bestehe in Wirklichkeit nicht, so dass diese Position auch nicht erläuterungsbedürftig und damit ungültig wäre. Der sich in der Gesamtabrechnung nach Abzug der Kosten für die Fassaden- und Balkonsanierung ergebende Betrag belaufe sich – wie von den Klägern zutreffend angegeben – auf 32.532,26 €. Dieser Betrag sei indes nicht identisch mit dem Betrag in Höhe von 23.236,76 €, der in der von den Klägern vorgelegten, an den Kläger zu 2) gerichteten Einzelabrechnung enthalten sei. Bei dem ersten Betrag handele es sich um die Instandsetzungskosten, die aus der Instandhaltungsrücklage entnommen worden seien, wie sich unzweifelhaft aus der Überschrift "Abgänge aus der Rücklage" ergebe. Bei dem zweiten Betrag handele es sich indes um den Betrag, der für Instandsetzungen/Reparaturen ausgegeben worden sei, die aus den laufenden Kosten der Wohnungseigentümer bezahlt worden seien.

Hinsichtlich der sonstigen Kosten in Höhe von 1.125,00 € sei der Vortrag der Kläger nicht ausreichend, dass diese Kosten weder in der Abrechnung noch in der Summen- und Saldenliste erklärt seien und sie dementsprechend nur raten

könnten, um welche Kostenpositionen es sich handele. Die Kläger hätten unstreitig am 16.03.2010 ganztätig sämtliche die Abrechnung betreffenden Unterlagen eingesehen. Sie wären daher ohne weiteres in der Lage gewesen festzustellen, wofür diese Kosten angefallen seien und hätten dies im vorliegenden Prozess vortragen müssen. Es sei nicht die Aufgabe der Beklagten bzw. der für sie tätig werdenden Verwalterin, den klägerseits nicht ausreichenden Vortrag für diese zu liefern. Dies sei nach der Änderung des WEG-Rechts und der damit verbundenen Änderung vom Amtsermittlungsgrundsatz zur Dispositionsmaxime vielmehr allein Aufgabe der Kläger.

Im Übrigen sei es aber auch nicht zu beanstanden, dass kleinere Kostenpositionen, wie Parkgebühren, Saalmiete, Fortbildungskosten o. ä. in einer Kostenposition zusammengefasst werden, um die Abrechnung insgesamt übersichtlich und nachvollziehbar gestalten zu können. Das den Wohnungseigentümern zustehende Recht auf Belegeinsicht, von dem die Kläger ja auch vorliegend vor der Eigentümerversammlung Gebrauch gemacht hätten, diene gerade dazu, etwaige Unklarheiten im Vorfeld zu klären. Dass die von der Verwalterin vorgelegten Belege nicht vollständig gewesen wären und deshalb diese Summe von 1.125,00 € nicht erklärbar gewesen sei, sei nicht ersichtlich und von den Klägern auch nicht vorgetragen worden.

Hinsichtlich der vermeintlichen Abgrenzungen in Höhe von 84.093,35 €, die nirgendwo erläutert seien, sei innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG kein ausreichender Vortrag der Kläger eingegangen. Die Kläger hätten in der fristgerecht eingegangenen Begründung lediglich angeführt, dass in der Summen- und Saldenliste Abgrenzungen in Höhe von 84.093,35 € gebildet worden seien, die nicht erläutert worden seien. Die Summen- und Saldenliste sei aber unstreitig nicht Teil der streitgegenständlichen Abrechnung gewesen.

Dass auch insoweit die Entscheidung des BGH vom 04.12.2009 zu berücksichtigen sei, könne durchaus sein. Allerdings könne insoweit die bloß pauschale Bezugnahme auf diese Entscheidung, wonach alle tatsächlichen Aus- und Eingänge zu berücksichtigen seien, den Parteivortrag nicht ersetzen. Dies gelte umso mehr, als in der Gesamtabrechnung Abgrenzungen in der Größenordnung von 17.105,58 € aufgeführt seien und nicht ersichtlich und auch nicht vorgetragen sei, wie sich der von den Klägern angeführte Betrag zusammensetze. Auch wenn er sich rein rechnerisch aus der Summen- und Saldenliste ergeben mag, handele es sich dabei lediglich um eine interne Buchungsunterlage der Verwalterin, über die eben nicht beschlossen worden sei.

Gegen dieses Urteil wenden sich die Kläger mit der Berufung.

Die Kläger beantragen,

unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Mettmann vom 29.09.2010 die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2009 (TOP 1 der ETV vom 25.03.2010) auch bzgl. der Positionen "Instandhaltung/Reparaturen", "sonstige Kosten" und "Abgrenzung" für unwirksam zu erklären,

die Beschlussfassung zu TOP 3 (Wirtschaftsplan 2010) der ETV vom 25.03.2010 für unwirksam zu erklären, soweit sich die Beschlussfassung lediglich auf den Gesamtwirtschaftsplan 2010 bezieht, nicht hingegen aber auch die Einzelwirtschaftspläne umfasst.

Darüber hinaus erklären sie den ursprünglichen Antrag hinsichtlich der Verpflichtung der Beklagten auf Zustimmung zu den aus dem Gesamtwirtschaftsplan 2010 herzuleitenden Einzelwirtschaftsplänen für erledigt und stellen insoweit Kostenantrag.

Die Beklagten schließen sich der Teilerledigungserklärung an und beantragen im Übrigen,

die Berufung zurückzuweisen.

Von der Darstellung tatsächlicher Feststellungen im Übrigen wird gemäß § 540 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO i.V.m. § 62 Abs. 2 WEG abgesehen.

II.

Die Berufung der Kläger ist zulässig. Sie wurde form- und fristgerecht eingelegt. Die Berufungsbegründung genügt den formellen Anforderungen des § 520 Abs. 3 Satz 2 ZPO.

Die Kläger rügen Rechtsverletzungen des Amtsgerichts, die – als zutreffend unterstellt – entscheidungserheblich wären.

Die Frage der Verständlichkeit und Transparenz sei bei einer Eigentümergemeinschaft mit 176 Einheiten und einem Jahresbudget von rund 400.000,00 € problematisch. Gleichwohl sei es Aufgabe der WEG-Verwaltung, eine Nebenbuchhaltung in der Jahresabrechnung offenzulegen und im Einzelnen deutlich darzustellen. Das Abgrenzungskonto, welches zum 01.01.2009 mit einem Fehlbestand in Höhe von 66.987,77 € begann und zum 31.01.2009 einen Endbestand in Höhe von 17.105,58 € aufwies, mithin insgesamt eine Entwicklung in Höhe von 84.093,35 € nahm, hätte erläutert werden müssen. Die Abgrenzungen seien weder aus der Abrechnung selbst ersichtlich noch seien sie protokollarisch anlässlich der Beschlussfassung zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 25.03.2010 festgehalten worden. Eine Erklärung der Beträge sei auch nicht anlässlich der gerichtlichen Auseinandersetzung erfolgt.

Entscheidungsgründe:

III.

Die Berufung hat zum Teil in der Sache Erfolg.

Der Beschluss zu TOP 1 der Eigentümerversammlung vom 25. März 2010 ist auch hinsichtlich der Position "Abgrenzung" für ungültig zu erklären.

Entgegen der Auffassung der Beklagten haben die Kläger die Anfechtung insoweit ausreichend innerhalb der Klagebegründungsfrist begründet.

Der Gesetzgeber hat sich bei der Ausgestaltung des § 46 Abs. 1 WEG an der aktienrechtlichen Anfechtungsklage orientiert (vgl. BT-Drs. 16/887 S. 38). Für diese Klage verlangt das Gesetz zwar nicht ausdrücklich eine Begründung innerhalb einer bestimmten Frist. Es entspricht jedoch der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass der Kläger zur Vermeidung eines materiellrechtlichen Ausschlusses (vgl. dazu nur Hüffer, AktG, 8. Aufl., § 246 Rn. 20 m.w.N.) innerhalb der einmonatigen Anfechtungsfrist des § 246 AktG zumindest den wesentlichen

tatsächlichen Kern der Gründe vortragen muss, auf die er die Anfechtung stützt (vgl. nur BGHZ 120, 141, 156 f.; BGH, Urt. v. 14. März 2005, II ZR 153/03, WM 2005, 802, 804; jeweils m.w.N.); ein Nachschieben von neuen Gründen nach Ablauf der Frist ist ausgeschlossen (Bundesgerichtshof, Urt. v. 12. Dezember 2005, II ZR 253/03, NJW-RR 2006, 472 m.w.N.; ebenso nunmehr für die Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG Bundesgerichtshof, Urt. v. 16. Januar 2009, V ZR 74/08, ZfIR 2009, 514, 517; Bundesgerichtshof Urt. v. 27. März 2009, V ZR 196/08, ZfIR 2009, 518, 519; Bundesgerichtshof WuM 2009, 686). Für die Ausschlussfrist des § 246 AktG sieht das Gesetz keine Verlängerungsmöglichkeit vor; eine analoge Heranziehung der für die Verlängerung von Rechtsmittelbegründungsfristen geltenden Vorschriften wird nicht befürwortet (vgl. MünchKomm-AktG/Hüffer, 2. Aufl., § 246 Rn. 33 u. 35; Schmidt/Lutter/Schwab, AktG, § 246 Rn. 9; jeweils m.w.N.).

Dieses Normkonzept hat der Gesetzgeber für die Anfechtungsklage nach dem Wohnungseigentumsgesetz bewusst übernommen. Den Materialien ist klar zu entnehmen, dass die "rigiden Wirkungen der Ausschlussfrist" nur in begründeten Ausnahmefällen durch die entsprechende Anwendung der Regeln über die Wiedereinsetzung abgefedert werden sollten (vgl. BT-Drs. 16/887 S. 38). Dass die Frist zur Begründung im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens durch die Einfügung des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG auf zwei Monate verlängert wurde, ändert daran nichts. Mit dieser Maßnahme sollte lediglich dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Niederschrift über die Eigentümersammlung den Wohnungseigentümern nicht selten erst kurz vor Ablauf der Anfechtungsfrist zur Verfügung steht und damit die Zeit zur Begründung knapp werden kann (BT-Drs., aaO, S. 73).

Die Kläger haben in der Klagebegründung ausdrücklich die Darstellung der Instandhaltungsrücklage, Instandhaltung / Reparaturen hinsichtlich eines Betrages von 9.295,80 €, sonstige Kosten hinsichtlich eines Betrages von 1.125,20 €, Abgrenzungen in Höhe von 84.093,35 €, gerügt.

Hinsichtlich der Rüge der mangelnden Erläuterung der Abgrenzungen ist im Hinblick auf die Funktion, die der materiellrechtlichen Begründungsfrist zukommt, eine Zurückweisung nicht geboten. Die Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG ist Ausdruck des gesetzgeberischen Anliegens, über die Herstellung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit die ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu gewährleisten (Bundesgerichtshof WuM 2009, 686; Bundesgerichtshof WuM 2009, 190). Sie führt dazu, dass für die Wohnungseigentümer und für den zur Ausführung von Beschlüssen berufenen Verwalter zumindest im Hinblick auf Anfechtungsgründe alsbald Klarheit darüber besteht, ob, in welchem Umfang und aufgrund welcher tatsächlichen Grundlage gefasste Beschlüsse einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden. Vor diesem Hintergrund ist es - zumal unter der nunmehrigen Geltung der den Zivilprozess beherrschenden Beibringungsmaxime - unerlässlich, dass sich der Lebenssachverhalt, auf den die Anfechtungsklage gestützt wird, zumindest in seinem wesentlichen Kern aus den innerhalb der Frist eingegangenen Schriftsätzen selbst ergibt; wegen der Einzelheiten mag auf Anlagen verwiesen werden. Die Regelung sichert den zeitnahen Eintritt der Bestandskraft anfechtbarer Beschlüsse.

Der Verwalterin war jedoch bereits aufgrund der Klagebegründung zur Kenntnis gebracht, dass die Kläger jegliche Erläuterung der Abgrenzungen rügen und eine solche, da die Bildung von Abgrenzungen grundsätzlich nicht ordnungsgemäßer

Verwaltung entspreche und nur ausnahmsweise für zulässig erachtet werde, für erforderlich halten.

Eine Jahresgesamtabrechnung ist grundsätzlich in der Form einer einfachen Einnahmen- und Ausgabenüberschussrechnung allein bezogen auf das Wirtschaftsjahr darzustellen. Es sind nur die tatsächlichen, im Geschäftsjahr eingegangenen Gesamteinnahmen und die tatsächlich geleisteten Gesamtausgaben zu erfassen und gegenüberzustellen. In der Abrechnung sind alle tatsächlichen Geldbeträge zu erfassen und darzustellen, auch solche, die ein verfügungsbefugter Verwalter eigentlich nicht oder zumindest nicht in voller Höhe hätte vornehmen dürfen, da nur bei einer solchen Handhabung von einer vollständigen, lückenlosen und rechnerisch richtigen Abrechnung gesprochen werden kann. Die Jahresabrechnung muss vollständig, übersichtlich und verständlich gegliedert sei. Eigentümern muss es möglich sein, ihre Abrechnung auch ohne Beistand eines Fachmannes/Sachverständigen überprüfen, verstehen und nachvollziehen zu können. Sollpositionen haben in der Jahresabrechnung grundsätzlich keinen Platz (BayObLG NZM 2002, 531). Von dem Grundsatz, dass die Jahresabrechnung nur die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben in dem betreffenden Abrechnungsjahr enthalten darf, Forderungen und Verbindlichkeiten also darin ebenso wenig erscheinen dürfen wie Zahlungen, die im Vorjahr eingegangen sind oder im nächsten Jahr erwartet werden, werden in der Literatur und Rechtsprechung Ausnahmen lediglich für die Heizkosten und teilweise für die Wasser- und Abwasserkosten gemacht (Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 28 Rn 79f; Niederführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8. Aufl., § 28 Rn 51; Greiner, WohnungseigentumsR, Rn 870, 916; Bärmann-Merle, WEG, 11. Aufl., § 28 Rn 71; BayObLG ZMR 2004, 131; OLG Hamm ZWE 2001, 446; Landgericht Nürnberg-Fürth ZMR 2009, 74; Landgericht Köln ZMR 2007, 652).

Anders als im Rahmen einer Bilanz, in der zur Ermittlung des wirtschaftlichen Erfolges einer Periode teilweise Zu- und Abflüsse, die in einer Periode erfolgen, einer anderen Periode zugeordnet werden müssen (sog. Rechnungsabgrenzungspositionen) hat die Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft nicht die Funktion, einen unternehmerischen Erfolg zu vermitteln. Sie dient der Kontrolle des Verwalters und der Verteilung von Einnahmen und Ausgaben auf die einzelnen Wohnungseigentümer. Sie ist deshalb als einfache Einnahmen-Ausgabenrechnung aufzustellen. Es sind also allein die tatsächlich im Wirtschaftsjahr erzielten Gesamteinnahmen den tatsächlich geleisteten Ausgaben dieser Periode gegenüberzustellen (h.M., Oberlandesgericht Frankfurt, Beschluss vom 16.10.2006, - 20 W 178/03 - ; Niederführ DWE 2005, 58; Drasdo ZWE 2002, 166).

Die Beklagten haben weder erstinstanzlich noch zweitinstanzlich den sich für 2009 ergebenden Abgrenzungsbetrag in Höhe von insgesamt 84.093,35 € aufgeklärt. Der Betrag von 84.093,35 € ergibt sich für jeden juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Wohnungseigentümer durch Addition des Anfangs- und Endbestandes der Kontenbezeichnung Abgrenzung (- 66.987,77 € zu + 17.105,58 €) unter der Überschrift: Entwicklung der Bankkonten.

Neben der geordneten Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben muss die Jahresabrechnung auch Angaben über die Kontostände auf den Gemeinschaftskonten am Anfang und am Ende des Abrechnungszeitraumes enthalten (HansOLG, ZMR 2007, 550, 552; Bärmann-Merle, WEG, 11. Auflage, § 28 WEG, Rz. 68). Denn die rechnerische Schlüssigkeit der Jahresabrechnung besteht nur dann, wenn der Saldo zwischen den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben

mit dem Saldo der Kontenstände zum Jahresanfang und zum Jahresende übereinstimmt (OLG Hamm, ZWE 2001, 446, 448). Sind aber Abgrenzungen gebildet worden, dann ist im Rahmen der Kontenentwicklung darzustellen, worauf diese beruhen und inwieweit diese Einfluss auf die Bestände der Konten genommen haben.

Die Ausweisung von Abgrenzungen in der Entwicklung der Bankkonten ist nach dem Vortrag in der mündlichen Verhandlung vor der Kammer am 4. April 2011 das Ergebnis einer periodengerechten Rechnungsabgrenzung: Erfasst wurden in der Abrechnung nur die Kosten für den tatsächlichen Verbrauch im Jahr 2009. Des Weiteren wurden in 2009 vereinnahmte Hausgeldzahlungen 2010 betreffend nicht Bestandteil der Abrechnung 2009.

Das ist bezüglich der Heizkosten, in Ausnahme zu dem Zu- und Abflussprinzip, in Hinblick auf die in der Heizkostenverordnung geforderte verbrauchsabhängige Abrechnung grundsätzlich zulässig (BayObLGZ 1993, 185, 188; BayObLG NZM 2003, 900, 901; Spielbauer/Then, WEG, § 28 Rz. 38; Abramenko, in: Riecke/Schmid, WEG, 2. Aufl., § 28 Rz. 73).

Mit dieser Darstellung müsste jedoch notwendig eine Diskrepanz zwischen der Kontendarstellung und der Einnahmen- Ausgabendarstellung einhergehen. Die Einnahmen- Ausgabendarstellung beinhaltet die Kosten für die tatsächlich im Jahr 2009 verbrauchten Brennstoffe, bzw. die das Jahr 2009 betreffenden Hausgeldzahlungen, während die Kontodarstellung sämtliche im Jahr 2009 tatsächlich bezahlten – und damit vom Konto abgebuchten – Heizkosten (unabhängig von dem Verbrauch) sowie sämtliche Einnahmen offenbart.

Dieser Unterschied muss in der Jahresabrechnung erläutert werden. Es muss ein Rechnungsabgrenzungsposten gebildet werden (BayObLG NZM 2003, 900, 901; Spielbauer/Then, WEG, § 28 Rz. 38; Abramenko, in: Riecke/Schmid, WEG, 2. Aufl., § 28 Rz. 73), anhand dessen erklärt wird, wie groß die sich aus der Heizkostendarstellung ergebende Diskrepanz zwischen der Einnahmen- Ausgabenrechnung und der Kontendarstellung ist und woher sie rührt. Nur so ist die Abrechnung in sich schlüssig und vor allem für den durchschnittlichen Wohnungseigentümer noch aus sich heraus verständlich.

In die eine Schlüssigkeitsprüfung ermöglichende Vermögensübersicht sind passive wie aktive Rechnungsabgrenzungsposten eingefügt worden. Es ist nicht erkennbar, aus welchen Beträgen sich die Abgrenzungsposten zusammensetzen und wieso sie genau in dieser Höhe erforderlich waren. An einer solchen Erläuterung der Abgrenzungen fehlt es in der hier gegebenen Jahresabrechnung. Diese ist deshalb in diesem Punkt un schlüssig und nicht mehr ohne weiteres verständlich.

Die Kläger sind mit dieser Rüge aufgrund der Genehmigung bzw. Duldung der entsprechenden Gestaltung der Jahresabrechnungen der Vorjahre nicht nach § 242 BGB ausgeschlossen.

Die Beklagten verweisen darauf, dass die streitgegenständliche Jahresabrechnung 2009 dem Erscheinungsbild und Aufbau nach den Abrechnungen entspricht, die jahrelang von den Klägern mitgetragen worden seien.

Zum Einen erfolgt die Bildung von Abgrenzungen jedoch nicht aufgrund einer im Grundbuch eingetragenen Vereinbarung der Wohnungseigentümer, zum Anderen haben die Kläger durch die bisherige "Duldung" nur den Aufbau der

Jahresabrechnung, ggf. das Bilden von Abgrenzungen, mitgetragen. Diesem Verhalten lässt sich nicht der Verzicht auf eine Erläuterung der Abgrenzungen bezogen auf das Jahr 2009 entnehmen.

Im Gegensatz zu der rückwirkenden Umstellung der Abrechnungszeiträume, welche mit erheblichen Mühen verbunden wäre (vgl. Oberlandesgericht München ZMR 2009, 630; Landgericht Köln NZM 2008, 896), verhalten sich die Kläger nicht treuwidrig (§ 242 BGB), wenn sie die Erläuterung/ Aufschlüsselung der Abgrenzungen begehren. Nach den Ausführungen des Herrn X in der mündlichen Verhandlung vor der Kammer am 4. April 2011 dürfte diese Aufschlüsselung weder kostenträchtig noch aufwändig sein. Anhand des von Herrn X skizzierten Ordners dürfte eine solche Aufschlüsselung vielmehr ohne großen Aufwand möglich sein.

Hinsichtlich der Positionen "Instandhaltung/Reparaturen" sowie "Sonstige Kosten" ist der angefochtene Beschluss über die Jahresabrechnung 2009 aus den Gründen, welche die Amtsrichterin in dem angefochtenen Urteil niedergelegt hat, nicht zu beanstanden. Auf diese verweist die Kammer zur Vermeidung von Wiederholungen. Es wurden zum Einen laufende Ausgaben in Höhe von 23.236,76 € getätigt und zum Anderen Ausgaben in Höhe von 32.532,26 € aus der Instandhaltungsrücklage bewirkt. Die Beträge sind vollkommen voneinander zu trennen. Hinsichtlich der sonstigen Kosten hätten die Kläger diese im Einzelnen nach der von ihnen durchgeführten Belegeinsicht im Einzelnen auflisten und sodann ihre konkrete Rüge hinsichtlich eines jeden Betrages unterbreiten müssen.

Soweit die Kläger mit Schriftsatz vom 11. August 2010 aus dem beanstandeten Betrag von 1.125,10 € 2 Einzelpositionen über 600,-- € und 60,-- € explizit erläutern wollen, ist die Begründung nicht ausreichend. Aufgrund der umfassenden Einsichtnahme hätten die Kläger die einzelnen Positionen in der Klagebegründungsschrift aufzuführen und bezüglich jedes einzelnen anhand der Angaben auf der zu der Buchung gehörigen Rechnung Beanstandungen vorbringen müssen.

Der Beschluss zu TOP 3 der Eigentümerversammlung vom 25. März 2010 entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Der Auslegung der Kläger, dass nur ein Gesamtwirtschaftsplan beschlossen worden sei, kann nicht gefolgt werden.

Beschlüsse sind anhand des Beschlusswortlauts unter Berücksichtigung des sonstigen Protokollinhalts nach seinem objektiven Erklärungsinhalt auszulegen, ohne dass es auf die subjektiven Vorstellungen der Abstimmenden ankäme. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (Bundesgerichtshof NJW 1998, 3713; Oberlandesgericht München NJW-RR 2008, 1182; Oberlandesgericht Frankfurt, NJW-RR 2009, 1463; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8. Aufl., § 23, Rdnr. 47; Palandt/Bassenge, WEG, 70. Aufl., § 10, Rdnr. 18).

Nach diesen Kriterien betrifft der angefochtene Beschluss sowohl die Beschlussfassung über den Gesamtwirtschaftsplan für 2010 als auch über die Einzelwirtschaftspläne.

Dies ergibt sich aus der Wortwahl "Gesamtkosten von 428.160,-- €" und "jährliche Wohngeld bleibt unverändert, wird gestundet ...". Der exemplarische

Wirtschaftsplan 2009 vom 12. März 2009 (Bl. 87ff GA) weist Gesamtkosten von 428.160,-- € und ein monatliches Hausgeld des Klägers zu 2. von 252,-- € aus. Hinsichtlich der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2009 ist nicht allein die Beschlussfassung unter TOP 3 der Eigentümerversammlung vom 3. März 2009 beachtlich, sondern auch diejenigen unter TOP 6 der Eigentümerversammlung vom 3. März 2009 (Protokoll Bl. 127ff GA). Insoweit wurden Ergänzungen des Wirtschaftsplans 2009 bestandskräftig beschlossen.

Soweit die Kläger in der Berufungsbegründung auch zu der nicht erfolgten Feststellung der Nichtentlastung der Verwalterin Stellung genommen haben, sind diese Angriffe nicht Teil des Berufungsantrags geworden. Insofern sei jedoch angemerkt, dass die Berufung keinen Erfolg gehabt hätte. Die Genehmigung der Jahresabrechnung und die Entlastung der Verwaltung sind zwei verschiedene Fragen. Über sie kann deshalb, was sich auch aus Gründen der Transparenz empfiehlt, in getrennten Beschlüssen entschieden werden. Indes bedeutet die Genehmigung der Jahresabrechnung nicht notwendig die Billigung der Tätigkeit des Verwalters. Denn die Jahresabrechnung ist eine Zusammenstellung der gesamten wirklichen Einnahmen und Ausgaben, d.h. sie muss wahr sein. Daraus folgt, dass Gründe für die Missbilligung der Verwaltertätigkeit vorliegen können, auch wenn die Jahresabrechnung richtig ist, z.B. wenn der Verwalter unberechtigte Ausgaben vorgenommen, diese aber in der Jahresabrechnung richtig dargestellt hat (Oberlandesgericht München ZMR 2007, 988; BayObLGZ 1983, 314/319 f.; Müller Rn. 1063). Vorliegend haben die Kläger keine Umstände vorgetragen, aus denen sich schließen lässt, dass die Wohnungseigentümer der Verwalterin auch Entlastung erteilen wollten. Zudem wäre die Indizwirkung, die sich aus dem Zusammenhang zwischen der Genehmigung der Jahresabrechnung einerseits und der Verwalterentlastung andererseits ergeben soll, nach der teilweisen Ungültigerklärung des Beschlusses über die Genehmigung der Jahresabrechnung nicht mehr gegeben.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 91a, 92 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung bezüglich der vorläufigen Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Soweit die Parteien das Verfahren übereinstimmend für erledigt erklärt haben, waren die Kosten unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen den Klägern aufzuerlegen, da sie insoweit unterlegen wären. Eine Verpflichtung zur Zustimmung wäre nicht erfolgt, da die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vom 25. März 2010 auch die Einzelwirtschaftspläne beschlossen haben.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert, § 543 Abs. 2 ZPO.