
Datum: 19.01.2012
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 29. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 29 S 190/11
ECLI: ECLI:DE:LGK:2012:0119.29S190.11.00

Vorinstanz: Amtsgericht Köln, 202 C 25/11

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des AG Köln vom 26.07.2011 – 202 C 25/11 – wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden den Klägern auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe: 1

I. 2

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft C-Straße -10, A-Staße in Köln. 3

Die Jahresabrechnung 2009 wurde noch von der Vorverwalterin der jetzigen Verwaltung, der Fa. N3 KG, gefertigt. Eine erste Abrechnung, vorgelegt von den Klägern als Anlage K 4 in der Versammlung vom 23.09.2010, war von den Eigentümern bemängelt und nicht genehmigt worden. Die zweite korrigierte Abrechnung, von den Klägern vorgelegt als Anlage K5, wurde sodann in der Versammlung vom 9.12.2009 unter TOP 4 vorgelegt. Dort haben die Eigentümer mehrheitlich die korrigierte Jahresabrechnung 2009 als Einzel- und 4

Gesamtabrechnung in vorgelegter Form genehmigt und sofort fällig gestellt. Für die genaue Fassung des Beschlussantrages zu Top 4 wird auf das vorgelegte Protokoll (Anlage K3 Bl. 44 ff.) verwiesen.

In erster Instanz haben die Kläger neben TOP 4 noch einen weiteren Beschluss der Eigentümerversammlung vom 09.12.2012 angefochten. Im Berufungsrechtsstreit ist nur noch TOP 4 streitig. 5

Die Kläger haben in ihrer Klageschrift und Klagebegründung hierzu vorgetragen, dass die Werte der beiden Anlagen K4 und Anlage K5 nicht in Einklang zu bringen seien und die Abrechnung damit nicht stimmig sei. 6

Sie haben insbesondere bemängelt: 7

Bei K5 seien auf Seite 2 Bankgebühren in Höhe von 1.453, 63€ angegeben. Ausweislich der Abrechnung S. 3 gebe es aber auch eine Gutschrift von 531,00€ die nicht verteilt, sondern als durchlaufender Posten aufgelistet werde. Insgesamt sei die Auflistung der durchlaufenden Posten auf S. 3 unklar. 8

Die Instandhaltungsrücklage sei fehlerhaft eingestellt. Aus der der korrigierten Abrechnung vom 29.10.2010 als Anlage beigefügte Abrechnung der Zahlungen zur Instandhaltungsrücklage (Anlage K9 , Bl. 80 d.A), ergebe sich, das die Eigentümer bezüglich der Positionen Instandhaltung aus Rücklage 17.961,44 € und Reparaturen aus Rücklage Waschmünzkonto 12.666,78€ doppelt belastet worden seien. Diese Positionen würden zum einen aus der Rücklage gedeckt und zum anderen werde diese Entnahme aus der Rücklage noch einmal als Kostenposition den Eigentümern in Rechnung gestellt und belastet. Ein Zufluss zur Rücklage in entsprechender Höhe sei rechnerisch nicht ausgewiesen. 9

Die Entwicklung des Bankkontos gehe nicht auf. Bei der Abrechnung des Verwalterkontos Sparkasse ergebe sich nach Berechnung der Kläger (Anlage K10) ein Endkontostand von 6.257,70 €, tatsächlich ergebe sich aus Anlage K4 ein Kontostand von 8.555,23 €, der sich auch auf dem Kontoauszug finde. Unklar sei jedoch, wo der Differenzbetrag von 2.297,53 € verbucht sei. Im übrigen stimme auch die Addition der Werte in der Hausabrechnung K4 nicht. Dies ergebe sich aus der von ihnen- den Klägern- erstellten Addition K11. Diese ende mit einem Gesamteinnahmebestand von 299.551,95 €. Diesem Betrag stünde ein Gesamtausgabenbetrag von 293.294,26 € gegenüber. Der Differenzbetrag zwischen beiden Beträgen belaufe sich auf 6.257,69 €. 10

Die Beklagten haben die Auffassung vertreten, der Beschluss über die Jahresabrechnung sei ordnungsgemäß und sich darauf berufen, es sei nur die Anlage K5 und nicht die Anlage K4 sei beschlossen worden. Aus der Anlage K5 ergäben sich keine Unstimmigkeiten. 11

Sie vertreten die Auffassung, abgeflossene Beträge müssten aufgenommen werden, selbst wenn sie zu Unrecht entnommen worden seien. Dies gelte auch für die Rücklage. Von einer Doppelbelastung bei der Instandhaltungsrücklage könne keine Rede sein. Die Anlage K9 sei lediglich eine Darstellung der Instandhaltungsrücklage, ohne dass damit irgendeine konkrete Belastung der Eigentümer verbunden wäre. Eine Zahlungsverpflichtung ergebe sich nur aus der Abrechnung der Lasten und Kosten selbst, die in der Anlage K5 zu finden sei. Aus dieser sei zu erkennen, dass aus der Waschmaschinen – Rücklage ein Betrag von 12.666,78 mehr entnommen worden sei als eingenommen. Die Einnahme hätten lediglich € 1560 € betragen (Anlage K5 Seite 2). Dieser Mehrausgabenbetrag habe dementsprechend auch den Eigentümern belastet werden müssen. 12

Bei dem Betrag von 531 € handle es sich um Überziehungskosten aus dem Jahr 2008, die noch offenstanden und bei der Kontenschließung 2009 von F-Bank erlassen worden seien. Es habe sich weder um einen Kostenbetrag noch um einen Einnahmebetrag gehandelt.	13
Die angeblichen Differenzen bei dem Verwalterkonto ergäben sich aus der Klägeraufstellung Anlage K10 selbst, der „Soll- Kontostand“ sei für die Jahresabrechnung hier unerheblich.	14
Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen.	15
In seiner Begründung hat das Amtsgericht ausgeführt, dass nach dem Geldflussprinzip alle Einnahmen und Ausgaben eingestellt werden müssten, ohne Rücksicht, ob zu Unrecht entnommen oder nicht. Anderes gelte bei Heiz- und Wasserkosten, hier sei eine Abgrenzung anerkannt. Eine Doppelbelastung der Eigentümer durch die Entnahme aus der Rücklage sei nicht nachvollziehbar.	16
Es bliebe den Klägern letztlich nur die Entwicklung des Bankkontos insoweit zu rügen, als sich nach Abzug aller Ausgabenpositionen und Verbuchung aller Einnahmenpositionen 2.297.53 € zuviel auf Konto befänden. Dieser Umstand lasse es nicht naheliegend erscheinen, dass die Verwaltung ihre Hände in der Kasse der Gemeinschaft habe. Es sei unbillig und der Gemeinschaft nicht zuzumuten, im Hinblick auf diese Differenz die Jahresabrechnung für ungültig zu erklären. Eine derartige Differenz könne vielfältige Ursachen haben, welche auch in Vorperioden liegen könnten. Angesichts eines Jahresumsatzes von 300.000 € stelle sich die vorliegend Kassendifferenz von unter 1% noch nicht als so gravierend dar. Lässt sich der Fehler nicht finden, sei der Fehlbetrag abzuschreiben. Bei Differenzen, welche in Nachhinein nicht mehr aufklärbar seien, entspreche es vielmehr dem Interesse aller Eigentümer an einer abschließenden Abrechnung vergangener Wirtschaftsjahre, dem aus der Mitgliedschaft folgenden Rücksichtnahmegebot und dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben in dem hier zu entscheidenden Einzelfall, in dem mehr Geld in der Kasse vorhanden sei, als zu erwarten, an der Abrechnung festzuhalten.	17
Dagegen wenden sich die Kläger mit ihrer Berufung. Im Rubrum der Berufungsschrift vom 07.9.2011 bezeichnen sie „die übrigen Wohnungseigentümer“ als Berufungsbeklagte und geben als deren Prozessbevollmächtigten die Rechtsanwälte G., R, K an mit Ausnahme für den Miteigentümer Z, für den sie als Prozessbevollmächtigte die Rechtsanwälte D nennen.	18
Die Kläger sind der Auffassung, dass die Rechtsauffassung des Amtsgerichts zu den Bankkonten fehlerhaft sei. Eine Buchhaltung müsse immer centgenau aufgehen. Hinter der Differenz von 2.297.53 € könnten sich größere Differenzen verbergen. Diese zu suchen, sei nicht die Aufgabe eines Wohnungseigentümers, sondern der Verwaltung. Die von den Klägern in der Anlage K11 anhand der Einnahmen und Ausgaben dargestellte Differenz sei auch nicht bestritten worden.	19
Auch der Betrag von 531€ hätte nicht ungebucht bleiben dürfen, er hätte entweder zur Verteilung kommen oder gegen die Rücklage gebucht werden müssen. In der vorliegenden Jahresabrechnung stehe er im luftleeren Raum. Die dritte Seite der Abrechnung K 5 weise Zugänge und Abgänge aus, die nicht zur Verteilung gebracht würden, es erschließe sich nicht, was diese Beträge aussagen sollten.	20
Bei der Abbuchung von der Instandhaltungsrücklage werde verkannt, dass es sich hier - wenn Geld vom Festgeldkonto auf das Verwaltungskonto fließe- nur um einen internen Vorgang handele (vgl. BGH V ZR 44/09 ZMR 2010, 300). Wenn damit Geld vom	21

Festgeldkonto abgezogen werde, das hier nicht entnommen werden dürfe, so sei es der Rücklage wieder hinzu zu buchen und zu verteilen, was sehr wohl Auswirkungen auf die Gesamtabrechnung habe.

Die Entwicklung des Bankkontos gehe nicht auf. Es ergebe sich bei der Kontrollrechnung, für deren Einzelheiten auf S.5. und 6 der Berufungsbegründung (Bl. 183/184) verwiesen wird, eine wundersame Brotvermehrung von 37.000,94 €. Die Abrechnung sei durch und durch un schlüssig. 22

Die Kläger beantragen, 23

unter teilweiser Abänderung des Urteils des AG Köln vom 26.07.2011 – 202 C 25/11 – den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 09.12.2010 zu TOP 4 (Jahresabrechnung 2009) für ungültig zu erklären; 24

Die Beklagten beantragen, 25

die Berufung zurückzuweisen. 26

Die Beklagten sind der Ansicht, die Berufung sei bereits unzulässig, da das Rubrum der Berufungsschrift falsch sei. Auch vertreten sie die Auffassung, die Berufungsbeschwer sei nicht erreicht, da die Berufung auf drei Punkte gestützt werden, nämlich auf einen Betrag von 2.297,53 € der zu viel ausgewiesen sei, auf einen Betrag von 531 €, der nicht in der Jahresabrechnung erscheine und auf eine angeblich nicht aufgehende Entwicklung des Bankkontos. Die Entwicklung des Bankkontos sei in erster Instanz nicht gerügt worden. Die restlichen Beträge ergäben bei 295/10.000 Anteil der Kläger nur eine Beschwer von 83,44 €. 27

Unabhängig davon sei der Ist- Bankbestand auf der Anlage K10 mit 8.555,23 richtig ausgewiesen. Auf den Soll- Bankbestand, der nach Klägeransicht anders sei, komme es nicht an. Die Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen, die nach Angabe der Kläger 6.257,69 € betrage, sei der „Soll-Bankbestand“. Bei der Darstellung des Bankkontos gebe es keine Verpflichtung die Soll- und Istbeträge auszuweisen. 28

Auch die 531 € seien jedenfalls nicht der Instandhaltungsrücklage zuzuführen. Die Darstellung der Instandhaltungsrücklage sei zutreffend. Abflüsse müssten dort dargestellt werden, wo sie entstanden seien. 29

Der Vortrag zur Entwicklung des Bankkontos mit der Differenz von 37.000 € sei in erster Instanz nicht gebracht und deshalb verspätet. 30

Mit nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 28.12.2011 vertiefen die Kläger ihren Vortrag und regen die Zulassung der Revision an für den Fall, dass die Kammer weiterhin der Meinung sei, dass eine Jahresabrechnung auch dann richtig wäre, wenn sie nachgewiesenermaßen auf unvollständigem Zahlenwerk und fehlerhafter Buchführung basiere und dass der Verwalter über die Entnahme aus der Rücklage im Rahmen der Jahresabrechnung frei entscheiden könne. 31

II. 32

Die Berufung der Kläger ist zulässig. Insbesondere richtet sie sich gegen die richtigen Beklagten, nämlich alle übrigen Wohnungseigentümer, wie dies § 46 Abs. 1 WEG fordert, der auch für die Berufung gilt. Aus dem Rubrum der Berufungsschrift der Kläger hinreichend wird deutlich, dass alle übrigen Eigentümer Berufungsbeklagte sein sollen, insbesondere liegt 33

auch die Eigentümerliste an. Dass bezüglich einiger Eigentümer in der Berufungsschrift nicht erwähnt wird, dass sie in erster Instanz durch einen eigenen Rechtsanwalt vertreten wurden und ihnen damit in der Berufungsschrift fälschlich der Prozessbevollmächtigte der übrigen Eigentümer zugeordnet wird, ist für die Zulässigkeit der Berufung nicht von Bedeutung.

Die Berufung ist auch nicht unzulässig wegen Nichterreichens der Beschwerdesumme von über 600 € gem. § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Zwar kann die Beschwer vom Streitwert abweichen, der in § 49 a GKG geregelt ist, und kann insbesondere hinter dem Streitwert zurückbleiben. Jedoch kann bei der hier gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise (vgl. BGH NJW 1992, 1518) vorliegend nicht schematisch auf von den Klägern gerügten Einzelbeträge und die anteilige Beteiligung der Kläger hieran abgestellt werden, da es den Klägern nicht primär darum geht, eine Belastung durch Einzelpositionen abzuwehren, sondern darum durch den Hinweis auf einzelne Buchungsfehler die Schlüssigkeit der Jahresabrechnung insgesamt in Frage zu stellen. Da es darauf ankommt, um welchen Betrag der Berufungskläger durch das Urteil der ersten Instanz in seinem Recht verkürzt zu sein behauptet, ist nach Auffassung der Kammer eine Beschwer über EUR 600,00 erreicht. 34

In der Sache hat die Berufung indes keinen Erfolg. Zwar ist den Klägern beizupflichten, dass es sich bei rechnerischer Unschlüssigkeit nicht um einen isolierten Fehler einzelner Positionen handelt, sondern um einen gravierenden Mangel des gesamten Rechenwerks. Fehlt es an der Übereinstimmung der Entwicklung der Konten und dem Saldo von Einnahmen und Ausgaben ist die Beschlussvorlage zur Jahresabrechnung rechnerisch unschlüssig und insgesamt für ungültig zu erklären (vgl. Riecke / Schmid-Abramenko, Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl., § 28 Rdnr. 79 m.w.N.). Eine solche rechnerische Unschlüssigkeit zwischen Einnahmen und Ausgaben haben die Kläger indes nicht aufgezeigt. 35

Soweit die Kläger in der Klagebegründung vortragen, dass die Angaben in der Hausabrechnung nicht mit den von ihnen addierten Positionen des Verwalterkontos Sparkasse übereinstimmen, gilt zu beachten, dass die Hausgeldabrechnung K4 nicht beschlossen worden ist, ebenso wenig die Einzelpositionen eines Verwalterkontos Sparkasse. Die Kläger räumen vielmehr ein, dass sich auf dem Konto der Sparkasse tatsächlich der Betrag von EUR 8.555,23 findet. Dann muss der Verwalter diesen Betrag auch bei der Entwicklung des Bankkontos als Endstand angeben. Dieser findet sich auch auf der beschlossenen Anlage K 5 Bl. 4 (Bl. 140 d.A.) als tatsächlicher Bestand des Sparkassenkontos, so dass hieraus eine Fehlerhaftigkeit der Abrechnung nicht geschlossen werden kann. Auch wenn der Saldo aus den Kontoständen der Entwicklung der ausgewiesenen Einnahmen minus Ausgaben entsprechen muss (vgl. Riecke/Schmid-Abramenko, a.a.O. Rdnr. 79), hat dieses nicht isoliert betrachtet für einzelne Konto zu gelten. Im vorliegenden Fall könnte es sich gegebenenfalls um einen Mangel in der Buchführung des Verwalters betreffend das Verwalterkonto Sparkasse handeln, der dazu führen kann, dass die Eigentümer einen Buchprüfer bestellen müssen und der Verwalter sich schadensersatzpflichtig hierfür macht (vgl. Timme-Batschari, WEG, § 28 Rdnr. 74). 36

Auch vermag die Kammer weder aus dem erstinstanzlichen noch aus dem zweitinstanzlichen Vorbringen der Beklagten zu folgern, dass die Beklagten unstreitig gestellt haben, dass tatsächlich bei der Abrechnung der Konten ein Buchungsfehler in Höhe von 2.297,53 € vorliegt. Vielmehr wird ein solcher von den Beklagten aufgrund der Zahlen der beschlossenen Abrechnung gerade nicht erkannt und eine aufgrund der Klägeranlagen K10 und K11 nach Klägeransicht vorhandene Abweichung des Ist- Bankbestandes vom Soll- Bankbestand auch bereits rechtlich für irrelevant gehalten. 37

Die Kammer selbst kann die von der Klägerin erstellten Anlagen K10 und K11, in denen diese rechnerisch zu einem von der beschlossenen Abrechnung abweichenden Bankbestand per 31.12.2009 in Höhe von 6.257,69 € kommen, bereits in den Einzelbeträgen nicht mit den Einzelbeträgen der Abrechnung Anlage K5 zur Deckung bringen. Die Anlage K9 enthält im wesentlichen Einzelbeträge ohne nähere Titulierung, die in der Aufgliederung auch nicht mit den Ausgaben der genehmigten Abrechnung K 5 zu vergleichen sind. Die Anlage K11 enthält zwar Titulierungen der Einnahmen und Ausgaben, stimmt aber bei den Einzelbeträgen nicht immer mit K5 überein. So enthält die beschlossene Abrechnung K5 Kabelfernsehgebühren von 5.148,30 €, während in K11 unter Kabelfernsehgebühren 0,00 € verzeichnet sind. Die Gesamtsummen von Einnahmen und Ausgaben bei K10 und K11 sind jeweils unterschiedlich und stimmen nicht miteinander überein. Die Kammer vermag daraus keine Rückschlüsse auf einen Buchungsfehler in Höhe von 2.297,53 € ziehen. Die weiteren von den Klägern erhobenen Vorwürfe zu einem sich hinter dem „Zuvielbetrag“ verbergenden möglichen gravierenden Buchungsfehler sind rein spekulativ und haben keinen Bezug zu einer konkret dargetanen falschen Buchung.

38

Hinsichtlich des Betrages von EUR 531,00 weicht das Vorbringen der Kläger in der Berufungsinstanz von dem erstinstanzlichen Vorbringen ab, indem nunmehr vorgetragen wird, dass es sich um eine Vermögensmehrung handelt, die der Instandhaltungsrücklage zugebucht werden soll, nachdem in erster Instanz vorgetragen worden ist, dass eine zu hohe Belastung mit Bankgebühren erfolgt ist, obwohl ein Betrag von EUR 531,00 zurückerstattet worden sei. Unabhängig von der Problematik, ob das nunmehrige Vorbringen überhaupt zu berücksichtigen ist, kann die Kammer eine Vermögensmehrung nicht erkennen angesichts des Umstandes, dass es sich bloß um eine zeitweilige Buchungsposition handelt, die als durchlaufender Posten in der Jahresabrechnung erwähnt worden ist, damit die Eigentümer bei der Kontenprüfung wissen, was passiert ist. Dass im Vorjahr diese Buchungsposition von 531 € bereits Berücksichtigung gefunden hat, steht nicht fest.

39

Soweit die Kläger in Bezug auf die Darstellung auf Seite 3 der Abrechnung K5 einwenden, das Zugänge und Abgänge ausgewiesen werden, die nicht zur Verteilung gebracht werden, handelt es sich ausweislich der Abrechnung ausdrücklich um durchlaufende Posten. Auch wenn die Einstellung durchlaufender Posten eigentlich nicht in die Kontendarstellung gehört, entspricht die Abrechnung in dieser Hinsicht nach Auffassung der Kammer ordnungsgemäßer Verwaltung, denn sie ist geordnet und übersichtlich und für einen Eigentümer auch ohne Hinzuziehung eines Buchprüfers oder sonstigen Sachverständigen verständlich. Eine Verwirrung der Eigentümer durch diese Posten liegt schon deshalb nicht vor, weil die Posten nicht in die Abrechnung einbezogen werden.

40

Soweit die Kläger fehlende Legitimation von Entnahmen aus der Rücklage rügen, gilt unter Zugrundelegung des Geldflussesprinzips, dass die aus der Rücklage finanzierten Anschaffungen in die Rechnung aufzunehmen sind. Die Darstellung der Instandhaltungsrücklage mag zwar mit in der Literatur vertretenen Auffassungen nicht übereinstimmen (vgl. Jennißen-Jennißen, WEG, 2.Aufl., § 28 Rdnr. 73), sie deckt sich nach Auffassung der Kammer aber mit den Anforderungen, die der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 04.12.2009 (V ZR 44/99) aufgestellt hat. Die aus der Instandhaltungsrücklage bezahlten Maßnahmen sind als Kosten aufgeführt, die Zahlungen zur Rücklage sind nur in der Darstellung der Rücklage erfasst. Zudem vermag die Kammer in der konkreten Abrechnung keine Doppelbelastung der Eigentümer mit den Beträgen zur Instandhaltung und Reparatur Wa/Ma Trockner zu erblicken. Denn bei der Abrechnung werden diese Beträge den einzelnen Eigentümern zwar belastet, aber gleichzeitig wird in der Abrechnung keine Zuführung zur Rücklage als Kostenbeitrag belastet.

41

Soweit die Kläger im Weiteren vortragen, dass die Entwicklung des Bankkontos nicht aufgehe, es gebe eine Vermehrung von EUR 37.000,94, handelt es sich um Vorbringen, das in erster Instanz nicht geltend gemacht worden ist, so dass es wegen § 46 Abs. 1 WEG nicht mehr berücksichtigt werden kann.	42
Die weitere Argumentation der Kläger im Schriftsatz vom 27.12.2011 vermochte die Kammer nicht zu überzeugen. Soweit die Kläger nunmehr neue Rechenwerke vorlegen, so sind diese in der Klagebegründungsfrist des § 46 Abs. 1 WEG nicht vorgetragen und im übrigen auch nicht in ihrer Relevanz nachvollziehbar.	43
Die von den Klägern aufgeworfene Rechtsfrage, ob eine Jahresabrechnung auch dann richtig wäre, wenn sie nachgewiesenermaßen auf unvollständigem Zahlenwerk und fehlerhafter Buchführung basiere, stand hier nicht zur Entscheidung. Die Kammer geht bereits in tatsächlicher Hinsicht nicht davon aus, dass die unter TOP 4 von den Eigentümern beschlossene Jahresabrechnung 2009 nachgewiesenermaßen auf unvollständigem Zahlenwerk oder falscher Buchhaltung beruht, vielmehr geht es dabei- wie bereits oben dargestellt- um einseitige Spekulationen der Kläger. Es handelt sich bei den von den Klägerin zur Begründung herangezogenen Berechnungsgrundlagen nicht um zur Abrechnung gehörende Zahlenwerke , sondern von den Klägern erstellte kumulierte Aufstellungen, deren Addition bzw. Subtraktion die Kläger zu der Auffassung geführt hat, dass ein Bankbestand von lediglich 6.257,69 € vorliegen müsse.	44
Auch die grundsätzliche Rechtsfrage, ob der Verwalter über die Entnahme aus der Rücklage im Rahmen der Jahresabrechnung frei entscheiden könne, bedurfte im vorliegenden Rechtsstreit keiner Klärung. Über Entnahmen aus der Instandhaltungsrückstellung im Rahmen des Verwendungszwecks beschließen die Wohnungseigentümer mit Mehrheit (OLG München NJW 2008, 1679). Da die vorgelegte Jahresabrechnung mit der Mehrheit der Wohnungseigentümer beschlossen wurde und die Kläger im Rahmen der Anfechtung nicht konkret vortragen haben, dass die hier getätigten Entnahmen außerhalb des Verwendungszweckes der Rücklage ausgegeben wurden, ist die Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage jedenfalls nachträglich durch den Beschluss über die Jahresabrechnung ordnungsgemäß genehmigt worden ist.	45
Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.	46
Die Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.	47
Die Voraussetzungen der Revisionszulassung liegen nicht vor. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) noch ist eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung gem. § 543 Abs. 2 Nr. 2 ZPO gefordert. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung. Die von der Klägerin begehrte Zulassung der Revision zu den beiden grundsätzlichen Fragen, ob eine Jahresabrechnung auch dann richtig wäre, wenn sie nachgewiesenermaßen auf unvollständigem Zahlenwerk und fehlerhafter Buchführung basiere und zu der Frage, ob der Verwalter über die Entnahme aus der Rücklage im Rahmen der Jahresabrechnung frei entscheiden könne, kam nicht in Betracht, da diese Rechtsfragen hier nicht streiterheblich waren und die Kammer auch hierüber nicht entschieden hat.	48
Die Kammer ist vom BGH ausdrücklich angehalten worden, die Voraussetzungen für die Revisionszulassung sorgfältig zu prüfen (vgl. dazu BGH Urteil vom 21.10.2011 VZR 265/10).	49

Streitwert für das Berufungsverfahren: 13.102,60 € entsprechend dem nicht angegriffenen Streitwert des Amtsgerichts für TOP 4

