

**Titel:**

**Anforderungen an die Erstellung der Jahresabrechnung**

**Normenketten:**

BGB § 631, § 634, § 634a, § 635 Abs. 1, § 639

WEG § 28

**Leitsätze:**

1. Die Erstellung von Jahresabrechnungen durch einen Verwalter, der nicht für die betreffenden Jahre bestellt war, unterliegt den Anforderungen des § 28 WEG und muss eine nachvollziehbare und schlüssige Gegenüberstellung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben enthalten. (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein Haftungsausschluss für die sachliche Anerkennung der Rechnungen entbindet den Verwalter nicht von der Pflicht zur Erstellung einer den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Abrechnung. (redaktioneller Leitsatz)

3. Der Anspruch auf Nacherfüllung der Jahresabrechnungen verjährt nach § 634a Abs. 1 Nr. 3 BGB in drei Jahren ab Kenntnis des Mangels und nicht nach der zweijährigen Frist des § 634a Abs. 1 Nr. 1 BGB. (Leitsätze der Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)

1. Die Verpflichtung des Verwalters zur Erstellung von Jahresabrechnungen hat werkvertragliche Qualität. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die inhaltlichen Anforderungen an die Jahresabrechnung haben sich durch die WEG-Reform nicht (wesentlich) verändert; weiterhin muss eine Schlüssigkeit der Abrechnung im Sinne eines Abgleichs der Kontenstände und der Einnahmen und Ausgaben möglich sein. (Rn. 39 – 47) (redaktioneller Leitsatz)

3. Liegt eine unschlüssige Abrechnung vor, ist keine Erfüllungswirkung eingetreten. (Rn. 48) (redaktioneller Leitsatz)

4. Ein Haftungsausschluss für die sachliche Anerkennung der Rechnungen entbindet den Verwalter nicht von der Pflicht zur Erstellung einer den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Abrechnung. (Rn. 52 – 54) (redaktioneller Leitsatz)

5. Der Anspruch auf Nacherfüllung der Jahresabrechnungen verjährt nach § 634a Abs. 1 Nr. 3 BGB in drei Jahren ab Kenntnis des Mangels; ist die Abrechnung für ungültig erklärt worden, ist auf diesen Zeitpunkt abzustellen. (Rn. 55 – 60) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Jahresabrechnung, Verwalter, Werkvertrag, Nacherfüllung, Verjährung, Haftungsausschluss, Mangel

**Vorinstanz:**

AG Wolfratshausen, Urteil vom 18.09.2023 – 1 C 835/20

**Fundstellen:**

ZMR 2025, 1009

FDMietR 2026, 931940

LSK 2025, 31940

**Tenor**

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das Teilurteil des Amtsgerichts Wolfratshausen vom 18.09.2023, Az. 1 C 835/20 WEG, abgeändert:

Die Beklagte wird verurteilt, jeweils eine Gesamtabrechnung sowie daraus resultierende Einzelabrechnungen für alle Sondereigentumseinheiten der WEG ... für die Wirtschaftsjahre 2009, 2010, 2011 sowie 2012 nach den Grundsätzen einer geordneten Abrechnung auf der Grundlage des WEG und der Gemeinschaftsordnung der Klägerin zu erstellen.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, hinsichtlich Ziff. 1 jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 20.000 €. Hinsichtlich Ziff. 2 kann die Beklagte die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht zuvor die Klägerin Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

4. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 18.000 € festgesetzt.

## **Entscheidungsgründe**

I.

**1**

Die Parteien streiten in der Berufungsinstanz über die Erstellung von Jahresabrechnungen.

**2**

Wegen der tatbestandlichen Feststellungen, dem wechselseitigen Parteivorbringen und der erstinstanzlich gestellten Anträge wird gem. § 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO auf das Teilurteil des Amtsgerichts Wolfratshausen vom 18.09.2023 (Bl. 172/183 d.A.) Bezug genommen.

**3**

Erläuternd und ergänzend ist auszuführen, dass die Klägerin die Beklagte mit Beschluss vom 22.08.2013 beauftragte, die Gesamtjahres- und Einzelabrechnungen der Jahre 2009, 2010, 2011 und 2012 zu einem Stundenhonorar von 75,00 € netto zu erstellen. In die Beschlussformulierung wurde der Zusatz aufgenommen: „Die HV... kann und wird für die sachliche Anerkennung der Rechnungen über diesen Zeitraum nicht haften.“, da die Beklagte die Erstellung der Jahresabrechnungen für Jahre übernahm, in denen sie nicht selbst Verwalterin war.

**4**

In der Eigentümerversammlung vom 22.05.2017 wurden die von der Beklagten erstellten Abrechnungen genehmigt. Die Beschlussfassungen wurden jedoch mit zwischenzeitlich rechtskräftigem Urteil des Amtsgerichts Wolfratshausen vom 23.03.2018 für ungültig erklärt, da die Darstellung der Instandhaltungsrücklage und der Kontostände bei den erstellten Jahresabrechnungen nicht verständlich sei.

**5**

Die Beklagte stellte der Klägerin am 30.12.2015 8.746,50 € und am 30.12.2016 9.371,25 € in Rechnung (Anlage BHF 6 und 7) und überwies sich die jeweiligen Rechnungsbeträge.

**6**

Sie hat die Einrede der Verjährung erhoben.

**7**

Die Klägerin macht geltend, die Jahresabrechnungen hätten erhebliche inhaltliche Mängel aufgewiesen, da die Darstellung der Instandhaltungsrücklage und der Kontostände bei den erstellten Jahresabrechnungen nicht verständlich sei. Mit Schriftsatz vom 27.12.2022 wurde weiter bemängelt, dass die Verteilung der Heizkosten entgegen der Gemeinschaftsordnung nicht nach dem Verhältnis der Wohnflächen des Sondereigentums zur Gesamtwohnfläche erfolge, sondern ausschließlich nach Miteigentumsanteilen, so dass auch die Vorgaben der Heizkostenverordnung nicht eingehalten seien. In den Jahresabrechnungen 2009 und 2010 würden jeweils unterschiedliche Kosten genannt. Die Angabe einer Einnahme/Ausgabe von 37.347,32 € sei unklar. Die angegebenen „Zu- und Abflüsse“ ließen sich – wie auch in den Jahresabrechnungen 2011 und 2012 – mit den genannten Kosten und Ausgaben nicht in Einklang bringen.

**8**

Die Beklagte hält dem Nacherfüllungsverlangen einen Haftungsausschluss entgegen. Der Anspruch sei verjährt. Es gelte die 2-jährige Verjährungsfrist des § 634a Abs. 1 Nr. 1 BGB. Die Beklagte könne allenfalls verpflichtet sein, die Einzelabrechnungen gem. § 28 Abs. 2 WEG n.F. zu erstellen, damit über die Abrechnungsspitzen beschlossen werden könne. Die behaupteten Mängel stünden hiermit nicht in Zusammenhang.

**9**

Das Amtsgericht Wolfratshausen hat mit Teilurteil vom 18.09.2023, Az. 1 C 835/20 WEG (Bl. 172/183 d.A.) den Klageantrag Ziff. 1 abgewiesen.

**10**

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass der Erlass eines Teilurteils über den Anspruch auf Erstellung der Jahresabrechnungen zulässig sei, da dieser Anspruch sich nicht auf den Zahlungsanspruch auswirke.

**11**

Die Beklagte habe den Anspruch auf Erstellung der Jahresabrechnungen erfüllt. Der Zusatz im Protokoll, wonach die Beklagte für die sachliche Anerkennung der Rechnungen nicht hafte, führe nicht zu einem umfassenden Ausschluss eines etwaigen Nacherfüllungsanspruchs, da sich der Haftungsausschluss lediglich auf die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnungen beziehe, weil die Beklagte für die beauftragten Zeiträume die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit der Belege nicht habe überprüfen können. Die Beklagte sei dadurch aber nicht von der Erfüllung der Hauptleistungspflicht, eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Abrechnung anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen zu erstellen, entbunden worden.

**12**

Im Wege der Vertragsauslegung sei davon auszugehen, dass die Parteien die Erstellung der Jahresabrechnung nach den jeweils gültigen gesetzlichen Anforderungen, wie sie für den bestellten Verwalter bestehen, vereinbaren wollten, so dass für die Frage, ob die Beklagte die von ihr geschuldete Leistungspflicht mangelfrei erfüllt habe, die aktuelle Rechtslage gelte.

**13**

Die von der Beklagten erstellten Abrechnungen entsprächen den Anforderungen des § 28 Abs. 2 WEG. Die jeweiligen Abrechnungsspitzen könnten errechnet werden.

**14**

Soweit die Klägerin einwendet, in den Abrechnungen sei bezüglich der Heizkosten der falsche Verteilerschlüssel (Miteigentumsanteile statt Wohnfläche) angewendet worden, fehle es an substantiiertem Vortrag dazu, dass sich diese Verteilerschlüssel unterscheiden. Dieser Einwand sei erstmals mit Schriftsatz vom 27.12.2022 geltend gemacht worden, so dass etwaige Ansprüche, die auf dem Vorliegen dieses Mangels beruhen, verjährt seien.

**15**

Das Teilurteil des Amtsgerichts Wolfratshausen vom 18.09.2023 wurde dem Klägervertreter am 19.09.2023 zugestellt. Dagegen legte die Klägerin mit am 19.10.2023 beim Berufungsgericht eingegangenem Schriftsatz vom gleichen Tag Berufung ein. Die Berufungsbegründung vom 19.12.2023 ging nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 19.12.2023 am 19.12.2023 beim Berufungsgericht ein.

**16**

Die Klägerin wendet sich gegen die Abweisung ihres erstinstanzlich geltend gemachten Anspruch auf Erstellung korrekter Jahresabrechnungen gegen die Beklagte.

**17**

Sie macht geltend, das Amtsgericht habe das anwendbare Recht falsch ermittelt. Vielmehr sei das bis zum 30.11.2020 geltende Recht anwendbar, da das Schuldverhältnis nach seinen Voraussetzungen, seinem Inhalt und seinen Wirkungen grundsätzlich dem Recht unterliege, das zur Zeit der Verwirklichung seines Entstehungstatbestandes galt. Nach rechtskräftiger Ungültigerklärung der Beschlussfassung über die von der Beklagten erstellten Jahresabrechnungen sei die Beklagte verpflichtet gewesen, diese Jahresabrechnungen durch prüf- und beschlussfähige Jahresabrechnungen zu ersetzen. Dieser Erfüllungsanspruch aus dem Jahr 2018 sei durch eine Änderung des WEG-Rechts nicht untergegangen. Maßgeblich seien die Absprachen der Parteien im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

**18**

Der erteilte Auftrag zur Erstellung der Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen stelle nach der BGH-Rechtsprechung (Urt. V. 26.02.2021, V ZR 290/19, ZWE 2021, 282) einen Werkvertrag dar, so dass der

Verwalter verpflichtet sei, eine fehlerhafte Jahresabrechnung nachzubessern oder eine unbrauchbare Jahresabrechnung durch eine prüf- und beschlussfähige Jahresabrechnung zu ersetzen.

## 19

Erfüllung sei nicht eingetreten. Über im Jahr 2014 erstellte Abrechnungen sei nie Beschluss gefasst worden. Hinsichtlich der im Jahr 2016 erstellten Abrechnungen habe sich das Gericht nur mit der Jahresabrechnung für das Jahr 2009 auseinandergesetzt. Der dann gezogene Schluss, dass alle Jahresabrechnungen der Beklagten als Grundlage für eine Beschlussfassung über die jeweiligen Abrechnungsspitzen geeignet seien, sei aber unzulässig.

## 20

Der klägerische Vortrag in den Schriftsätzen vom 30.12.2020 (S. 4-5), 05.11.2021 (S. 2-4) [gemeint dürfte der Schriftsatz vom 11.05.2021 (Bl. 21/27 d.A.) sein], 21.09.2023 (S. 4-6), 27.12.2021 (S. 4-10) [wohl 27.12.2022] und 24.02.2023 (S. 8) zu den gerügten inhaltlichen Mängeln der Jahresabrechnung sei nicht berücksichtigt worden. Bei der Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten seien neben dem in der Gemeinschaftsordnung bestimmten Verteilerschlüssel (Verhältnis der Wohnflächen des Sondereigentums zur Gesamtwohnfläche) die Bestimmungen der HeizkostenV über die verbrauchsabhängige Abrechnung zu beachten. In allen streitgegenständlichen Abrechnungen sei eine Verteilung ausschließlich nach Miteigentumsanteilen erfolgt. Ein Hinweis, es fehle an substantiiertem Vortrag dazu, dass sich die Verteilerschlüssel unterscheiden, sei nie erfolgt.

## 21

Der Einwand der Verjährung sei unzutreffend. Der Streitgegenstand werde verkannt.

## 22

Die erstinstanzliche Auffassung, eine Abrechnung genüge den inhaltlichen Anforderungen, wenn sich die Abrechnungsspitze aus der Abrechnung ermitteln lasse, widerspreche der BGH-Rechtsprechung v. 26.02.2021, V ZR 290/19 Rz. 13 ff. Die Wohnungseigentümer müssten ohne weiteres erkennen können, ob die Vorschüsse für das abgelaufene Kalenderjahr ausgereicht haben, Nachzahlungen erforderlich oder Erstattungen zu veranlassen und wie die Ergebnisse der Gesamtabrechnung den einzelnen Wohnungseigentümern zuzuordnen seien. Dies sei vorliegend nicht der Fall, da noch ein Rechenschritt erforderlich sei.

## 23

Die Klägerin beantragt:

1. Das Teilurteil des AG Wolfratshausen vom 18.09.2023, Az. 1 C 835/20 WEG wird aufgehoben.
2. Die Beklagte wird verurteilt, jeweils eine Gesamtabrechnung sowie daraus resultierende Einzelabrechnungen für alle Sondereigentumseinheiten der WEG ... für die Wirtschaftsjahre 2009, 2010, 2011 sowie 2012 nach den Grundsätzen einer geordneten Abrechnung auf der Grundlage des WEG und der Gemeinschaftsordnung der Klägerin zu erstellen.

## 24

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

## 25

Sie verteidigt das erstinstanzliche Urteil und macht darüber hinaus geltend, der vereinbarte Haftungsausschluss stehe einer Nachbesserung entgegen. Der Beklagten hätten nicht alle Unterlagen vorgelegen, so dass sie nur aufgrund des vereinbarten Haftungsausschlusses bereit gewesen sei, die Abrechnungen zu erstellen. Eine Pflicht zur inhaltlichen Richtigkeit sei von ihr nicht übernommen worden.

## 26

In den beispielhaft von Klägerseite vorgelegten Abrechnungen seien die zutreffenden Abrechnungsspitzen ausgewiesen worden.

## 27

Die Heizkosten seien nicht fehlerhaft verteilt worden. Eine Verteilung nach dem Verhältnis der Wohnfläche entsprechend der GO sei nicht möglich, da die Wohnflächen nicht bekannt seien, so dass der gesetzliche Verteilerschlüssel anzuwenden sei.

## **28**

Nachdem die Abrechnungen in der Eigentümerversammlung vom 22.05.2017 genehmigt worden waren, stelle dies eine Abnahme der Leistungen der Beklagten dar, so dass die 2-jährige Verjährungsfrist gem. § 634a Abs. 1 Nr. 1 BGB am 22.05.2017 begonnen habe.

## **29**

Verjährung sei noch vor Einreichung der Klage mit Ablauf des 22.05.2019 eingetreten.

## **30**

Die Kammer hat am 23.01.2025 mündlich verhandelt. Wegen der näheren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie auf sämtliche sonstigen Aktenbestandteile und die Sitzungsniederschrift vom 23.01.2025 Bezug genommen.

II.

## **31**

Die zulässige Berufung hat in der Sache Erfolg.

## **32**

1. Die gemäß § 511 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 ZPO statthafte und gemäß §§ 517, 519 Abs. 1, Abs. 2, § 520 Abs. 2, 3 ZPO form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung der Klägerin ist zulässig.

## **33**

2. Sie ist auch begründet, da das angefochtene Teilurteil auf einer Rechtsverletzung im Sinne des § 546 ZPO beruht (§ 513 Abs. 1 ZPO), denn die zulässige Klage ist begründet.

## **34**

Die Klägerin hat gegen die Beklagte Anspruch auf Nachbesserung der erstellten Jahresabrechnungen für die Jahre 2009 bis 2012 gem. §§ 634 Nr. 1, 635 BGB.

## **35**

a) Die Beklagte hat sich gegenüber der Klägerin mit der im Beschluss vom 22.08.2013 aufgenommenen Haftungsbegrenzung zur Erstellung der Jahresabrechnungen für die Jahre 2009 bis 2012 verpflichtet. Die Beklagte schuldete damit nicht nur ein Tätigwerden, sondern einen Erfolg. Sie hatte die vorhandenen und ggf. noch zu beschaffende Belege auszuwerten und als Ergebnis dieser Auswertung Jahresabrechnungen mehrerer Jahre aufzustellen, die dieses Ergebnis in beschlussfähiger Form darstellen, und diese Jahresabrechnungen den Wohnungseigentümern zur Vorbereitung der Beschlussfassung vorzulegen. Dieser Teil der Verwaltungstätigkeit hat werkvertraglichen Charakter (vgl. BGH Urt. v. 26.2.2021 – V ZR 290/19, ZWE 2021, 282 Rn. 8). Die unabhängig vom Verwaltervertrag übernommene Verpflichtung der Beklagten, die Abrechnungen der Jahre 2009 bis 2012 zu erstellen, ist rechtlich damit als Werkvertrag im Sinne des § 631 BGB zu qualifizieren.

## **36**

b) Die von der Beklagten erstellten Jahresabrechnungen für die Jahre 2009 bis 2012 sind mangelhaft gem. § 633 Abs. 1, Abs. 2 S. 2 Nr. 1 bzw. 2 BGB, da sie – unabhängig von der gerichtlichen Ungültigerklärung – bereits der Schlüssigkeitsprüfung nicht standhalten und damit nicht die Beschaffenheit aufweisen, die nach dem Vertrag vorausgesetzt wurde bzw. eignen sie sich nicht für die gewöhnliche Verwendung (Grundlage einer ordnungsgemäßen Beschlussfassung) und weisen somit nicht die Beschaffenheit auf, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die die WEG erwarten konnte.

## **37**

aa) Das mit der Jahresabrechnung erstellte Zahlenwerk ist die unverzichtbare Unterlage zur Vorbereitung der Beschlüsse, die die Wohnungseigentümer zur Finanzierung ihrer Gemeinschaft zu fassen haben (vgl. BGH ZWE 2021, 282 Rn. 13). Die Wohnungseigentümer haben der Gemeinschaft nach § 28 Abs. 2 WEG a.F./§ 28 Abs. 1 S. 1 WEG n.F. durch – abzurechnende – Vorschüsse die Mittel zur Verfügung zu stellen, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums benötigt werden. Die Höhe dieser Vorschüsse haben die Wohnungseigentümer jährlich im Voraus auf der Grundlage eines Wirtschaftsplans zu

beschließen (vgl. § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 2, Abs. 2 WEG a.F., § 28 Abs. 1 S. 1 WEG n.F.). Auf der Grundlage der Jahresabrechnung zur Abrechnung dieses Wirtschaftsplans haben sie gemäß § 28 Abs. 2 S. 1 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres durch Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der Vorschüsse (negative bzw. positive Abrechnungsspitze) zu entscheiden. Dazu umfasst die Jahresabrechnung nicht nur die Gesamtabrechnung, die inhaltlich der Rechnung entspricht, die der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft auf Verlangen vorzulegen hat, sondern auch die Einzelabrechnungen, mit denen die Positionen der Gesamtabrechnung den Wohnungseigentümern zugeordnet werden und die nicht Teil der Rechnungslegung sind (Jacoby ZWE 2011, 61 (63)). Diese Beschlüsse können und dürfen die Wohnungseigentümer nicht ohne das Zahlenwerk der Jahresabrechnung fassen. Ohne dieses Zahlenwerk können sie nicht feststellen, ob die Vorschüsse für das abgelaufene Kalenderjahr ausgereicht haben, Nachzahlungen erforderlich oder Erstattungen zu veranlassen und wie die Ergebnisse der Gesamtabrechnung den einzelnen Wohnungseigentümern zuzuordnen sind. Ohne die Jahresabrechnung lässt sich letztlich auch der Wirtschaftsplan für das neue Kalenderjahr nicht erstellen, weil keine Grundlage für die Anpassung des Wirtschaftsplans des abgelaufenen Kalenderjahres vorhanden wäre. Im Ergebnis könnten die Wohnungseigentümer ohne das Zahlenwerk der Jahresabrechnung die Finanzierung ihrer Gemeinschaft nicht sicherstellen (BGH ZWE 2021, 282 Rn. 14, 15). Die Wohnungseigentümer dürfen von einer Beschlussfassung über die Abrechnung des Wirtschaftsplans (vgl. § 28 Abs. 2 S. 2 WEG) und insbesondere über die Einforderung von Nachschüssen bei unzureichenden Vorschüssen und die Auskehrung überzahlter Vorschüsse nicht absehen. Sie sind vielmehr verpflichtet, die erforderlichen Beschlüsse zu fassen, und zwar auch dann, wenn die abzurechnenden Kalenderjahre – wie hier – weit zurückliegen. Die gebotene Beschlussfassung setzt aber nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung die Vorbereitung der Beschlussfassung durch eine Jahresabrechnung voraus. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann und muss deshalb dafür Sorge tragen, dass eine beschlussfähige Jahresabrechnung erstellt wird (vgl. BGH ZWE 2021, 282 Rn. 20).

### **38**

bb) Vor diesem Hintergrund, der von der zum 01.12.2020 in Kraft getretenen Gesetzesänderung unbeeinflusst blieb, erfolgte die Beschlussfassung zu TOP 7 vom 22.08.2013 hinsichtlich der Beauftragung der Beklagten mit der Erstellung der Abrechnungen der Jahre 2009 bis 2012. Dies hat das Amtsgericht Wolfratshausen zutreffend ausgeführt.

### **39**

Ob § 28 WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung oder in der seit dem 01.12.2020 geltenden Fassung zur Anwendung kommt, kann im Ergebnis dahinstehen, da sich die Anforderungen an die Jahresabrechnung nicht (wesentlich) verändert haben. Die zum 01.12.2020 in Kraft getretene Neufassung des § 28 WEG durch das WEMoG verfolgt einerseits das Ziel, die wesentlichen Inhalte von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung dem Wortlaut des Gesetzes durch eine einfachere und klarere Fassung der Norm zu entnehmen. Zum Anderen sollte durch die Reduzierung des Beschlussgegenstandes die Zahl der in der Praxis häufigen Streitigkeiten über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung verringert werden. Einzelne Fehler, die sich nicht auf die Zahlungspflicht der Wohnungseigentümer auswirken, sollen nicht mehr angefochten werden können (vgl. BeckOGK/G. Hermann, 1.12.2024, WEG § 28, Rn. 6; MüKoBGB/Skauradszun, 9. Aufl. 2023, WEG § 28 Rn. 1; Greiner, Wohnungseigentumsrecht, § 8 Rechnungswesen und Finanzverwaltung, Rn. 13).

### **40**

cc) Die von der Beklagten erstellten Jahresabrechnungen erweisen sich als fehlerhaft. Soweit das Amtsgericht darauf abstellt, dass die jeweiligen Abrechnungsspitzen errechnet werden könnten, greift dies zu kurz.

### **41**

(1) Nach der insoweit unverändert gültigen BGH-Rechtsprechung erfordert eine ordnungsmäßige Gesamtabrechnung nach Auswertung der Belege eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende und vollständige Gegenüberstellung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben (BGH, ZWE 2021, 282 Rn. 13). Weitergehende, grundsätzliche Anforderungen, die die Rspr. bislang an die Nachvollziehbarkeit des Gesamtwerks „Jahresabrechnung“ stellte, sind vor dem Hintergrund des neuen Rechts weitgehend obsolet. So entschied der BGH zum alten Recht, dass die Jahresabrechnung für die Wohnungseigentümer ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung aus sich heraus verständlich sein und sie in die Lage versetzen müsse, die Vermögenslage der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfassen und auf ihre

Plausibilität hin zu überprüfen. Die Wohnungseigentümer müssten nachvollziehen können, was mit den eingezahlten Mitteln geschehen ist, insbesondere ob sie entsprechend den Vorgaben des Wirtschaftsplans eingesetzt worden sind. Diese Anforderungen sind nicht falsch geworden; sie dürften aber „automatisch“ erfüllt sein, wenn der Verwalter die Gesamt- und Einzelabrechnungen nebst Vermögensbericht gesetzeskonform vorlegt (vgl. Greiner, Wohnungseigentumsrecht, § 8 Rechnungswesen und Finanzverwaltung, Rn. 14).

#### 42

Nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH gehört zu einer vollständigen Jahresabrechnung eine „Kontenabstimmung“ bzw. ein „Kontenabgleich“. Dazu müssen die Kontenstände zum Beginn und zum Ende des Abrechnungszeitraums (also i.d.R. zum 1.1. und 31.12.) mitgeteilt und in Bezug zur Gesamtabrechnung gesetzt werden. Die Kontenstände müssen sich aus den Einnahmen und Ausgaben nachvollziehen lassen (Schlüssigkeitsprüfung nach dem Schema: Kontenanfangsbestand + Einnahmen ./. Ausgaben = Kontenendbestand). Werden die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben in der Abrechnungsperiode nämlich vollständig in die (Gesamt-) Abrechnung aufgenommen, so stimmt deren Differenz mit der Differenz der Anfangs- und Endbestände der Bankkonten und ggf. der Barkasse überein, über die diese Umsätze getätigt wurden. (Nur) auf diese Weise wird die Mittelverwendung und die rechnerische Schlüssigkeit der Abrechnung vollständig und nachprüfbar nachgewiesen. Die Schlüssigkeitsprüfung muss sowohl nach altem wie auch nach neuem Recht aufgehen. Geht sie nicht auf, können die Wohnungseigentümer nicht sicher sein, dass alle Einnahmen und Ausgaben in den Einzelabrechnungen abgerechnet wurden (vgl. David Greiner in: Greiner, Wohnungseigentumsrecht, § 8 Rechnungswesen und Finanzverwaltung, Rn. 15; BeckOK WEG/Bartholome, 58. Ed. 18.10.2024, WEG § 28 Rn. 67).

#### 43

(2) Die als Anlagen B 18-21 vorgelegten Jahresabrechnungen halten dieser Schlüssigkeitsprüfung nicht stand:

#### 44

Für das Jahr 2009 wird ein Kontenanfangsbestand von 54.597,08 € angegeben. Der Gesamtabrechnung lassen sich Einnahmen in Höhe von 168.827,16 € sowie Ausgaben in Höhe von 288.203,79 €, wobei lediglich 288.107,79 € verteilt wurden, entnehmen. Dementsprechend müsste sich ein Kontenendstand von – 64.779,55 € ergeben. Dieser Betrag entspricht aber nicht dem mitgeteilten Kontenendstand von 323.034,77 €. Die beim Kontenabgleich (letzte Seite der Abrechnung) angegebenen „Zu- und Abflüsse“ sind hingegen aus den übrigen Abrechnungsunterlagen weder nachvollziehbar noch erläutert.

#### 45

Die Schlüssigkeitsprüfung für das Jahr 2010 geht ebenfalls nicht auf: Mitgeteilter Kontenanfangsbestand von 323.034,77 € zuzüglich sich aus der Abrechnung ergebender Einnahmen von 114.654,79 € abzüglich sich aus der Abrechnung ergebender Ausgaben in Höhe von wohl 301.163,95 € (verteilt 294.563,73 €) müsste einen Kontenendstand von 136.525,61 € ergeben. Angegeben wurde hingegen ein Betrag von 85.763,67 €. Die beim Kontenabgleich (letzte Seite der Abrechnung) angegebenen „Zu- und Abflüsse“ sind wiederum aus den übrigen Abrechnungsunterlagen weder nachvollziehbar noch erläutert.

#### 46

Die Schlüssigkeitsprüfung für das Jahr 2011 kommt zu folgendem Ergebnis: Kontenanfangsbestand von 85.763,67 € zuzüglich sich aus der Abrechnung ergebender Einnahmen von 170.851,44 € abzüglich sich aus der Abrechnung ergebender Ausgaben in Höhe von 191.754,35 € müsste einen Kontenendstand von 64.860,76 € ergeben. Jedoch wurde das Ist-Vermögen per 31.12.2011 mit 57.811,64 € dargestellt, ohne dass die beim Kontenabgleich angegebenen Zu- und Abflüsse nachvollziehbar und/oder erläutert sind.

#### 47

Für das Jahr 2012 müsste sich bei einem Kontenanfangsbestand von 57.811,64 € zuzüglich Einnahmen von 248.284,12 € abzüglich Ausgaben in Höhe von 214.764,47 € ein Kontenendstand von 91.331,29 € errechnen. Das Ist-Vermögen per 31.12.2012 wurde allerdings beim Kontenabgleich mit 110.416,44 € dargestellt, ohne dass die auf der letzten Seite der Abrechnung angegebenen Zu- und Abflüsse nachvollziehbar sind und/oder erläutert wurden.

#### 48

dd) Angesichts dessen erfüllen die vorgelegten Jahresabrechnungen bereits nicht die formellen Voraussetzungen einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung, so dass der Streit in der Kommentarliteratur, ob bereits durch die Vorlage einer den formellen Anforderungen entsprechenden Abrechnung Erfüllungswirkung eintritt oder auch eine materiell richtige Abrechnung vorgelegt werden muss, dahinstehen kann. Offen bleiben kann damit auch, ob dieser Streit durch die Entscheidung des BGH vom 26.02.2021, V ZR 290/19, dahingehend geklärt ist, dass nur eine inhaltlich richtige Abrechnung Erfüllungswirkung entfaltet. Nach dieser Entscheidung ist der Verwalter verpflichtet, eine fehlerhafte Jahresabrechnung nachzubessern oder eine – wie hier – unbrauchbare Jahresabrechnung durch eine prüf- und beschlussfähige Jahresabrechnung zu ersetzen (vgl. Rn. 9 und 21).

#### **49**

Da die Mindestvoraussetzungen einer ordnungsgemäßen Abrechnung nicht erfüllt sind, ist unschädlich, dass die Klägerin im Klageantrag die einzelnen Mängel nicht näher erläutert. Aufgrund der fehlenden Schlüssigkeit sind der oder die einzelnen Mängel nicht konkretisierbar. Die fehlende Schlüssigkeit kann vielfältige Ursachen haben. Es ist nicht erkennbar, ob Einnahmen und/oder Ausgaben und/oder Kontostände fehlerhaft und/oder unvollständig erfasst wurden oder ob die fehlende Schlüssigkeit bereits durch entsprechende Erläuterung beseitigt werden könnte.

#### **50**

Die Klägerin hat damit gem. §§ 634 Abs. 1 Nr. 1, 635 BGB einen Anspruch auf Nacherfüllung, der auf die Erstellung einer geordneten, übersichtlichen, inhaltlich zutreffenden und vollständigen Gegenüberstellung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben der jeweiligen Wirtschaftsjahre gerichtet ist, und zwar als Gesamt- und Einzelabrechnung, wobei die Beklagte gem. § 635 Abs. 1 BGB nach ihrer Wahl den Mangel beseitigen oder ein neues Werk herstellen kann. Der Antrag ist entsprechend auslegungsfähig und insbesondere nicht auf eine „Neu“-Erstellung gerichtet, beinhaltet mithin auch die Korrektur der bereits erstellten Jahresabrechnungen.

#### **51**

ee) Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Verteilung der Zahlungspflichten auf die einzelnen Wohnungseigentümer nach den gesetzlichen und/oder vereinbarten Verteilungsschlüsseln (Wohnfläche, HeizkostenV) zu erfolgen hat (vgl. MüKoBGB/Skauradszun, 9. Aufl. 2023, WEG § 28 Rn. 2). Soweit sich die Beklagte auf die Unkenntnis der Wohnflächen beruft, verfängt dies nicht. Ausweislich der Beschlussfassung zu TOP 7 vom 22.08.2013 wurde die Beklagte auch bevollmächtigt und beauftragt, ggf. erforderliche Unterlagen, welche sich derzeit nicht in den Verwaltungsunterlagen befinden – ggf. auch gegen Kostenerstattung – zu beschaffen. Für die Erstellung inhaltlich richtiger und vollständiger Jahresabrechnungen werden die Wohnflächen zu ermitteln sein.

#### **52**

c) Der Nacherfüllungsanspruch ist nicht durch die Beschlussfassung vom 22.08.2013 zu TOP 7 ausgeschlossen, wonach die HV... „für die sachliche Anerkennung der Rechnungen über diesen Zeitraum nicht haften“ könne und werde.

#### **53**

Zwar kann die Mängelhaftung auch vollständig ausgeschlossen werden (§ 639 BGB). Allerdings muss der Unternehmer, will er das Risiko für die nicht ordnungsgemäße Erstellung des Werks nicht tragen, den Vertragspartner – hier die Klägerin – nach der ständigen Rechtsprechung des BGH darauf bei Vertragsschluss oder im Verlauf der Leistung unmissverständlich hinweisen (vgl. Grüneberg, BGB, 84. Aufl., § 633 Rn. 10 m.w.N.; BGH NJW 2018, 391 Rn. 29). Da es sich bei dem geltend gemachten Haftungsausschluss um einen Einwand handelt, liegt die Beweislast bei der Beklagten (vgl. Grüneberg, BGB, 84. Aufl., § 633 Rn. 10, 634 Rn. 20). Der Auslegung des Amtsgerichts, wonach der Haftungsausschluss sich nicht auf die Pflicht beziehe, anhand der vorliegenden Unterlagen und Belege eine nachvollziehbare und schlüssige Abrechnung zu erstellen, tritt die Kammer bei. Denn mit der Beschlussfassung zu TOP 7 vom 22.08.2013 wurde die Beklagte auch bevollmächtigt und beauftragt, „ggf. erforderliche Unterlagen, welche sich derzeit nicht in den Verwaltungsunterlagen befinden – ggf. auch gegen Kostenerstattung – zu beschaffen.“ Damit war die Beklagte zur Erstellung der Jahresabrechnungen nicht nur anhand der vorhandenen Unterlagen beauftragt. Vielmehr zielte die Beschlussfassung auf die Erstellung vollständiger und korrekter Jahresabrechnungen ab, wobei sich die Parteien wohl bewusst waren, dass weitere Unterlagen noch beschafft werden mussten. Dem Protokoll der

Eigentümerversammlung kann unmittelbar vor dem Beschlussantrag entnommen werden, dass die Beklagte „nicht für die sachliche Richtigkeit der ausgezahlten Rechnungen haften“ wird. Der eigentliche Beschlusstext spricht ebenfalls von „Rechnungen“, nicht „Abrechnungen“. Der Haftungsausschluss kann damit auch dahingehend verstanden werden, dass die Beklagte keine Haftung für unberechtigte Ausgaben übernehmen wird bzw. hinsichtlich der Richtigkeit der Belege, nach denen die Jahresabrechnungen zu erstellen sind. Dass die Beklagte für unberechtigte Ausgaben außerhalb ihrer Amtszeit sowieso nicht haftet und es insoweit keines Haftungsausschlusses bedurft hätte, ist zwar richtig, schließt eine solche Auslegung – als rein deklaratorisch – gleichwohl nicht aus. Denn auch die Beauftragung der Beklagten zur Beschaffung fehlender Unterlagen wäre entbehrlich gewesen, wenn es der Klägerin nicht erkennbar um die Erstellung inhaltlich richtiger und vollständiger Abrechnungen gegangen wäre.

#### **54**

Zu Recht weist die Klägerin darauf hin, dass sie bei Vorlage der Abrechnungen durch die Beklagte davon ausgehen durfte, die Jahresabrechnungen seien anhand der vorhandenen und beschafften Unterlagen vollständig und auch inhaltlich richtig erstellt worden. Ein gegenteiliger Hinweis ist seitens der Beklagten nicht erfolgt, so dass der Nachbesserungsanspruch nicht ausgeschlossen ist.

#### **55**

d) Der Anspruch ist auch noch nicht verjährt.

#### **56**

aa) Da sich der Vertrag nicht auf Arbeiten an einer Sache bezieht, ist § 634a Abs. 1 Nr. 1 BGB, der eine 2-jährige Verjährungsfrist ab Abnahme vorsieht, nicht einschlägig. Vielmehr richtet sich die Verjährung nach § 634a Abs. 1 Nr. 3 BGB. Die Verjährungsfrist beträgt 3 Jahre und beginnt mit Ende des Jahres der Anspruchsentstehung und Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Mangels (§ 199 Abs. 1 BGB) (vgl. Grüneberg, 84. Aufl., § 634a Rn. 11a; Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 28 Rn. 136; BeckOK WEG/Bartholome, 42. Ed. 1.8.2020, Rn. 4; Jennißen in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 8. Auflage 2024, § 28 WoEigG, Rn. 206).

#### **57**

bb) Der Nachbesserungsanspruch entsteht grundsätzlich mit Abnahme, die unter der bis zum 30.11.2020 geltenden Rechtslage in der Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabrechnungen gesehen wurde. Vorliegend erfolgten die entsprechenden Beschlussfassungen am 22.05.2017, die jedoch mit zwischenzeitlich rechtskräftigem Urteil des AG Wolfratshausen vom 23.03.2018 für ungültig erklärt wurden. Erst ab diesem Zeitpunkt konnten die Wohnungseigentümer – deren Anspruch mittlerweile nach § 9a Abs. 2 WEG n.F. von der Klägerin zu verfolgen ist – eine erneute Aufstellung bzw. Berichtigung der Abrechnung von der Beklagten verlangen, weswegen auch erst in diesem Zeitpunkt der streitbehaftete Anspruch im Sinne der regelmäßigen Verjährung von drei Jahren nach §§ 195, 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB „entstanden“ ist. Es entspricht gefestigter Meinung, dass ein Wohnungseigentümer vom Verwalter erst dann die erneute Aufstellung oder Berichtigung der Abrechnung verlangen kann, wenn diese in der Eigentümerversammlung abgelehnt oder – wie hier – ein die Abrechnung bestätigender Eigentümerbeschluss rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist (vgl. AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 13. Mai 2022 – 980b C 43/21 WEG –, Rn. 13, juris m.w.N.).

#### **58**

Dies führt im Streitfall dazu, dass die Verjährungsfrist erst mit Ablauf des 31.12.2018 begonnen hat und damit erst zum 31.12.2021 ausgelaufen wäre. Mit Zustellung dieser Klage an die Beklagte am 30.01.2021 wurde die Verjährung gem. § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB rechtzeitig gehemmt.

#### **59**

Selbst wenn man – wie die Beklagte – den Verjährungsbeginn mit Ablauf des Jahres 2017 annehmen würde, wäre die Zustellung der am 30.12.2020 beim Amtsgericht eingereichten Klageschrift noch „demnächst“ im Sinne des § 167 ZPO gewesen. Das Merkmal „demnächst“ (§ 167 ZPO) ist nur erfüllt, wenn sich die der Partei zuzurechnenden Verzögerungen der Zustellung der Klage in einem hinnehmbaren Rahmen halten. Dabei wird eine der Partei zuzurechnende Zustellungsverzögerung von bis zu 14 Tagen regelmäßig hingenommen (BGH Urteil vom 10.07.2015, V ZR 2/14, BeckRS 2015, 13524; BGH NJW 2015, 3101 Rn. 15; jew. m.w.N.). Die Zustellung der Klageschrift wurde mit Verfügung vom 26.01.2021 veranlasst und erfolgte am 30.01.2021. Dieser Zeitraum wäre ohnehin für die Zustellung erforderlich gewesen wäre. Nur der darüber hinausgehende Zeitraum wird an der 14-Tage-Frist gemessen. Die allein dem gerichtlichen

Ablauf zuzurechnenden Verzögerungen sind deshalb bei der Berechnung der 14-Tage-Frist unbeachtlich, sofern der Kläger alles ihm Zumutbare für eine alsbaldige Zustellung getan hat (vgl. BeckOGK/Karkmann, 1.12.2019, WEG § 46 Rn. 55).

#### **60**

Es gilt die Vorschusspflicht nach § 12 Abs. 1 S. 1 GKG. Der Verfahrensakte kann nicht entnommen werden, wann der einzuzahlende Gerichtskostenvorschuss von der Klägerin angefordert und von dieser eingezahlt wurde. Die Klageschrift wurde am 30.12.2020 um 18:21 Uhr beim Amtsgericht eingereicht, so dass eine erstmalige Bearbeitung wegen der mit dem Jahreswechsel verbundenen Feier- und Wochenendtage frühestens am 04.01.2021 erfolgen konnte. Eine entsprechende richterliche Verfügung zur Anforderung des Gerichtskostenvorschusses hätte bei gewöhnlichen gerichtlichen Ablauf am 05.01.2021 ausgeführt und am folgenden Werktag, dem 07.01.2021, zur Post gegeben werden können. Für den Zugang der Kostenanforderung gilt die Zugangsfiktion gem. § 270 S. 2 ZPO. Wird die Kostenanforderung – wie regelmäßig – nicht direkt an die klagende Partei, sondern an deren Anwalt adressiert, so sind für Prüfung und Weiterleitung der Anforderung idR drei Werktage als angemessen anzusehen, unabhängig davon, ob die Kostenmitteilung gemäß landesrechtlichen Vorschriften direkt an die klagende Partei hätte zugestellt werden müssen. Somit hätte die Kostenanforderung die Klägerin frühestens am 08.01.2021 erreichen können. Nach Zugang der Kostenanforderung hat die Einzahlung im Regelfall innerhalb von einer Woche zu erfolgen (vgl. BeckOGK/Karkmann, 1.12.2019, WEG § 46 Rn. 58), hätte unter optimalen Bedingungen somit bis zum 15.01.2021 erfolgen müssen. Da die Verfügung zur Zustellung der Klageschrift grundsätzlich erst nach Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses erfolgt, müsste der Gerichtskostenvorschuss vor dem 26.01.2021 eingezahlt worden sein. Zwischen dem 15.01.2021 und dem 26.01.2021 liegen weniger als 14 Tage, so dass die Zustellung „demnächst“ im Sinne des § 167 ZPO erfolgte.

#### **61**

3. Die Klägerin hat damit einen durchsetzbaren Nacherfüllungsanspruch, so dass das Teilurteil des Amtsgerichts Wolfratshausen entsprechend abzuändern war.

#### **III.**

#### **62**

Da die klägerische Berufung erfolgreich ist, hat die Beklagte die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen, § 91 Abs. 1 ZPO.

#### **63**

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit erfolgt gemäß §§ 709 S. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO. Ein Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit unterbleibt auch dann nicht, wenn die Revision nicht zugelassen wird (Thomas/Putzo-Seiler, ZPO, 43. Aufl. 2022, § 708 Rn. 11).

#### **64**

Die Revision ist nicht zuzulassen. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts, § 543 Abs. 2 ZPO. Es handelt sich um eine reine Einzelfallentscheidung. Die Kammer setzt sich mit der Entscheidung nicht in Widerspruch zu einer obergerichtlichen Rechtsprechung.

#### **65**

Der Streitwert wurde gem. §§ 63 Abs. 2, 48 Abs. 2, 39 Abs. 1 GKG festgesetzt. Dabei orientiert sich die Kammer am für die Abrechnung erforderlichen Kostenaufwand (vgl. Jennißen in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 8. Auflage 2024, § 28 WoEigG, Rn. 209), der anhand der ebenfalls erhobenen Zahlungsklage auf 4.500 € pro Jahresabrechnung geschätzt wird.