



Im Jahre 2016 konnte ich im Rahmen der von mir bearbeiteten Mandate im WEG-Bereich die Verkündung eines Urteil des hessischen Berufungsgerichts in WEG –Sachen bzw. des Landgerichts Frankfurt am Main v. 09.03.2016 z. Az. „2-09 S 99/14“ verzeichnen, welchem insbesondere auch die Thematik der rechtlichen Anforderung an eine Jahresabrechnung i. S. des § 28 Abs. 3 WEG hinsichtlich der Darstellung der gemeinschaftlichen Bankkonten und der rechtlichen Folgen bei einer entsprechenden Mangelhaftigkeit der Jahresabrechnung zu Grunde lag.

Im Rahmen dieses Berufungsverfahrens ist es mir gelungen, im Interesse meiner Mandantin als Klägerpartei des Verfahrens beim Landgericht Frankfurt am Main im Hinblick auf die Bewertung einer Jahresabrechnung gem. § 28 Abs. 3 WEG als rechtlich ordnungsgemäß eine entsprechende Rechtsfortbildung zu erzielen.

Nach der früher bundesweit überwiegend vertretenen Rechtsprechung, welche auch vom hiesigen Oberlandesgericht Frankfurt am Main geteilt worden ist (vgl. hierzu -u. a. -OLG Frankfurt am Main in ZMR 2003, S. 594 ff.), ist auch bei einem vollständigen Fehlen der Übersicht über die gemeinschaftlichen Bankkonten mit deren Anfangs- sowie Endbestand während des Abrechnungszeitraums die Jahresabrechnung nicht vollumfänglich wegen der fehlenden Übereinstimmung mit dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung gem. § 21 Abs. 3 u. 4 WEG für rechtswidrig und ungültig erklärt worden, sondern stattdessen wurde nur das Bestehen eines Ergänzungsanspruchs, der auf die nachträgliche Komplettierung der unvollständigen Jahresabrechnung gerichtet ist, als rechtliche Konsequenz anerkannt.

In diesem Zusammenhang hat das Landgericht Frankfurt am Main als Berufungskammer in Wohnungseigentumssachen zum Anfang des Jahres 2014 eine erste Abkehr von der oben genannten Rechtsprechung des Oberlandesgericht Frankfurt am Main vorgenommen, indem bei einer Sachverhaltskonstellation, wo die monierte Jahresabrechnung nicht nur das Fehlen der Übersicht über die gemeinschaftlichen Bankkonten mit deren Anfangs- und Endbestand ausweist, sondern darüber hinausgehend noch weitere Fehler aufweist, dann die komplette Jahresabrechnung für ungültig erklärt wird (vgl. hierzu das Urteil des Landgericht Frankfurt am Main v. 09.01.2014 z. Az. „2-13 S 27/13“ in ZWE 2014, S. 137 ff.).

Entsprechend meiner rechtlichen Argumentation hat das Landgericht Frankfurt am Main als Berufungskammer in Wohnungseigentumssachen nunmehr in dem Berufungsurteil v. 08.03.2016 z. Az. „2-09 S 99/14“ entschieden, dass es für eine Ungültigkeitserklärung der gesamten Jahresabrechnung keiner weiteren Fehler mehr bedarf, indem bereits einzig und allein das vollständige Fehlen der Übersicht über die gemeinschaftlichen Bankkonten mit dem Anfangs- und Endbestand in der monierten Jahresabrechnung dazu führt, dass diese Jahresabrechnung nicht mit dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung gem. § 21 Abs. 3 u. 4 WEG im Einklang steht und mithin aus Rechtsgründen für ungültig zu erklären ist.

Dieses (rechtskräftige) Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main v. 09.01.2014 z. Az. „2-13 S 27/13“ ist zwischenzeitlich in der juristischen Fachliteratur und insoweit in BeckRS 2016, S. 9371 ff., in NJOZ 2016, S. 1474 ff. und in ZWE 2016, S. 332 ff. veröffentlicht und in den Kommentierungen zum WEG von Hügel/Elzer (2. Aufl. v. 2018, Randnr. 136 zu § 21 WEG) sowie von Bärmann (14. Aufl. v. 2018, Randnr. 129 zu § 28 WEG) zitiert worden.

Download: [Urteil des hessischen Berufungsgerichts](#)