

trägt vielmehr in vollem Umfang die Klägerin, denn diese will daraus Ansprüche herleiten. Diese Darlegungs- und Beweislastverteilung ist auch nicht unbillig, denn der Klägerin steht aus dem Verwaltervertrag ein umfassender Rechnungslegungsanspruch gegen die Beklagte zu, den die Klägerin vorliegend auch geltend gemacht hat. Es obliegt deshalb der Klägerin, die aus der Rechnungslegung erlangten Kenntnisse auszuwerten, um substantiiert eine etwaige Schadensentstehung darzulegen und ggf. zu beweisen. Für Beweiserleichterungen besteht insoweit kein Bedürfnis.

Einsender: RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg

Anmerkung der Schriftleitung:

Das LG Dortmund Beschl. v. 22.11.2022 – 17 S 57/22 folgt dem AG Bünde:

Die Instandhaltungsrücklage ist schadensrechtlich nicht isoliert zu betrachten, sondern ein Schaden ist nur dann anzunehmen, wenn sich die Vermögenslage der Klägerin insgesamt verschlechtert hat. Nur diese Betrachtung entspricht der in den §§ 249 ff. BGB angelegten Differenzhypothese zur Ermittlung eines Schadens durch den Vergleich der Vermögenslage vor und nach einem etwaig schädigendem Ereignisses.

Darüber hinaus ist auch nicht zu beanstanden, dass das Amtsgericht die Darlegungs- und Beweislast für die anspruchsbegründenden Tatsachen nach allgemeinen Grundsätzen bei der Klägerin verortet hat.

Der Klägerin ist es nicht gelungen, darzulegen, dass sie durch eine pflichtwidrige Entnahme der Beklagten eine Verschlechterung ihrer Vermögenslage erlitten hat.

Soweit die Berufung die Ansicht vertritt, dass ihr substantiiertes Vortrag nicht möglich sei, ist auf den Anspruch auf Rechnungslegung gegen die Beklagte zu verweisen, der gerade dazu dienen soll, den Verbleib von Geldern aufzuklären. Das Amtsgericht hat bereits zutreffend darauf hingewiesen, dass die Klägerin diesen Anspruch auf Rechnungslegung auch geltend gemacht hat, mit der Folge, dass keine Beweiserleichterungen zu Gunsten der Klägerin zu begründen sind und ein solches Ergebnis auch nicht über den Weg der so genannten sekundären Darlegungslast herbeizuführen ist.

Soweit die Berufung auf Unregelmäßigkeiten und Nachbuchungen abstellt, ist zumindest nicht dargelegt, dass daraus ein Schaden entstanden ist. Der bloße Verdacht genügt insoweit nicht.

Letztendlich bleibt festzustellen, dass beiden Parteien klar war, dass es zu keinem Zeitpunkt ein tatsächliches Bankkonto für die Instandhaltungsrücklage gab, sondern diese nur buchhalterisch erfasst wurde. Insofern liegt auf der Hand, dass die „Aufbewahrung“ des Geldes an einem anderen Ort bzw. auf einem anderen Konto erfolgen musste. Mit Blick darauf, dass die Klägerin nach der Rechnungslegung über sämtliche Unterlagen verfügt, obliegt die Substantiierung, dahingehend dass die Beklagte die Vermögenslage der Klägerin durch eine pflichtwidrige Entnahme verschlechtert hat, auch insoweit bei der Klägerin.

Rechnungslegung durch ausgeschiedenen Verwalter

35. WEG §§ 28 Abs. 2, 43 Abs. 2 Nr. 3; BGB §§ 675, 666, 259

Die Rechnungslegung über die Einnahmen und Ausgaben, die inhaltlich der Gesamtabrechnung i.S.d. § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG entspricht (vgl. BGH, Urt. v. 26.02.2021 – V ZR 290/19, ZMR 2021, 598, Rn. 13), kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) von der ausgeschiedenen Verwalterin gem. §§ 675, 666, 259 BGB verlangen.

AG Hamburg-Blankenese, Urt. v. 21.12.2022 – 539 C 2/22

Sachverhalt

Die Beklagte war im Wirtschaftsjahr 2020 und sodann bis zum 30.06.2021 Verwalterin der klagenden GdWE.

Die Beklagte legte keine Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020 vor. Sie wurde außergerichtlich, zuletzt am 14.10.2021, zur Vorlage der Jahresabrechnung für 2020 und zur Herausgabe der zugrunde liegenden Belege aufgefordert.

Am 25.02.2022 übersandte die Beklagte der Klägerin unter anderem Unterlagen für 2020.

Die Klägerin hat mit Schriftsatz vom 11.04.2022 den Antrag dahin geändert, die Beklagte zu verurteilen, für die Zeit vom 01.01.-31.12.2020 über die Einnahmen und Ausgaben der GdWE Rechnung zu legen – hilfsweise: festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, der GdWE alle Schäden zu ersetzen, die dieser aus der nicht erfolgten Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben für die Zeit vom 01.01.-31.12.2020 entstanden sind bzw. entstehen werden – sowie der Klägerin bzw. deren aktuellen Verwaltung die Beschluss-Sammlung der Gemeinschaft (endend zum 30.06.2021) herauszugeben. Hinsichtlich des Begehrens, die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege herauszugeben, hat die Klägerin den Rechtsstreit für in der Hauptsache erledigt erklärt. Die Beklagte hat sich der Erklärung angeschlossen.

Am 05.05.2022 wurde die Beschluss-Sammlung (in Dateiform) übersandt. Die Klägerin hat daraufhin das Herausgabebegehren für in der Hauptsache erledigt erklärt. Die Beklagte hat sich der Erklärung angeschlossen.

Aus den Gründen

Der Klägerin steht gegenüber der Beklagten gem. §§ 675, 666, 259 BGB i.V.m. dem Verwaltervertrag ein Anspruch auf Rechnungslegung über die Einnahmen und Ausgaben in 2020 zu.

Dabei kann die Rechtsfrage, ob nach einem nach Ablauf eines Abrechnungszeitraums eingetretenen Verwalterwechsel der alte oder der neue Verwalter zur Aufstellung der Jahresabrechnung i.S.d. § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG für den abgelaufenen Abrechnungszeitraum verpflichtet ist, dahinstehen. Denn die Klägerin begehrt mit der vorliegenden Klage nicht die Aufstellung der Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen für 2020, sondern Rechnungslegung über die Einnahmen und Ausgaben in 2020. Diese Abrechnung, die inhaltlich der Gesamtabrechnung i.S.d. § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG entspricht (vgl. BGH, Urt. v. 26.02.2021 – V ZR 290/19, ZMR 2021, 598, Rn. 13), kann die Klägerin von der Beklagten gem. §§ 675, 666, 259 BGB verlangen (vgl. BGH, Urt. v. 26.02.2021 – V ZR 290/19, ZMR 2021, 598, Rn. 13). Aufgrund dieser Vorschriften ist der ehemalige Verwalter mit Beendigung des Verwaltervertrages stets und ohne Weiteres zur Rechnungslegung nebst Vorlage der üblichen Belege verpflichtet (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, § 26 WEG Rn. 373).

Soweit die Klage übereinstimmend für in der Hauptsache erledigt erklärt worden ist, entspricht es billigem Ermessen, der Beklagten die Kosten aufzulegen, da sie die Unterlagen für 2020 und die Beschlussammlung, zu deren Herausgabe sie aufgrund der Beendigung des Verwaltervertrages gem. §§ 675, 666, 667, 259 BGB verpflichtet war, erst nach Klagezustellung herausgegeben und insoweit zur Klageerhebung Anlass gegeben hat (§ 91a ZPO).

Einsender: RA Michael Krüger, Hamburg

Vertragsrecht

Auseinandersetzung einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft; Immobilienkredit

36. BGB §§ 426, 730; ZPO §§ 890, 894

Auch wenn im Rahmen einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft ein gemeinsamer Kreditvertrag zur Immobilienfinanzierung abgeschlossen wurde, bedarf es zu dessen Erfüllung nicht des Fortbestehens des Gemeinschaftskontos der Parteien. Der (ehemalige) Partner muss nach Auflösung der Lebensgemeinschaft der Kontoauflösung zustimmen.

AG Hamburg-Wandsbek, Urt. v. 23.02.2023 – 714 C 128/22

Sachverhalt

Der Kläger begehrt im Rahmen der Auseinandersetzung einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft die Mitwirkung der Beklagten bei der Kündigung eines Gemeinschaftskontos.

Während der Dauer der nichtehelichen Lebensgemeinschaft haben die Parteien ein Gemeinschaftskonto mit der IBAN DE bei der X-Bank AG in der Form eines so genannten „Und-Kontos“ eröffnet. Von diesem Konto wurden/ werden die Kreditraten für einen gemeinsam aufgenommenen Immobilienkredit der Parteien im Lastschriftverfahren von der Kreditgeberin, ..., abgebucht.

Nach der Beendigung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft mit der Beklagten forderte der Kläger die Beklagte per E-Mail vom 10.03.2022 auf, einer Auflösung des Gemeinschaftskontos zuzustimmen. Er fügte dieser E-Mail einen teilweise ausgefüllten Antrag der X-Bank zur Kontoauflösung bei.

Dies hat die Beklagte mit E-Mail vom 29.03.2022 abgelehnt, solange für den Immobilienkredit Raten zu leisten wären. Sie machte den Vorschlag, dass der Kläger die Raten künftig vollständig von seinem Konto tilgen sollte.

Der Kläger lehnte den Vorschlag mit E-Mail vom 30.03.2022 ab und forderte die Beklagten erneut zur Zustimmung zur Kontokündigung auf.

Am 14.04.2022 ließ der Kläger der Beklagten vergeblich ein weiteres Zustimmungsverlangen zur Kontokündigung mit Fristsetzung bis zum 29.04.2022 per Gerichtsvollzieher zustellen.

Der Kläger ist der Auffassung, die Beklagte sei zur Zustimmung zur Kündigung des Kontos verpflichtet. Insbesondere könne die weitere Tilgung des Immobilienkredits je zur Hälfte von den Einzelkonten der Parteien erfolgen. Dazu sei der Fortbestand des Gemeinschaftskontos nicht erforderlich.

Die ist der Auffassung, nicht zu einer Zustimmung zur Kontoauflösung verpflichtet zu sein. So würden von diesem Konto die mtl. Darlehensraten für den Immobilienkredit abgebucht. Es sei eigens dafür eingerichtet worden. Es sei bei Auflösung des Gemeinschaftskontos zu erwarten, dass der Beklagte die Tilgung des gemeinsamen Kredits einstellen werde. Dies habe er bereits nach der Trennung der Parteien eine gewisse Zeit lang getan. Daher stehe zu befürchten, dass die Beklagte allein für die Tilgung der gesamtschuldnerisch eingegangenen Kreditverbindlichkeiten in Anspruch genommen werde. Dies wolle sie vermeiden. (...)

Aus den Gründen

1. Die Klage ist zulässig. Insbesondere fehlt es dem Kläger zurzeit nicht an einem Rechtsschutzbedürfnis für

sein Begehren. Soweit die Beklagte etwaige Zahlungseinstellungen des Klägers für den gemeinsamen Immobilienkredit anführt, ist bereits nicht ersichtlich, was für einen Unterschied es machen sollte, ob der Kläger nicht an die H-Bank direkt oder nicht auf das Gemeinschaftskonto bei der X-Bank zahlt. Dies ändert nichts an der gesamtschuldnerischen Haftung beider Parteien für den Kreditvertrag. Auch ist nach dem eigenen Vorbringen der Beklagten nicht ersichtlich, dass das Bestehenbleiben dieses Gemeinschaftskontos eine Nichtzahlung des Klägers verhindern könnte.

Auch die anstehende Teilungsversteigerung lässt das Rechtsschutzbedürfnis des Klägers vor diesem Hintergrund nicht entfallen.

2. Die Klage ist auch ganz überwiegend begründet. Der Kläger hat einen Anspruch gegen die Beklagte entsprechend § 730 BGB auf Zustimmung zur Auflösung des Gemeinschaftskontos.

Die nichteheliche Lebensgemeinschaft der Parteien besteht nicht mehr. Die Beklagte ist daher verpflichtet bei der vermögensrechtlichen Auseinandersetzung der Parteien mitzuwirken. Auch wenn ein gemeinsamer Kreditvertrag zur Immobilienfinanzierung abgeschlossen wurde, bedarf es zu dessen Erfüllung nicht des Fortbestehens des Gemeinschaftskontos der Parteien.

Dieses Konto dient und diente zwar als Grundlage für die Erfüllung der Kreditverbindlichkeiten gegenüber der H-Bank bzgl. der gemeinsamen Immobilienfinanzierung. Es steht allerdings fest, dass von Seiten der H-Bank im Rahmen Kreditgewährung nicht ausschließlich Einverständnis damit besteht, dass die zu leistenden Kreditraten von einem Gemeinschaftskonto abgebucht werden. Es können die Kreditraten auch hälftig von zwei Einzelkonten gezahlt werden. Nach den technischen Möglichkeiten der Bank ist es allerdings ausgeschlossen, dass die Kreditraten per Lastschriften hälftig von zwei unterschiedlichen Konten eingezogen werden können. Dies bedeutet allerdings nicht, dass sie Kreditraten nicht hälftig durch eine Überweisung geleistet werden könnten und so die Parteien auch bei Auflösung des Gemeinschaftskontos ohne Beanstandung durch die Kreditgeberin ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag mit der H-Bank erfüllen könnten.

Da darüber hinaus auch die Abrede zum Lastschrifteinzug unabhängig vom Bestand des Kreditvertrages ist, wie das zwischenzeitliche Handeln des Klägers zeigt, ist nicht ersichtlich, dass die Beklagte dem Anspruch des Klägers auf Mitwirkung bei der Auseinandersetzung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft und in diesem Rahmen der Kündigung des Gemeinschaftskontos erhebliche Einwände entgegenzusetzen kann.

An dieser Tatsache ändert auch die Vermutung der Beklagten über ein unzuverlässiges Zahlungsverhalten des Klägers im Falle der Auflösung des Gemeinschaftskontos nichts. So ist nicht nachvollziehbar, welchen Unterschied es machen sollte, ob der Kläger bei Zahlungsunterlassung seinen Ratenanteil nicht an die Bank direkt oder nicht auf das Gemeinschaftskonto zahlt. Beide Parteien haften gesamtschuldnerisch, so dass die H-Bank sich auch an beide Schuldner mit Zahlungsaufforderungen wenden