

Entlastung von Verwalter und Beirat

Überblick

Die Eigentümer können durch Mehrheitsbeschluss die Entlastung des Verwalters und des Verwaltungsbeirates aussprechen. Rechtlich hat die Entlastung die weitreichende Bedeutung eines negativen Schuldanerkenntnisses. Ein Anspruch auf Entlastung besteht nur bei entsprechender Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung oder Regelung durch Beschluss bzw. im Verwaltervertrag.

1 Rechtswirkungen der Entlastung

Die Entlastung des Verwalters und des Verwaltungsbeirates ist im Wohnungseigentumsgesetz nicht vorgesehen, sie entstammt dem Gesellschafts- und Vereinsrecht.

Der Entlastungsbeschluss ist ein negatives Schuldanerkenntnis im Sinne von **§ 397 Abs. 2 BGB**.

Fall-Beispiel

Beispiele für Wirkung der Entlastung

Mit dem Entlastungsbeschluss erklären die Wohnungseigentümer den Verzicht auf etwaige Ersatzansprüche gegen den Verwalter (BGH, Urteil v. 6.3.1997, III ZR 248/95, NJW 1997, 2106, 2108), soweit diese bei sorgfältiger Prüfung der vorliegenden Unterlagen bzw. abgegebenen Berichte erkennbar waren (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 1.9.1980, 3 W 189/80).

Fall-Beispiel

Keine Entlastung für strafbares Handeln

Die Entlastung kann sich nicht auf strafbares Handeln des Verwalters beziehen (OLG Celle, Beschluss v. 2.2.1983, 4 196/82, OLGZ 1983, 177).

Sie betrifft nur die gemeinschaftlichen, ausschließlich durch die Eigentümergemeinschaft geltend zu machenden Ansprüche, nicht die individuellen Ansprüche einzelner Eigentümer in Zusammenhang mit deren Sondereigentum.

Fall-Beispiel

Abberufungsgründe entfallen

Die **Abberufung eines Verwalters** kann nicht mehr auf Handlungen gestützt werden, die von der Entlastung umfasst sind (BayObLG, Beschluss v. 6.8.1985, 2Z BR 45/85, NJW-RR 1986, 445).

Fall-Beispiel

Ausschluss von Schadensersatzansprüchen

Ebenso sind Schadensersatzansprüche aus Handlungen ausgeschlossen, die von der Entlastung umfasst sind (BayObLG, Beschluss v. 16.9.1993, 2Z BR 55/93, WM 1994, 43).

Fall-Beispiel

Auskunftspflicht entfällt

Der Verwalter ist nicht mehr zur Auskunft verpflichtet (OLG Köln, Beschluss v. 13.6.1988, 16 Wx 21/88, WuM 1989, 207), weiterhin jedoch zur Einsichtsgewährung (BayObLG, Beschluss v. 11.7.1996, 2Z BR 45/96, WuM 1996, 661).

1.1 Erklärung der Entlastung durch Beschlussfassung

Die Entlastung wird durch **(Mehrheits-)Beschluss** der Eigentümerversammlung erklärt.

In der Regel ergeht der Entlastungsbeschluss in Zusammenhang mit der Beschlussfassung über die **Jahresabrechnung**. Da sich die Jahresabrechnung als reines Rechenwerk versteht und auch unberechtigte Ausgaben einzustellen sind, bedeutet die Verabschiedung der Jahresabrechnung nicht automatisch die Entlastung von Verwalter und Verwaltungsbeirat. Umgekehrt kann die Beschlussfassung über die Entlastung die Verabschiedung der Jahresabrechnung beinhalten.

Achtung

Verabschiedung der Jahresabrechnung und Entlastung unbedingt trennen

Um Auslegungskontroversen zu vermeiden, sollte über die Verabschiedung der Jahresabrechnung und die Entlastung der Verwaltung und des Verwaltungsbeirates unbedingt getrennt Beschluss gefasst werden.

Praxis-Tipp

Aufbau der Eigentümerversammlung

Als Aufbau einer Eigentümerversammlung sollte zuerst der Bericht des Verwalters und des Verwaltungsbeirates zum Wirtschaftsjahr, danach die Verabschiedung der Jahresabrechnung und erst dann die Entlastung vom Verwalter und Verwaltungsbeirat gewählt werden. Hierdurch entfaltet der Entlastungsbeschluss Wirkung nicht nur hinsichtlich der Jahresabrechnung, sondern auch in Bezug auf das erkennbar gewordene tatsächliche und rechtliche Handeln dieser Verwaltungsorgane.

Verwalter und **Verwaltungsbeirat** sind von der Beschlussfassung über ihre Entlastung gemäß **§ 25 Abs. 5 WEG** nicht nur mit den eigenen, sondern auch mit durch Vollmacht übertragenen Stimmen ausgeschlossen (KG Berlin, Beschluss v. 12.9.1988, 24 W 5887/87, NJW-RR 1989, 144).

1.2 Anspruch auf Entlastung?

Nach h. M. haben Verwalter und Verwaltungsbeirat keinen Anspruch auf Entlastung.

Achtung

Entlastungsverweigerung und Amtsniederlegung

Der Verwalter kann daher selbst bei grundloser Verweigerung der Entlastung sein Amt nicht aus wichtigem Grund niederlegen.

Fall-Beispiel

Negative Feststellungsklage

Berühren sich die Eigentümer konkreter Schadensersatzansprüche, können Verwalter und Verwaltungsbeirat jedoch negative Feststellungsklage erheben (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 19.8.1996, 3 Wx 581/94, ZMR 1996, 622).

Fall-Beispiel

Entlastungsbeschluss als ordnungsgemäße Verwaltung

Der Beschluss über die Entlastung unterliegt der Anfechtung und damit der gerichtlichen Überprüfung. Dabei werden Entlastungsbeschlüsse grundsätzlich als **ordnungsgemäßer Verwaltung** entsprechend beurteilt, wenn keine Pflichtverletzungen erkennbar sind (BGH, Beschluss v. 17.7.2003, V ZB 11/03). Auch ein Eigentümerbeschluss, mit dem einem ausgeschiedenen Verwalter Entlastung erteilt wird, steht im Grundsatz nicht in Widerspruch zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung, sondern erst dann, wenn Ansprüche gegen den (ausgeschiedenen) Verwalter erkennbar in Betracht kommen und nicht aus besonderen Gründen Anlass besteht, auf die hiernach möglichen Ansprüche zu verzichten (BGH, Beschluss v. 25.9.2003, V ZB 40/03).

Praxis-Tipp

Anspruch auf Entlastung im Verwaltervertrag regeln

Da in Gemeinschaftsordnungen selten Ansprüche auf Entlastung verankert sind, sollten Verwalter im Verwaltervertrag einen Anspruch auf Entlastung aufnehmen.

Praxis-Beispiel

Formulierungsvorschlag

Die Formulierung kann lauten:

"Nach Abgabe des Jahresberichts durch den Verwalter und des Prüfberichts durch den Verwaltungsbeirat und Verabschiedung der Jahresabrechnung steht dem Verwalter ein Anspruch auf Erteilung der Entlastung für den jeweiligen Zeitraum zu, über den möglichst in der gleichen Eigentümerversammlung ein Beschluss herbeizuführen ist."

Praxis-Tipp

Entlastungsbeschluss für den Verwaltungsbeirat

Ebenso sollte durch Beschluss ein vergleichbarer Entlastungsanspruch für den Verwaltungsbeirat herbeigeführt werden.