

## Entlastung der Verwaltung und des Beirats – Erfahrungen nach der WEG-Novelle

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: [kanzlei@drstark.de](mailto:kanzlei@drstark.de); Internet: <http://www.drstark.de/>

Bei Verwaltern und Eigentümern besteht nicht selten Unsicherheit darüber, ob die vormals praktizierte Entlastung des Verwalters und/oder des Beirats auch nach der WEG-Novelle noch erforderlich und sinnvoll ist. Der nachfolgende Beitrag gibt einen Überblick über die grundsätzliche Bedeutung der Entlastung und stellt im Anschluss hieran die aktuelle Rechtslage dar.

Die Entlastung ist eine zum Vereins- und Gesellschaftsrecht entwickelte Willenserklärung der Wohnungseigentümer als Personalverband gegenüber dem Verwalter und dem Beirat. Ziel der Entlastung ist, die in der Vergangenheit geleistete Verwaltungstätigkeit zu billigen und für das Tätigwerden in der Zukunft das Vertrauen auszusprechen. Die Entlastung soll die Grundlage für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit in der Zukunft sein, woran die Wohnungseigentümer ein berechtigtes Interesse haben. Diese Willenserklärung bedarf eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümerversammlung und wird erst mit Zugang beim Verwalter wirksam. Durch die Entlastung soll zudem die Haftung für vergangene Geschäftshandlungen beschränkt werden. Wird die Entlastung erteilt, so liegt ein sog. „**negatives Schuldanerkenntnis**“ der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter respektive dem Beirat vor. Dies hat zur Folge, dass die Wohnungseigentümer bereits im Voraus anerkennen, dass dem Entlasteten keine Schuld an einem Schaden trifft. Infolgedessen können Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Entlasteten nicht durchgesetzt werden, da es an einem Verschulden fehlt. Die Haftungsbeschränkung gilt jedoch nur für Ansprüche, soweit die Umstände, die zu einem Schadensersatzanspruch geführt haben, bereits zum Zeitpunkt der Entlastung bekannt oder zumindest erkennbar waren. Dafür muss keine Belehrung über mögliche Schadensersatzansprüche stattgefunden haben. Andererseits kann der Verwalter (entsprechendes gilt für den Beirat) ohnehin nicht für einen Schaden haftbar gemacht werden, soweit kein Verschulden vorliegt.

Der Beschluss, den Verwalter zu entlasten, kann nur rechtmäßig sein, wenn er dem Grundsatz einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht. Es kann demnach auch ein Entlastungsbeschluss nach entsprechender Anfechtung aufhebbar sein. Dementsprechend gab es sogar vereinzelte Rechtsprechung, wonach ein **Entlastungsbeschluss generell rechtswidrig** sei. Dies mit der Folge, dass die Entlastung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche und der **Verwalter die Verfahrenskosten zu tragen hatte**.

Diese vormals sehr Streitige Frage ist jedoch zwischenzeitlich vom **Bundesgerichtshof** dahingehend entschieden, dass ein **Entlastungsbeschluss nicht grundsätzlich im Widerspruch zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung steht, sondern nur dann, wenn Ansprüche gegen den Verwalter erkennbar in Betracht kommen** und nicht aus besonderen Gründen Anlass besteht, auf die möglichen Ansprüche zu verzichten. Das nachvollziehbare Interesse der Wohnungseigentümer, aus freien Stücken durch die Entlastung eine weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Verwalter zu sichern, wird durch die Entscheidung des Bundesgerichtshofs gewährleistet.

Der Beschluss, mit dem die Entlastung erteilt wird, entspricht daher heute (wieder) prinzipiell einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Entsprechendes gilt für den Entlastungsbeschluss des Verwaltungsbeirats.

Ein Anspruch des Verwalters auf eine Entlastung besteht jedoch nur, wenn die Teilungserklärung, eine sonstige Vereinbarung oder der Verwaltervertrag dies vorsieht, da auch nach der WEG-Reform weiterhin keine aktuellen Regelungen über die Entlastung im WEG zu finden sind. Dementsprechend geht auch die Fachliteratur zum Wohneigentumsrecht nicht davon aus, dass die WEG-Reform Auswirkungen auf die Handhabung der Entlastung hat, wenngleich es in diesem Zusammenhang immer noch keine aktuelle Rechtsprechung gibt.

Praxishinweis:

Die Erfahrungen nach der WEG-Reform zeigen, dass die Entlastung für den Verwalter und den Beirat nach wie vor vorteilhaft ist und – soweit möglich – immer angestrebt werden sollte.

RA Dr. Stark, 06.03.2011

**Rechtlicher Hinweis**

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.