

Vorsicht bei Entlastung des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Krefeld (LG Krefeld) vom 10.10.2017, 7 O 20/16

I.

Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft (zukünftig Verwalter) haften für ihr Tun und Unterlassen mit den gesetzlich vorgesehenen Verjährungsfristen, d.h. grundsätzlich 3 Jahre lang. Diese Zeitspanne kann durch einen Beschluss der Eigentümergeinschaft den Verwalter zu entlasten verkürzt werden: nach der Rechtsprechung hat ein Entlastungsbeschluss die Wirkung, dass Verfehlungen innerhalb des Zeitraumes, für welchen die Entlastung erteilt wurde und welche der Gemeinschaft bekannt waren oder hätten bekannt sein können dem Verwalter nicht mehr angelastet werden können. Die besprochene Entscheidung des LG Krefeld verdeutlicht nochmals, wie wichtig es für die Gemeinschaft ist zu prüfen, welche Vorfälle möglicherweise von der Entlastung umfasst sind.

II.

Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) wurde zunächst von dem beklagten Verwalter A (Beklagter) verwaltet. Die Gemeinschaft erteilte jeweils Entlastung für die abgelaufenen Wirtschaftsjahre. Der Beklagte war für 5 Jahre Verwalter bei der WEG. Danach wechselte die Verwaltung auf den Verwalter B. Dieser teilte nach Sichtung der Unterlagen der WEG mit, dass ein Angestellter des Beklagten Gelder falsch gebucht habe und über EUR 10.000,00 verschwunden seien. Die WEG erhob gegen den Beklagten Klage auf Rückzahlung. Der Beklagte verteidigte sich u.a. damit, aufgrund der Entlastung könne keine Forderung mehr geltend gemacht werden.

Das LG Krefeld bestätigte, dass ein Regress ausgeschlossen sei, wenn ein Entlastungsbeschluss vorliege und die Eigentümer über die Vorgänge, welche von dem Entlastungsbeschluss erfasst seien wussten oder zumindest hätten wissen können. Dies könne aber nicht pauschal betrachtet werden, sondern müsse vielmehr für jeden Vorgang, im konkreten Fall jede Buchungsposition einzeln, entschieden werden. An die prüfenden Eigentümer dürften aber keine erhöhten Anforderungen gestellt werden; Fach und Spezialwissen dürften nicht vorausgesetzt werden.

Im konkreten Fall hat das LG Krefeld einem Teil der Klage stattgegeben, da einzelne Fehler bei einer Prüfung für die WEG nicht zu erkennen waren.

III.

Die Entscheidung verdeutlicht, dass die Entlastung keinesfalls vorschnell erteilt, sondern sorgfältig geprüft werden sollte.

1.

Die Entlastung führt dazu, dass selbst vorsätzlich begangene Fehler des Verwalters nicht mehr geltend gemacht werden können, sofern und soweit die Fehler der Gemeinschaft bekannt waren oder bei Prüfung hätten bekannt sein können. Aufgrund der Tragweite der Entlastung hat die Rechtsprechung in nunmehr ständiger Rechtsprechung entschieden, dass der Verwalter keinen Anspruch darauf hat entlastet zu werden. Er kann dies somit nicht verlangen.

Es entspricht auch nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, den Verwalter zu entlasten, wenn es ausgeschlossen erscheint, dass ein Regressanspruch gegen den Verwalter in Betracht kommen könnte. Sobald ein Regressanspruch denkbar ist, entspricht es nicht mehr ordnungsgemäßer Verwaltung den Verwalter zu entlasten. Der Regressanspruch gegen den Verwalter ist nicht nur dann denkbar, wenn eine ganz überwiegende Wahrscheinlichkeit dafürspricht, dass ein solcher Anspruch gegeben ist. Vielmehr ist ein Regressanspruch schon dann denkbar, wenn er nicht nur unter ganz außergewöhnlichen Umständen denkbar erscheint.

2.

Besonders für die Wohnungseigentümer, welche im Rahmen der Vorbereitung der Jahresabrechnung die Unterlagen des Verwalters prüfen – dies wird typischerweise der Beirat sein – ist es nach der Entscheidung des LG Krefeld umso wichtiger zur eigenen Haftungsvermeidung besondere Sorgfalt walten zu lassen. Zwar wird der letztendliche Entlastungsbeschluss durch die Gesamtheit der Eigentümer getroffen. Es kann sich aber ein Anknüpfungspunkt für eine Haftung der Beiräte (bzw. im allgemeinen der prüfenden Eigentümer) daraus ergeben, dass gegebenenfalls bei einer Prüfung der Fehler für die Beiräte erkennbar gewesen wäre. Dann hätte die Verpflichtung der Beiräte bestanden im Rahmen der Eigentümerversammlung darauf hinzuweisen. Typischerweise werden die übrigen Eigentümer auf einen solchen Hinweis hin die Entlastung verweigern.

IV.

Der Beschluss über die Entlastung des Verwalters für ein bestimmtes Wirtschaftsjahr ist mit weitreichenden Konsequenzen verbunden. Ein eventuelles Fehlverhalten des Verwalters in diesem Abrechnungsjahr könnte dann nicht mehr gerügt werden. Die Eigentümergemeinschaft ist daher gut beraten, vor einem Entlastungsbeschluss genau zu prüfen, ob gegebenenfalls Regressansprüche im Raum stehen. Ist bereits ein Entlastungsbeschluss in der Welt und soll Regress gegen den Verwalter genommen werden, ist es wichtig zu prüfen, ob diesem Regressanspruch möglicherweise der Entlastungsbeschluss entgegensteht. In jedem Fall ist anwaltliche Beratung anzuraten. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.