

IMMOBILIEN-KOLUMNE 7/2013



Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Die Entlastung des Verwalters in der Eigentümerversammlung ist nach wie vor üblich

Der Tagesordnungspunkt „Entlastung des Verwalters“ ist auf der ordentlichen Eigentümerversammlung nach wie vor üblich, so dass darüber meistens routinemäßig Beschluss gefasst wird. Einige Juristen haben eine andere Rechtsauffassung, der nicht gefolgt werden muss.

Nur die wenigsten Wohnungseigentümer wissen, dass diese Entlastung im Gesetz nicht vorgesehen ist, mithin der Verwalter darauf eigentlich keinen Anspruch hat. Man kann es aber analog zum Firmen- oder Vereinsrecht sehen, wo ein solcher Beschluss durchaus üblich ist, so der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden. Die Entlastung wirkt damit wie ein Verzicht.

Noch weniger bekannt sind die Wirkungen eines entsprechenden Beschlusses: Rechtsfolge ist ein Verzicht der Wohnungseigentümer auf etwaige – nicht aus einer Straftat herrührende – Ersatzansprüche gegen den Verwalter. Der Entlastung steht somit die spätere Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen entgegen. Im Übrigen bezieht sich ein Entlastungsbeschluss nur auf Ansprüche, die den Wohnungseigentümern zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bekannt waren oder bei sorgfältiger Prüfung erkennbar waren. Auch gilt die Entlastung nicht für Vorsatz. Einen Anspruch auf Entlastung gibt es übrigens nicht, d.h. der Verwalter kann die Entlastung nicht erzwingen bzw. einklagen.

Der Beschluss über die Entlastung wäre anfechtbar, wenn damit ein Verhalten gebilligt wird, das einen eindeutigen und schwerwiegenden Gesetzesverstoß darstellt. Im Übrigen gilt der Entlastungsbeschluss nicht für etwaige individuelle Schadensersatzansprüche eines einzelnen Wohnungseigentümers.