

# Die Entlastung des Verwalters<sup>1</sup>

## 1. Bedeutung und Problematik der Entlastung

Die Tagesordnungspunkte „Entlastung des Verwalters und des Verwaltungsbeirates“ sind auf jeder Eigentümerversammlung allgemein üblich. Meistens wird darüber - gewissermaßen selbstverständlich und routinemäßig - nach oder zusammen mit der Genehmigung der Jahresabrechnung Beschluss gefasst. Das wird sich in Zukunft wahrscheinlich ändern, zumindest muss jeder Verwalter die Angelegenheit sorgfältig überdenken. Denn die Entlastung der Verwaltung ist ins Kreuzfeuer der Kritik geraten. Immer mehr Gerichtsurteile und Beiträge in der Literatur<sup>2</sup> befassen sich kritisch mit dem Thema Entlastung.

Zunächst ist fest zu stellen, dass die „Entlastung“ im WEG nicht vorgesehen ist. Das wird manchen überraschen! Denn weil die Entlastung so üblich ist, sollte man meinen, dass sie im WEG genauso geregelt ist wie z.B. der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung. Tatsächlich wird im WEG aber der Begriff nicht einmal erwähnt. Es blieb Rechtsprechung und Literatur vorbehalten, den Begriff und die Rechtsfolgen der Entlastung zu entwickeln, und zwar wie folgt:

Die Entlastung bedeutet zunächst einmal, dass die Wohnungseigentümer dem Verwalter das Vertrauen aussprechen und zum Ausdruck bringen, dass er seine Tätigkeit gut gemacht hat. Die Rechtsprechung schließt aus diesem Vertrauensbeweis darüber hinaus auf eine ganz spezifische Rechtsfolge. Die Entlastung hat nämlich die Wirkung eines „negativen Schuldanerkenntnisses“ der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter. Das bedeutet einen *Verzicht*: die Wohnungseigentümer verzichten gegenüber dem Verwalter auf Ersatzansprüche, die ihnen möglicher Weise wegen pflichtwidriger Handlungen des Verwalters zustehen können.<sup>3</sup> Der Verzicht ist aber nicht unbeschränkt: er bezieht sich nur auf solche Ansprüche, die den Wohnungseigentümern bekannt sind oder die bei sorgfältiger Prüfung zumindest erkennbar waren.

Zur Illustration diene folgender kürzlich vom OLG Düsseldorf<sup>4</sup> entschiedener

<sup>1</sup> Überarbeitete Fassung eines Vortrags des Verf. auf dem „Potsdamer Verwaltertag“ des BFW e.V. am 2.9.2002.

<sup>2</sup> Köhler, ZMR 1999, 293; ders., ZMR 2001, 865; Sauren, Das Praxislexikon Wohnungseigentum, Stichwort: Entlastung S. 98; Demharter, ZWE 2001, 256; ders., ZMR 2002, 369; Riecke, WE 2002, 197. Gerichtsurteile s. Folgenoten.

<sup>3</sup> BGH vom 6.3.1997 – III ZR 248/95 -, NJW 1997, 2106 (2108); OLG Köln vom 13.6.1988 – 16 Wx 21/88 -, WuM 1989, 207; KG vom 30.11.1992 – 24 W 1188/92 -, WuM 1993, 140 = NJW-RR 1993, 404; OLG Frankfurt vom 11.7.1988 – 20 W 76/88 -, OLGZ 1989, 60 = DWE 1988, 142.

<sup>4</sup> Beschl. vom 19.11.2001 – 3 WX 13/01 -, ZMR 2002, 294 mit ablehnender Anmerkung von Demharter in ZMR 2002, 369.

**Fall:** Der Verwalter einer größeren Anlage hatte in seinem Verwaltervertrag eine ganze Reihe von Sonderhonoraren vorgesehen. Dazu gehörten z.B. besondere Gebühren für Mahnungen an zahlungssäumige Wohnungseigentümer, für die Einholung von Sachverständigengutachten, für die Korrespondenz mit Rechtsanwälten, Architekten und Ingenieuren, zur Abgeltung von Zeitaufwand bei Wahrung von Gerichts- und Anwaltsterminen (40,- DM netto pro Stunde) usw.

In den Jahren 1993 und 1994 hatte sich der Verwalter Sonderhonorare von zig-tausend DM vom Gemeinschaftskonto auf sein Privatkonto überwiesen. Diese Zahlungen waren in den folgenden Jahresabrechnung in irgend einer unauffälligen Position enthalten. Die Jahresabrechnungen wurden in den Folgejahren (1994 und 1995) von der Eigentümergemeinschaft genehmigt, wodurch ihm nach Auffassung des OLG Düsseldorf für diesen Zeitraum zugleich Entlastung erteilt wurde.<sup>5</sup>

1996 stellten die Wohnungseigentümer fest, dass die Sonderhonorare, die sich der Verwalter in den Jahren 1993 und 1994 überwiesen hatte, zu einem großen Teil gar nicht berechtigt waren. Es ging dabei um einen Betrag von über 22.000,- DM. Daraufhin beschlossen die Wohnungseigentümer auf der nächsten Eigentümerversammlung die sofortige Abberufung des Verwalters. Anschließend erhoben sie Klage auf Rückzahlung der 22.000,- DM.

Das OLG Düsseldorf hat die Klage zurückgewiesen. Denn der Verwalter war entlastet worden. Das bedeute eine „Sperr“ für die Rückforderung der vom Verwalter zu Unrecht vereinnahmten Sonderhonorare. Dass die Entlastung offenbar zu Unrecht erfolgt war, ändere daran nichts.

Geht man wie das OLG Düsseldorf in diesem Fall von einer Entlastung aus, ist die Entscheidung insoweit richtig. Der Verzicht auf eventuelle Ersatzansprüche ist nun einmal der Zweck, jedenfalls die Rechtsfolge der Entlastung. Und da der Entlastungsbeschluss nicht angefochten worden war und damit bestandskräftig wurde, war und blieb er wirksam, ob zu Recht oder zu Unrecht gefasst. Gut für den Verwalter!

In diesem Vorteil für den Verwalter steckt aber auch die **Problematik** des Entlastungsbeschlusses: Warum sollte die Gemeinschaft auf ihr zustehende Ansprüche verzichten? Hat der Verwalter einen Anspruch darauf, dass die Gemeinschaft ihn entlastet

---

<sup>5</sup> Auf das Sonderproblem der (heute nicht mehr vertretbaren) Auffassung, wonach die Genehmigung der Jahresabrechnung eine konkludente Entlastung des Verwalters beinhaltet, wird unten Ziff. 6 noch eingegangen.

und damit auf Ersatzansprüche gegen ihn verzichtet? Entspricht ein Entlastungsbeschluss überhaupt ordnungsgemäßer Verwaltung?

## 2. Kein Anspruch des Verwalters auf Entlastung

Die Antwort auf die erste der vorgenannten Fragen fällt eindeutig aus: Der Verwalter hat *keinen* Anspruch auf Entlastung. Das ist in Literatur und Rechtsprechung inzwischen ganz unstrittig.<sup>6</sup> Das WEG enthält nun einmal keinerlei Anhaltspunkt für einen Anspruch des WEG-Verwalters auf Entlastung.

Kann man den Anspruch dann nicht in Analogie zum Gesellschaftsrecht konstruieren? Bekanntlich ist es üblich, z.B. dem *GmbH-Geschäftsführer*, dem *Vorstand* und *Aufsichtsrat* einer AG oder dem *Vorstand eines Vereins* regelmäßig Entlastung zu erteilen, zumal die Entlastung sowohl im GmbH-Gesetz als auch im Aktiengesetz ausdrücklich vorgesehen ist.<sup>7</sup> Indes: Mag die Entlastung auch üblich und gesetzlich vorgesehen sein, sind doch zumindest weder die Aktionäre noch die Vereinsmitglieder dazu verpflichtet, wie der BGH entschieden hat.<sup>8</sup> Vertrauen kann nicht erzwungen werden.

Daraus folgt: Auch der WEG-Verwalter kann seine Entlastung nicht erzwingen. Selbst dann nicht, wenn seine Verwaltung tadellos war und der Vorwurf von Pflichtverletzungen nicht im Raum steht. Wenn sein Antrag auf Entlastung, den er auf die Tagesordnung gesetzt hat, von den Eigentümern abgelehnt wird, ist dagegen nichts zu machen.<sup>9</sup>

## 3. Entlastung als ordnungsgemäße Verwaltung?

### 3.1. Begriff der ordnungsgemäßen Verwaltung

Der Beschluss, den Verwalter zu entlasten, muss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Das ergibt sich aus § 21 Abs. 3 WEG:

Die Wohnungseigentümer können eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.

Das heißt im Klartext: nicht jeder Beschluss ist rechtmäßig, nur weil ihn die Mehrheit gefasst hat. Auch die Mehrheit muss „sinnvolle“ Beschlüsse fassen. Ein „sinnloser“ Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, er ist rechtswidrig und wird

<sup>6</sup> BayObLG vom 23.2.2001 - 2 Z BR 36/01 -, ZMR 2001, 566; OLG Düsseldorf vom 19.8.1996 - 3 Wx 81/94 -, ZMR 1996, 622; Merle, in: Bärmann/Pick/Merle, 8. Aufl. 2000, § 28 WEG, Rdn. 116.

<sup>7</sup> § 46 Nr. 5 GmbHG bzw. § 120 AktG.

<sup>8</sup> Vgl. nur BGHZ 94, 324 = NJW 1986, 129.

<sup>9</sup> S. nur den oben (Fn. 6) genannten Beschl. des OLG Düsseldorf.

auf Anfechtung hin vom Wohnungseigentumsgericht aufgehoben. Nachfolgend soll also untersucht werden, ob der Beschluss, den Verwalter zu entlasten, ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Was aber bedeutet ordnungsgemäße Verwaltung? Der Begriff wird in § 21 Abs. 3 WEG zwar erwähnt, aber nicht definiert. In § 21 Abs. 5 WEG findet sich lediglich ein Katalog von Maßnahmen, die „insbesondere“ zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehören (Aufstellung einer Hausordnung, Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung, Aufstellung eines Wirtschaftsplans usw.). Das sind alles Angelegenheiten, die für die Gemeinschaft wichtig und nützlich sind. Die Auflistung ist natürlich nicht abschließend. Es gibt darüber hinaus noch viele Maßnahmen, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehören.

**Beispiele:** Beschädigt ein Wohnungseigentümer oder ein Dritter das Gemeinschaftseigentum (Bsp.: ein LKW fährt gegen das Haus), gehört es zur ordnungsgemäßen Verwaltung, Schadensersatzansprüche gegen ihn geltend zu machen und notfalls gerichtlich zu verfolgen. Oder: Sind beim Neubau Baumängel vorhanden, entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, die Mängelansprüche gegen den Bauträger zu verfolgen.

Ein Beschluss, durch den die Gemeinschaft auf Ansprüche gegen den Schädiger (oder gegen den für Baumängel verantwortlichen Bauträger) grundlos verzichten würde, wäre rechtswidrig. Generell gehört es also zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung, Ansprüche der Wohnungseigentümer zu *verfolgen* und nicht darauf zu *verzichten*.

### 3.2. Schlussfolgerungen

Dementsprechend ist es unbestritten, dass eine Entlastung des Verwalters jedenfalls dann **nicht** ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wenn ihm ein fehlerhaftes Handeln angelastet werden kann. Wenn in der Eigentümerversammlung z.B. unberechtigte Geldentnahmen des Verwalters zur Sprache kommen, darf dem Verwalter keine Entlastung erteilt werden. Vielmehr muss die Gemeinschaft dann die Ansprüche gegen ihn verfolgen, anstatt darauf zu verzichten.<sup>10</sup>

Was gilt, wenn zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Entlastung keine Pflichtverletzungen des Verwalters erkennbar sind? Entspricht die Entlastung dann ordnungsgemäßer Verwaltung? Nach den vorstehenden Ausführungen ist die Antwort vorgegeben: auf mögliche Ansprüche grundlos zu verzichten hat für die Gemeinschaft

<sup>10</sup> Staudinger/Bub, § 21 WEG, Rdn. 226.

keinen Vorteil, aber unter Umständen gravierende Nachteile. Das kann nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.<sup>11</sup>

Das Ergebnis wird durch eine Betrachtung vergleichbarer Situationen erhärtet. Denn in keinem anderen vertraglichen Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und einem Dienstleister käme man auf die Idee, grundlos auf eventuelle Ersatzansprüche zu verzichten. Hat die Eigentümergeinschaft z.B. einen Unternehmer mit Arbeiten am Haus (z.B. Isolierung oder Anstrich der Außenwände) beauftragt, wird sie ihn nicht bei der nächsten Eigentümerversammlung „entlasten“. Sie wird sicher (durch den Verwalter) die verrichteten Arbeiten abnehmen, aber bestimmt nicht auf Ansprüche wegen (möglicherweise erst später eintretender und feststellbarer) Mängel verzichten. Ist ein Rechtsanwalt von der Gemeinschaft beauftragt, verlangt er nach Abschluss seiner Tätigkeit auch nicht eine Freizeichnung in Form der Entlastung. Er würde sie wohl auch nicht erhalten. Er soll für eventuelle Fehler haften, nicht entlastet werden! Würde die Eigentümergeinschaft auf die Idee kommen, durch Versammlungsbeschluss grundlos gegenüber Handwerkern und Rechtsanwälten auf Gewährleistungsansprüche zu verzichten, würde ein solcher Beschluss wohl von jedem Wohnungseigentumsgericht für ungültig erklärt werden.

Für den Verwalter kann nichts anderes gelten. Daraus ergibt sich folgendes

### **3.3. Fazit:**

Weil mit dem Beschluss, den Verwalter zu entlasten, die Rechtsfolge eines Verzichts auf mögliche Ersatzansprüche verbunden ist, entspricht ein solcher Beschluss grundsätzlich nicht ordnungsgemäßer Verwaltung (str.).

## **4. Die Konsequenzen eines rechtswidrigen Beschlusses**

Entspricht der Entlastungsbeschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, dann ist er rechtswidrig. Jeder Wohnungseigentümer kann ihn anfechten. Das verursacht Gerichts- und Rechtsanwaltskosten. Wer trägt diese Kosten? Dazu bestimmt § 47 WEG:

Welche Beteiligten die Gerichtskosten zu tragen haben, bestimmt der Richter nach billigem Ermessen. Er kann dabei auch bestimmen, dass die außergerichtlichen Kosten ganz oder teilweise zu erstatten sind.

---

<sup>11</sup> Riecke (oben Fn. 2) ergänzt treffend, dass es sinnlos erscheine, einen Verzicht auf Ansprüche davon abhängig zu machen, dass es diese Ansprüche gar nicht gibt.

Normalerweise werden die Gerichtskosten hälftig geteilt und unterbleibt die Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten. Damit trägt jede Seite ihre Anwaltskosten (das sind die außergerichtlichen Kosten) selber.

Die Gerichte gehen aber neuerdings immer mehr dazu über, bei Beschlussanfechtungen dem Verwalter die Verfahrenskosten aufzuerlegen.<sup>12</sup> Der Verwalter ist bei der Beschlussanfechtung ja immer formell am gerichtlichen Verfahren beteiligt (§ 43 Abs. 4 Nr. 2 WEG). Und er soll die Verfahrenskosten dann tragen, wenn er den Anlass zur Beschlussanfechtung gegeben hat.

Wie wird ein Wohnungseigentumsgericht wohl die Kosten verteilen, wenn ein Entlastungsbeschluss erfolgreich angefochten wurde? Folgendes wird dabei erwogen werden: Es war der Verwalter, der die „Entlastung“ auf die Tagesordnung gesetzt hat. Das geschah allein in seinem eigenen Interesse (die Gemeinschaft hat ja kein eigenes Interesse an der Entlastung des Verwalters). Der Verwalter muss – jedenfalls neuerdings - wissen oder damit rechnen, dass der Entlastungsbeschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Er darf aber keine Beschlüsse fassen lassen, von denen er weiß oder wissen kann, dass sie rechtswidrig sind. Lässt er trotzdem einen solchen anfechtbaren Beschluss fassen, wird ihm das Gericht deshalb voraussichtlich die dadurch entstandenen gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten auferlegen.<sup>13</sup>

**Fazit:** Der Entlastungsbeschluss beinhaltet grundsätzlich ein Anfechtungsrisiko. Im Falle einer erfolgreichen Anfechtung besteht die Gefahr, dass das Wohnungseigentumsgericht dem Verwalter als Verursacher sämtliche Verfahrenskosten auferlegt.

## 5. Die aktuelle Rechtsprechung zum Thema

Die Auffassung, dass ein Entlastungsbeschluss generell rechtswidrig ist, ist verhältnismäßig neu. Die Diskussion kam erst so richtig in Gang, als das Amtsgericht Kerpen im Jahr 1996 diese Auffassung erstmals ausdrücklich in einem gut begründeten Urteil vertrat.<sup>14</sup> Seitdem sind mehrere Beiträge in der Literatur erschienen, die sich dieser Auffassung praktisch einhellig anschließen.<sup>15</sup> Auch das Amtsgericht Köln hat sich in einem

<sup>12</sup> Vor allem seit dem Beschluss des BGH vom 3.7.1997 - V ZB 2/97, ZMR 1997, 531 = NJW 1997, 2956. Ebenso jüngst BayOBLG vom 22.11.2001 - 2 Z BR 140/01 -, ZMR 2002, 367 für den Fall, dass infolge nicht rechtzeitiger Versendung des Versammlungsprotokolls eine später beschränkte vorsorgliche „Totalanfechtung“ aller Beschlüsse erfolgte. Ausführlich zu dem Thema „Kostenentscheidung zu Lasten des Verwalters ...“ Rau, ZMR 1998, 1; ferner Gottschalg, DWE 2002, 43.

<sup>13</sup> Die Kosten werden sich – je nach Einzelfall, insbesondere je nach dem vom Gericht fest gesetzten Gegenstandswert, auf ca. 1.000,- bis 1.500,- € belaufen.

<sup>14</sup> Beschl. v. 18.12.1996 – 15 II 27/96 -, ZMR 1998, 376.

<sup>15</sup> Nachweise in Fn. 2 und verschiedentlich in den Folgenoten.

jüngst veröffentlichten Beschluss die Ansicht des Amtsgerichts Kerpen zu eigen gemacht.<sup>16</sup>

Die Rechtsprechung der Obergerichte ist bislang aber noch zurückhaltend. Es ist noch keine obergerichtliche Entscheidung bekannt, in welcher eine Anfechtung des Entlastungsbeschlusses allein deshalb Erfolg hatte, weil man die Entlastung als generell rechtswidrig betrachtete. Eine Entscheidung des BGH zu diesem Thema gibt es noch nicht. Das BayObLG, in WEG-Sachen bekanntlich Feder führend, hat die Frage kürzlich ausdrücklich *offen* gelassen.<sup>17</sup> Es hat gesagt:

Der Verwalter hat jedenfalls keinen Anspruch auf Entlastung. Offen bleibt, ob ein Eigentümerbeschluss über die Entlastung des Verwalters ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Ebenso hat das OLG Düsseldorf die Frage kürzlich ausdrücklich offen gelassen, und zwar in dem eingangs dargestellten Fall.<sup>18</sup>

Demgegenüber hat das OLG Schleswig jüngst die Anfechtung eines Entlastungsbeschlusses zurückgewiesen und behauptet, es sei der Gemeinschaft grundsätzlich unbenommen, der Verwaltung Entlastung zu erteilen<sup>19</sup>. Als Grund wurde angegeben, es sei unerheblich, ob die Verwaltung einen Anspruch auf Entlastung habe. Weiter:

„Maßgebend ist insoweit vielmehr allein das schützenswerte Interesse der Wohnungseigentümer an der Entlastung. Ein solches Interesse kann insbesondere darin liegen, das Verhältnis zu der Verwalterin nicht zu trüben, oder darin, Streitigkeiten zwischen einer Minderheit der Wohnungseigentümer und der Verwaltung über Vorgänge aus der Vergangenheit ein für allemal zu beenden.“

Kann das die für die Wohnungseigentümer nachteiligen Folgen der Entlastung rechtfertigen? Weil die Wohnungseigentümer angeblich das Verhältnis zur Verwalterin nicht trüben wollen? Mit der selben Begründung müsste die Gemeinschaft grundsätzlich auf die Verfolgung von Ersatzansprüchen gegen den Verwalter, gegen Hausmeister, Rechtsanwalt, Bauträger usw. verzichten, weil die Gemeinschaft eben gegenüber allen ihren Vertragspartnern ein ungetrübt Verhältnis anstrebt. Die Entscheidung kann deshalb nicht überzeugen.

**Fazit:** Ob ein Entlastungsbeschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht oder nicht, ob er also auf Anfechtung hin aufzuheben ist oder nicht, wird in der Rechtsprechung nicht einheitlich entschieden. Bislang haben zwei OLG's die Frage ausdrücklich offen gelassen. Ein OLG hält die Entlastung grundsätzlich für rechtmäßig. Die stärker-

<sup>16</sup> Beschl. v. 19.3.2002 – 202 II 132/01 -, ZMR 2002, 792, unter ergänzender Berufung auf eine unveröffentlichte Entscheidung des LG Köln v. 16.10.1997.

<sup>17</sup> Beschl. vom 23.2.2001, ZMR 2001, 567.

<sup>18</sup> Beschl. vom 9.11.2001, oben zu Fn. 4.

<sup>19</sup> Beschl. vom 23.1.2002, ZMR 2002, 382.

ren Argumente sprechen aber dafür, dass die Entlastung generell nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Diese Auffassung wird auch in der Literatur neuerdings überwiegend vertreten. Man kann sie wohl als die vordringende Auffassung betrachten. Deshalb muss man zumindest mittel- bis langfristig damit rechnen, dass Entlastungsbeschlüsse vor Gericht generell keinen Bestand haben werden.

## 6. Beschluss über die Jahresabrechnung = Entlastung?

Die Entlastung des Verwalters und der Beschluss über die Jahresabrechnung sind zwei unterschiedliche Gegenstände. Trotzdem wird traditionell die Auffassung vertreten, dass der eine Beschluss mit dem anderen stillschweigend verbunden sei. Das bedeutet: Wird die Jahresabrechnung vorbehaltlos genehmigt, sei damit stillschweigend zugleich dem Verwalter Entlastung erteilt für alle Vorgänge, die sich auf den Abrechnungszeitraum beziehen.<sup>20</sup> Umgekehrt soll es genauso gelten: Der Beschluss über die Entlastung soll zugleich die Genehmigung der Jahresabrechnung bedeuten, zumindest wenn diese bei dem Entlastungsbeschluss bereits vorliegt. Letztere Variante soll uns hier nicht weiter interessieren. Ist aber die erste Variante „Genehmigung der Jahresabrechnung = Entlastung des Verwalters“ richtig, wäre das für den Verwalter die eleganteste Lösung: Er bräuchte dann den Tagesordnungspunkt „Entlastung“ gar nicht mehr aufzunehmen und käme doch in den Genuss der Entlastung. Denn die Jahresabrechnung wird i.d.R. problemlos durchgehen. Vor allem übrigens auch deswegen, weil die Wohnungseigentümer dabei ja nicht auf die Idee kommen, dass sie zugleich Entlastung erteilen und damit auf eventuelle Ersatzansprüche verzichten!

Die Auffassung, wonach die Genehmigung der Jahresabrechnung grundsätzlich eine stillschweigende Entlastung des Verwalters beinhalte, ist freilich unhaltbar.<sup>21</sup> Es handelt sich eben um eine „traditionelle“ Auffassung, die aus einer Zeit stammt, als die Entlastung noch nicht kritisch hinterfragt wurde. Die Rechtsprechung ist an diesem Punkt denn auch erkennbar auf dem Rückzug.

Das zeigt exemplarisch die Entwicklung der Rechtsprechung des OLG Düsseldorf. Dieses entschied früher mit Selbstverständlichkeit, dass die Genehmigung der Abrechnung zugleich die Entlastung des Verwalters beinhalte.<sup>22</sup> In seinem jüngsten einschlägigen Beschluss, der oben schon mehrfach angesprochenen Entscheidung vom 9.11.2001<sup>23</sup>, war das OLG Düsseldorf aber schon wesentlich zurückhaltender. In dem

<sup>20</sup> OLG Düsseldorf vom 30.10.2000 – 3 Wx 92/00 –, ZMR 2001, 301; Staudinger-Bub, 1997, § 28 WEG, Rdn. 18; Merle, in: Bärmann/Pick/Merle, (oben Fn.6), Rdnr. 109.

<sup>21</sup> Wegen der Einzelheiten sei insoweit auf Demharter und Riecke verwiesen (oben Fn. 2).

<sup>22</sup> Z.B. im Beschluss vom 30.10.2000 (oben Fn. 20).

<sup>23</sup> Oben im Text zu Fn. 4.



Fall scheiterten die auf Rückzahlung der unberechtigten Entnahmen gerichteten Ersatzansprüche der Eigentümer an der Entlastung des Verwalters. Dem Verwalter war aber gar nicht ausdrücklich Entlastung erteilt worden. Die Eigentümer hatten nur die Jahresabrechnung genehmigt. Also kam es auf die Frage an, ob da darin auch die Entlastung steckte. Was sagte das OLG Düsseldorf dazu?

Es wollte sich *nicht* mehr abschließend darauf fest legen, dass grundsätzlich die Formel „Genehmigung der Jahresabrechnung = Entlastung“ gelte. Es bejahte die Entlastung vielmehr aufgrund einiger besonderer Umstände des konkreten Falles. Unter anderem war der Verwalter unmittelbar im Anschluss an die Genehmigung der Jahresabrechnung für 5 Jahre wiedergewählt worden, worin das OLG einen besonderen Vertrauensbeweis sah. Das Hauptargument war aber Folgendes: Das OLG Düsseldorf konstatierte, dass zur Zeit der Beschlussfassung (1995) die Frage, ob eine Verwalterentlastung überhaupt ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen kann, in Literatur und Rechtsprechung noch nicht diskutiert worden sei. Anders ausgedrückt: Damals kam noch niemand auf den Gedanken, die Entlastung zu verweigern. Daraus und aus den anderen besonderen Umständen schloss das Gericht auf den Willen der Wohnungseigentümer, zugleich mit der Genehmigung der Jahresabrechnung den Verwalter zu entlasten. Es sei dahin gestellt, ob dieser Schluss überzeugen kann. Jedenfalls haben sich die Zeiten geändert, wie auch das OLG Düsseldorf erkennt. Nachdem die Entlastung des Verwalters zunehmend kritisch hinterfragt wird, kann man heute nicht mehr ohne weiteres auf einen Entlastungswillen der Wohnungseigentümer schließen. Das Hauptargument, mit dem das OLG für die Vergangenheit die Formel „Genehmigung der Jahresabrechnung = Entlastung“ rechtfertigte, ist hinfällig geworden.

**Fazit:** Man kann nicht von einer Entlastung des Verwalters ausgehen, nur weil die von ihm vorgelegte Jahresabrechnung vorbehaltlos genehmigt wird.

## **7. Die Erkennbarkeit von Pflichtverletzungen durch den Verwaltungsbeirat**

### **7.1. Die Problematik**

Wie eingangs (Ziff. 1) erwähnt, ist die Wirkung der Entlastung nicht unbeschränkt. Sie erfasst nur solche Pflichtverletzungen, die den Wohnungseigentümern bekannt waren oder die für sie erkennbar waren. Praktisch geht es meistens um die letztere Alternative, also um die Frage, welche Pflichtverletzungen für die Gemeinschaft *erkennbar* waren. Denn wenn den Wohnungseigentümern zum Ersatz verpflichtende Verfehlungen des Verwalters *bekannt* sind, werden sie ihm in der Regel keine Entlastung ertei-

len. Wer aber befasst sich so genau mit der Verwaltungstätigkeit, insbesondere den Abrechnungen und der Buchführung, dass er Unregelmäßigkeiten erkennen könnte? Es ist der Verwaltungsbeirat. Das bestimmt § 29 Abs. 3 WEG:

Der Verwaltungsbeirat soll den Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge prüfen und mit einer Stellungnahme versehen, bevor die Wohnungseigentümerversammlung darüber beschließt.

Die Rechtsprechung hat diese Pflichten streng ausgeformt. Die Prüfung hat sich nicht nur auf die rechnerische Richtigkeit zu erstrecken, sondern auch – zumindest stichprobenartig – auf die sachliche Richtigkeit und ggf. die Kontrolle der Kostenzuordnung und der Kostenverteilung. Der Beirat hat in diesem Rahmen zu prüfen, ob vertragliche oder gesetzliche Vorgaben beachtet worden sind, wobei er sich hierzu ggf. fachkundiger Hilfe bedienen kann.<sup>24</sup> Dabei müssten etwaige Unregelmäßigkeiten ja entdeckt werden. Das geschieht oft aber nicht. Aus Überforderung und/oder Fahrlässigkeit kommt der Verwaltungsbeirat seiner Kontrollpflicht oft nicht oder nur oberflächlich und deshalb unzureichend nach. Die Kenntnis, vor allem aber das „Kennen-Müssen“ des Verwaltungsbeirats wird den Wohnungseigentümern nach zwar umstrittener, aber herrschender Auffassung zugerechnet, wie nachfolgend beispielhaft dargestellt wird.

## 7.2. Ein lehrreicher Fall: der sozialversicherungspflichtige Hausmeister<sup>25</sup>

### a) Der Fall

Von einer WEG wurde seit Jahren ein Wohnungseigentümer als Hausmeister beschäftigt. Er war zugleich Mitglied des Verwaltungsbeirats. Im Übrigen war er als Student an einer Hochschule immatrikuliert (wie sich später heraus stellte: im 47. Semester für evangelische Theologie, im 45. Semester für Geografie, sowie im 43. und 40. Semester für weitere Fächer). Der Verwalter hatte bei der Verwaltungsübernahme und später keine nähere Prüfung vorgenommen, ob dieser Hausmeister sozialversicherungspflichtig war. Regelmäßig wurde von ihm nur die Immatrikulationsbescheinigung angefordert, die er dann dem von ihm beauftragten Steuerberater vorlegte. Im Hinblick auf die nachgewiesene Immatrikulation gingen alle Beteiligten von Sozialversicherungsfreiheit aus. Bei einer Betriebsprüfung kam die BfA als Sozialversicherungsträger aber zu der Auffassung, dass der Hausmeister *nicht* versicherungsfrei war. Die Beiträge wurden für die letzten 4 Jahre nachgefordert.<sup>26</sup> Der Nachzahlungsbetrag (Arbeitnehmer- und Arbeitgeberanteil) belief sich auf 56.194,42 DM. Die WEG verlangte vom Verwalter

<sup>24</sup> Vgl. nur OLG Düsseldorf v. 24.9.1997 – 3 Wx 221/97 –, MDR 1998, 35 mit Anm. von Rechenberg/Riecke.

<sup>25</sup> Beschl. des OLG Köln v. 27.6.2001, ZMR 2001, 913. Der Fall wird in einem Beitrag von Köhler mit dem bezeichnenden Titel „Verwalterentlastung, Beiratsprüfung und ähnlich gefährliche Handlungen“ eingehend besprochen (ZMR 2001, 865).

<sup>26</sup> Die Ansprüche des Sozialversicherungsträgers verjähren gem. § 25 SGB IV in 4 Jahren.

Schadensersatz, dieser berief sich auf die ihm jährlich erteilten Entlastungen. Zu Recht, wie das OLG Köln entschied.

Die den Haftungsfall auslösende Betriebsprüfung durch die BfA sollte allen WEG-Verwaltern Anlass zur sorgfältigen Überprüfung sein, ob die Sozialversicherungsbeiträge für die bei der Gemeinschaft beschäftigten Personen ordnungsgemäß berechnet und abgeführt werden. Bevor wir uns der Entlastungsproblematik zuwenden, besteht daher Anlass zu einem kurzen

*b) Exkurs zur Sozialversicherungspflicht und den dazu gehörigen Verwalterpflichten*

(1) **Studierende** sind nur dann sozialversicherungsfrei, wenn ihre Zeit und Arbeitskraft ganz oder überwiegend durch das Studium in Anspruch genommen wird. Die sozialgerichtliche Rechtsprechung hat in diesem Zusammenhang teilweise darauf abgestellt, ob ein Student während der Vorlesungszeit mehr als 20 Wochenstunden tätig sei und bei Überschreitung dieser Grenze angenommen, dass dann keine Sozialversicherungsfreiheit mehr bestehen könne. Im Übrigen kommt es jeweils auf den Einzelfall an.

Werden Sozialversicherungsbeiträge nicht abgeführt, so haftet der Arbeitgeber gem. § 28 g SGB IV auf den vollen Sozialversicherungsbeitrag (Arbeitnehmer- und Arbeitgeberbeitrag), und zwar für die zurück liegenden 4 Jahre. Vom Arbeitnehmer kann der Arbeitgeber keine Erstattung der Arbeitnehmeranteile verlangen, denn er muss den Arbeitnehmeranteil grundsätzlich durch Abzug vom Lohn geltend machen. Unterbleibt ein solcher Abzug, kann er nur für die letzten drei Monate nachgeholt werden. Die fehlerhafte Behandlung von Sozialversicherungsfragen bedeutet also eine erhebliche Gefahr für jeden Arbeitgeber, damit auch für Eigentümergemeinschaften und deren Verwalter.

(2) Der Verwalter muss daher überlegen, was bei einem „studentischen“ Arbeitnehmer zu tun ist. Im hier besprochenen Fall ging das OLG Köln davon aus, dass der Verwalter sich nicht damit begnügen durfte, dass eine Immatrikulationsbescheinigung vorlag. Es entlastete ihn auch nicht, dass er einen Steuerberater beauftragt hatte. Er hätte sich vielmehr von dem beschäftigten Studenten direkt bestätigen lassen müssen, dass dieser ein ernsthaftes Studium betrieb. An diesen Vorgaben sollte sich jeder Verwalter orientieren. Notfalls sollte, wenn Zweifel an der Versicherungsfreiheit bleiben, eine Auskunft der zuständigen Ortskrankenkasse über die Sozialversicherungsfreiheit eingeholt werden. Potenziell gefährlich ist es jedenfalls, einen Studenten sozi-

alversicherungsfrei zu beschäftigen, der 20 oder mehr Stunden in der Woche für die Gemeinschaft tätig ist und/oder eine längere Studiendauer aufweist.

Günstig wäre es für einen Verwalter, wenn er für die Abrechnung der Arbeitnehmervergütungen und insbesondere für die Berechnung und die Abmeldung/Abführung von Lohnsteuer und Sozialversicherungsbeiträgen überhaupt nicht zuständig wäre, sondern die Gemeinschaft damit unmittelbar einen Steuerberater beauftragen würde. Das wird der Verwalter allerdings in den wenigsten Fällen durchsetzen können.

### *c) Prüfungspflicht und Kenntniszurechnung des Verwaltungsbeirats*

Auf der Grundlage der vorstehend genannten Verwalterpflichten im Zusammenhang mit der Abführung der Sozialversicherungsbeiträge stand im Fall des OLG Köln fest, dass der Verwalter den Wohnungseigentümern gegenüber grundsätzlich in der Haftung war, weil er keine Sozialversicherungsbeiträge für den Hausmeister einbehalten und abgeführt hatte. Nun berief sich der Verwalter aber, wie erwähnt, auf die ihm erteilte Entlastung. Weil die Entlastung aber wiederum nur von solchen Ansprüchen frei stellt, die erkannt oder erkennbar waren, stellte sich die Frage, ob die Wohnungseigentümer erkannt hatten oder erkennen konnten, dass der Verwalter im Hinblick auf die Abführung der Sozialversicherungsbeiträge pflichtwidrig gehandelt hatte. Hier wurde der WEG zum Verhängnis, dass der Hausmeister selber in seiner Funktion als Verwaltungsbeirat die Rechnungsprüfung vorgenommen hatte. Denn er selber hätte - jedenfalls nach Meinung des OLG Köln - wissen können, dass er in Wirklichkeit nicht sozialversicherungsfrei war, weil er ja wusste, dass er nicht ernstlich studierte.<sup>27</sup> Das OLG Köln hatte deshalb zur Frage der Wissenszurechnung Stellung zu nehmen. Dazu führte es aus:

„Für eine etwaige Kenntnis oder ein etwaiges Kennenmüssen kommt es normalerweise auf den Kenntnisstand aller Wohnungseigentümer an. Dies kann indes dann nicht gelten, wenn ein Verwaltungsbeirat besteht und auf ihn die Kontrolle des Verwaltungshandelns delegiert ist. Für diesen Fall kann es naturgemäß nur auf den Kenntnisstand der für die Wohnungseigentümergeinschaft Handelnden, also der einzelnen Mitglieder des Verwaltungsbeirats ankommen, deren Wissen der Gemeinschaft entsprechend § 166 Abs. 1 BGB zuzurechnen ist ... Wenn die Eigentümergeinschaft über die Bestellung eines Verwaltungsbeirats die Kontrollmöglichkeit nach § 29 Abs. 3 WEG erlangen will, handelt es

<sup>27</sup> Nach Meinung des OLG Köln musste es für den Hausmeister „auf der Hand liegen“, dass sein jahrzehntelanges pro-forma-Studium sozialversicherungsrechtlich zumindest problematisch sein konnte. Von ihm könne zwar – anders als vom Verwalter! – keine korrekte sozialversicherungsrechtliche Subsumtion des Sachverhalts gefordert werden, wohl aber habe er Anlass gehabt, sich durch fachlichen Rat kundig zu machen. Diese Meinung halte ich für sehr weit gehend.

sich um die typische Situation der Anwendung des Rechtsgedankens des § 166 Abs. 1 BGB, der nicht nur Fälle rechtsgeschäftlicher Vertretung erfasst, sondern allgemein dahin geht, dass derjenige, der einen anderen mit der Erledigung einer bestimmten Angelegenheit in eigener Verantwortung beauftragt, sich das in diesem Rahmen erlangte Wissen des anderen bzw. dessen Möglichkeit zur Informationsverschaffung anrechnen lassen muss.<sup>28</sup>

Das bedeutete im Ergebnis, dass die Wohnungseigentümern „auf dem Umweg“ über den Verwaltungsbeirat so behandelt wurden, als ob sie von der Nichtabführung der Sozialversicherungsbeiträge sowie von der darin liegenden Pflichtwidrigkeit des Verwalters Kenntnis gehabt hätten mit der Folge, dass sich die beschlossene Entlastung des Verwalters gerade auch auf diesen Punkt bezog. Der Verwalter war also „davon gekommen“, der Beirat in der Haftung. Das Ergebnis befremdet im Hinblick darauf, dass der Beirat im Gegensatz zum Verwalter ehrenamtlich und in der Regel fachfremd tätig ist und zudem meistens keine Haftpflichtversicherung unterhält, die ihn in solchen Fällen vor den Haftungsfolgen rettet.

## **8. Schlussfolgerungen und Empfehlungen**

### **8.1. Schutz des Verwaltungsbeirats durch Abschluss einer Haftpflichtversicherung**

Wie kann der Verwaltungsbeirat für den Fall einer Verletzung seiner ausgedehnten Pflichten vor der Haftung geschützt werden?

Zunächst kommt es in Betracht, dem Verwaltungsbeirat routinemäßig Entlastung zu erteilen, wie es üblicher Weise ja auch geschieht. Ein solcher Entlastungsbeschluss dürfte – anders als die Verwalterentlastung - auch ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, da der Beirat im Gegensatz zum Verwalter ehrenamtlich und nicht professionell tätig ist. Die Entlastung wird aber meistens ins Leere gehen. Denn sie stellt ja nur von solchen Ansprüchen frei, die die Eigentümer kennen oder kennen könnten. Die Eigentümer können aber nicht wissen oder erkennen, ob der Beirat bei der Rechnungsprüfung Fehler gemacht hat oder nicht. Gerade in einem Fall, wie er dem eingangs dargestellten Beschluss des OLG Düsseldorf zu Grunde liegt, in welchem der Beirat bei der Belegprüfung unberechtigte Entnahmen des Verwalters nicht bemerkt, ist der Beiratsfehler für die Wohnungseigentümer nicht erkennbar, weshalb die Entlastung keine Wirkung hat.<sup>29</sup>

<sup>28</sup> Im Ergebnis ebenso OLG Düsseldorf vom 30.10.2000 (oben Fn. 20); zustimmend nach anfänglicher Ablehnung Köhler, a.a.O. (oben Fn. 25).

Da die Entlastung dem Beirat also nicht viel hilft, ist der Abschluss einer speziell auf die Beiratstätigkeit bezogene Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung zu empfehlen. Solche Versicherungen werden – jedenfalls neuerdings – zum Preis von ca. 100,- bis 150,- € jährlich (bezogen auf 3 Beiräte) angeboten.

## 8.2. Konsequenzen und Schutzmöglichkeiten für den Verwalter

### *a) Soll die Entlastung des Verwalters auf die Tagesordnung gesetzt werden?*

Diese Frage muss letztlich jeder Verwalter für sich entscheiden. Abzuwägen sind dabei die Vorteile der Entlastung gegenüber dem steigenden Risiko, dass der Entlastungsbeschlusses erfolgreich angefochten wird, selbst wenn dem Verwalter keine Pflichtverletzung vorgeworfen wird. Eine erfolgreiche Anfechtung hat neben der damit verbundenen Rufschädigung für den Verwalter möglicher Weise den finanziellen Nachteil, dass er die Verfahrenskosten tragen muss (s.o. Ziff. 4).

Freilich wird eine Anfechtung nicht „aus heiterem Himmel“ erfolgen. Es kann deshalb für Verwalter ganz pragmatisch die Empfehlung gewagt werden, die Entlastung so lange weiterhin auf die Tagesordnung zu setzen (und beschließen zu lassen), wie sich kein Widerspruch regt. Werden aber seitens der Eigentümer aktuelle oder prinzipielle Einwendungen gegen die Entlastung erhoben, kann dem Verwalter nur empfohlen werden, den Antrag auf Entlastung zurück zu ziehen und – je nach Stimmung in der Eigentümergemeinschaft – auch in Zukunft nicht wieder auf die Tagesordnung zu nehmen.

### *b) Anspruch auf Entlastung in der Gemeinschaftsordnung oder im Verwaltervertrag?*

Theoretisch kann sowohl in die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, als auch in den Verwaltervertrag eine Klausel zur Entlastung aufgenommen werden. Darin kann bestimmt werden, dass der Verwalter einen Anspruch auf jährliche Entlastung hat, sofern keine Fehler in der Verwaltungstätigkeit erkennbar sind.<sup>30</sup> Beides ist bislang unüblich. Die in der Literatur veröffentlichten üblichen Musterverträge enthalten keine entsprechenden Regelungen. An der Erstellung der Teilungserklärung ist der Verwalter meistens nicht direkt beteiligt.

Eine Klausel im Verwaltervertrag, die einen Anspruch des Verwalters auf Entlastung vorsieht, begegnet überdies erheblichen Bedenken. Da der Verwalter nun einmal

<sup>29</sup> Ebenso Demharter, a.a.O (oben Fn. 4). Vgl. ferner den oben Fn. 24 zitierten Fall des OLG Düsseldorf. Der Verwaltungsbeirat haftete der Gemeinschaft auf Ersatz von über 100.000,- DM, welche der Verwalter veruntreut hatte. Die ihm erteilte Entlastung half ihm nicht.

<sup>30</sup> So die Empfehlung von Köhler, a.a.O. (oben Fn. 2, Ziff. 8).

keinen Anspruch auf Entlastung hat, besteht das Risiko, dass der Beschluss, mit welchem die Gemeinschaft einen Verwaltervertrag mit dieser Klausel beschließen möchte, seinerseits nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und anfechtbar ist. Wenn der Verwaltervertrag von dem Beirat oder einem Miteigentümer ausgehandelt wird, ist nicht auszuschließen, dass sich die Vollmacht zur Vertragunterzeichnung nicht auf die Vereinbarung einer derartigen Klausel stützt, weil diese unüblich, für die Miteigentümer nachteilhaft und nicht von deren Willen gedeckt ist.<sup>31</sup> Letztlich kann dazu also nicht geraten werden.

### *c) Verkürzung der Verjährungsfrist in Verwaltervertrag*

Der Verwalter hat ein legitimes Interesse daran, nicht noch nach Jahren mit Schadensersatzansprüchen aus längst abgeschlossenen Rechnungsjahren behelligt zu werden.<sup>32</sup> Statt eine eventuelle Schadensersatzhaftung durch Entlastungsbeschluss gleich ganz auszuschließen, kommt als Alternative eine vernünftige Begrenzung der Verjährungsfrist in Betracht.

Für Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter gilt die allgemeine Verjährungsfrist. Sie betrug bis zum 31.12.2001 30 Jahre. Seit dem 1.1.2002 ist sie auf 3 Jahre verkürzt worden (§ 195 BGB). Sie beginnt allerdings erst mit dem Schluss des Jahres, in dem der Gläubiger von seinem Anspruch Kenntnis erlangt (§ 199 Abs. 1 Nr. BGB). Damit ist für den Verwalter nicht viel gewonnen, denn problematisch sind ja gerade die Fälle, in denen erst nach einigen Jahren ein Fehler aufgedeckt wird.

Hier kann für künftige Verwalterverträge eine Klausel empfohlen werden, wonach Ersatzansprüche gegen den Verwalter *kenntnisunabhängig* verjähren, z.B. jeweils 2 bis 3 Jahre nach Genehmigung der Jahresabrechnung, bezogen auf den Zeitraum der Abrechnung. Die Klausel könnte wie folgt lauten:

Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter aus leicht fahrlässigen Vertragsverletzungen verjähren in 3 Jahren ab Genehmigung der Jahresabrechnung, in deren Zeitraum die Pflichtverletzung fällt.

Ob diese Klausel im Streitfall in der Rechtsprechung Bestand haben wird, ist gleichwohl nicht sicher. In der Literatur ist es schon streitig, ob eine formularmäßige Haf-

<sup>31</sup> Es ist zwar anerkannt, dass einzelne Personen oder der Beirat sowohl zum Abschluss des Verwaltervertrags als auch zum Aushandeln von Einzelheiten bevollmächtigt werden können, sofern die Gemeinschaft über die wesentlichen Eckdaten (Laufzeit, Grundvergütung) entschieden hat. Die Vertretungsbefugnis erstreckt sich aber nur auf solche Regelungen, die inhaltlich ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, die also auch durch die Eigentümerversammlung selbst beschlossen werden könnten (vgl. OLG Köln vom 9.7.1990 – 16 Wx 173/89 -, NJW 1991, 1302; OLG Hamm vom 19.10.2000 – 15 W 133/00 -, Deckert, ETW Gr. 2, S. 4466).

<sup>32</sup> So auch ausdrücklich OLG Düsseldorf im Beschl. vom 19.8.1996 (oben Fn. 6, S. 623).

tungsbeschränkung überhaupt zulässig ist,<sup>33</sup> einschlägige Rechtsprechung gibt es kaum. Zum einen kann vertreten werden, dass die vorgeschlagene Klausel für die Wohnungseigentümer nachteilig von den gesetzlichen Bestimmungen über die Verjährung abweicht und deshalb der Beschluss, einen Verwaltervertrag mit dieser Klausel abzuschließen, nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche.<sup>34</sup> Auch könnte eine AGB-Inhaltskontrolle Schwierigkeiten bereiten. Denn die Bestimmungen im Verwaltervertrag sind AGB und unterliegen der Inhaltskontrolle gem. den §§ 304 ff BGB (früher AGB-Gesetz). Gem. § 307 Abs. 2 ist es unzulässig, den Vertragspartner in Abweichung von gesetzlichen Vorschriften unangemessen zu benachteiligen. Nach Auffassung des Verfassers kann in der vorgeschlagenen Klausel aber keine unangemessene Benachteiligung der Wohnungseigentümer gesehen werden, weshalb auch ein entsprechend beschlossener Verwaltervertrag ordnungsgemäßer Verwaltung entspräche.

---

<sup>33</sup> Dafür z.B. Merle, in Bärmann/Pick/Merle (oben Fn. 20), § 27 WEG, Rn. 203; Deckert, Eigentumswohnung (Dezember 2001), Gr. 11, S. 122; dagegen z.B. Staudinger/Bub, § 26 WEG, Rn. 346 f mit Verweis auf die außergewöhnliche Vertrauensstellung.

<sup>34</sup> Das OLG Hamm beurteilte in seinem Beschluss vom 19.10.2000 (oben Fn. 31) eine Beschränkung der Verwalterhaftung auf einen Zeitraum von 2 Jahren nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit für nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass dabei über eine Verkürzung von den früher geltenden 30 Jahren auf 2 Jahre entschieden wurde.