BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 11/03

vom

17. Juli 2003

in der Wohnungseigentumssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

WEG § 45 Abs. 1; FGG § 20 Abs. 1

Die Wohnungseigentümer, die der Anfechtung eines Eigentümerbeschlusses im Verfahren nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG entgegentreten, sind hinsichtlich einer gerichtlichen Entscheidung, mit der der Eigentümerbeschluß für ungültig erklärt worden ist, auch dann zur Beschwerde bzw. Rechtsbeschwerde befugt, wenn sie durch die gerichtliche Entscheidung keine persönlichen Nachteile erleiden.

WEG § 21 Abs. 4

Ein Eigentümerbeschluß, mit dem einem Verwalter Entlastung erteilt wird, steht nicht grundsätzlich im Widerspruch zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung, sondern erst dann, wenn Ansprüche gegen den Verwalter erkennbar in Betracht kommen und nicht aus besonderen Gründen Anlaß besteht, auf die hiernach möglichen Ansprüche zu verzichten.

BGH, Beschluß vom 17. Juli 2003 - V ZB 11/03 - BayObLG
LG München I
AG München

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 17. Juli 2003 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein, Dr. Gaier und Dr. Schmidt-Räntsch

beschlossen:

Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner gegen den Beschluß des Landgerichts München I vom 22. Juli 2002 wird, soweit über sie nicht durch den Beschluß des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 13. März 2003 entschieden ist, zurückgewiesen.

Von den Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens tragen 82 % der Antragsteller zu 1, 2 % der Antragsteller zu 2 sowie 16 % die Antragsgegner. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Gegenstandswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 112.500 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Beteiligten sind die Wohnungseigentümer und die Verwalterin einer Wohnungseigentumsanlage, die nach der Teilungserklärung als Studentenwohnheim zu nutzen ist.

Nachdem ein inhaltsgleicher Beschluß vom 8. Juli 1999 rechtskräftig für ungültig erklärt worden war, wurde in der Eigentümerversammlung am 6. Juli 2000 mit den Stimmen aller anwesenden und vertretenen Wohnungseigentü-

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

mer zu Tagesordnungspunkt 5 beschlossen, die Verwalterin für das Wirtschaftsjahr 1998 zu entlasten. In gleicher Weise wurde außerdem zu Tagesordnungspunkt 8 der Beschluß über die Entlastung der Verwalterin für das Wirtschaftsjahr 1999 gefaßt. Die Antragsteller waren zu der Eigentümerversammlung am 6. Juli 2000 weder erschienen noch vertreten.

Während der Antragsteller zu 2 nur den zu einem anderen Tagesordnungspunkt gefaßten Beschluß angefochten hat, wendet sich der Antragsteller zu 1 u.a. gegen die Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 5 und 8. Nach Zurückweisung sämtlicher Anträge durch das Amtsgericht hat das Landgericht neben weiteren auch die Eigentümerbeschlüsse über die Entlastung der Verwalterin für ungültig erklärt.

Das Bayerische Oberste Landesgericht, das über die weitergehenden Rechtsmittel der Beteiligten entschieden hat, möchte die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner gegen die Ungültigerklärung der Entlastungsbeschlüsse als unzulässig verwerfen. Es sieht sich hieran jedoch durch den Beschluß des Oberlandesgerichts Schleswig vom 23. Januar 2002 (ZMR 2002, 382) gehindert und hat insoweit die Sache durch Beschluß vom 13. März 2003 (BayObLGZ 2003, 53 = ZWE 2003, 195 = WuM 2003, 294 = FGPrax 2003, 119 = NZM 2003, 487) dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

II.

Die Vorlage ist statthaft (§§ 43 Abs. 1, 45 Abs. 1 WEG i.V.m. § 28 Abs. 2 FGG).

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Das vorlegende Gericht ist der Ansicht, daß das Rechtsmittel der Antragsgegner mangels Beschwerdeberechtigung unzulässig sei. Da der Entlastungsbeschluß ein negatives Schuldanerkenntnis der Wohnungseigentümer enthalte, seien sie bei Ungültigerklärung des Entlastungsbeschlusses wegen des Entfallens der damit verbundenen nachteiligen Folgen nicht beschwert. Demgegenüber hat das Oberlandesgericht Schleswig (ZMR 2002, 382, 383) die Zulässigkeit einer weiteren Beschwerde der Wohnungseigentümer gegen eine Entscheidung bejaht, mit der ein Beschluß über die Entlastung des Verwalters für ungültig erklärt worden war. Auch das Oberlandesgericht Köln (NZM 1998, 877, 878) ist in einer auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung davon ausgegangen, daß das Rechtsmittel der Wohnungseigentümer gegen die Ungültigerklärung eines Entlastungsbeschlusses zulässig ist. Die Divergenz beider Auffassungen rechtfertigt die Vorlage.

III.

Soweit der Senat auf Grund der zulässigen Vorlage als Rechtsbeschwerdegericht über die sofortige weitere Beschwerde (Rechtsbeschwerde) zu entscheiden hat, ist das Rechtsmittel zulässig (§§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG, §§ 27, 29 FGG), bleibt in der Sache selbst jedoch ohne Erfolg.

1. Entgegen der Auffassung des vorlegenden Gerichts scheitert die Zulässigkeit der form- und fristgerecht eingelegten sofortigen weiteren Beschwerde nicht an der fehlenden Beschwerdeberechtigung der Antragsgegner (so auch Niedenführ/Schulze, WEG, 6. Aufl., § 45 Rdn. 15; Köhler, ZMR 1999,

293, 300; Rühlicke, ZWE 2003, 200, 201; a.A. KG, NJW-RR 1998, 1021; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 45 Rdn. 16).

a) Da das Wohnungseigentumsgesetz keine eigenständige Regelung der Beschwerdeberechtigung enthält, ist nach § 43 Abs. 1 Satz 1 WEG insoweit § 20 FGG maßgebend (Senat, BGHZ 120, 396, 398). Diese Vorschrift findet über § 29 Abs. 4 FGG auch für die Berechtigung zur weiteren Beschwerde Anwendung (vgl. Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 45 Rdn. 77; Staudinger/Wenzel, BGB, 12. Aufl., § 45 WEG Rdn. 33; auch BGH, Beschl. v. 20. Februar 1991, XII ZB 163/88, NJW-RR 1991, 962). Nachdem auch im Verfahren der - von den Antragstellern eingelegten - Erstbeschwerde kein Antrag der Antragsgegner verworfen oder zurückgewiesen worden ist, kommt für sie eine Beschwerdeberechtigung allein nach Maßgabe des § 20 Abs. 1 FGG in Betracht. Entscheidend ist danach, daß die Antragsgegner materiell beschwert sind (vgl. Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 45 Rdn. 14), die angefochtene Entscheidung also materielle subjektive Rechte der Wohnungseigentümer unmittelbar beeinträchtigt (vgl. Staudinger/Wenzel, aaO, § 45 WEG Rdn. 13; auch BGHZ 48, 147, 155; BGH, Beschl. v. 18. April 1996, BLw 43/95, LM § 9 LwVG Nr. 27).

b) Hiervon geht im Ansatz auch das vorlegende Gericht aus. Es legt jedoch - wie bereits zuvor das Kammergericht (NJW-RR 1998, 1021) - seiner Auffassung für das vorliegende Beschlußanfechtungsverfahren ein zu enges Verständnis von den Rechten der Wohnungseigentümer zugrunde.

aa) Im Beschlußanfechtungsverfahren nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG ist ein Rechtsschutzbedürfnis der Wohnungseigentümer im Regelfall nicht zu prüfen. Da das Anfechtungsrecht nicht nur dem persönlichen Interesse des

anfechtenden Wohnungseigentümers oder dem Minderheitenschutz dient, sondern dem Interesse der Gemeinschaft an einer ordnungsmäßigen Verwaltung, genügt für die Anfechtung grundsätzlich das Interesse eines Wohnungseigentümers, eine ordnungsmäßige Verwaltung zu erreichen (BayObLG, ZfIR 1999, 194, 195 m.w.N.; OLG Frankfurt a.M., OLGZ 1981, 154, 155). Es ist demnach nicht erforderlich, daß der anfechtende Wohnungseigentümer durch den Beschluß persönlich betroffen ist oder sonst Nachteile erleidet (Staudinger/Wenzel, aaO, Vorbem. §§ 43 ff WEG Rdn. 64; Suilmann, Das Beschlußmängelverfahren im Wohnungseigentumsrecht, 1998, S. 114).

bb) Nichts anderes kann aber auch für die Wohnungseigentümer gelten, die der Anfechtung eines Eigentümerbeschlusses im Verfahren nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG entgegentreten. Auch ihr Anliegen ist die ordnungsmäßige Verwaltung; denn nach ihrer Einschätzung trägt der angefochtene Beschluß diesem Grundsatz Rechnung, so daß es gilt, eine Ungültigerklärung im gerichtlichen Verfahren zu verhindern. Die Wohnungseigentümer auf der Antragsgegnerseite des Beschlußanfechtungsverfahrens können mithin für sich ebenfalls das berechtigte und schutzwürdige Interesse an einer ordnungsmäßigen Verwaltung in Anspruch nehmen. Hieraus folgt ihre Beschwerdeberechtigung, wenn sie das Ziel einer ordnungsmäßigen Verwaltung (ähnlich OLG Köln, NZM 1998, 877, 878 "Recht auf mehrheitliche Regelung"; OLG Schleswig, ZMR 2002, 382, 383 "Recht auf eigenständige Verwaltung") durch die Anfechtung einer gerichtlichen Entscheidung verfolgen, durch die ein Eigentümerbeschluß für ungültig erklärt worden ist (so im Ergebnis auch Rühlicke, ZWE 2003, 200, 201, der an die Mitgliedschaftsrechte anknüpft, damit aber die Beschwerdeberechtigung der nicht zustimmenden, nicht anfechtenden Wohnungseigentümer schwerlich erklären kann). Anderes wäre zudem unvereinbar mit dem Grund-

satz einer "fairen Balance zwischen den Parteien" ("prozessuale Waffengleichheit", vgl. EGMR, NJW 1995, 1413; Senat, BGHZ 150, 334, 342), der auch im vorliegenden echten Streitverfahren der Freiwilligen Gerichtsbarkeit (Senat, BGHZ 139, 305, 308; 146, 241, 249) Geltung beanspruchen kann. Für die Rechtsverteidigung der Antragsgegner, die wegen des Unterliegens in der Vorinstanz in die Rolle der Beschwerdeführer wechseln müssen, können keine strengeren Anforderungen gelten als für die Rechtsverfolgung des anfechtenden Wohnungseigentümers. Auf Grund der Besonderheiten des Beschlußanfechtungsverfahrens (§ 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG) steht mithin das Interesse der Wohnungseigentümer an einer ordnungsmäßigen Verwaltung der nach § 20 Abs. 1 FGG erforderlichen Beeinträchtigung eines materiellen subjektiven Rechts - ähnlich wie bei § 57 Abs. 1 Nr. 9 FGG - zumindest gleich. Der Nachweis einer Beschwerdeberechtigung im Sinne persönlicher Nachteile, die das vorlegende Gericht hier im Hinblick auf den Entfall des negativen Schuldanerkenntnisses verneint (so auch KG, NJW-RR 1998, 1021), kann daher nicht verlangt werden (vgl. Staudinger/Wenzel, aaO, § 43 WEG Rdn. 14; auch OLG Frankfurt a.M., OLGZ 1982, 420). Den Antragsgegnern ist somit für das vorliegende Verfahren die Berechtigung zur Einlegung der sofortigen Beschwerde nicht abzusprechen.

c) Ebenfalls kein Hindernis für die Zulässigkeit der weiteren Beschwerde der Antragsgegner stellt der Beschwerdewert aus § 45 Abs. 1 WEG dar.

aa) Hier ist die Wertgrenze schon deshalb überschritten, weil neben dem Antrag, der die Ungültigerklärung der Entlastungsbeschlüsse zum Gegenstand hat, mit der Rechtsbeschwerde noch weitere Anträge gestellt worden sind. Bei der danach gegebenen objektiven Antragshäufung ist die Summe der

Einzelwerte der Anträge für das Erreichen des Beschwerdewertes entscheidend (KG, OLGZ 1979, 348, 349; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 45 Rdn. 29; Niedenführ/Schulze, aaO, § 45 Rdn. 16; Staudinger/Wenzel, aaO, § 45 WEG Rdn. 10). Ersichtlich geht auch das vorliegende Gericht davon aus, daß zumindest die Summe der einzelnen Werte ausreicht, um den Beschwerdewert zu erreichen.

bb) Zudem stünde der Annahme eines unter Umständen auch 750 € übersteigenden Beschwerdewertes allein bezogen auf die Ungültigerklärung der Entlastungsbeschlüsse (vgl. Rühlicke, ZWE 2003, 200, 201) nicht entgegen, daß die Antragsgegner wegen der entfallenen Wirkungen eines negativen Schuldanerkenntnisses keine finanziellen Nachteile erleiden, sondern im Gegenteil begünstigt werden. Im Hinblick auf diese Folge haben die Antragsgegner naturgemäß kein Interesse an einer Abänderung der Entscheidung des Beschwerdegerichts. Sie erlangt deshalb für die Bestimmung des für den Beschwerdewert entscheidenden Änderungsinteresses (Senat, BGHZ 119, 216, 218) keine Bedeutung (a.A. wohl KG, NJW-RR 1998, 1021). Maßgebend ist insoweit das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers (vgl. Senat, BGHZ 119, 216, 219) an der Aufrechterhaltung der angefochtenen Entlastungsbeschlüsse (so für das Aktienrecht: BGH, Beschl. v. 6. April 1992, II ZR 249/90, NJW-RR 1992, 1122, 1123). Dieses wird im allgemeinen darin bestehen, die Tätigkeit des Verwalters für die Vergangenheit zu billigen und ihm gegenüber - im Interesse einer weiteren vertrauensvollen Zusammenarbeit - für die Zukunft Vertrauen zu bekunden. Zwar findet dieses Interesse nicht unmittelbar in einer veränderten Vermögenslage Ausdruck (a.A. wohl Rühlicke, ZWE 2003, 200, 202); das steht aber einer Bemessung des Beschwerdewerts im

Wege der Schätzung nicht entgegen (vgl. KG, ZMR 1995, 178 für die Beeinträchtigung des optischen Gesamteindrucks einer Wohnanlage).

2. Die hiernach zulässige Beschwerde ist jedoch nicht begründet. Das Beschwerdegericht hat die Beschlüsse über die Entlastung der Verwalterin zu Recht für ungültig erklärt, weil diese nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

a) Allerdings steht - entgegen einer im Vordringen begriffenen Auffassung (BayObLGZ 2002, 417; 420 f; AG Kerpen, ZMR 1998, 376, 379 f; AG Köln, ZMR 2002, 793, 794; Sauren, WEG, 4. Aufl., § 28 Rdn. 68; Köhler, ZMR 1999, 293, 296; ders, ZMR 2001, 865, 866 f; WE 2003, 31; Demharter, ZWE 2001, 256, 257; ZMR 2002, 369, 370; Riecke, WE 2002, 197; ders., WuM 2003, 256; Greiner, WE 2003, 54, 56; Greiner/Vogel, ZMR 2003, 465) - die Entlastung eines Verwalters nicht schon grundsätzlich im Widerspruch zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Zur Begründung dieser Auffassung wird angeführt, mit der Entlastung erfolge ein Verzicht der Wohnungseigentümer auf mögliche Ansprüche gegen den Verwalter in Form eines negativen Schuldanerkenntnisses. Ein solcher Verzicht auf mögliche Ansprüche gegen einen gegen Entgelt gewerblich tätigen Verwalter, ohne dafür eine Gegenleistung zu erhalten, entspreche nicht dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (so BayObLGZ 2002, 417, 420). Anderes soll nur gelten, wenn in dem Verwaltervertrag - was vorliegend nicht festgestellt ist - ein Anspruch auf Entlastung vereinbart wurde (AG Kerpen, ZMR 1998, 376, 380; Köhler, ZMR 1999, 293, 296).

aa) Dies überzeugt nicht. Richtig ist zwar, daß mit der Entlastung eines Verwalters regelmäßig die Folge eines negativen Schuldanerkenntnisses (§ 397 Abs. 2 BGB) der Wohnungseigentümer verbunden wird. Dieses erfaßt vor allem etwaige - nicht aus einer Straftat herrührende - Ersatzansprüche gegen den Verwalter (BGH, Urt. v. 6. März 1997, III ZR 248/95, NJW 1997, 2106, 2108), soweit sie den Wohnungseigentümern bekannt oder für sie bei sorgfältiger Prüfung erkennbar waren (BayObLGZ 1975, 161, 166, 1983, 314, 318; 1986, 263, 266; 1989, 310, 314; BayObLG NJW-RR 1989, 840, 841; KG, NJW-RR 1987, 79, 80; 1993, 404; OLG Celle, OLGZ 1983, 177, 179; OLG Frankfurt a.M., OLGZ 1989, 60; OLG Düsseldorf, NZM 1999, 269; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 28 Rdn. 122; Weitnauer/Hauger, WEG, 8. Aufl., § 28 Rdn. 31; Staudinger/Bub, aaO, § 28 WEG Rdn. 438). Hierauf sollen die Wirkungen des Verzichts jedoch nicht beschränkt bleiben, sondern namentlich auch vertraglichen Ansprüchen aus der Geschäftsbesorgung sowie einer Abberufung oder Kündigung aus den präkludierten Gründen entgegenstehen können (vgl. Staudinger/Bub, aaO, § 28 WEG Rdn. 438, 444; Gottschalg, Die Haftung von Verwalter und Beirat in der Wohnungseigentümergemeinschaft, 2002, Rdn. 239; Köhler, ZMR 1999, 293, 294). Indem die neuere Auffassung jedoch allein diese Folge eines Entlastungsbeschlusses erörtert, verstellt sie sich den Blick auf dessen tatsächliche Bedeutung.

bb) In Rechtsverhältnissen, bei denen Rechenschaft über eine längerfristig angelegte Geschäftsbesorgung durch Rechnungslegung zu geben ist, steht dieser Verpflichtung als Korrelat das Institut der Entlastung gegenüber (vgl. Barner, Die Entlastung als Institut des Verbandsrechts, 1990, S. 1). Raum für eine Entlastung ist hiernach auch im Verhältnis zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter. Der Verwaltervertrag hat die Geschäftsbesor-

gung für die Wohnungseigentümer - für eine längere Zeit (vgl. § 26 Abs. 2 WEG) - zum Gegenstand (Senat, Beschl. v. 20. Juni 2002, V ZB 39/01, NJW 2002, 3240, 3244 zur Veröffentlichung in BGHZ 151, 164 vorgesehen) und verpflichtet den Verwalter - teilweise modifiziert gemäß § 28 Abs. 3 und 4 WEG - zur Rechnungslegung (BGH, Urt. v. 6. März 1997, III ZR 248/95, NJW 1997, 2106, 2108). Mithin gibt es keinen Grund, die Entlastung im Wohnungseigentumsrecht anders als im Sinne der allgemeinen Grundsätze zu verstehen, ihr also eine hiervon abweichende rechtliche Bedeutung beizulegen. Im Regelfall billigen die Wohnungseigentümer danach mit dem Beschluß über die Entlastung des Verwalters dessen zurückliegende Amtsführung im jeweils genannten Zeitraum als dem Gesetz, der Gemeinschaftsordnung und seinen vertraglichen Pflichten entsprechend und als zweckmäßig; sie sprechen ihm auf diese Weise gleichzeitig für die künftige Verwaltertätigkeit ihr Vertrauen aus (vgl. BGHZ 94, 324, 326 für die GmbH; BGH, Urt. v. 25. November 2002, II ZR 133/01, NJW 2003, 1032, 1033 zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen; für das Wohnungseigentumsrecht: Weitnauer/Hauger, aaO, § 28 Rdn. 31; Gottschalg, aaO, Rdn. 232; ders., NJW 2003, 1293; Niedenführ, NZM 2003, 305, 307; Rühlicke, ZWE 2003, 54, 60). Da der Entlastungsbeschluß typischerweise in der Annahme gefaßt wird, daß Ansprüche gegen den Verwalter nicht bestehen, zielt er nicht auf die Wirkungen eines negativen Schuldanerkenntnisses, diese sind vielmehr lediglich Folge der geschilderten Vertrauenskundgabe (Staudinger/Bub, aaO, § 28 WEG Rdn. 438; Gottschalg, NJW 2003, 1293; Rühlicke, ZWE 2003, 54, 60; für das Gesellschaftsrecht: K. Schmidt, Gesellschaftrecht, 4. Aufl., § 14 VI 2 b; auch BGHZ 94, 324, 326).

cc) Kann demnach die Bedeutung der Entlastung des Verwalters nicht auf die Wirkungen eines negativen Schuldanerkenntnisses reduziert werden,

so verbietet es sich auch, die Folge der Präklusion von Ansprüchen als alleiniges Kriterium für die Prüfung einer ordnungsmäßigen Verwaltung zu wählen. Auch wenn der Verwalter anders etwa als der Geschäftsführer einer GmbH nicht die Verantwortung für den geschäftlichen Erfolg eines Unternehmens trägt, so sind doch auch ihm beträchtliche Vermögenswerte anderer anvertraut. Er hat insbesondere für eine ordnungsgemäße Verwaltung, Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums Sorge zu tragen; seine persönliche und fachliche Qualifikation ist somit entscheidend für den Erhalt des Wertes der Wohnanlage (vgl. Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 26 Rdn. 2; Staudinger/Bub, aaO, § 26 WEG Rdn. 99). Die Wohnungseigentümer müssen daher dem Verwalter ein hohes Maß an persönlichem Vertrauen in dessen Redlichkeit, Leistungsfähigkeit und Leistungsbereitschaft entgegenbringen. Umgekehrt ist auch der Verwalter für den Erfolg seiner Tätigkeit auf eine von solchem Vertrauen getragene Zusammenarbeit mit den Wohnungseigentümern angewiesen (vgl. Lüke, WE 1997, 164, 166). Die Entlastung stellt für die Wohnungseigentümer eine Möglichkeit dar, gegenüber dem Verwalter kundzutun, daß ihm das notwendige Vertrauen entgegengebracht wird (vgl. Niedenführ, NZM 2003, 305, 307; Bogen, Die Amtsniederlegung des Verwalters im Wohnungseigentumsrecht, 2002, S. 53). Hiermit wird die Grundlage für eine weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit in der Zukunft geschaffen (vgl. Rühlicke, ZWE 2003, 54, 62). Eine solche liegt im Interesse der Wohnungseigentümer, weil ihre Rechtsbeziehungen zu dem Verwalter auf längere Zeit angelegt und als Dauerschuldverhältnis zu charakterisieren sind (vgl. Staudinger/Bub, aaO, § 26 WEG Rdn. 205). Weder ist es danach Ziel der Entlastung, den Verwalter schlicht "bei Laune zu halten" (so aber BayObLGZ 2003, 417, 420), noch kann die Situation mit der bei Beauftragung eines Rechtsanwalts oder Handwerkers verglichen werden (so aber Greiner, WE 2003, 54, 55 f), durch die regelmäßig

kein Dauerschuldverhältnis begründet wird. Auch der Hinweis, daß dem Verwalter kein Anspruch auf eine Entlastung zusteht (vgl. BayObLGZ 2003, 417, 420; AG Kerpen, ZMR 1998, 376, 379), kann die neuere Auffassung nicht stützen. Zwar trifft es zu, daß der Verwalter, falls sich aus dem Vertragsverhältnis nichts anderes ergibt, seine Entlastung nicht verlangen kann (vgl. BGHZ 94, 324, 326 für den GmbH-Geschäftsführer; für das Wohnungseigentumsrecht: Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 28 Rdn. 125; Niedenführ/Schulze, aaO, § 28 Rdn. 167; Staudinger/Bub, aaO, § 28 WEG Rdn. 452 m.w.N.; a.A. Weitnauer/Hauger, aaO, § 28 Rdn. 32), dem läßt sich für die hier zu beantwortende Frage indessen nichts entnehmen. Selbst wenn sie hierzu keine Verpflichtung trifft, können die Wohnungseigentümer ein vernünftiges Interesse daran haben, aus freien Stücken durch die Entlastung eine weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Verwalter zu sichern.

dd) Kein Argument für die neuere Ansicht kann der Vermutung entnommen werden, der Mehrzahl der Wohnungseigentümer sei nicht bekannt, welche Bedeutung der Entlastung beigelegt werde (a.A. Köhler, ZMR 1999, 293, 296; Demharter, ZMR 2002, 396, 370). Kein Wohnungseigentümer ist gezwungen, einem Beschlußvorschlag zuzustimmen, dessen Tragweite er nicht erfaßt. Stimmt er gleichwohl für eine Entlastung, so handelt es sich bei der mit ihr verbundenen Verzichtswirkung um eine nicht erkannte gesetzliche "Nebenfolge" der Entlastung. In diesem Fall muß sich der Wohnungseigentümer an seiner Stimmabgabe - wie jeder andere auch an seiner Erklärung (vgl. BGHZ 134, 152, 156 m.w.N.) - festhalten lassen.

ee) Zudem bleibt die neuere Auffassung den Nachweis dafür schuldig, daß sie den Wohnungseigentümern einen weitergehenden Schutz als die bis-

her herrschende Meinung bietet. Zum einen findet die von ihr zugrunde gelegte Annahme, die Entlastung führe zu einem Verlust aller "möglichen" Ansprüche gegen den Verwalter (so BayObLGZ 2003, 417, 420) - soweit ersichtlich - in der Rechtsprechung der Obergerichte keine Grundlage. Die Verzichtswirkungen werden allgemein auf solche Ansprüche beschränkt, die den Wohnungseigentümern bekannt oder für sie bei sorgfältiger Prüfung erkennbar sind. Diese Einschränkung findet sich auch in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu den Wirkungen der Entlastung eines GmbH-Geschäftsführers (BGHZ 94, 324, 326 m.w.N.) sowie des Vorstands eines Vereins (BGH, Urt. v. 14. Dezember 1987, II ZR 53/87, NJW-RR 1988, 745, 748 m.w.N.) oder einer Genossenschaft (BGH, Urt. v. 3. Dezember 2001, III ZR 308/99, WM 2002, 220, 222). Zum anderen ist auch nach bisherigem Verständnis eine Entlastung grundsätzlich dann mit einer ordnungsmäßigen Verwaltung nicht zu vereinbaren, wenn sie mit einem Verzicht auf erkennbare Ansprüche gegen den Verwalter verbunden ist (unten 2 b). Mithin läßt sich nicht ersehen, welcher weitergehende Schutz der Wohnungseigentümer mit der Annahme eines grundsätzlichen Widerspruchs zur Ordnungsmäßigkeit der Verwaltung einhergehen soll (so auch Rühlicke, ZWE 2003, 54, 63); insbesondere lehnt auch die neuere Auffassung eine Nichtigkeit des Entlastungsbeschlusses ab (BayObLG, NZM 2001, 537).

b) Gibt es mithin keinen Grund, den Wohnungseigentümern schlechthin ein wohlverstandenes Interesse an der Entlastung des Verwalters abzusprechen, so ist für die Vereinbarkeit eines Entlastungsbeschlusses mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung weiterhin maßgebend, ob Ansprüche gegen den Verwalter erkennbar in Betracht kommen. Ist das der Fall, so ist eine Entlastung nur ausnahmsweise gerechtfertigt, wenn aus besonderen

Gründen Anlaß besteht, auf die hiernach möglichen Ansprüche zu verzichten (vgl. BayObLGZ 1983, 314, 318 f; BayObLG, ZMR 1999, 185, 186; Staudinger/Bub, aaO, § 28 WEG Rdn. 561; Niedenführ/Schulze, aaO, § 28 Rdn. 162).

Vorliegend kommen Ansprüche gegen die Verwalterin für die von den Entlastungen betroffenen Zeiträume schon deshalb in Betracht, weil die Verwalterin ihrer Verpflichtung zur Vorlage von Vermögensübersichten für die Wirtschaftsjahre 1998 und 1999 nicht nachgekommen ist. Dabei kann offen bleiben, ob die Vermögensübersichten als Abrechnung des gemeinschaftlichen Vermögens außerhalb der Geldkonten und Kassenbestände (Staudinger/Bub, aaO, § 28 WEG Rdn. 368) als Bestandteil der Jahresabrechnungen geschuldet sind (vgl. BayObLG, NJW-RR 2000, 603, 604 f; Staudinger/Bub, aaO, § 28 WEG Rdn. 397). Eine entsprechende Verpflichtung ergibt sich hier jedenfalls aus der insoweit rechtskräftigen und für alle Beteiligten bindenden (§ 45 Abs. 2 Satz 2 WEG) Entscheidung des Beschwerdegerichts. Es hat nämlich der Verwalterin aufgegeben, die Jahresabrechnungen für 1998 und 1999 um eine Vermögensübersicht zu ergänzen; die hiergegen gerichtete weitere Beschwerde der Antragsgegner hat das vorlegende Gericht als unzulässig verworfen. Solange die Verwalterin ihren damit begründeten Pflichten nicht ordnungsgemäß nachgekommen ist, fehlt es an Voraussetzungen für eine Entlastung, die den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Es gibt keinen Hinweis auf besondere Umstände, die den Verlust der geschilderten Ansprüche rechtfertigen könnten.

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 47 WEG und berücksichtigt die Erfolglosigkeit der Rechtsmittelanträge, die sich aus der Entscheidung des vorlegenden Gerichts über einen Teil der Rechtsbeschwerde der Antragsgeg-

ner und über die Anschlußrechtsbeschwerden der Antragsteller ergibt. Die

Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 48 Abs. 3 WEG und orientiert sich an den Wertfestsetzungen der Vorinstanzen.

Wenzel Krüger Klein

RiBGH Dr. Schmidt-Räntsch
ist wegen Ortsabwesenheit
verhindert zu unterschreiben.
Karlsruhe, den 23.07.03

Gaier Wenzel