Decharge für die Verwaltung

Liegenschaftsverwaltungen werden jährlich durch den Decharge-Beschluss der Stockwerkeigentümergemeinschaft entlastet; ein klagbarer Anspruch der Verwaltung auf Decharge-Erteilungen besteht jedoch nicht.

Wird eine Decharge erteilt, gehen jegliche Schadenersatzansprüche der Stockwerkeigentümergemeinschaft gegenüber der Verwaltung unter (Bild: 123rf.com).

*MICHEL DE ROCHE & NOÉMI BIRO**

ENTLASTUNGSANSPRUCH. Jährlich beschliesst die Stockwerkeigentümerversammlung über die Decharge-Erteilung an die Verwaltung. Dies entspricht der gängigen Praxis, obwohl die Decharge-Erteilung im Recht des Stockwerkeigentums gesetzlich nicht vorgesehen ist. Mit dem Decharge-Beschluss bestätigen die Stockwerkeigentümer, dass die Verwaltung für alle bekannten Umstände des Geschäftsjahrs zukünftig nicht belangt wird. Es handelt sich bei diesem Entlastungsentscheid um eine sog. negative Schuldanerkennung zugunsten der Verwaltung: Wird eine Decharge erteilt, gehen jegliche Schadenersatzansprüche der Stockwerkeigentümergemeinschaft gegenüber der Verwaltung unter, soweit die Stockwerkeigentümer Kenntnis über die jeweiligen Umstände hatten.

Der Entlastungsentscheid schafft damit Sicherheit und schliesst die Gefahr einer späteren Rechenschaftspflicht der Verwaltung gegenüber der Stockwerkeigentümerversammlung aus. Angesichts der zumindest vordergründigen Vorteile für die Verwaltung scheint es naheliegend, dass diese an die Erteilung einer Decharge interessiert ist. Im vorliegenden Beitrag soll deshalb geklärt werden, ob die Verwaltung einen Anspruch auf eine entsprechende Entlastungserklärung hat. Hierzu sind zwei Fragen zu klären, nämlich ob die Verwaltung darauf bestehen kann, dass anlässlich der jährlichen Versammlung überhaupt über die Decharge entschieden werden muss und weiter, ob bei einwandfreier Verwaltungstätigkeit denn auch ein Anspruch auf tatsächliche Erteilung der Decharge besteht. Zudem sind die Konsequenzen eines allenfalls bestehenden Decharge-Anspruchs aufzuzeigen.

UNTERSCHIEDLICHE ANSICHTEN IM AKTIENRECHT. Zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragen ist ein Blick ins Aktienrecht zu werfen, wo die Decharge-Erteilung der Generalversammlung zugunsten des Verwaltungsrats in Art. 698 Abs. 5 OR gesetzlich verankert ist. Es besteht jedoch auch dort Uneinigkeit darüber, ob darin ein Entlastungsanspruch der Verwaltung begründet ist. Ein Teil der Lehre ist der Ansicht, dass zwar ein Anspruch auf Beschlussfassung über die Decharge-Erteilung besteht, nicht aber ein Recht auf die Entlastung als solche. Der Verwaltungsrat kann also lediglich darauf bestehen, dass über die von ihm traktandierte Decharge beschlossen wird. Die Generalversammlung braucht sich jedoch für eine abgelehnte Entlastung nicht zu rechtfertigen und kann die Decharge etwa auch dann ablehnen, wenn die Tätigkeit des Verwaltungsrates unbeanstandet blieb. Nach anderer Auffassung hingegen steht den Mitgliedern des Verwaltungsrates ein Anspruch auf eine Entlastungserklärung zu, wenn die entsprechenden Voraussetzungen gegeben sind. Danach kann der Verwaltungsrat nicht nur die Beschlussfassung, sondern die Erteilung der Decharge als solche gerichtlich durchsetzen.

DEUTSCHE RECHTSPRECHUNG SCHAFFT KLARHEIT. Der deutsche Bundesgerichtshof klärte diesen auch im deutschen Gesellschaftsrecht bestehenden Rechtsstreit und verneinte dort generell einen Anspruch auf Decharge-Erteilung. Zum einen sei ein Recht auf Entlastung mit deren Zweck nicht vereinbar. Diese stelle eine Vertrauensbekundung dar. Zum anderen stünden die an eine Decharge geknüpften Rechtsfolgen im Belieben aller Gesellschafter. Eine Entlastung könne deshalb auch willkürlich oder aus offenbar unsachlichen Gründen verweigert werden. Selbst nach deutschem Aktienrecht, nach welchem die Hauptversammlung alljährlich über die Entlastung beschliessen muss, besteht kein eigentlicher Entlastungsanspruch.

KEIN ANSPRUCH AUF DECHARGE. Die deutsche Rechtsprechung verdient Zustimmung. Zunächst fehlt es im Schweizer Recht an einer gesetzlichen Grundlage zur Annahme eines Entlastungsanspruchs. Dies gilt für das Stockwerkeigentum umso mehr, als das Institut der Decharge hier gar nicht erst gesetzlich verankert ist. Darüber hinaus lässt sich ein solcher Anspruch weder aus dem Zweck noch aus der Wirkung einer Decharge ableiten. Die Entlastung dient von ihrem Wesen her zur Hauptsache der Vertrauensbekundung für die Zukunft, worauf per se kein erzwing- und einklagbarer Anspruch bestehen kann. Zudem dient die Entlastung auch der Zweckmässigkeitskontrolle und beinhaltet damit ein nicht-justiziables Werturteil über die Geschäftsführung als solche. Ist schon im Aktienrecht ein Anspruch auf Decharge-Erteilung höchst umstritten und nach deutschem Gesellschaftsrecht gänzlich abzulehnen, muss er im Stockwerkeigentum über eine analoge Anwendung der diesbezüglichen aktienrechtlichen Grundsätze ebenso ausgeschlossen werden.

Ob ein Anspruch, zwar nicht auf Erteilung, aber auf Beschlussfassung über die Decharge besteht, kann dahingestellt bleiben. Einerseits beschliesst die Liegenschaftsverwaltung – es sei denn, sie sei schon abgelöst worden – selbst, worüber

die Generalversammlung abstimmt, und hat es somit in der Hand, eine Beschlussfassung herbeizuführen. Andererseits ist die Annahme eines Anspruchs auf Beschlussfassung allein, ohne gleichzeitig ein Recht auf Entlastungserteilung bei gegebenen Voraussetzungen einzuräumen, sinnfrei: Mit der Verweigerung einer Entlastung ist noch nichts gewonnen, sie schafft keine Klarheit über die Verantwortlichkeit der involvierten Verwaltung. Sie sagt auch noch nichts darüber aus, ob und welche Verantwortlichkeitsansprüche von den Stockwerkeigentümern geltend gemacht werden. Es besteht nach der Beschlussfassung demnach die gleiche Unsicherheit, wie sie vor ihr bestanden hat.

KEIN GRUND ZUR SORGE. Abschliessend ist deshalb festzuhalten, dass die Verwaltung von Stockwerkeigentum keinen Anspruch auf Decharge-Erteilung hat. Dabei sind jedoch die von den Verwaltungen befürchteten Rechtsnachteile oder die durch eine Decharge erhofften Vorteile stark zu relativieren, denn deren rechtliche Wirkung bleibt ohnehin äusserst beschränkt: Zunächst geht die Wirkung der Entlastung nur so weit, wie das Wissen der Decharge-Erteilenden, d. h. der Stockwerkeigentümer reicht. Selbst wenn ein Entlastungsanspruch anzunehmen wäre, gäbe es im Streitfall keine Gewähr dafür, dass der fragliche Gegenstand überhaupt von der Decharge umfasst ist. Die Tatsache, dass eine Verwaltung keinen Anspruch auf Decharge-Erteilung hat, stellt für sie deshalb noch keine Rechtseinbusse dar. Sie bedeutet lediglich, dass ein allfälliges Klagerecht der Stockwerkeigentümer gegenüber der Liegenschaftsverwaltung weiterhin bestehen bleibt. Nebst einem möglichen Imageschaden hat eine abgelehnte Decharge aber keine rechtlichen Konsequenzen. Dies, zumal diejenige Person, die meint, einen Anspruch auf Decharge zu haben, auch im Klagefall nichts zu befürchten hat. ●

*MICHEL DE ROCHE
Der Autor ist Anwalt bei Moser de Roche & Partner AG in Basel. Er ist Präsident der Fachkammer Stockwerkeigentum des SVIT.

*NOÉMI BIRO
Die Autorin ist Anwältin bei Moser de Roche & Partner AG in Basel.

ANZEIGE

W&W Immo Informatik AG ist die Schweizer Marktführerin für Software im Immobilienbereich. wwimmo.ch

W&W Immo Informatik AG · Obfelderstrasse 39 · 8910 Affoltern am Albis · Bern · St.Gallen