

Die Décharge-Erteilung im Stockwerkeigentum

von Michel de Roche, Advokat, Basel, und Noémi Biro, Advokatin, Basel*

1. Vorbemerkungen

Die Erteilung der Décharge an die Verwaltung gehört zu den Standardtraktanden jeder Stockwerkeigentümerversammlung. Vorliegend gilt es abzuklären, ob die Verwaltung einer Stockwerkeigentümergeinschaft einen Anspruch auf Décharge-Erteilung hat und ab wann ein solcher frühestens bestünde. Hierzu werden die Grundzüge des Instituts sowie allfällige Rechtsnachteile einer fehlenden Décharge dargelegt. Im Anschluss daran ist zu prüfen, ob Verwaltungen darauf bestehen können, dass anlässlich der jährlichen Versammlung über die Décharge-Erteilung entschieden wird und dass die Versammlung die Décharge bei einwandfreier Verwaltungstätigkeit dann auch tatsächlich erteilt.

Obwohl stetige Praxis, ist die Décharge-Erteilung im Recht des Stockwerkeigentums gesetzlich nicht geregelt. Analog anwendbar sollen deshalb die Grundsätze des Aktienrechts sein,¹ in welchen die Décharge-Erteilung als unübertragbare Befugnis der Generalversammlung zugunsten des Verwaltungsrats in Art. 698 Abs. 2 Ziff. 5 OR verankert ist. Zur Beantwortung der hier zu untersuchenden Frage ist deshalb zu prüfen, ob der im Aktienrecht explizit vorgesehene Entlastungsbeschluss der Generalversammlung zugunsten des Verwaltungsrats gleichzeitig einen solchen Entlastungsanspruch des Verwaltungsrats gegenüber der Generalversammlung begründet. Mit Blick auf den allgemeinen Verweis von Art. 712m Abs. 2 ZGB sind zudem die diesbezüglichen Grundsätze des Vereinsrechts heranzuziehen und wiederum ein allfälliger Décharge-Anspruch des Vereinsvorstandes zu prüfen. Ähnlich wie im Stockwerkeigentum ist die Décharge im Vereinsrecht nicht explizit geregelt. Es entspricht jedoch auch dort der allgemeinen Praxis, dem Vorstand nach Ablauf des Rechnungsjahres Décharge zu erteilen und ihn damit zu entlasten.² Aufgrund der nicht eindeutigen schweizerischen Rechtslage bedarf es für eine abschliessende Stellungnahme sodann einer rechtsvergleichenden Untersuchung der gesellschaftsrechtlichen Entlastung nach deutschem Recht, da zumindest in

* Die Verfasser danken Leandra Rubin, Juristische Mitarbeiterin bei MOSERDE ROCHE & PARTNER AG, Basel, für ihr aufmerksames Lektorat.

1 Vgl. AMÉDÉO WERMELINGER, Zürcher Kommentar, Note 184 zu Art. 712q ZGB.

2 So schon RENO PICENONI, Der Entlastungsbeschluss, Diss. Zürich 1945, S. 1.

der dortigen Rechtsprechung Einigkeit über die Frage des Décharge-Anspruchs zu bestehen scheint. Ausgehend von diesen Erkenntnissen sind Rückschlüsse hinsichtlich des Bestehens eines Décharge-Anspruchs von Verwaltungen im Stockwerkeigentum zu ziehen.

2. Das Institut der Décharge

a. Die Décharge im Stockwerkeigentum

Mit einem Décharge-Beschluss bestätigt die Stockwerkeigentümerversammlung, dass die Verwaltung für alle bekannten Umstände eines Geschäftsjahrs zukünftig nicht belangt wird. Es handelt sich hierbei um eine negative Schuldanererkennung,³ wonach jegliche Schadenersatzansprüche aus bekannten oder zumindest erkennbaren Umständen⁴ der jeweiligen Zeitspanne gegenüber der entlasteten Person untergehen. Der Décharge kommt somit eine Präklusivwirkung zu, deren Tragweite, und dies ist entscheidend, von der Informationslage der Stockwerkeigentümer abhängig ist.⁵ Der Entlastungsentscheid schafft Sicherheit und lässt die Gefahr einer erneuten Rechenschaftspflicht untergehen. Die entlastete Liegenschaftsverwaltung kann später nicht wieder zur Erörterung ihrer gesamten Geschäftsaktivitäten und zur wiederholten Rechtfertigung ihrer Tätigkeit angehalten werden.⁶ Wird die Décharge-Erteilung verweigert, hat dies zunächst keine rechtlichen Konsequenzen. Es bedeutet lediglich, dass sich die Stockwerkeigentümer das Recht vorbehalten, nötigenfalls gerichtlich gegen die Verwaltung vorzugehen, bzw., dass sie allfällige Rechtsansprüche gegen diese beibehalten wollen. Die Verwaltung ihrerseits muss für den Fall der Geltendmachung dieser Ansprüche gewappnet bleiben.

b. Die Décharge im Aktienrecht

Im Aktienrecht dient die Entlastung des Verwaltungsrats der periodischen Klärung der Rechtsverhältnisse. Mit der Entlastung wird bestätigt, dass die Gesellschaft auf die Geltendmachung allfälliger Forderungen aus

3 Siehe ROLF WATTER/DIETER DUBS, Der Déchargebeschluss, AJP 2001 S. 909; AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 1), Note 183 zu Art. 712q (m. w. H.).

4 Vgl. auch Art. 758 Abs. 1 OR, wonach der aktienrechtliche Entlastungsbeschluss der Generalversammlung gegenüber dem Verwaltungsrat nur für *bekanntgegebene Tatsachen* wirkt.

5 BRIGITTE TANNER, Zürcher Kommentar, Note 132 zu Art. 698 OR.

6 RENO PICENONI (Fn. 2), S. 215.

absichtlich oder fahrlässig mangelhafter Geschäftsführung verzichtet.⁷ Der aktienrechtliche Entlastungsbeschluss wirkt vorbehaltlos gegenüber der Gesellschaft. Gegenüber Aktionären entfaltet die Entlastung nur Wirkung, sofern sie dem Beschluss zugestimmt haben (Art. 758 Abs. 1 OR). Das Klagerecht der nicht zustimmenden Aktionäre ist jedoch gemäss der in Art. 758 Abs. 2 OR enthaltenen Verwirkungsfrist – statt der relativen fünfjährigen Frist von Art. 760 OR – auf sechs Monate nach dem Entlastungsbeschluss verkürzt.⁸ Die Wirkung des Entlastungsbeschlusses ist somit in zweierlei Hinsichten eingeschränkt: Die Entlastung gilt nur hinsichtlich bekanntgegebener Tatsachen⁹ und nur gegenüber zustimmenden Aktionären. Angesichts dieser Einschränkungen kommt der Décharge in der Praxis nur eine beschränkte Rolle zu.¹⁰

c. Analogie im Stockwerkeigentum?

Die Verankerung der Décharge im Aktienrecht ist einerseits auf den mandatsähnlichen Charakter der Stellung des Verwaltungsrates in seinem Rechtsverhältnis zur Gesellschaft und andererseits auf die allgemeine Aufsichtsfunktion der Generalversammlung gegenüber dem Verwaltungsrat zurückzuführen.¹¹ Die aufsichtsrechtliche Komponente besteht gemäss Art. 712 m Abs. 1 Ziff. 2 und 3 ZGB auch im Stockwerkeigentum.¹² Zudem sind durchaus Parallelen zwischen dem Verhältnis eines Verwaltungsrats zu einer AG und einer mandatierten Liegenschaftsverwaltung zu einer Stockwerkeigentümergeinschaft zu erkennen.¹³

7 BRIGITTE TANNER (Fn. 5), Note 129 zu Art. 698 OR; WOLFHART F. BÜRGI, Zürcher Kommentar, Zürich 1969, Bd. V.5.b/2, Note 85 zu Art. 698 OR.

8 Die Frist ist als Verwirkungsfrist weder unterbrechbar noch erstreckbar, ROLF WATTER / DIETER DUBS (Fn. 3), S. 913. Die Klage muss innerhalb der Frist rechtshängig gemacht werden.

9 Vgl. Fn. 4.

10 HENRY PETER / FRANCESCA CAVADINI, Commentaire Romand, Note 30 zu Art. 698 OR. Siehe hierzu auch BRIGITTE TANNER (Fn. 5), Note 132 zu Art. 698 OR sowie WOLFHART F. BÜRGI (Fn. 7), Note 84 zu Art. 698 OR, wonach die Bedeutung der Décharge schon deshalb überschätzt wird, weil die endgültige Entlastung immer stärker davon abhängt, ob die Verwaltung die Generalversammlung richtig und vollständig orientiert habe.

11 Nebst dem Verwaltungsrat können auch weitere mit der Verwaltung und Geschäftsführung betraute Personen entlastet werden (so etwa Direktoren, etc.), BRIGITTE TANNER (Fn. 5), Note 131 zu Art. 698 OR und WOLFHART F. BÜRGI (Fn. 7), Note 79 zu Art. 698 OR.

12 AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 1), Note 78 f. zu Art. 712 m.

13 Vgl. auch RENO PICENONI (Fn. 2), S. 222 ff., wonach die juristische Natur des Anspruchs auf Entlastung eine vertragliche wäre (Recht auf vertragliche Leistung; Recht auf Vertragserfüllung).

Festzuhalten ist deshalb, dass die Wirkung des Entlastungsbeschlusses einer Stockwerkeigentümergeinschaft gleichermaßen eingeschränkt ist. Abzulehnen dagegen ist die Annahme einer analogen Verwirkungsfrist gemäss Art. 758 Abs. 2 OR, die das Klagerecht der Stockwerkeigentümer gegenüber der Liegenschaftsverwaltung zeitlich verkürzen würde. Eine derart drastische Konsequenz entbehrt im Stockwerkeigentum jeglicher Grundlage und scheint für ein dort nicht geregeltes Institut ausgeschlossen. Zudem kennt das Stockwerkeigentum ohnehin keine spezialrechtliche relative Frist zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen die Verwaltung, wie sie das Aktienrecht in Art. 760 OR statuiert, was wiederum dafürspricht, dass die allgemeine vertragliche Verjährungsfrist von Art. 127 OR unabhängig von einer allfällig verweigerten Décharge bestehen bleibt. Aus der Tatsache jedoch, dass das Aktienrecht die Klagefrist derjenigen Aktionäre verkürzt, welche die Décharge-Erteilung ablehnen, lässt sich der vorläufige Schluss ziehen, dass Aktionäre jedenfalls nicht *verpflichtet* sind, Décharge zu erteilen. Dies gilt auch dann, wenn eine solche gegenüber der Gesellschaft per Mehrheitsbeschluss erteilt wurde. Gleiches müsste für die Stockwerkeigentümer gegenüber der Verwaltung gelten. Darauf ist im Nachfolgenden näher einzugehen und die Frage zu beantworten, ob eine Verpflichtung zur Décharge-Erteilung und ein damit einhergehender Anspruch der zu entlastenden Person besteht.

3. Bestand eines Anspruchs auf Décharge-Erteilung im schweizerischen Aktienrecht

Vorab ist anzumerken, dass ein Anspruch auf Décharge-Erteilung reglementarisch festgesetzt werden kann.¹⁴ Nachfolgende Ausführungen gelten für den Fall, dass diesbezüglich nichts vereinbart worden ist, was der Regelfall sein dürfte.

Wie dies bereits vorweggenommen wurde, ist die Antwort auf die Frage des Décharge-Anspruchs einer Liegenschaftsverwaltung zunächst im schweizerischen Aktienrecht zu suchen. Auch dort besteht jedoch Uneinigkeit darüber, ob es einen solchen Entlastungsanspruch des Verwaltungsrats gibt. Zu unterscheiden sind dabei erstens der Anspruch auf Beschlussfassung über die Entlastung und zweitens der Anspruch auf die Entlastung selbst.¹⁵

14 Eine vertragliche Verpflichtung zur Décharge-Erteilung soll als Vereinbarung zwischen Aktionären möglich sein, ROLF WATTER / DIETER DUBS (Fn. 3), S. 909; ebenso RENO PICENONI (Fn. 2), S. 224.

15 So auch RENO PICENONI (Fn. 2), S. 216 ff.

a. Anspruch auf Beschlussfassung über die Décharge-Erteilung

Die Décharge hängt zwar stark von der Abnahme der Jahresrechnung und des Geschäftsberichts ab, ihre Erteilung muss jedoch in einer besonderen Abstimmung vorgenommen werden.¹⁶ Das Gesetz geht in Art. 698 Abs. 2 Ziff. 5 OR offenbar stillschweigend davon aus, dass anlässlich jeder ordentlichen Generalversammlung über die Décharge-Erteilung beschlossen wird, wobei der Verwaltungsrat – und gleiches gilt wiederum für die Verwaltung der Stockwerkeigentümersammlung – den Beschlussgegenstand jeweils selbst traktandieren kann.¹⁷

Gemäss einem Teil der Lehre hat der Verwaltungsrat einen Anspruch auf *Beschlussfassung* über die Décharge-Erteilung, den er gerichtlich geltend machen kann. Auf die Entlastung als solche, d. h. auf eine Beschlussfassung zu seinen Gunsten bei genehmigter Jahresrechnung (etc.), besteht dieser Ansicht nach kein Rechtsanspruch, zumal die stimmberechtigten Aktionäre darüber *nach Belieben* und ohne Einschränkungen befinden dürfen.¹⁸ Nach dieser Auffassung ist das Recht des Verwaltungsrates auf Entlastung somit rein prozeduraler Natur und folglich inhaltlich unbestimmt: Es besteht ein Recht auf Durchführung des Entlastungsverfahrens, nicht aber ein Recht auf eine Entlastung als solche.¹⁹

b. Anspruch auf Erteilung der Décharge

Nach anderer – und scheinbar noch als herrschend geltender – Ansicht steht den Organmitgliedern ein Anspruch auf eine Entlastungserklärung zu, wenn die entsprechenden Voraussetzungen gegeben sind.²⁰ Auch die frühere schweizerische Rechtsprechung, die ein gerichtlich durchsetzbares Recht auf Entlastung der Organe der Aktiengesellschaft anerkannte,

16 Eine vorbehaltlos abgenommene Jahresrechnung lässt erst die Vermutung einer Entlastung entstehen (WOLFHART F. BÜRGI (Fn. 7), Note 73 zu Art. 698 OR mit Verweis auf BGE 34 II 502).

17 ROLF WATTER/DIETER DUBS (Fn. 3), S. 914.

18 BRIGITTE TANNER (Fn. 5), Note 133 zu Art. 698 OR; ROLF WATTER/DIETER DUBS (Fn. 3), S. 914.

19 So explizit ROLF WATTER/DIETER DUBS (Fn. 3), S. 914.

20 WOLFHART F. BÜRGI (Fn. 7), Note 86 zu Art. 698 OR; PETER FORSTMOSER, Die aktienrechtliche Verantwortlichkeit, 2. Aufl., Zürich 1987, S. 152 (Anm. 893); ADRIAN PLÜSS, Die Rechtsstellung des Verwaltungsratsmitglieds, Diss. Zürich 1990, S. 57 f.; so auch zum Vereinsrecht URS SCHERRER/RAFAEL BRÄGGER, Basler Kommentar, Note 7 zu Art. 65 ZGB; ebenso DOMINIQUE JAKOB, Kurzkommentar, Note 3 zu Art. 65 ZGB.

teilte diese Meinung.²¹ Nach dieser Auffassung soll dem Verwaltungsrat bei ordentlicher Geschäftsführung also ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Décharge zukommen. Damit kann der Verwaltungsrat nicht nur die Beschlussfassung, sondern auch die Erteilung der Décharge als solche gerichtlich durchsetzen, wenn sie von der Generalversammlung gegen Treu und Glauben verweigert wurde. Voraussetzung zur Begründung des Entlastungsanspruchs soll lediglich die ordnungsgemässe Erfüllung der Rechenschaftspflicht und die richtige Erfüllung der Geschäftsführungs- oder Kontrollpflichten sein,²² d. h., dass die Verwaltung Bilanz und Jahresrechnung vorgelegt und diese keinen Anlass zu berechtigten, schweren Beanstandungen gegeben haben. Dem Recht des Verwaltungsrates entspreche eine Verwaltungspflicht der Gesellschaft auf Vornahme der Décharge, die eine gesetzliche Folge ihrer Kompetenz gemäss Art. 698 Abs. 2 Ziff. 5 OR sei.²³ Dieser Ansicht nach kann die Entlastung innerhalb der sechsmonatigen Frist zur Rechnungsablage der Verwaltung von Art. 699 Abs. 2 OR geltend gemacht werden,²⁴ d. h. nach Abschluss der betreffenden Geschäftsperiode und nach erfolgter Rechnungslegung.²⁵ Die Klage richtet sich gegen die Gesellschaft und zuständig ist der Richter an deren Sitz.²⁶ Umstritten – für die vorliegende Frage jedoch nicht abschliessend zu beurteilen – ist die Rechtsnatur einer solchen Klage. Gemäss einem Teil der Lehre sei eine Leistungsklage anzustrengen, andere ziehen eine negative Feststellungsklage vor. Unserer Ansicht nach dürfte eine Feststellungsklage dem Charakter einer negativen Schuldanererkennung der Décharge besser entsprechen.²⁷

Die unterschiedlichen Stellungnahmen in der Literatur verdeutlichen, wie problematisch die Annahme eines Entlastungsanspruchs ist. Die neuere Lehre scheint jedenfalls vorsichtiger zu sein und tendenziell einen Anspruch auf Beschlussfassung über die Décharge, nicht aber auf Erteilung einer solchen anzunehmen. Angesichts der unklaren Rechtslage in der

21 Vgl. RENO PICENONI (Fn. 2), S. 217 f. Fn. 11, mit Verweisen auf Entscheide des Handelsgerichts Zürich sowie des Bundesgerichts vom 21. September 1932 bzw. 22. November 1933, der ein Recht auf Entlastung darüber hinaus auch für die Geschäftsführer eines Vereins anerkennt.

22 Vgl. RENO PICENONI (Fn. 2), S. 228.

23 WOLFHART F. BÜRGI (Fn. 7), Note 86 zu Art. 698 OR.

24 WOLFHART F. BÜRGI (Fn. 7), Note 87 zu Art. 698 OR.

25 RENO PICENONI (Fn. 2), S. 232.

26 WOLFHART F. BÜRGI (Fn. 7), Note 87 zu Art. 698 OR.

27 So auch WOLFHART F. BÜRGI (Fn. 7), Note 88 zu Art. 698 OR; vgl. hierzu ADRIAN PLÜSS (Fn. 20), S. 57 f.; a. A. RENO PICENONI (Fn. 2), S. 234, der sich für eine Leistungsklage ausspricht.

Schweiz, zu der sich das Bundesgericht soweit ersichtlich noch nicht geäußert hat, lohnt sich ein Blick über die Landesgrenze in das deutsche Gesellschaftsrecht. Dort ist die Décharge sowohl für die GmbH als auch für die AG gesetzlich vorgesehen.

4. Bestand eines Anspruchs auf Décharge-Erteilung nach Deutschem Recht

Die Regelung in § 46 Ziff. 5 D-GmbHG, wonach die Entlastung von Geschäftsführern zum Aufgabenkreis der Gesellschafter einer GmbH gehört, ist in ihrem Wortlaut derjenigen von Art. 698 Abs. 2 Ziff. 5 OR sehr ähnlich und eignet sich somit für eine rechtsvergleichende Betrachtung.

Nach ganz herrschender Meinung hatten Gesellschafter einer GmbH früher einen Anspruch auf Entlastungserteilung, der durch eine Leistungsklage durchsetzbar war und bei dem das stattgegebene Urteil die Entlastung direkt bewirken konnte.²⁸ Der BGH gab diese Auffassung in einem Grundsatzentscheid aus dem Jahre 1985 jedoch auf und verneinte das Recht der Verwaltung einer GmbH auf Erteilung der Décharge. Der BGH lehnte mit diesem Richtungswandel einen klageweise durchsetzbaren Leistungsanspruch der zu entlastenden Person ausdrücklich ab: «Denn ein Recht auf Entlastung wäre weder mit deren Zweck vereinbar noch um der an sie geknüpften – im Belieben aller Gesellschafter stehenden und deshalb nicht erzwingbaren – Rechtsfolgen willen geboten.» Eine Entlastung könne, so der BGH weiter, auch willkürlich oder aus offenbar unsachlichen Gründen verweigert werden, ohne dass sich die zu entlastenden Gesellschafter dagegen wehren könnten. Eine negative Feststellungsklage sei höchstens hinsichtlich eines konkret behaupteten Anspruchs der Gesellschaft denkbar.²⁹ Ein rechtliches Interesse an einer umfassenden Negativfeststellung sei aber abzulehnen.³⁰ In Übereinstimmung mit diesem Entscheid des deutschen Bundesgerichtshofs besteht nach inzwischen ständiger Rechtsprechung und überwiegenden Lehrmeinungen in Deutschland kein Anspruch auf Entlastung (und damit auch keine Entlastungsklage) mehr.³¹

28 THOMAS LIEBSCHER, GmbH-Konzernrecht, München 2006, Note 160; WOLFGANG ZÖLLNER / ULRICH NOACK, in Adolf Baumbach / Alfred Hueck (Hrsg.), GmbH-Gesetz, 21. Aufl., München 2018, Note 46 zu § 46.

29 Vgl. hierzu THOMAS LIEBSCHER (Fn. 28), Note 164 f.

30 BGH, Urteil vom 20. Mai 1985 – II ZR 165 / 84; a. A. nach wie vor WOLFGANG ZÖLLNER / ULRICH NOACK (Fn. 28), Note 46 zu § 46.

31 THOMAS LIEBSCHER (Fn. 28), Note 160.

Im Aktienrecht regelt § 120 D-AktG in Ziff. 1 explizit, dass die Hauptversammlung alljährlich in den ersten acht Monaten des Geschäftsjahrs über die Entlastung beschliesst.³² Es *muss* also innerhalb der festgelegten Frist über die Entlastung abgestimmt werden.³³ Damit ist aber lediglich ein Anspruch auf Beschlussfassung begründet. Ein materiell-rechtlicher Entlastungsanspruch, aufgrund dessen man eine Entlastung per Leistungsklage (oder umfassender negativer Feststellungsklage) erzwingen könnte, fehlt auch hier. Es bleibt auch diesfalls nur die Möglichkeit einer negativen Feststellungsklage hinsichtlich des Nichtbestehens konkreter Ansprüche der Gesellschaft, wenn der Entlastungsverweigerung behauptete Pflichtverletzungen zugrunde lagen. Selbst bei Obsiegen lässt sich jedoch aus einem solchen Urteil keine allgemeine Billigung der Geschäftsführung hineinlesen.³⁴

Die deutsche Rechtsprechung verdient Beifall. Zunächst fehlt es an einer überzeugenden dogmatischen Grundlage für einen Entlastungsanspruch.³⁵ Darüber hinaus lässt sich ein solcher Anspruch weder aus dem Zweck noch aus der Wirkung einer Décharge ableiten. Von ihrem Wesen her dient die Entlastung der Vertrauensbekundung für die Zukunft, worauf per se kein erzwingbarer und einklagbarer Anspruch bestehen kann. Zudem dient die Entlastung auch der Zweckmäßigkeitkontrolle und beinhaltet damit ein Werturteil über die Geschäftsführung als solche. Die diesbezügliche Entscheidung kann ohne normative Kriterien nicht justiziabel sein.³⁶

5. Fazit der rechtsvergleichenden Überlegungen für das Stockwerkeigentum

Ist schon im Aktienrecht ein Anspruch auf Décharge-Erteilung höchst umstritten und nach deutschem Gesellschaftsrecht gänzlich abzulehnen, scheint er im Stockwerkeigentum über eine analoge Anwendung der diesbezüglichen aktienrechtlichen Grundsätze ausgeschlossen. Dies gilt umso mehr, als das Institut der Décharge im Stockwerkeigentum gar nicht erst gesetzlich vorgesehen ist. Ob ein Anspruch, zwar nicht auf Erteilung,

32 Die achtmonatige Frist entspricht derjenigen von § 175 Ziff. 1 D-AktG zur Vorlage des Jahresabschlusses nebst Lagebericht und Bericht des Aufsichtsrates, etc.).

33 GERALD SPINDLER, in Karsten Schmidt / Marcus Lutter (Hrsg.), Aktiengesetz, Note 15 zu § 120.

34 GERALD SPINDLER (Fn. 33), § 120 Note 51.

35 So auch THOMAS LIEBSCHER (Fn. 28), Note 161.

36 Vgl. die Begründung in BGH, Urteil vom 20. Mai 1985 – II ZR 165/84; weiter THOMAS LIEBSCHER (Fn. 28), Note 161.

aber auf Beschlussfassung über die Décharge besteht, obwohl Art. 698 OR – entgegen § 120 D-AktG – keine Beschlussfassungspflicht vorsieht – kann dahingestellt bleiben. Denn die Liegenschaftsverwaltung – es sei denn, sie sei schon abgelöst worden – beschliesst in der Regel selbst, worüber die Generalversammlung abstimmt (Art. 712 n Abs. 1 ZGB) und hat es somit in der Hand, eine Beschlussfassung herbeizuführen. Darüber hinaus 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 betroffenen Personen. Sie sagt auch noch nichts darüber aus, ob und welche Verantwortlichkeitsansprüche die Gesellschaft geltend machen will. Es besteht nach der Beschlussfassung demnach die gleiche Unsicherheit, wie sie vor ihr bestanden hat.³⁷

6. Zusammenfassung

Ein Anspruch der Verwaltung von Stockwerkeigentum auf Décharge-Erteilung ist abzulehnen. Dies stellt für sie jedoch keine Rechtseinbusse dar, denn die rechtliche Bedeutung des Entlastungsbeschlusses wird überschätzt. Nebst einem möglichen Imageschaden bedeutet eine abgelehnte Décharge aus rechtlicher Sicht lediglich, dass ein allfälliges Klagerecht der Stockwerkeigentümer gegenüber der Liegenschaftsverwaltung weiterhin bestehen bleibt. Selbst wenn damit möglicherweise an Ansehen eingebüsst und an der beruflichen Stellung und Kompetenz der betroffenen Person gerüttelt wird,³⁸ liegt in dieser Sorge keine Grundlage für einen Rechtsanspruch. Dies, zumal diejenige Person, die meint, einen Anspruch auf Décharge zu haben, auch im Klagefall nichts zu befürchten hat.

Ein mögliches Unbehagen, das aufgrund des impliziten Vorwurfs einer verweigerten oder verzögerten Entlastung bestehen mag, ist hinzunehmen. Es mag der Entlastung ein psychologischer Gehalt innewohnen, doch dessen rechtliche Wirkung bleibt beschränkt: Zunächst geht die Wirkung des Entlastungsbeweises ohnehin nur so weit, wie das Wissen der Décharge-Erteilenden reicht. Selbst aber wenn ein Anspruch anzunehmen wäre, gäbe es im Streitfall keine Gewähr dafür, dass der fragliche Gegenstand überhaupt von der Décharge umfasst ist.

37 Vgl. RENO PICENONI (Fn. 2), S. 217.

38 Vgl. RENO PICENONI (Fn. 2), S. 215.

Résumé

La délivrance de la décharge en matière de propriétés par étages

L'octroi de la décharge à l'administration constitue une partie standard de l'ordre du jour de chaque assemblée de copropriétaires. Le présent exposé examine le droit de l'administration d'exiger une décharge et le moment à partir duquel il serait possible, au plus tôt, de le faire valoir. Cet exposé présente les fondements de la décharge ainsi que les éventuels désavantages juridiques du défaut de décharge. Les auteurs arrivent à la conclusion qu'il y a lieu de rejeter le droit de l'administration d'une propriété par étages d'exiger une décharge.