

T
H
E
M
E
N
B
L
A
T
T

7/10

Pfändung bei säumigen Stockwerk- eigentümern

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39 kontakt@chiricoimmobilien.ch Tel. +41 32 652 10 53
CH-2540 Grenchen www.chiricoimmobilien.ch Fax. +41 32 652 38 22

ALL IN ONE

VERWALTUNGEN
STOCKWERKEIGENTUM-CONSULTING
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG
HANDEL
RECHTSBERATUNG



Pfändung bei säumigen Stockwerkeigentümern

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Wenn im Stockwerkeigentum ein Stockwerkeigentümer seiner Beitragspflicht gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht nachkommt, geschieht dies praktisch immer zum Nachteil der übrigen Stockwerkeigentümer, die im Verhältnis ihrer Wertquote für den nicht einbringlichen Beitrag aufzukommen haben.

Um die einzelnen Stockwerkeigentümer in solchen Fällen vor Schaden zu bewahren, sieht das Gesetz zwei Sicherungsmöglichkeiten vor. Einerseits ein Retentionsrecht und andererseits ein gesetzliches Pfandrecht, auf welches nun im Folgenden eingegangen wird.

Gesetzliche Grundlage

Gemäss Art. 712i Abs. 1 ZGB hat die Gemeinschaft für die auf die letzten drei Jahre entfallenen Beitragsforderungen Anspruch gegenüber jedem jeweiligen Stockwerkeigentümer auf Errichtung eines Pfandrechtes an dessen Anteil.

Gemäss Art. 712i Abs. 2 ZGB kann die Eintragung vom Verwalter oder, wenn ein solcher nicht bestellt ist, von jedem dazu durch Mehrheitsbeschluss oder durch das Gericht ermächtigte Stockwerkeigentümer und vom Gläubiger für den die Beitragsforderung gepfändet ist, verlangt werden.

Art. 712i Abs. 3 ZGB hält zudem fest, dass im Übrigen die Bestimmungen über die Errichtung des Bauhandwerkerpfandrechtes sinngemäss anwendbar sind. Daraus lässt sich insbesondere ableiten, dass für den Fall, dass der Fristablauf droht, auch eine provisorische Eintragung des Pfandrechtes (Vormerkung) möglich ist.

Umfang des Pfandrechtes

Für Zahlungen des laufenden (Rechnungs-)Jahres besteht keine Sicherheit. Die Gemeinschaft kann das Pfandrecht nur für gestützt auf genehmigte Jahresrechnungen ausstehende Beitragsforderungen der bereits abgelaufenen drei (Rechnungs-)Jahre geltend machen. Weiter zurückliegende Ausstände sind nicht mehr gesichert.

Der Sicherungsanspruch beschränkt sich hierbei nicht nur auf bereits verfallene Beitragsforderungen (inkl. beschlossene oder reglementarisch festgelegte Beiträge an den Erneuerungsfonds), wie dies der Gesetzeswortlaut nahe legt, sondern erstreckt sich auch auf fällige Kostenvorschüsse (Akontobeiträge) der abgelaufenen drei (Rechnungs-)Jahre, sofern die Pflicht der Stockwerkeigentümer zur Leistung von Kostenvorschüssen reglementarisch vorgesehen ist oder die Kostenvorschüsse von der Eigentümerversammlung rechtsgültig beschlossen wurden.

Dass auch fällige Kostenvorschüsse unter den Sicherungsanspruch fallen, hat folgenden Vorteil:

Angenommen das Rechnungsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Wenn nun ein Stockwerkeigentümer seine Beiträge im Jahr 2010 nicht bezahlt, wird der Jahresabschluss 2010, da dieser zuerst erstellt werden muss, frühestens ab etwa April 2011 durch die Versammlung genehmigt werden können. Eine Pfandrechteintragung für die ausstehenden Beiträge des Jahres 2010 könnte somit auch erst frühestens ab diesem Zeitpunkt erfolgen, da die Beiträge zuerst rechtsgültig beschlossen sein müssen.

Wenn nun jedoch die Verpflichtung besteht, Kostenvorschüsse zu bezahlen (entweder gestützt auf das Reglement oder gestützt auf einen Beschluss der Versammlung aus dem Jahr 2010 für das Jahr 2010), so kann für diese ausstehenden Kostenvorschüsse für das Jahr 2010, die Eintragung des Pfandrechtes bereits ab dem 1. Januar 2011 verlangt werden.

Geltendmachung des Pfandrechtes

Die Eintragung des Pfandrechtes kann vom Verwalter oder, wenn ein solcher nicht bestellt ist, von jedem dazu durch Mehrheitsbeschluss oder durch den

Richter ermächtigten Stockwerkeigentümer und vom Gläubiger, für den die Beitragsforderung gepfändet ist, verlangt werden.

Zur Eintragung des Pfandrechtes bedarf es alternativ folgender Ausweise:

- entweder
- Anerkennung der geschuldeten Beitragsforderungen durch den Stockwerkeigentümer;
- oder
- Feststellung der Beitragsforderung durch den Richter (zuständig ist das Gericht am Ort der gelegenen Sache);
- oder
- Bewilligung der Eintragung durch den Stockwerkeigentümer selbst.

Bei der gerichtlichen Feststellung der Beitragsforderung ist zu beachten, dass der Verwalter gemäss Art. 712t Abs. 2 ZGB zur Führung eines ordentlichen Prozesses (definitive Eintragung des Pfandrechtes) der expliziten vorgängigen Ermächtigung der Stockwerkeigentümergeinschaft bedarf und somit kurzfristig handeln kann.

Für die vorläufige Eintragung des Pfandrechtes (Vormerkung) genügt die "Glaubhaftmachung" des Anspruchs der Gemeinschaft. Der "Glaubhaftmachung" ist mit dem Protokoll der Stockwerkeigentümersammlung über die Genehmigung der Vorschüsse bzw. über die Kostenverteilung sowie einem Auszug des Gemeinschaftskontos, aus dem der Ausstand des Eigentümers ersichtlich ist, genüge getan.

Für die definitive Eintragung des Pfandrechtes muss der volle Beweis des Anspruchs erbracht werden. Hierfür sind, neben den bereits erwähnten Unterlagen für die vorläufige Eintragung, der genehmigte Jahresabschluss, der Nachweis, dass das genehmigte Protokoll nicht innert Monatsfrist seit Zustellung gerichtlich angefochten wurde und somit für alle Stockwerkeigentümer verbindlich ist sowie allenfalls sämtliche Belege des Jahresabschlusses erforderlich.

Rang des Pfandrechtes / Unverjährbarkeit / Verwertung

Der Rang des Pfandrechtes bestimmt sich nach den allgemeinen Grundsätzen. Es geht somit den bereits eingetragenen Pfandrechten im Range nach.

Zudem ist noch darauf hinzuweisen, dass pfandgesicherte Beitragsforderungen mit dem Grundbucheintrag unverjährbar werden. Eine bereits angelauene Verjährungsfrist wird unterbrochen.

Ist das Pfandrecht einmal definitiv im Grundbuch eingetragen und bezahlt der säumige Stockwerkeigentümer seine ausstehenden Beiträge weiterhin nicht, so kann die Betreibung auf Pfandverwertung eingeleitet werden, womit im Endeffekt ein Eigentümerwechsel erzwungen werden kann, wobei jeweils zu hoffen ist, dass der neue Eigentümer eine bessere Zahlungsmoral als sein Vorgänger aufweist.

Ich hoffe, der geschätzten Leserschaft mit meinem Bericht über das Thema "Pfändung bei säumigen Stockwerkeigentümern" einen Überblick über diese Problematik verschafft zu haben.

Wie Sie meinen Ausführungen entnehmen können, sind für die Eintragung eines solchen Pfandrechtes viele juristische Feinheiten zu beachten.

Sollte sich bei Ihnen die Situation ergeben, dass die Eintragung eines solchen Pfandrechtes nötig wird, empfehle ich Ihnen für das entsprechende Gerichtsverfahren einen anwaltschaftliche Vertretung, wobei Sie mich gerne kontaktieren können.

Chirico & Partner
Rechtsanwälte / Notare
Reto Bähler
Rechtsanwalt
Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
032 652 10 42
www.chirico.ch

