

Inkasso und Sicherstellung

Welche Möglichkeiten haben die anderen Stockwerkeigentümer, wenn ein Mitglied der Gemeinschaft nicht bezahlt?

Mario Chirico*

Frau D.W. ist Stockwerkeigentümerin in der Stockwerkeigentümergeinschaft XY. Sie ist Eigentümerin der Wohnung Nr. 4 mit einer Wertquote von 107/1000 sowie der Garage Nr. 4 mit einer Wertquote von 27/1000. Gemäss § 20 des Stockwerkeigentümerreglements müssen die Stockwerkeigentümerbeiträge jeweils in Form von Vorschüssen geleistet werden.

Aus der Kostenzusammenstellung sowie aus den Abrechnungen aus den Jahren 1998 bis 2000 geht hervor, dass Frau D.W. mit ihren Beiträgen, inkl. dem Vorschuss für das Jahr 2001 in einer Höhe von insgesamt Fr. 18'863.70, im Rückstand ist. Da D.W. die ausstehenden Beiträge nicht bezahlte und auch mit einer Bezahlung des Kostenvorschusses für das Jahr 2001 nicht zu rechnen war, beschloss die Stockwerkeigentümergeinschaft, dass die Verwaltung in dieser Angelegenheit die nötigen rechtlichen Schritte in die Wege leiten soll.

Gemeinschaftspfandrecht

Nach ZGB Art. 712 i hat die Stockwerkeigentümergeinschaft gegen

den jeweiligen Stockwerkeigentümer für ausstehende Beiträge der letzten drei Jahre Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts an dessen Stockwerkeigentumsanteil. Das gesetzliche Grundpfandrecht richtet sich gegen den jeweiligen Eigentümer des betroffenen Stockwerkeigentumsanteils. Wird das Pfandrecht im Grundbuch eingetragen, ist damit der Stockwerkeigentumsanteil mit einem dinglichen Verwertungsrecht belastet. Der oder die Gläubiger können den Anteil mittels Grundpfandverwertung amtlich verwerten lassen und sich aus dessen Erlös befriedigen.

Die Fälligkeit der Forderungen ist nicht Voraussetzung für die Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts. Somit kann das Pfandrecht bereits für eine noch nicht fällige Beitragsforderung errichtet werden.

Im Zivilprozess muss der Anspruch auf Pfanderrichtung bewiesen werden, d.h. der Bestand und der Umfang der Forderung (nicht deren Fälligkeit) gegen den säumigen Stockwerkeigentümer sowie die Erfüllung der Voraussetzungen nach Art. 712 i ZGB sind darzulegen. Aus den Abrechnungen der Perioden 1998 bis 2000/2001 ergeben sich die jeweils jährlich zu begleichenden Beiträge der Stockwerkeigentümer. Die Beklagte ist mit ihren Beitragszahlungen in einem Betrag von

insgesamt Fr. 18'863.70 im Rückstand und hatte nie bestritten, diesen Betrag der Stockwerkeigentümergeinschaft zu schulden. Das gesetzliche Pfandrecht kann gemäss ZGB Art. 712 i nur für die Beiträge der letzten drei Jahre errichtet werden. Massgeblicher Zeitpunkt für die Rückwärtsrechnung ist derjenige des Begehrens auf Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts. Die Beklagte hat bis und mit dem Tag der Hauptverhandlung für die angemeldete Forderung keine hinreichende Sicherheit im Sinne von ZGB Art. 859 Abs. 3 geleistet, sodass diesbezüglich kein Hinderungsgrund für die Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts in der Höhe von insgesamt Fr. 18'225.35 besteht.

Gemäss der herrschenden Lehre und Rechtsprechung wird die Pfandsumme auf die einzelnen Miteigentumsanteile gemäss der jeweiligen Wertquoten anteilmässig verteilt. Das gesetzliche Pfandrecht ist somit auf die beiden Grundstücke, für die Wohnung mit einer Wertquote von 107/1000 sowie für die Garage mit einer Wertquote von 27/1000 zu verteilen.

Retentionsrecht

Nebst dem Gemeinschaftspfandrecht hat die Gemeinschaft gemäss Art. 712 k für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen an den beweglichen Sachen, die

sich in den Räumen eines Stockwerkeigentums befinden und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören, ein Retentionsrecht.

Wie der Anspruch auf Errichtung des Gemeinschaftsrechts hat auch das Retentionsrecht realobligatorischen Charakter, d.h. es kann gegenüber dem jeweiligen Stockwerkeigentümer geltend gemacht werden, auch wenn dieser nicht Schuldner der offenen Beitragsforderung ist.

Schuldner bei Eigentümerwechsel

Massgebend ist der Grundsatz, dass der jeweilige Stockwerkeigentümer, welcher im Zeitpunkt der definitiven Abrechnung oder Rechnungsstellung im Grundbuch eingetragen ist, für die Beitragsforderung haftet.

Dieser Eigentümer, welcher z.B. die Stockwerkeigentumswohnung während einer Rechnungsperiode übernimmt, ist somit gut beraten, vom Verkäufer die Sicherstellung noch offener Beitragsforderungen zu verlangen, andernfalls es schwierig sein wird, auf den Verkäufer im Nachhinein Regress zu nehmen.

*M. Chirico, Rechtsanwalt und Notar, ist Inhaber der Chirico Immobilien-Dienstleistungen in Grenchen, spezialisiert auf Stockwerkeigentum-Consulting.