

Pfändung bei säumigen Stockwerkeigentümern

Für die Eintragung eines Pfandrechts sind viele juristische Feinheiten zu beachten.

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 Wertanteile für den nicht einbringlichen Beitrag aufzukommen haben.

Um die einzelnen Stockwerkeigentümer in solchen Fällen vor Schäden 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

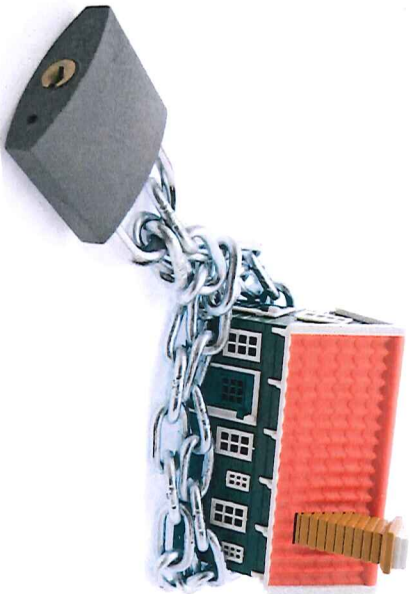
Gemäss Art. 712i Abs. 1 ZGB hat die Gemeinschaft für die auf die letzten drei Jahre entfallenen Beitragsforderungen Anspruch gegenüber jedem jeweiligen Stockwerkeigentümer auf Errichtung eines Pfandrechts an dessen Anteil.

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

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

Umfang des Pfandrechts

Für Zahlungen des laufenden (Rechnungs-) Jahres besteht keine Sicherheit. Die Gemeinschaft kann das Pfandrecht nur für gestützt auf ge-



nehmige Jahresrechnungen ausstehende Beitragsforderungen der bereits abgelaufenen drei (Rechnungs-)jahre geltend machen. Weiter zurückliegende Ausstände sind nicht mehr gesichert.

Der Sicherungsanspruch beschrankt sich hierbei nicht nur auf bereits verfallene Beitragsforderungen (inkl. beschlossene oder reglementarisch festgelegte Beiträge an den Erneuerungsfonds), wie dies der Gesetzwortlaut 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 Pfandrechts-eintragung 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 Pfandrechts bereits ab dem 1. Januar 2011 verlangt werden.

Geltendmachung des Pfandrechts

Die Eintragung des Pfandrechts kann vom Verwalter oder, wenn ein solcher nicht bestellt ist, von jedem dazu durch Mehrheitsschluss oder durch den Richter ermächtigten Stockwerkeigentümer und vom Gläubiger, für den die Beitragsforderung geplant ist, verlangt werden.

Zur Eintragung des Pfandrechts bedarf es alternativ folgender Ausweise:

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

Bei der gerichtlichen Feststellung der Beitragsforderung ist zu beachten, dass der Verwalter

gemäss Art. 712i Abs. 2 ZGB zur Führung eines ordentlichen Prozesses (definitive Eintragung des Pfandrechts) der expliziten vorgängigen Ermächtigung der Stockwerkeigentümergeinschaft bedarf und somit kurzfristig handeln kann.

Für die vorläufige Eintragung des Pfandrechts (Vorwerkung) genügt die «Glaubhaftmachung» des Anspruchs der Gemeinschaft. Der «Glaubhaftmachung» ist mit dem Protokoll der Stockwerkeigentümergeversammlung über die Genehmigung der Vorstüsse bzw. über die Kostenteilung sowie einem Auszug des Gemeinschaftsprotokolls, aus dem der Ausstand des Eigentümers ersichtlich ist, genüge getan.

Für die definitive Eintragung des Pfandrechts 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 in dem Monatfrist seit Zustellung gerichtlich angefochten wurde und somit für alle Stockwerkeigentümer verbindlich ist sowie allenfalls sämtliche Belege des Jahresabschlusses erforderlich.

Rang des Pfandrechts / Unverfällbarkeit / Verwertung

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

Zudem ist noch darauf hinzuweisen, dass pfändgesicherte Beitragsforderungen mit dem Grundbucheintrag unverfällbar werden. Eine bereits angeführte Verfallungsfrist wird unterbrochen.

Ist das Pfandrecht einmal definitiv im Grundbuch eingetragen und bezahlt der säumige Stockwerkeigentümer seine ausstehenden Beiträge weiterhin nicht, so kann die Beteiligung 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 Pfandrechts viele juristische Feinheiten zu beachten.

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

Mario Chirico

Für schöne Gärten
www.florogartengestaltung.ch

Insektenschutz für Fenster und Türen.
Nach Mass!
Schützen Sie was Ihnen lieb ist!

G & H
Insekten Schutzgitter
4127 Birsleiden

Insektophon 0848 800 688
www.g-h.ch
info@g-h.ch

Im Haushalt Energie und Kosten sparen. Stromsparcheck.

Weitere Energiepar-/Beratungsangebote der aen:

- 60 mehrtales Biogas
- Erfinde Energie auf Treibstoff
- Aktion Altschrott aus Waschanlagen
- Ökostrom
- Photovoltaik (solar) oder Photovoltaik (solar)
- Solarthermie (solar) oder Solarthermie (solar)
- Photovoltaik (solar) oder Photovoltaik (solar)
- Photovoltaik (solar) oder Photovoltaik (solar)
- Photovoltaik (solar) oder Photovoltaik (solar)

aen
ANWALTSBÜRO