

Wer haftet für ausstehende Beiträge?

Wenn der Verkäufer einer Stockwerkeinheit im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung noch nicht alle Forderungen der Gemeinschaft beglichen hat, sind für den Neuerwerber besondere Vorsichtsmassnahmen angezeigt. Andernfalls kann es ein böses Erwachen geben.



Mario Chirico*

Stockwerkeigentümer M. verkauft seine Stockwerkeigentumswohnung mit Übergang von Nutzen und Schaden per 01. 10. 2003 an Frau S. Herr M. ist mit der Bezahlung von Beiträgen an die Gemeinschaftskosten in Verzug. Einerseits schuldet er aus der Abrechnung per 31.12.2002 einen Betrag von CHF 1'637,20, andererseits hat er die quartalsweisen Akontobeiträge an die Gemeinschaftskosten für das Rechnungsjahr 2003, d.h. per 31.03.2003 und 30.06.2003, noch

nicht bezahlt. Angenommen, Frau S. übernimmt die Stockwerkeinheit per 01.10.2003, ohne dass die vorgenannten, ausstehenden Zahlungen des Veräusserers erfolgt sind, so stellt sich die Frage, wie es sich mit der Haftung für diese Beträge verhält.

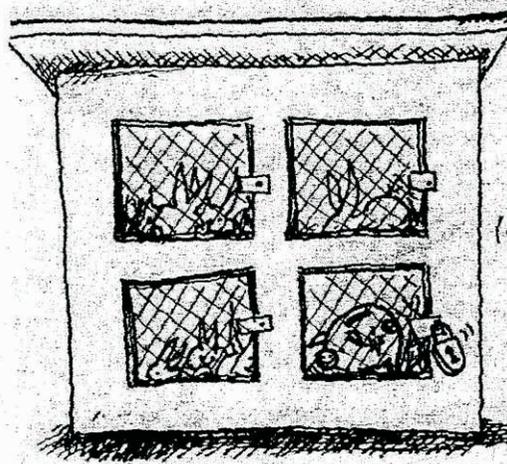
Zunächst einmal ist zu unterscheiden zwischen dem Zustand zugunsten der Stockwerkeigentümergeinschaft für das abgelaufene Rechnungsjahr 2002 und den Akontobeiträgen, welche gestützt auf das Jahresbudget 2003 quartalsweise einzubezahlen sind. In der Lehre wird die Auffassung vertreten, dass derjenige Eigentümer für die Beiträge an die Gemeinschaftskosten haftbar ist, welcher zum Zeitpunkt der Abrechnung oder Rechnungsstellung und damit der definitiven Festsetzung der Beitragshöhe im Grundbuch eingetragen ist. Für die Akontozahlungen haftet somit Herr M., da er als Stockwerkeigentümer zum Zeitpunkt der Fälligkeit der einzelnen Vorschussraten im Grundbuch eingetragen ist.

Somit ist folgerichtig, dass Herr M. sowohl für die Saldoabrechnung der Jahresrechnung 2002 in der Höhe von Fr. 1'637,20 als auch für die quartalsweise einverlangten Akontobeiträge für das Rechnungsjahr 2003 bis Übergang von Nutzen und Schaden per 1.10.2003 persönlich haftet.

Für Beiträge nach dem 1.10.2003 haftet gegenüber der Gemeinschaft bereits die neue Eigentümerin S., selbst wenn die Kosten, z.B. Heizkosten, noch durch den Voreigentümer M. verursacht wurden. Es ist die Angelegenheit der Parteien, sich über die Kostenaufteilung per Übergang von Nutzen und Schaden zu einigen. Mit dem Eigentumsübergang gehen nämlich sämtliche mit der Stockwerkeinheit verbundene Rechte und Pflichten auf die neue Eigentümerin über.

Die Gemeinschaft bzw. der Verwalter müssen sich nicht weiter um die Kostenteilung kümmern und können die neue Eigentümerin für ausstehende Beitragsforderungen belangen.

Ungeachtet der Frage, wer für die Beiträge schlussendlich haftet, steht der Stockwerkeigentümergeinschaft für verfallene Akontobeiträge und Beitragsleistungen an die gemeinschaftlichen Kosten ein gesetzliches Pfandrecht zur Verfügung. Gemäss Art. 712i ZGB hat die Stockwerkeigentümergeinschaft für die auf die letzten 3 Jahre entfallenen Beitragsforderungen Anspruch gegenüber dem säumigen Stockwerkeigentümer auf Errichtung eines Pfandrechts auf dessen Stockwerkeinheit. Somit besteht die Ge-



Ein «Sparschwein» innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft kann ganz schön Probleme bereiten. Bild: Regula Cincera

fahr, dass auf der Stockwerkeinheit von Frau S. ein Pfandrecht eingetragen werden könnte, falls Herr M. seine geschuldeten Beiträge an die Stockwerkeigentümergeinschaft nicht bezahlt hat.

Dieser Sicherungsanspruch beschränkt sich nicht nur auf verfallene Beitragsforderungen, sondern erstreckt sich auch auf fällige Kostenvorschüsse der abgelaufenen 3 Rechnungsjahre, sofern die Kostenvor-

schüsse reglementarisch vorgesehen sind bzw. von der Eigentümerversammlung rechtsgültig beschlossen worden sind. Die Beitragspflicht umfasst ausserdem auch die Beiträge an den Erneuerungsfonds. Sollten die ausstehenden Forderungen nicht beglichen werden, so kann das Pfandrecht gegenüber dem jeweiligen im Grundbuch eingetragenen Stockwerkeigentümer durchgesetzt werden. Dies unabhängig davon, ob der betroffene Eigentümer tatsächlich auch Schuldner der Forderung ist oder nicht. In unserem Fall bedeutet dies, dass die Pfandverwertung gegenüber Frau S. für Beitragsforderungen durchgesetzt werden kann, welche vom Veräusserer M. hätten bezahlt werden müssen.

Die neue Eigentümerin, in unserem Falle Frau S., ist somit gut beraten, sich mit Herrn M. über allfällig ausstehende Beitragsforderungen zu unterhalten und deren Kostenträger bereits im Kaufvertrag schriftlich zu fixieren.

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