

Betreibung gegen säumigen Eigentümer?

Da es sich bei der Durchsetzung des Gemeinschaftspfandrechtes sowie des Retentionsrechtes (Der Schweiz. Hauseigentümer Nr. 3 vom 15.02.03) um eher etwas schwerfällige Rechtsbehelfe handelt, stellt sich die Frage, ob es weitere Möglichkeiten gibt, gegen säumige Stockwerkeigentümer rasch vorgehen zu können.

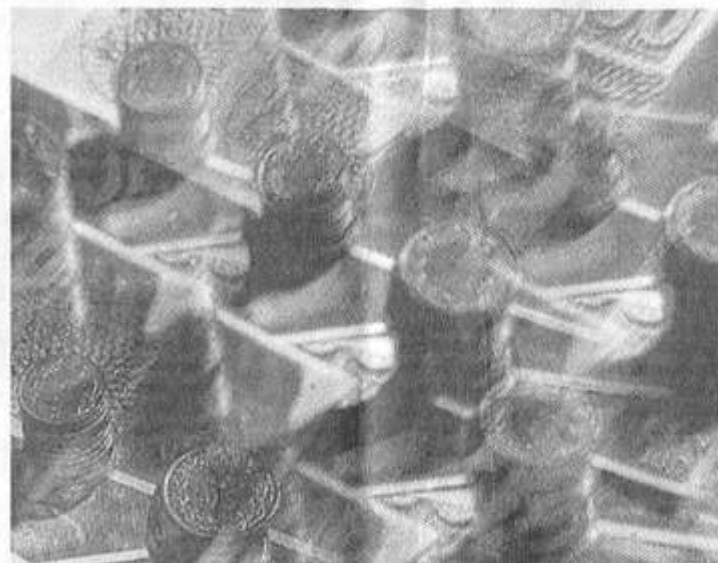
Mario Chirico*

Vorteilhaft wäre es, wenn die Verwaltung in der Betreibung gegen einen säumigen Stockwerkeigentümer

die Rechtsöffnung beantragen und somit eine rasche Fortsetzung der Betreibung bewirken könnte. Dazu erforderlich ist eine gültige Schuldanererkennung des Schuldners

Schuldanererkennung im Einzelnen

Eine Schuldanererkennung ist eine Willenserklärung des Schuldners, worin er anerkennt, eine bestimmte Geldsumme zu bezahlen. Diese kann entweder in einer öffentlichen Urkunde festgestellt sein oder durch eigenhändige Unterzeichnung bekräftigt werden. Die Höhe der Forderung muss in der Schuldanererkennung oder in einem darauf verweisenden



Schulden nicht bezahlt: Es wäre vorteilhaft, wenn die Verwaltung in der Betreibung gegen einen säumigen Stockwerkeigentümer die Rechtsöffnung beantragen könnte.

Bild: Guler

Schriftstück im Zeitpunkt der Schuldanererkennung bestimmbar sein, eine blanko unterzeichnete Schuldanererkennung ist kein gültiger Rechtsöffnungstitel. So haben verschiedene Gerichte bereits entschieden, dass beispielsweise eine schriftliche Beitritts-

erklärung zu einem Verein als Rechtsöffnungstitel für die durch ein Vereinsversammlungsprotokoll oder die Statuten betragsmässig nachgewiesenen Mitgliederbeiträge in derjenigen Höhe, wie sie zum Zeitpunkt des Eintrittes festgelegt worden waren, zu

qualifizieren ist. Für eine nachträgliche Erhöhung kann jedoch aufgrund der Beitrittserklärung kein Rechtsöffnungstitel gefordert werden, da die Bezifferung hierbei im Belieben des Vereins liegt.

Reglementarische Bestimmung als Grundlage?

Diese nicht unumstrittene Gerichtspraxis auf die Verhältnisse im Stockwerkeigentum umgelegt, bringt uns zur Frage, ob allenfalls durch eine entsprechende reglementarische Bestimmung analog zum Vereinsrecht ein entsprechender Rechtsöffnungstitel kreiert werden könnte.

Gestützt auf die Erfordernisse einer Schuldanererkennung genügt es jedoch nicht, dass in einem Reglement der Hinweis erfolgt, die jeweils von der Versammlung genehmigten Beiträge und Akontozahlungen seien geschuldet. Eine Schuldanererkennung bedarf zwingend der persönlichen Unterschrift in Anerkennung einer bestimmten bzw. bestimmbareren Forderung.

Gestützt auf die Gesetzesbestimmung sowie Praxis bleibt dem Verwalter, welcher eine rasche und einfa-

che Durchsetzung der Beitragsforderung sichern will, nichts anderes übrig, als die Beitragsrechnungen oder das von der Versammlung genehmigte Budget mit dem Verteilerschlüssel von jedem einzelnen Stockwerkeigentümer unterschreiben zu lassen. Diese Unterlagen müssten alsdann für die Erteilung einer Rechtsöffnung genügen. Allerdings entscheidet der Richter allein, ob eine Schuldanererkennung zur Rechtsöffnung berechtigt oder nicht, und er ist insbesondere nicht an die Abmachung der Parteien gebunden. Auch dann nicht, wenn in der Schuldanererkennung auf die Möglichkeit einer Rechtsöffnung Bezug genommen wird.

Nichtsdestotrotz müsste zur Schaffung eines Präjudizes und Klärung der Rechtslage, gestützt auf eine entsprechende Reglementklausel im Betreibungsverfahren, gegen einen säumigen Schuldner die Rechtsöffnung ersucht werden.

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