

Wer haftet für ausstehende Beiträge an die Gemeinschaftskosten?

# Eigentum aus Zwangsverwertung

*Beim Kauf von Stockwerkeigentum ist man gut beraten, vorgängig abzuklären, ob die Verkäuferschaft sämtliche ausstehenden Beitragsforderungen bezahlt hat. Wenn dem nämlich nicht so ist, besteht für die Käuferschaft die Gefahr, dass sie von der Verkäuferschaft nicht bezahlte Gemeinschaftskosten übernehmen muss.*

Mario Chirico\*

Gemäss Art. 712i ZGB hat die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer die Möglichkeit, für die auf die letzten 3 Jahre verfallenen Beitragsforderungen und fälligen Kostenvorschüsse ein gesetzliches Pfandrecht auf die Stockwerkeinheit des säumigen Eigentümers eintragen zu lassen.

Was passiert nun, falls nach dem Verkauf einer Stockwerkeinheit auf derselben für unbezahlte Beitragsforderungen der Verkäuferschaft ein Pfandrecht eingetragen wird? Kann sich die neue Eigentümerschaft dagegen wehren? - Leider nein.

Das Pfandrecht für ausstehende

Beitragsforderungen nach Art. 712i ZGB kann gegenüber der jeweiligen im Grundbuch eingetragenen Eigentümerschaft geltend gemacht werden, auch wenn diese nicht Schuldnerin der offenen Beitragsforderung ist. Dies hat somit zur Konsequenz, dass die Käuferschaft einer Stockwerkeinheit unter Umständen für Beitragsforderungen aufzukommen hat, welche durch die Verkäuferschaft unbezahlt geblieben sind.

## Erwerb im Rahmen einer Zwangsverwertung

*Beispiel 1:* Nachdem Herr X seit 2 Jahren keinen Hypothekarzins mehr bezahlte, kündigte ihm die finanzierende Bank den Hypothekarvertrag und leitete die Betreuung auf Pfandverwertung ein. Im Zuge der Pfandverwertung erwirbt das Ehepaar Y die Stockwerkeinheit zu einem Schnäppchenpreis. Die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft heisst alsdann das Ehepaar Y herzlich als neue Stockwerkeigentümer willkommen und unterbreitet ihnen eine Abrechnung über ausstehende Beitragsforderungen des Voreigentümers X über die letzten 2 Jahre. Nachdem sich das Ehepaar Y nicht gewillt zeigt, diese Alllast des Vor-



Wird eine Stockwerkeinheit im Rahmen einer Zwangsverwertung erworben, besteht kein Anspruch der Gemeinschaft auf Eintragung eines Pfandrechtes für vor der Verwertung verfallene Forderungen.

Bild: xxx

eigentümers zu tragen, droht die Verwertung mit der Eintragung des Pfandrechtes auf der neu erworbenen Stockwerkeinheit. Der beigezogene Stockwerkeigentumsspezialist kann das Ehepaar Y jedoch beruhigen. Wird nämlich eine Stockwerkeinheit im Rahmen einer Zwangsverwertung erworben, besteht kein Anspruch der Gemeinschaft auf Eintragung eines Pfandrechtes für bereits vor der Verwertung verfallene Beitragsforderungen.

*Beispiel 2:* Die Stockwerkeigentümergeinschaft hat gegen den säumigen Stockwerkeigentümer X ein Pfandrecht für ausstehende Beitragsforderungen eintragen lassen. Nachdem dieser trotz weiteren Zahlungsaufforderungen die ausstehenden Schulden nicht beglichen hat, leitet die Stockwerkeigentümergeinschaft die Betreuung auf Pfandverwertung gegen den Eigentümer X ein. Das Ehepaar Y ersteigert sich die Stockwerkeinheit des X. Ist nun das Ehepaar Y mit dem Pfandrecht auf ihrer neu erworbenen Stockwerkeinheit konfrontiert? - Nein, nach Verwertung des belasteten Stockwerkanteils wird das Pfandrecht gelöscht. Gemäss Art. 135 Abs. 1 SchKG

werden im Zuge einer Verwertung von Grundstücken - hierzu gehören auch Stockwerkeinheiten - fällige grundpfandgesicherte Schulden nicht dem Erwerber überbunden, sondern vorweg aus dem Erlös bezahlt. Dies hat zur Konsequenz, dass ausstehende Forderungen der Gemeinschaft, für welche wie im vorliegenden Beispiel, bereits vor der Zwangsverwertung ein Pfandrecht auf dem Stockwerkanteil eingetragen worden ist, nicht auf das die Stockwerkeinheit ersteigende Ehepaar Y überbunden werden kann.

## Erlös aus Pfandverwertung deckt ausstehende Forderungen nicht

In diesem Fall stellt das Betreibungsamt einen Pfandausfallschein über den nicht gedeckten Betrag aus. Dieser berechtigt die Betreuung auf dem Wege der Pfändung / Konkurs - je nach Schuldner - zu führen und gilt als Schuldanererkennung nach Art. 82 SchKG. Sollte dies ebenfalls erfolglos sein, so stellt sich die Frage, wer nunmehr für die ausstehenden Beitragsforderungen aufzukommen hat. Nachdem feststeht, dass der Voreigentümer zahlungsunfähig ist und die Neuerwerber im Zuge der Zwangsverwertung der Stockwer-

keinheit keine ausstehenden Beitragsforderungen des Voreigentümers übernehmen müssen, ist es die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, mit Ausnahme eben des neuen Stockwerkeigentümers, welche die Kosten übernehmen muss. Diese Konsequenz wird oft nicht verstanden, ergibt sich jedoch aus der Konzeption des Stockwerkeigentums, wonach gemeinschaftliche Lasten und Kosten grundsätzlich nach Wertquoten von den entsprechenden Stockwerkeigentümern zu tragen sind.

Da Stockwerkeinheiten meistens bereits mit Grundpfandrechten im I. und II. Rang zu Gunsten der hypothekierenden Banken belastet sind und ein Pfandrecht nach Art. 712i ZGB somit im III. Rang eingetragen werden muss, ist in einer Verwertung mit einem entsprechenden Ausfall zu rechnen, da in einer Zwangsverwertung von Liegenschaften oftmals - so auch bei Stockwerkeigentum - kaum der Verkehrswert bzw. der Marktwert gelöst werden kann.

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