

Stockwerkeigentum: Wenn ein Eigentümer nicht zahlt

Der Stockwerkeigentümer hat vielfältige finanzielle Verpflichtungen gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft. Nicht immer werden die geschuldeten Beträge pünktlich bezahlt. Die Ausstände müssen dann von der ganzen Gemeinschaft getragen werden. Dies gilt es nach Möglichkeit zu verhindern. Von besonderem Interesse ist daher, welche Möglichkeiten die Gemeinschaft hat, um ausstehende Geldforderungen vom einzelnen Stockwerkeigentümer zu erlangen.

Grundsätzlich hat sich jeder Stockwerkeigentümer an den gemeinschaftlichen Kosten, welche sich aus der Benützung, dem Unterhalt, der Erneuerung sowie aus der gemeinschaftlichen Verwaltung ergeben, entsprechend seinem Wertquotenanteil an der Gesamtliegenschaft zu beteiligen. Findet bei einzelnen Kosten eine individuelle (zum Beispiel bei Heizung/ Warmwasser, Frischwasser etc.) oder auf die einzelne Wohnung bezogene Abrechnung (Radio/TV-Gebühren) statt, sind natürlich die entsprechend dieser Abrechnung ermittelten Beträge zu bezahlen. Welche Beträge an die Stockwerkeigentümergeinschaft im Einzelnen zu bezahlen sind, richtet sich dabei grundsätzlich nach dem Reglement und den darauf gestützten Beschlüssen der Gemeinschaft.

Zeitpunkt der Bezahlung

Spricht sich das Reglement nicht darüber aus, bis zu welchem Zeitpunkt die einzelnen Beträge zu bezahlen sind, legt die Verwaltung die Zahlungstermine fest (Fälligkeit). Zu beachten ist, dass die Verwaltung in der Regel nicht für Kosten der Gemeinschaft vorleistungspflichtig ist. Es ist daher üblich, dass vom Stockwerkeigentümer Akontozahlungen zu leisten sind. Diese richten sich nach den zu erwartenden Kosten gemäss Budgetbeschluss. Oft sind sie quartalsweise einzuzahlen.

Zahlungsrückstand

Kommt nun ein Stockwerkeigentümer seinen Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft nicht nach und bleibt eine Zahlungserinnerung der Verwaltung erfolglos, wird sie den säumigen Schuldner mahnen und ihm eine letzte Frist setzen, um die Ausstände zu bezahlen. Bleibt diese ebenfalls erfolglos, steht der Stockwerkeigentümergeinschaft die Betreibung offen.

Zuständigkeit

Der Verwalter ist grundsätzlich für die Vertretung der Gemeinschaft zuständig und setzt das Reglement sowie die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft um. Der Verwalter ist insbesondere für die Verteilung der gemeinschaftlichen Lasten und

Kosten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer sowie für die Rechnungsstellung und das Einziehen der Beiträge zuständig (Art. 712s f. ZGB). Dies bedeutet, dass der Verwalter im Rahmen des Inkassos von Stockwerkeigentümerbeiträgen auch für die Einleitung eines allfälligen Betreibungsverfahrens sowie summarische Gerichtsverfahren zuständig ist. Seine Zuständigkeit für ordentliche Verfahren richtet sich nach der in seinem Verwaltungsvertrag umschriebenen Vertretungsbefugnis. Wenn diese nicht ausdrücklich geregelt ist, benötigt er dafür einen Mehrheitsbeschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Einleitung Betreibungsverfahren

Das Betreibungsverfahren ist im Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) geregelt. In der Folge wird das Betreibungsverfahren gegen eine natürliche Person kurz dargestellt. Besonderheiten hinsichtlich des Verfahrens ergeben sich, wenn der Schuldner eine juristische Person oder im Handelsregister eingetragen ist und somit der Betreibung auf Konkurs oder der Wechselbetreibung unterliegt. Diese werden im Folgenden nicht erläutert. Das Betreibungsbegehren ist beim Betreibungsamt am Wohnsitz des säumigen Stockwerkeigentümers einzureichen. Entsprechende Formulare können bei jedem Betreibungsamt bezogen werden. Im Betreibungsbegehren sind der Schuldner und der Gläubiger genau zu bezeichnen, die Höhe der Forderung und deren Grund anzugeben. In der Folge wird dem Schuldner ein Zahlungsbefehl zugestellt, mit der Aufforderung, die betriebene Forderung mitsamt Betreibungskosten innerhalb von 20 Tagen zu begleichen. In der Regel wird der Schuldner nun von seiner Möglichkeit Gebrauch machen, innerhalb einer Frist von zehn Tagen nach Zustellung des Zahlungsbefehls Rechtsvorschlag zu erheben. Dieser bedarf keiner weiteren Begründung.

Beseitigung Rechtsvorschlag

Die Beseitigung des Rechtsvorschlages kann erreicht werden, wenn der Gläubiger nachweist, dass seine Forderung in Höhe und Bestand vorliegt und fällig ist. Da sich die Forderung in der Regel auf das Reglement bzw. einen Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft stützt, liegt weder ein definitiver noch ein provisorischer Rechtsöffnungstitel vor und der Gläubiger hat daher - vorbehältlich einer Anerkennung durch den Schuldner - mittels einer Anerkennungsklage den Weg des ordentlichen Verfahrens zu beschreiten. Die Fortsetzung der Betreibung kann erst verlangt werden, wenn die Anerkennungsklage gutgeheissen und der Rechtsvorschlag ausdrücklich beseitigt worden ist. Zu prüfen ist daher, ob nicht direkt das ordentliche Verfahren ohne vorgängige Betreibung anzustrengen ist.

Pfändung

Ist seitens des Schuldners gar kein Rechtsvorschlag erhoben worden oder der Rechtsvorschlag inzwischen beseitigt, kann der Gläubiger das Fortsetzungsbegehren bzw. Pfändungsbegehren stellen. Dies kann frühestens 20 Tage nach Zustellung des Zahlungsbefehls und spätestens während eines Jahres danach geschehen, wobei bei einem allfälligen Gerichtsverfahren diese Frist stillsteht. Damit beginnt das eigentliche Vollstreckungsverfahren gegen den Schuldner. Das Betreibungsamt wird dann die Pfändung an den Vermögensstücken des Gläubigers vollziehen. Dabei werden nur soviel Vermögenswerte gepfändet, als zur Deckung der betriebenen Forderung zuzüglich Zinsen und Kosten als nötig erscheint (Deckungsprinzip). Über die gepfändeten Vermögenswerte wird sodann eine Pfändungsurkunde ausgestellt.

Verwertung

Nach durchgeführter Pfändung kann beim Betreibungsamt die Verwertung der gepfändeten Vermögenswerte verlangt werden. Das Verwertungsbegehren kann bei beweglichen Vermögensstücken, Forderungen und anderen Rechten frühestens einen Monat und spätestens ein Jahr, für gepfändete Grundstücke frühestens sechs Monate und spätestens zwei Jahre nach dem Pfändungsvollzug verlangt werden. Das Betreibungsamt wird dann die Verwertung vornehmen und die Vermögenswerte mittels öffentlicher Versteigerung oder durch Freihandverkauf insoweit in Geld umsetzen (Versilberungsprinzip), als dies zur Deckung der Forderung samt Zinsen und Betriebskosten erforderlich ist. Nach der Verwertung nimmt das Betreibungsamt sofort die Verteilung des Erlöses vor. Reicht dieser zur Befriedigung des Gläubigers nicht aus, wird eine Nachpfändung durchgeführt.

Gesetzliches Pfandrecht und Retentionsrecht

Das Gesetz sieht zur Sicherung der Ansprüche der Stockwerkeigentümergeinschaft verschiedene Möglichkeiten vor. Diese sind jeweils für die auf die letzten drei abgelaufenen Rechnungsjahre entfallenden Beitragsforderungen beschränkt. Sie hat zum einen gegenüber dem einzelnen Stockwerkeigentümer den gesetzlichen Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes an dessen Anteil, wobei die Eintragung des Pfandrechtes vom Verwalter oder, wenn ein solcher fehlt, von jedem mit Mehrheitsbeschluss bzw. durch den Richter ermächtigten Stockwerkeigentümer verlangt werden kann. Zum anderen hat sie ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen in den Räumen des Stockwerkeigentümers (Art. 712i f. ZGB). Dabei gilt das gesetzliche Pfandrecht auch für ausstehende Beitragszahlungen eines vorgängigen Eigentümers. Für diese Forderungen haftet der aktuelle Stockwerkeigentümer jedoch nicht persönlich, sondern nur im Rahmen des gesetzlichen Pfandrechtes mit seinem

Anteil am Stockwerkeigentum. Die Grundbuchanmeldung des Pfandrechtes hat bei dem für die Liegenschaft örtlich zuständigen Grundbuchamt zu erfolgen. Widersetzt sich der betroffene Stockwerkeigentümer, muss die Stockwerkeigentümergeinschaft für die Feststellung der unbezahlten Beitragsforderung und die Eintragung des Gemeinschaftspfandrechtes den Richter anrufen. Für die Aufnahme des Retentionsverzeichnisses ist ausschliesslich das Betreibungsamt am Ort der gelegenen Sache zuständig. Das Retentionsrecht gilt im Sinne des SchKG als Faustpfand. Will die Stockwerkeigentümergeinschaft von ihrem Retentionsrecht Gebrauch machen, muss sie spätestens zusammen mit dem Betreibungsbegehren ein Begehren um Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses stellen.

Unterschiedliche Verfahren

Zu beachten ist, dass pfandgesicherte Forderungen unabhängig von der Person des Betreibenden der Betreibung auf Pfandverwertung unterstehen. Bei ihr wird die Forderung durch die Masse des Pfandgegenstandes beglichen. Die Betreibung auf Pfandverwertung unterscheidet sich von der Betreibung auf Pfändung im Wesentlichen durch die unterschiedliche Einleitung sowie dadurch, dass anstatt des Pfändungsbegehrens das Begehren um Pfandverwertung zu stellen ist. Welches Verfahren im Einzelfall besprochen wird, steht dabei im Belieben der Stockwerkeigentümergeinschaft.