

# KORREKTUR BEIM GEMEINSCHAFTS- PFANDRECHT

Im November hat das Bundesgericht einen Entscheid gefällt, der bezüglich neuer Fristberechnungsmethoden wegweisend ist.

TEXT – AMÉDÉO WERMELINGER\*

## UMFELD

Am 8. November 2023 hat das Bundesgericht das Urteil 5A\_357/2022 gefasst, welches Mitte Februar 2024 auf der Website aufgeschaltet wurde. Es handelt sich um einen langen und komplexen Entscheid zum Stockwerkeigentum mit Fragen zur Anfechtung von Beschlüssen, zu Forderungsklagen und zur Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts. Vorliegend wird auf eine sehr praxisrelevante Frage eingegangen, welche im Urteil in der Erwägung 6.2 vom Bundesgericht erläutert wird.

## ABHÄNGIGKEIT VON DEN PERIODISCHEN BEITRÄGEN

Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist keine juristische Person. Anders als die Stiftung, die Aktiengesellschaft und die Gesellschaft mit beschränkter Haftung verfügt sie über kein Startkapital. Die Beitragsforderungen der Stockwerkeigentümer an die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten bilden den wichtigsten Vermögensbestandteil. Somit besteht eine sehr starke Abhängigkeit der Gemeinschaft von den periodischen Zahlungen der Stockwerkeigentümer. Um diese sicherzustellen, hat der Gesetzgeber in Art. 712i ZGB ein Gemeinschaftspfandrecht zugunsten der Stockwerkeigentümergeinschaft verankert. Beahlt ein Stockwerkeigentümer seine Beiträge nicht, kann also dessen Stockwerkanteil versteigert werden.

## ZEITLICHE EINSCHRÄNKUNG

Um die Stockwerkeigentümer – insbesondere mögliche künftige Erwerber einer Wohnung – nicht allzu lange mit einem solchen Damoklesschwert zu konfrontieren, hat der Gesetzgeber in Art. 712i Abs. 1 ZGB in zeitlicher Hinsicht den Pfandrechtsanspruch «für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen» beschränkt. Die herrschende Lehre hat vorgeschlagen, diese Dreijahresfrist so auszulegen, dass die Beiträge der Stockwerkeigentümer der letzten drei abgeschlossenen Jahresrechnungen als geschützt gelten sollen. Somit wäre sowohl terminlich als auch betraglich Klarheit geschaffen.

## BUNDESGERICHTLICHE AUSLEGUNG

Demgegenüber hat das Bundesgericht entschieden, der anderen Lehrmeinung Recht zu geben. Diese schlägt vor, die Dreijahresfrist so zu berechnen, dass man ab Anmeldung der vorläufigen Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts drei Jahre nach hinten rechnet und alle fälligen Beiträge in das Pfandrecht einberechnet. Damit muss die Verwaltung bzw. die Rechtsvertretung klären, welche Beiträge wann fällig geworden sind, um zu eruieren, welcher Betrag geltend gemacht werden kann, was einige Fragen aufwerfen kann (Deckungsbeiträge, Vorschüsse usw.).

## HINFÄLLIGE BERECHNUNGSBEISPIELE

Die Fristberechnung, welche vom Unterzeichneten im Zürcher Kommentar, 2. Auflage, Zürich 2019 (N 31 ff. zu Art. 712i ZGB) bzw. im SVIT-Kommentar, 3. Auflage, Zürich 2023 (N 63 ff. zu Art. 712i ZGB) vorgeschlagen wird, ist somit hinfällig. Da es sich um einen Punkt mit hoher praktischer Relevanz handelt, ist es sowohl Immobilien als auch dem Unterzeichneten wichtig, die Folgen dieser neuen Rechtsprechung über diesen raschen Weg bekanntzumachen.

## DOGMATISCHER ENTSCHEID

Natürlich ist dieser Entscheid des Bundesgerichts hinzunehmen und umzusetzen. Es ist jedoch aus Sicht der Praxis zu bedauern, dass ein Instrument des Gläubigerschutzes – wie das Gemeinschaftspfandrecht – nur im Sinne möglicher Schuldner ausgelegt und eingegrenzt wird. Zudem hat die vom Bundesgericht gutgeheissene Berechnungsweise den Nachteil der Komplexität. Man sollte meinen, dass in unserem Land das jahrzehntelang gefeierte pragmatische Rechtssystem und die entsprechende Rechtsprechung nicht mehr so angesagt sind wie früher. Man scheint heute eher den Hang zur Dogmatik zu zelebrieren. Alle, die in der Vergangenheit Bauhandwerkerpfandrechte an Stockwerkeigentumsanteilen eintragen wollten, wissen, wovon ich spreche.



\*DR. AMÉDÉO  
WERMELINGER

Der Autor ist freischaffender Rechtsanwalt in Rothenburg.

ANZEIGE

# Rechnungswesen für Immobilien

www.huwiler.swiss

# Huwiler