

KGVS C1 09 26

*Zivilrecht - Sachenrecht - Stockwerkeigentum - KGE (I. Zivilrechtliche Abteilung) vom 10. Februar 2010, Stockwerkeigentümergeinschaft X. c. Y. - TCV C1 09 26*

**Stockwerkeigentum: Haftung und gesetzliches Pfandrecht für Beiträge (Art. 712i Abs. 1 ZGB).**

- Beitragsschuldner ist der jeweilige Stockwerkeigentümer; dessen Beitragsschuld geht im Falle der Veräusserung des Stockwerkeigentumsanteils nicht auf den Erwerber über (E. 4 und 5a).
- Das Pfandrecht beschlägt den Stockwerkeigentumsanteil und belastet somit stets den aktuellen Stockwerkeigentümer; es umfasst nebst den Beiträgen der drei letzten Rechnungsjahre jene des laufenden Jahres (E. 4 und 5b).
- Besitzt ein Stockwerkeigentümer mehrere Stockwerkanteile, so kann das Gemeinschaftspfandrecht nicht in der Form eines Gesamtpfandes errichtet werden (E. 7).

Ref. CH: Art. 712i ZGB, Art. 712h ZGB, Art. 798 ZGB

Ref. VS: -

**Propriété par étages : débiteur des créances de la communauté des copropriétaires et hypothèque légale en garantie des contributions (art. 712i al. 1 CC).**

- Le débiteur de la contribution est le propriétaire de la part d'étages au moment où cette contribution est due; la dette ne passe pas à l'acquéreur de sa part (consid. 4 et 5a).
- L'hypothèque légale grève la part d'étages, toujours au préjudice du propriétaire actuel; elle garantit les contributions des trois dernières années (consid. 4 et 5b).
- Si un propriétaire d'étages possède plusieurs parts, l'hypothèque légale de la communauté pour les contributions ne peut être constituée sous la forme d'un gage collectif (consid. 7).

Réf. CH : art. 712i CC, art 712h CC, art. 798 CC

Réf. VS: -

## **Aus den Erwägungen**

(...)

4. Art. 712i ZGB räumt der Stockwerkeigentümergeinschaft ein mittelbares gesetzliches Pfandrecht ein, dessen Begründung der Eintragung im Grundbuch bedarf. Gemäss Art. 712i ZGB wird das gesetzliche Pfandrecht am Stockwerkanteil des gegenwärtigen Stockwerkeigentümers errichtet. Es handelt sich um eine Realobligation. Die Stockwerkeigentümergeinschaft kann das Pfandrecht selbst dann eintragen lassen, wenn der Beitragsschuldner seinen Stockwerkanteil in der Zwischenzeit veräussert hat. Da die Schuld des Veräusserers nicht auf den Erwerber übergeht, hat die Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts zur Folge, dass die Eigenschaft des belasteten Eigentümers und die des Schuldners nicht mehr zusammenfallen (so genanntes «Dritteigentümpfandrecht», Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, Rothenburg 2004, N. 3 ff. zu Art. 712i ZGB).

Y. hat die StWE-Anteile Nrn. .../1 und .../2 erst im Jahre 2004 erworben. Trotz des Eigentümerwechsels ist es aber dennoch möglich, für die Beiträge des Jahres 2003 ein definitives Pfandrecht eintragen zu lassen, falls die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind.

5. a) Laut Art. 712h ZGB haben die Stockwerkeigentümer die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums unter sich aufzuteilen. Als Beiträge in diesem Sinne gelten sowohl Deckungsbeiträge als auch Vorschüsse. Eine Beitragsforderung entsteht ex lege gegenüber den Stockwerkeigentümern, wenn eine Verpflichtung der Gemeinschaft begründet wird, die diese nicht aus den liquiden Mitteln ihres Gemeinschaftsvermögens begleichen kann. Die Höhe der Kostenvorschüsse kann durch Reglement oder die Stockwerkeigentümergeinschaft beschlossen werden (dazu z.B. Meier/Hayoz/Rey, Berner Kommentar, Bern 1988, N. 9 ff. zu Art. 712h ZGB).

b) Nach Art. 712i ZGB hat die Gemeinschaft für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen gegenüber dem jeweiligen Stockwerkeigentümer Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts an dessen Anteil. Die Bestimmungen über die Errichtung des Bauhandwerkerpfandrechts sind sinngemäss anwendbar (Art. 712i Abs. 3 ZGB). Das Pfandobjekt haftet neben der eingetragenen Pfandsumme gemäss Art. 818 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB auch für die Verzugszinsen (Meier/Hayoz/Rey, a.a.O., N. 60 zu Art. 712i ZGB).

In zeitlicher Hinsicht beschränkt sich das Pfandprivileg auf die in den letzten drei Jahren entstandenen Forderungen (Bösch, Basler Kommentar, N. 5 zu Art. 712i ZGB). Gemäss ständiger Rechtsprechung des Kantonsgerichts kann die Errichtung des Pfandrechts auch für das laufende Jahr und nicht nur für die bereits abgelaufenen Rechnungsjahre verlangt werden. Da jedoch das Privileg auf die letzten drei Jahre beschränkt ist, trifft dies vorliegend die laufende Rechnung 2006 und die Beitragsforderung der Jahre 2005 und 2004. Für die Beitragsforderungen 2003, welche die Klägerin in ihre Abrechnung per 31. Dezember 2004 verpackt hat, gilt dieses Privileg mithin nicht. (...)

7. Die Klägerin beantragt die Eintragung eines definitiven Pfandrechts zu Lasten der StWE-Anteile Nrn. .../1 und .../2 im Betrag von Fr. 26'017.35 zuzüglich Zins von 5% seit 3. Oktober 2006. Sie verlangt mithin die Errichtung eines Gesamtpfands.

Besitzt ein Stockwerkeigentümer, wie hier, mehrere Stockwerkanteile, kann das Gemeinschaftspfandrecht nicht in der Form eines Gesamtpfands (Art. 798 ZGB) errichtet werden. Das Gemeinschaftspfandrecht belastet jeden Stockwerkanteil einzeln. Jeder Anteil kann also nur für den ihn betreffenden Ausstand belastet werden (PKG 1991 S. 1991 = BN 1993 S. 138, Wermelinger, a.a.O., N. 89 zu Art. 712i ZGB). Pfandobjekt des Gemeinschaftspfandrechts ist immer derjenige Stockwerkeigentumsanteil, auf den die rückständige Beitragsforderung entfällt (René Bösch, a.a.O., N. 6 zu Art. 712i ZGB), weshalb die Errichtung eines Gesamtpfands in casu ausgeschlossen ist.

Da vorliegend keine Aufteilung der zu sichernden Beitragsforderungen auf die StWE-Anteile Nrn. .../1 und .../2, sondern die Errichtung eines Gesamtpfands verlangt wurde, ist die Klage abzuweisen. Es wäre Sache der Klägerin gewesen, die Aufteilung vorzunehmen und insbesondere auch bei den geleisteten Zahlungen anzugeben, für welche Beiträge welchen StWE-Anteils diese verwendet wurden, zumal die Kosten gemäss Reglement nicht nur nach Wertquoten aufzuteilen sind.