

Wenn Stockwerkeigentümer die Beiträge nicht bezahlen

RATGEBER

Heute zum Thema:

Gesundheit

Stil

Recht

Beziehungen

Geld

Daheim

Erziehung

Zahlt der säumige Eigentümer nicht, kann ihn die STWE-Gemeinschaft betreiben und wenn nötig Klage gegen ihn erheben. Der Gesetzgeber hat bei Zahlungsverzug im Stockwerkeigentum zudem zwei spezielle Regelungen vorgesehen: Zum einen kann die Stockwerkeigentümergeinschaft das Stockwerkeigentümerpfandrecht für verfallene Beitragsforderungen eintragen, zum anderen kann sie Gegenstände, welche sich in der Wohnung des nicht zahlenden Stockwerkeigentümers befinden, pfänden – im Fachjargon retinieren – lassen.

Zahlt ein Stockwerkeigentümer seine Beiträge nicht, so spürt die Gemeinschaft das sich hierdurch ergebende Loch in der Kasse schnell. Das Pfand- und das Retentionsrecht können diesbezüglich aber leider nicht schnell Abhilfe schaffen, da es nur für verfallene Beiträge ausgeübt werden kann, das heisst für Beiträge, die ein abgeschlossenes Rechnungsjahr betreffen. Für die

EIGENTUMSWOHNUNG Ich besitze eine Wohnung in einer Liegenschaft mit 12 Eigentumswohnungen und besorge im Nebenamt die Verwaltung. Nun ist ein Mitbesitzer mit seinen Zahlungen an die STWE-Gemeinschaft immer wieder in Rückstand geraten, die Beiträge für das Jahr 2013 sind trotz mehrfacher Mahnung immer noch offen. Was können wir tun, um die ausstehenden Beiträge einzufordern? Gibt es für STWE-Gemeinschaften spezielle Regeln? Offenbar ist der Schuldner in finanziellen Schwierigkeiten.

G. H. in L.

nicht bezahlten Akontobeiträge des laufenden Rechnungsjahrs kann hingegen weder das Pfand- noch das Retentionsrecht geltend gemacht werden. Immerhin steht der Retentions- und Pfandrechtsanspruch für die letzten drei verfallenen Jahresbeiträge zu.

Wie bei einer Betreibung auf Pfändung

Kurzantwort

Der Gesetzgeber hat bei Zahlungsverzug im Stockwerkeigentum zwei spezielle Regelungen vorgesehen: Zum einen kann die Eigentümergeinschaft zur Sicherung ihrer Ansprüche für verfallene Beitragsforderungen das Stockwerkeigentümerpfandrecht eintragen, zum anderen kann sie Gegenstände, welche sich in der Wohnung des nicht zahlenden Stockwerkeigentümers befinden, pfänden lassen.

werden bei Ausübung des Retentionsrechts der Stockwerkeigentümer Wertgegenstände gepfändet. Zahlt der säumige Stockwerkeigentümer dann trotz Pfändung nicht, werden die in seiner Wohnung retinierten Gegenstände öffentlich versteigert. Solche Versteigerungen bringen in der heutigen Zeit leider nicht mehr den gewünschten Ertrag ein, sodass nach Deckung der Kosten kaum ein Erlös zur Deckung ausstehender Beiträge an die Gemeinschaft verbleibt.

Aufwendig – das Pfandrecht

Auch wenn aufwendig, so ist die Eintragung eines Stockwerkeigentümerpfandrechts der Erfolg versprechendste Weg, ausstehende Beiträge einzufordern. Hierzu muss allerdings das Gericht bemüht werden, weshalb dieser Weg für die Gemeinschaft auch finanziell einen gewissen Aufwand erfordert. Bevor der Eintrag eines Pfandrechts in Angriff genommen wird, sollte daher auf jeden Fall abgeklärt werden, wie hoch die Stockwerkeigentumseinheit des säumi-

gen Zahlers bereits mit Pfandrechten belastet ist. Erreichen oder übersteigen gar diese Pfandrechte den möglichen Verkaufserlös, so darf nicht damit gerechnet werden, dass mit der Eintragung des Stockwerkeigentümerpfandrechts die ausstehenden Beiträge erfolgreich eingebracht werden können. Die bereits früher eingetragenen Pfandrechte Dritter werden nämlich aus dem Erlös, der aus der Verwertung der Stockwerkeigentumseinheit des säumigen Eigentümers resultiert, vorab bezahlt.

Starkes Druckmittel

Eines darf aber nie vergessen werden: Auch wenn die Verwertung vielleicht nicht den notwendigen Erlös mit sich bringen wird, so ist eine drohende Verwertung seiner Stockwerkeigentumseinheit für jeden Eigentümer ein gewaltiges Druckmittel, welches ihn – so er denn irgendwie kann – dazu bewegt, seine ausstehenden Beiträge zu bezahlen. Falls er hierzu nicht mehr in der Lage ist, löst die Verwertung das Problem zudem längerfristig, denn der neue Eigentümer wird hoffentlich wieder in der Lage sein, die Beiträge zu begleichen. Die Eintragung des Pfandrechts ist also in jedem Fall ernsthaft zu prüfen.



MATHIAS BIRRER
Rechtsanwalt Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht,
Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte Luzern, www.krlaw.ch
ratgeber@luzernerzeitung.ch