

Infoblatt

Wenn ein Eigentümer nicht zahlt

Zahlt ein Eigentümer seine Beiträge an die laufenden Kosten oder den Erneuerungsfonds nicht, kann ihn die Gemeinschaft **betreiben** und wenn nötig Klage gegen ihn erheben. In der Regel erledigt dies der Verwalter. Gibt es keinen Verwalter, übernimmt ein von den anderen bevollmächtigter Eigentümer die Aufgabe.

Der betriebene Eigentümer kann innert zehn Tagen Rechtsvorschlag erheben. Dann steht die Betreibung vorerst still. Die Gemeinschaft muss beweisen, dass ihre Forderung zu Recht besteht. Hat sie keine schriftliche Schuldanererkennung – und das ist nur selten der Fall – muss sie dies in einem teuren und langwierigen Gerichtsverfahren tun. Dabei sollte man sich auf jeden Fall von einem im Stockwerkeigentumsrecht versierten Anwalt beraten lassen.

Wirkungsvoller als eine gewöhnliche Betreibung ist das **Gemeinschaftspfandrecht** (Art. 712i ZGB). Die Gemeinschaft kann für die ausstehenden Beiträge der letzten drei Jahre durch das Gericht ein Pfandrecht auf die Einheit des Säumigen legen lassen. Ein solches Pfand ermöglicht letztlich die Zwangsversteigerung der Einheit im Rahmen einer Betreibung auf Pfandverwertung – das erhöht den Druck auf den Schuldner deutlich.

Eine ähnliche Möglichkeit eröffnet das **Retentionsrecht**: Mit diesem kann die Gemeinschaft die beweglichen Sachen (also Möbel, Heimkino etc.), die sich in der Wohnung des säumigen Eigentümers befinden, verwerten lassen – ebenfalls für ausstehende Beiträge der letzten drei Jahre. Allerdings ist der Erlös in der Regel eher gering, weshalb nur selten von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird.

Gut zu wissen

Bei einer Verwertung gilt die Alterspriorität: Zuerst werden die Forderungen befriedigt, die früher im Grundbuch eingetragen wurden. Reicht das Geld nicht aus, gehen die Gläubiger auf den hinteren Pfandstellen leer aus. Wenn also die Einheit des säumigen Eigentümers bereits mit Grundpfändern belastet ist, lohnt es sich unter Umständen gar nicht, das Verfahren einzuleiten. Klären Sie dies unbedingt vorher ab, sonst entstehen der Gemeinschaft bloss Kosten.

Beobachter EDITION

Dieser Ratgeberinhalt wurde zur Online-Publikation an Raiffeisen lizenziert. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

Beobachter EDITION

Beobachter-Ratgeber

Zu diesem Inhalt empfehlen wir den Beobachter-Ratgeber «Stockwerkeigentum», den Sie unter folgendem Link finden: <https://shop.beobachter.ch/raiffeisen>

Beobachter-Rechtsratgeber

Noch Fragen? Erkunden Sie den Rechtsratgeber des Beobachters. Hier finden Sie über 4'000 verständliche Beratungsinhalte wie Erklärartikel, Merkblätter, Checklisten und Vorlagen zu Lebens-, Geld- und Rechtsthemen. www.beobachter.ch/beratung/rechtsratgeber