

# GR\_GERICHTE ZK1 2015 162 vom 21. Dezember 2015

GR Gerichte, 2015-12-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_ZK1\\_2015\\_162](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK1_2015_162)

FR: GR\_GERICHTE ZK1 2015 162 du 21 décembre 2015

IT: GR\_GERICHTE ZK1 2015 162 del 21 dicembre 2015

## Regeste

vorläufige Eintragung eines Pfandrechts für Stockwerkeigentümerbeiträge | Beschwerde  
ZGB Sachenrecht

## Erwägungen

### E. 2

Der StWEG Y.\_\_\_\_\_, O.1\_\_\_\_\_ wird zur Einreichung einer Klage betreffend definitiver Eintragung eines Pfandrechts für die Stockwerkeigentümergeinschaft sowie allenfalls mit einer damit zusammenhängenden Forderungsklage Frist bis am 4. März 2016 gesetzt.

### E. 3

Die Gerichtskosten von CHF 750.00 gehen vorläufig und unter Vorbehalt einer anderen Kostenverteilung im Verfahren betreffend definitiver Eintragung eines Pfandrechts für die Stockwerkeigentümergeinschaft zu Lasten der StWEG Y.\_\_\_\_\_, O.1\_\_\_\_\_, und werden mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet. Sollte die gesuchstellende Partei innert gesetzter Frist keine Klage betreffend definitiver Eintragung eines Pfandrechts für die Stockwerkeigentümergeinschaft einreichen, wird sie verpflichtet, der gesuchgegnerischen Partei für ihre Umtriebe eine aussergerichtliche Entschädigung von CHF 100.00 zu bezahlen. Reicht die StWEG Y.\_\_\_\_\_ innert gesetzter Frist keine Klage betreffend definitiver Eintragung eines Pfandrechts für die Stockwerkeigentümergeinschaft ein, ist dieser Kostenentscheid definitiv.

### E. 4

Gegen diesen Entscheid kann zivilrechtliche Berufung geführt werden (Art. 308 ff. ZPO). Diese ist beim Kantonsgericht von Graubünden, Poststrasse 14, Postfach, 7002 Chur, innert 10 Tagen seit Zustellung des Entscheids schriftlich und begründet einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 311 und Art. 314 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 7 EGzZPO). Der Kostenentscheid ist selbständig nur mit Beschwerde anfechtbar (Art. 110 i.V.m. Art. 319 ff. ZPO). Diese ist beim Kantonsgericht von Graubünden, Poststrasse 14, Postfach, 7002 Chur, innert 10 Tagen seit Zustellung des Entscheids schriftlich und begründet einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 321 Abs. 2 und 3 ZPO i.V.m. Art. 7 EGzZPO).

### E. 5

[Mitteilung]." E. Dagegen erhob X.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführer) mit Schreiben vom 16. November 2015 (Poststempel) beim Kantonsgericht von Graubünden Berufung (recte: Beschwerde). Er beantragte sinngemäss die Aufhebung des Entscheids des Bezirksgerichts Imboden vom 04. November 2015. Er führte u.a. aus, die fälligen Beiträge gemäss Ratenzahlungsvereinbarung vom 23. Oktober 2014 bezahlt zu haben; insbesondere

habe er den per 30. September 2015 fälligen Betrag von CHF 2'400.00 am 28. September 2015 bezahlt.

Seite 4 — 14 F. Mit Verfügung vom 17. November 2015 wurde der Beschwerdeführer aufgefordert, bis zum 30. November 2015 einen Kostenvorschuss von CHF 1'500.00 zu leisten. G. Mit Verfügung vom 17. November 2015 wurde die StWEG Y. \_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) aufgefordert ihre Beschwerdeantwort innert zehn Tagen seit Inempfangnahme der Verfügung einzureichen. Ebenfalls mit Verfügung vom 17. November 2015 wurde das Bezirksgericht Imboden aufgefordert, dem Kantonsgericht von Graubünden sämtliche Akten mit einem genauen Aktenverzeichnis einzureichen. H. Mit Eingabe vom 23. November 2015 reichte der Beschwerdeführer ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das Verfahren am Kantonsgericht von Graubünden ein, welches Gegenstand des Verfahrens ZK1 15 166 ist. I. Die Beschwerdegegnerin reichte am 30. November 2015 (Poststempel) die Beschwerdeantwort ein mit dem Antrag, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Begründend führte sie aus, die Ausführungen des Beschwerdeführers zum fälligen Saldo per 31. Dezember 2015 hätten unberücksichtigt zu bleiben, da es sich um Tatsachenbehauptungen handle, welche nach der Entscheidung entstanden seien. Ebenso seien die Beweiskunden (act. B.2, B.3 und B.4) des Beschwerdeführers nicht zu berücksichtigen. Ferner sei das Bestehen der unbezahlten Beitragsforderungen der Stockwerkeigentümergeinschaft – insbesondere die Pfandsumme von CHF 4'341.95 nebst Zins zu 5 % seit dem 01. Januar 2015 – genügend glaubhaft gemacht worden. Zudem habe die Vorinstanz zu Recht festgehalten, dass der vom Beschwerdeführer ins Recht gelegten Urkunde mit der Bezeichnung "Buchungsdetails" nicht entnommen werden könne, ob die Ratenzahlung in Höhe von CHF 2'400.00 auch tatsächlich am 28. September 2015 ausgeführt worden sei. J. Auf die weitergehenden Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften und auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. II. Erwägungen 1.a) Beim vorliegend angefochtenen Entscheid der Einzelrichterin am Bezirksgericht Imboden vom 04. November 2015 über die vorläufige Eintragung eines Pfandrechts für die Beitragsforderungen im Grundbuch im Sinne von Art. 712i

Seite 5 — 14 ZGB handelt es sich um eine vorsorgliche Massnahme im Sinne von Art. 261 ff. ZPO (vergleiche dazu: Jürg Schmid, in: Honsell/Vogt/Geiser [Hrsg.], Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch II, 5. Aufl., Basel 2015, N 7 zu Art. 961 ZGB). Erstinstanzliche Entscheide über vorsorgliche Massnahmen sind gemäss Art. 308 Abs. 1 lit. b ZPO mit Berufung anfechtbar. Zu beachten ist bei vermögensrechtlichen Angelegenheiten Art. 308 Abs. 2 ZPO, wonach die Berufung nur zulässig ist, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt, ansonsten einzig die Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO offensteht (vgl. Walter Fellmann, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, N 43 zu Art. 158 ZPO). Im vorliegenden Fall ist eine Pfandsumme von CHF 4'341.95 zuzüglich Zins von 5 % seit dem 01. Januar 2015 strittig. Der Streitwert beträgt somit weniger als CHF 10'000.00, womit die Streitwertgrenze für die Berufung nicht erreicht ist. Nach Art. 319 lit. a ZPO sind nicht berufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide, Zwischenentscheide und Entscheide über vorsorgliche Massnahmen mit Beschwerde anfechtbar. Der Beschwerdeführer erhob indessen gegen den Entscheid des Bezirksgerichts Imboden Berufung und gelangt damit

mit einem unzulässigen Rechtsmittel an das Kantonsgericht von Graubünden. Daran ändert die unrichtige Rechtsmittelbelehrung im angefochtenen Entscheid nichts. Wird das von einer Partei eingereichte Rechtsmittel falsch bezeichnet und erweist es sich, dass die Eingabe dennoch die Voraussetzungen bezüglich Form und Frist des an sich zulässigen Rechtsmittels aufweist, so nimmt das Gericht eine sog. Konversion vor – in dem Sinne, als dass es das falsch bezeichnete Rechtsmittel als dasjenige, welches zulässig gewesen wäre, entgegennimmt (vgl. Entscheid des Kantonsgerichts von Graubünden ZK1 12 35 vom 21. August 2012 E. 1.a, mit Hinweisen; Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ZK2 14 40 vom 06. März 2015 E. 1.a). Wie die nachfolgenden Erwägungen aufzeigen, erfüllt die vorliegend als Berufung bezeichnete Eingabe die Voraussetzungen bezüglich Form und Frist der Beschwerde. Die vorliegend falsch bezeichnete Eingabe wird zufolge Konversion als Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO angenommen. b) Die Zuständigkeit des Kantonsgerichts von Graubünden zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde richtet sich nach Art. 7 Abs. 2 lit. a des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EGzZPO; BR 320.100). Demnach entscheidet das Kantonsgericht von Graubünden in einzelrichterlicher Kompetenz, wenn der Streitwert CHF 5'000.00 nicht überschreitet. Vorliegend bildet die vom Bezirksgericht Imboden im Entscheid vom 04. November 2015 angewie-

Seite 6 — 14 sene vorläufige Eintragung eines Gemeinschaftspfandrechts für eine Pfandschuld in der Höhe von Total CHF 4'341.95 nebst Zins zu 5 % seit 01. Januar 2015 Gegenstand der Beschwerde und demnach liegt der Streitwert unter der Streitwertgrenze von CHF 5'000.00, weshalb das Kantonsgericht von Graubünden gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. a EGzZPO in einzelrichterlicher Kompetenz entscheidet. c) Nach Art. 249 lit. d ZPO gilt das summarische Verfahren in Angelegenheiten betreffend vorläufige Eintragung gesetzlicher Grundpfandrechte (Art. 712i, 779d, 779k und 837-839 ZGB). Die Frist zur Einreichung der Beschwerde gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid beträgt zehn Tage (vgl. Art. 321 Abs. 2 und Art. 322 Abs. 2 ZPO). Nach Art. 145 Abs. 2 lit. b ZPO gilt der Fristenstillstand für die gesetzlichen und gerichtlichen Fristen gemäss Abs. 1 für das summarische Verfahren nicht. Der angefochtene Entscheid des Bezirksgerichts Imboden vom 04. November 2015 wurde den Parteien am gleichen Tag schriftlich mitgeteilt (vgl. Vorinstanz act. I/4). Die Beschwerde wurde dem Gericht am 16. November 2015 (Poststempel) zugestellt, womit die Beschwerde fristgerecht eingereicht wurde. d) Art. 321 ZPO sieht vor, dass die Beschwerde unter Beilage des angefochtenen Entscheids beim Kantonsgericht von Graubünden schriftlich und begründet einzureichen ist. Neben der schriftlichen Begründung hat die Beschwerde die entsprechenden Rechtsbegehren aufzuführen. Sie hat konkrete Anträge zu enthalten, aus denen hervorgeht, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten wird (vgl. Dieter Freiburghaus/Susanne Afheldt, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, N 14 zu Art. 321 ZPO; Karl Spühler, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Basel 2013, N 12 zu Art. 311 ZPO sowie N 4 zu Art. 321 ZPO). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden (vgl. Art. 320 ZPO). Die Beschwerde führende Partei muss im Einzelnen – in der Beschwerde selbst – darlegen, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet. Es besteht somit im Beschwerdeverfahren eine Rügepflicht, wobei insoweit nicht die relativ strengen Anforderungen im Sinne der Rechtsprechung zu Art. 42

des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) gelten können. Bei der Konkretisierung dieser inhaltlichen Anforderungen an die Beschwerdebeurteilung sollte indessen berücksichtigt werden, ob die betreffende Partei anwaltlich vertreten ist oder nicht. Während sich bei Bestehen einer anwaltlichen Vertretung eine gewisse Strenge rechtfertigt, erscheint bei

Seite 7 — 14 nicht anwaltlich vertretenen Parteien – unter Vorbehalt querulatorischer und rechtsmissbräuchlicher Eingaben – eine grosszügigere Haltung der Rechtsmittelinstanz angebracht (vgl. *Freiburghaus/Afheldt*, a.a.O., N 15 zu Art. 321 ZPO). Im vorliegenden Fall enthält die Beschwerde des nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführers ausdrückliche Rechtsbegehren. Ferner machte der Beschwerdeführer verschiedene Ausführungen zu der strittigen Beitragsrechnung (vgl. *act. A.1*). Demnach vermag die Beschwerde den Formerfordernissen zu genügen. Nachdem die weiteren Prozessvoraussetzungen zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass geben, kann unter Berücksichtigung der vorstehenden Erwägungen auf die vorliegende Beschwerde eingetreten werden. 2. a) Wie vorstehend in Erwägung 1.d erläutert, kann mit der Beschwerde die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden (vgl. Art. 320 ZPO). Der Begriff der unrichtigen Rechtsanwendung umfasst jeden Verstoß gegen geschriebenes und ungeschriebenes Recht. Die Beschwerdeinstanz überprüft entsprechende Rügen mit freier Kognition. Unrichtige Rechtsanwendung beinhaltet dabei auch die Unangemessenheit (vgl. *PKG 2012 Nr. 11 E. 2* mit zahlreichen Hinweisen). Hinsichtlich des von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalts gilt demgegenüber eine eingeschränkte Kognition. Letzteren überprüft die Rechtsmittelinstanz nur unter dem Gesichtspunkt einer offensichtlich unrichtigen, also willkürlichen Feststellung (vgl. *statt vieler Freiburghaus/Afheldt*, a.a.O., N 5 zu Art. 320 ZPO). Insoweit als eine unrichtige Sachverhaltsdarstellung allerdings auf einer falschen Rechtsanwendung beruht, ist wiederum der Beschwerdegrund der unrichtigen Rechtsanwendung nach Art. 320 lit. a ZPO gegeben, welcher von der Rechtsmittelinstanz mit freier Kognition überprüft werden kann (vgl. *Spühler*, a.a.O., N 5 zu Art. 320 ZPO). Im Beschwerdeverfahren gilt die Rügepflicht. Die Beschwerde führende Partei hat mit anderen Worten in der Beschwerdeschrift im Einzelnen darzulegen, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet und auf welche Beschwerdegründe sie sich beruft (vgl. *Freiburghaus/Afheldt*, a.a.O., N 15 zu Art. 321 ZPO). Was nicht gerügt wird, hat Bestand. b) Gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO sind im Beschwerdeverfahren neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel ausgeschlossen. Es gilt mithin im Beschwerdeverfahren unter dem Vorbehalt besonderer gesetzlicher Bestimmungen (vgl. Art. 326 Abs. 2 ZPO) ein umfassendes Novenverbot. Die Beschwerde hat im Gegensatz zur Berufung nicht den Zweck, das vorinstanzliche Verfahren weiterzuführen, sondern dient einer Rechtskontrolle des angefochtenen Entscheids. Massgebend ist somit der Prozessstoff, wie er im Zeitpunkt der Aus-

Seite 8 — 14 fällung des erstinstanzlichen Entscheids bestanden hat (vgl. *Freiburghaus/Afheldt*, a.a.O., N 3 f. zu Art. 326 ZPO). Zulässig sind hingegen neue rechtliche Erwägungen (vgl. *Freiburghaus/Afheldt*, a.a.O., N 3 zu Art. 326 ZPO; *Dominik Gasser/Brigitte Rickli*, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkomentar, Bern 2010, N 1 zu Art. 326 ZPO). Wie die Beschwerdegegnerin zu Recht ausführt, sind sowohl die vom Beschwerdeführer neu eingelegten Urkunden (*act. B.1, B.2 und B.3*) als auch die Ausführungen gemäss *Ziff. 3* der Beschwerdeschrift (*act. A.1*), welche erst nach ergangenem Entscheid des Bezirksgerichts Imboden erhoben bzw. eingereicht wurden,

nicht ins Recht zu nehmen. 3. a) Die Einzelrichterin am Bezirksgericht Imboden erwog im angefochtenen Entscheid, gemäss Art. 712i Abs. 1 ZGB habe die Stockwerkeigentümergeinschaft für die auf die letzten drei Jahre entfallenen Beitragsforderungen Anspruch gegenüber jedem jeweiligen Stockwerkeigentümer auf Eintragung eines Pfandrechts an dessen Anteil. Die Eintragung könne vom Richter im Sinne von Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB vorläufig verlangt werden, wobei die gesuchstellende Partei ihre Begehren nur glaubhaft machen müsse. Die dem Gesuch zugrunde liegenden Beitragsforderungen würden die Jahre 2013 und 2014 betreffen. Aus den eingereichten Unterlagen seien Ausstände von CHF 6'755.55 zu entnehmen, wobei die Beitragszahlung von CHF 2'413.60 gemäss Ratenzahlungsvereinbarung noch nicht fällig sei. Demnach seien Ausstände von insgesamt CHF 4'341.95 festzustellen. Mit diesen Unterlagen sei genügend glaubhaft dargetan, dass die behaupteten rückständigen Beitragsforderungen von insgesamt CHF 4'341.95 bestünden. Ferner habe die gesuchsgegnerische Partei nicht mit Urkunden belegen können, die Beitragszahlung am 22. Dezember 2014 geleistet zu haben. In Bezug auf die von der gesuchsgegnerischen Partei geltend gemachte Ratenzahlung von CHF 2'400.00 vom 28. September 2015 sei festzuhalten, dass von ihr ins Recht gelegten Urkunde mit der Bezeichnung "Buchungsdetails" könne nicht entnommen werden, ob diese Zahlung zugunsten der gesuchstellenden Partei auch tatsächlich ausgeführt wurde. Dem Begehren um vorläufige Eintragung des Pfandrechts sei somit stattzugeben. b) Die Stockwerkeigentümergeinschaft hat gemäss Art. 712i Abs. 1 ZGB für die auf die letzten drei Jahre entfallenen Beitragsforderungen Anspruch gegenüber jedem jeweiligen Stockwerkeigentümer auf Eintragung eines Pfandrechts an dessen Anteil. Darunter sind die Beiträge der Stockwerkeigentümer an die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten im Sinne von Art. 712h ZGB zu verstehen (vgl. René Bösch, in: Honsell/Vogt/Geiser [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 5. Aufl., Basel 2015, N 5 zu Art. 712i ZGB). Zu deren Leistung sind die

Seite 9 — 14 Stockwerkeigentümer von Gesetzes wegen verpflichtet. Die Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts belastet den Stockwerkanteil mit einem beschränkten dinglichen Recht, was zur Zwangsverwertung des belasteten Grundstücks führen kann. Eine solche Zwangsverwertung setzt voraus, dass eine Beitragsforderung nicht beglichen wurde. Weiter kann die Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts ins Grundbuch nur durch Schuldanerkennung des Stockwerkeigentümers, durch Eintragungsbewilligung des Stockwerkeigentümers oder durch ein richterliches Urteil erfolgen. Die unbezahlte Beitragsforderung kann einen Deckungsbeitrag, eine Vorschussleistung oder die Äufnung des Erneuerungsfonds betreffen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A\_102/2007 vom 29. Juni 2007 E. 2.1 sowie PKG 1991 Nr. 57 E. 4 S. 188 ff.). Die Beitragsforderung muss sich auf gültig eingegangene gemeinschaftliche Kosten und Lasten beziehen. Ferner muss die unbezahlte Beitragsforderung zum Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung fällig sein. Bei einem Deckungsbeitrag muss die Schuld der Stockwerkeigentümergeinschaft ihrerseits bereits fällig sein, da die Stockwerkeigentümergeinschaft, unter Vorbehalt einer anders lautenden reglementarischen Vereinbarung, den Stockwerkeigentü- mer erst dann zur Bezahlung des Deckungsbeitrages verpflichten kann. Wenn das Reglement eine Vorschusspflicht vorsieht, muss deren Fälligkeit bestimmt werden. Sobald diese Fälligkeit eintritt, kann der Stockwerkeigentümer gemahnt und somit in Verzug gesetzt werden. Erst bei Verzug kann die Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts erfolgen. Sofern weder eine Schuldanerkennung des säumigen Stockwerkeigentümers noch dessen Einwilligung

zur Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts vorliegt, muss die Eintragung vom Richter angeordnet werden. Dabei kann zunächst im summarischen Verfahren eine vorläufige Eintragung gemäss Art. 961 Abs. 1 und 3 ZGB erwirkt werden, bevor in einem nächsten Schritt die definitive Eintragung erstritten wird (vgl. zu den materiellen Voraussetzungen für die Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts: Amédéo Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, Kommentar zu den Artikeln 712a bis 712t des schweizerischen Zivilgesetzbuches, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, N 28 ff. zu Art. 712i ZGB). Wie in der nachfolgenden Erwägung zu zeigen ist, gelten bei der vorläufigen Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts herabgesetzte Anforderungen an das Beweismass für den Nachweis des Bestehens der unbezahlten Beitragsforderungen der Stockwerkeigentümergeinschaft. c) Vorliegend findet – wie bereits in Erwägung 1. c erläutert – gemäss Art. 249 lit. d Ziff. 5 ZPO das summarische Verfahren Anwendung. Hierbei handelt es sich um ein beschränktes Verfahren, dessen typische Merkmale Flexibilität und Schnelligkeit sind. Dem Zweck des summarischen Verfahrens entsprechend sind

Seite 10 — 14 grundsätzlich nur sofort greifbare, das heisst liquide Beweismittel zulässig, denn nur solche können ohne Verzug abgenommen werden. Entsprechend ist gemäss Art. 254 Abs. 1 ZPO der Beweis grundsätzlich und in erster Linie durch Urkunden zu erbringen. Auch im summarischen Verfahren muss grundsätzlich der volle Beweis abgenommen werden. Die Beschränkung der Beweismittel in Art. 254 ZPO führt mithin nicht zu einer Beschränkung des Beweismasses. Ausnahmen im Sinne einer Beschränkung des Beweismasses auf Glaubhaftmachung gelten nur, wo diese im Gesetz speziell vorgesehen sind, was nach Art. 961 Abs. 3 ZGB gerade bei der vorläufigen Eintragung ins Grundbuch der Fall ist (vgl. Stephan Mazan, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Basel 2013, N 1 ff. und N 10 zu Art. 254 ZPO; ferner Myriam A. Gehri/Michael Kramer, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, Zürich 2010, N 1 ff. zu Art. 254 ZPO; Marco Chevalier, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, N 1 ff. zu Art. 254 ZPO). Gemäss Art. 961 Abs. 3 ZGB erfolgt die vorläufige Eintragung, sofern die Berechtigung der Stockwerkeigentümergeinschaft glaubhaft gemacht wird. Für das Gemeinschaftspfandrecht bedeutet dies die Glaubhaftmachung der Forderung als Pfandsumme. Für die vorläufige Eintragung muss demnach noch kein abschliessender Beweis für die ausstehende Beitragsforderung erbracht werden. Glaubhaft gemacht ist eine Tatsache schon dann, wenn für deren Vorhandensein gewisse Elemente sprechen, selbst wenn das Gericht noch mit der Möglichkeit rechnet, dass sich die behauptete Tatsache nicht verwirklicht haben könnte. Im Zweifelsfall muss die vorläufige Eintragung angeordnet werden (vgl. Wermelinger, a.a.O., N 51 zu Art. 712i ZGB; derselbe, in: Schmid [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Zivilrecht, Teilband IV 1c, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t ZGB, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2010, N 891 zu Art. 712i ZGB; Jürg Schmid, a.a.O., N 16 zu Art. 961 ZGB; PKG 1991 Nr. 57 E. 3 S. 187 f.; Urteil des Bundesgerichts 5A\_102/2007 vom 29. Juni 2007 E. 2.). d) Strittig ist im vorliegenden Fall, ob die Voraussetzungen für die vorläufige Eintragung des Pfandrechts zugunsten der Beschwerdegegnerin und zu Lasten des Beschwerdeführers für die Beitragsforderungen für die Jahre 2013 und 2014 in der Höhe von insgesamt CHF 4'341.95 zzgl. 5 % Zins seit dem 01. Januar 2015 erfüllt sind bzw. ob die Vorinstanz das entsprechende Gesuch der Beschwerdegegnerin zu Recht geschützt und die vorläufige Eintragung im Grundbuch

ange- ordnet hat.

Seite 11 — 14 e) Die Beschwerdegegnerin hatte im vorinstanzlichen Verfahren glaubhaft zu machen, dass die Beitragsforderungen für die Jahre 2013 und 2014 in der behaupteten Höhe bestehen und vom Beschwerdeführer nicht beglichen wurden. Dazu führte sie in ihrem Gesuch vom 01. Oktober 2015 aus (vgl. Vorinstanz act. I/1), der Ausstand der Beschwerdeführerin aus den Jahren 2013 und 2014 betrage gesamthaft CHF 4'341.95, und reichte dazu folgende Unterlagen ein: definitiver Kostenverteiler 2014 Haus Belmont (Vorinstanz act. II/4); Ratenzahlungsvereinbarung vom 23. Oktober 2014 (Vorinstanz act. II/3); ein Kontoblatt vom 01. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 aus der Buchhaltung der StWEG Y.\_\_\_\_\_, wonach gegenüber dem Beschwerdeführer ein Betrag von CHF 6'755.55 offen sei (Vorinstanz act. II/5). Weiter führte die Beschwerdegegnerin in ihrem Gesuch aus, die Beitragsforderung von CHF 2'413.60 sei gemäss Ratenzahlungsvereinbarung noch nicht fällig und müsse somit vom offenen Betrag von CHF 6'755.55 in Abzug gebracht werden, womit gegenüber dem Beschwerdeführer ein Totalbetrag von CHF 4'341.95 zuzüglich 5 % Zins seit 01. Januar 2015 geltend gemacht werde. f) Zur Glaubhaftmachung der Pfandsumme ist festzuhalten, dass die von der Beschwerdegegnerin eingereichten Unterlagen sich als äusserst dürftig erweisen. Die Grundlage des Gesuchs bildet dabei die Ratenzahlungsvereinbarung zwischen der Beschwerdegegnerin und dem Beschwerdeführer (vgl. Vorinstanz act. II./3). Darin wird zunächst für das Jahr 2013 ein Gesamtbetrag an Stockwerkeigentümerbeiträgen zulasten des Beschwerdeführers von insgesamt CHF 7'717.60 festgestellt. Sodann werden die zu berücksichtigenden Raten aufgeführt (drei Raten zu CHF 1'500.00 und eine Rate zu CHF 3'217.60, letztere fällig per 31. Dezember 2014). Die drei ersten Raten wurden gemäss handschriftlichem Vermerk offenbar bezahlt. Der Betrag der vierten Rate von CHF 3'217.60 ist handschriftlich durchgestrichen und es wurde daneben ein neuer Betrag in der Höhe von CHF 2'017.60 hingeschrieben. Eine Erklärung dazu fehlt und es bleibt unklar, was dieser Betrag bedeutet. Evident wird dies auch nicht aus den Rechtschriften. Grundsätzlich gibt es drei mögliche Erklärungen: Zunächst könnte es der vom Beschwerdeführer bezahlte Betrag sein, so dass für das Jahr 2013 der Beschwerdegegnerin noch ein Betrag von CHF 1'200.00 geschuldet wäre. Sodann könnte der handschriftlich hingeschriebene Betrag der neue Restbetrag sein, den der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin ergänzend noch schuldet, so dass er anstatt des Betrages von CHF 3'217.60 noch CHF 1'200.00 zu bezahlen hätte. Eine dritte Möglichkeit wäre, dass der neue Betrag von CHF 2'017.60 an der Stelle der ursprünglichen Rate von CHF 3'217.60 geschuldet wäre, wofür die Streichung

Seite 12 — 14 der Rate von CHF 3'217.60 sprechen würde. Der letztere Fall würde dazu führen, dass der Saldo zugunsten der Beschwerdegegnerin für das Jahr 2013 von insgesamt CHF 7'717.60 nicht mehr zutreffend wäre. Dies hätte weiter zur Folge, dass der Saldo von CHF 9'155.55, den die Beschwerdegegnerin in ihrem Gesuch angibt, unrichtig wäre, da sich dieser Saldo aus dem Vorjahressaldo (2013) von CHF 7'717.60 und dem Saldo des Jahres 2014 (CHF 7'400.90 abzüglich Zahlung von CHF 5'962.95) zusammensetzt (vgl. Vorinstanz act. II/4). Für das Jahr 2014 wird gemäss Ratenzahlungsvereinbarung von einem budgetierten Gesamtbetrag von CHF 8'413.60 ausgegangen, welcher der Beschwerdeführer zu bezahlen habe. In der definitiven Kostenverteilerliste figuriert aber als Gesamtbetrag für das Jahr 2014 die Summe von CHF 7'400.90 (Vorinstanz act. II/4). Welcher Betrag der effektiv geschuldete ist, lässt sich aus den Akten indessen nicht eruieren. h)

Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass unklar bleibt, welcher Betrag der

Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin überhaupt schuldet. Je nachdem, wie der in der Ratenzahlungsvereinbarung handschriftlich korrigierte Betrag von CHF 2'017.60 zu interpretieren ist, und je nachdem, welcher Gesamtbetrag für das Jahr 2014 fällig ist, kann es sich ergeben, dass der Beschwerdeführer einen von der geltend gemachten Pfandsumme völlig abweichenden Betrag oder unter Umständen überhaupt nichts mehr der Beschwerdegegnerin schuldet. Fraglich ist ferner auch, ob der vom Beschwerdeführer eingereichte Beleg mit dem Titel "Buchungsdetails" (vgl. Vorinstanz act. III/1) nicht genügt, um die Zahlung von CHF 2'400.00 per Ende September 2014 (sog. dritte Rate, gemäss Ratenzahlungsvereinbarung fällig per 30. September 2015 [vgl. Vorinstanz act. II/3]) glaubhaft zu machen. Immerhin trägt dieser Beleg den Briefkopf der Bank B. \_\_\_\_\_, ist datiert vom 9. Oktober 2015 und bestätigt ein Valutadatum vom 28. September 2015 (Vergütungsauftrag über CHF 2'400.00 zugunsten der Beschwerdegegnerin gemäss Vereinbarung), wobei diese Frage vorliegend aufgrund der vorhergehend gemachten Ausführungen offen gelassen werden kann. Unter diesen Umständen kommt das Kantonsgericht von Graubünden trotz der im Beschwerdeverfahren beschränkten Kognition zum Schluss, dass die von der Beschwerdegegnerin geltend gemachte Pfandsumme nicht hinreichend glaubhaft gemacht wurde und die diesbezüglichen Schlussfolgerungen der Vorinstanz unhaltbar sind. Dieser Schluss wird auch damit untermauert, dass nirgends aus den Akten hervorgeht, dass der "definitive Kostenverteiler" von der Stockwerkeigentümerversammlung auch so beschlossen wurde. Die Jahresrechnung 2014 wurde gemäss Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung vom 13. Juni 2015 genehmigt (vgl. Vorinstanz act. II/6). Die Jahresrechnung mit Verteilungsliste ist weder im Protokoll ent-

Seite 13 — 14 halten noch als Anhang beigelegt. Damit handelt es sich beim "definitiven Kostenverteiler" bloss um ein inoffizielles Dokument ohne entsprechenden Beweiswert, aus welchem nicht einmal ersichtlich ist, von wem es erstellt wurde. Dies führt zur Gutheissung der Beschwerde, Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und Abweisung des Gesuchs. 4. Nach Art. 105 Abs. 1 i.V.m. Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Gerichtskosten von Amtes wegen festgesetzt und der unterliegenden Partei auferlegt. Gemäss Ziffer 3 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids wurden die Gerichtskosten des vorinstanzlichen Verfahrens in der Höhe von CHF 750.00 der Beschwerdegegnerin auferlegt und der spätere abweichende Entscheid im Verfahren betreffend definitive Eintragung des Stockwerkeigentümpfandrechts vorbehalten. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens gehen die Kosten der Vorinstanz definitiv zulasten der Beschwerdegegnerin, welche ferner dem Beschwerdeführer die von der Vorinstanz festgelegte aussergerichtliche Entschädigung in der Höhe von CHF 100.00 für das erstinstanzliche Verfahren zu bezahlen hat. Weiter gehen bei diesem Ausgang des Verfahrens auch die Gerichtskosten des vorliegenden Beschwerdeverfahrens, welche in Anwendung von Art. 10 Abs. 1 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilsachen (VGZ; BR 320.210) auf CHF 1'500.00 festgesetzt werden, zu Lasten der unterliegenden Beschwerdegegnerin (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO), welche überdies dem Beschwerdeführer für das vorliegende Beschwerdeverfahren eine Umtriebsentschädigung von CHF 200.00 zu bezahlen hat.

Seite 14 — 14 III.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.