

GR_GERICHTE ZK1 2014 129 vom 28. Januar 2015

GR Gerichte, 2015-01-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK1_2014_129

FR: GR_GERICHTE ZK1 2014 129 du 28 janvier 2015

IT: GR_GERICHTE ZK1 2014 129 del 28 gennaio 2015

Regeste

vorläufige Eintragung eines Pfandrechts gemäss Art. 712i ZGB | Sachenrecht

Erwägungen

E. 26

September 2013 zulasten der Stockwerkeinheit von X._____, Grundstück Nr. _____ im Grundbuch O.1_____. Begründend machte die StWEG Y._____ geltend, X._____ habe die Nebenkosten für das Jahr 2012 in der Höhe von CHF 1'662.75 sowie für das Jahr 2013 in der Höhe von CHF 4'449.55 nicht beglichen, weshalb sie Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts für die ausstehenden Beiträge habe. Zur Glaubhaftmachung des Anspruchs reichte die StWEG Y._____ dem Gericht diverse Unterlagen ein. C. Das Gesuch wurde X._____ am 5. Mai 2014 per Einschreiben nach DE- O.2_____ zugestellt, verbunden mit der Aufforderung ihre Stellungnahme bis zum 21. Mai 2014 einzureichen. Mit Schreiben vom 20. Mai 2014 ersuchte ihr Sohn, B._____, um Erstreckung der Frist zur Stellungnahme. Innert erstreckter Frist reichten X._____ und ihr Ehemann, C._____, ihre schriftliche Stellungnahme ein. Darin führten sie u.a. aus, sie hätten vor einigen Jahren gegenüber der damaligen Verwaltung der StWEG Y._____ erklärt, sie würden sich an der damals vorgesehenen und durchgeführten Balkonsanierung nicht beteiligen. Daraufhin hätten sie ihren Balkon selber und auf ihre Kosten saniert. Solange nicht geklärt sei, welche Kosten u.a. unter dem Titel Erneuerungsfond in Rechnung gestellt würden, würden sie keine Beiträge in den Erneuerungsfond mehr leisten und deshalb solange ihre Zahlungen einstellen. Falls sie wirkliche Nebenkosten schulden würden, würden sie diese sofort begleichen. Um ihre Ausführungen zu belegen, reichten sie zahlreiche Schreiben aus der Korrespondenz zwischen ihnen und der Verwaltung der StWEG Y._____ sowie einige Fotoaufnahmen ihres Balkons ein.

Seite 3 — 24 D. Mit Entscheid vom 13. Juni 2014 entschied der Einzelrichter am Bezirksgericht Surselva was folgt: „1. Das Gesuch wird gutgeheissen und das Grundbuchamt E._____ wird im Sinne von Art. 712i in Verbindung mit Art. 961 ZGB angewiesen, zugunsten der Gesuchstellerin auf der der Gesuchsgegnerin gehörenden Stockwerkeinheit Nr. _____, Gemeinde O.1_____ ein gesetzliches Pfandrecht für eine Pfandsumme von CHF 6'112.30. zuzüglich Zins von 5 % seit 26. September 2013 vorläufig einzutragen. 2. Der gesuchstellenden Partei wird zur Anhebung des Hauptprozesses Frist bis zum 15. September 2014 gesetzt, verbunden mit der Androhung, dass nach unbenutztem Fristablauf die Vormerkung im Grundbuch gelöscht wird. 3. a) Die Gerichtskosten in der Höhe von CHF 1'500.00 (Entscheidgebühren inkl. Grundbuchgebühren) werden der Gesuchstellerin auferlegt und mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet. Der spätere abweichende Entscheid im Verfahren betreffend definitive Eintragung des Stockwerkeigentümergepfandrechts bleibt vorbehalten. Für den Fall, dass die Gesuchstellerin innert

Frist gemäss Ziffer 2 des Dispositivs die Klage nicht anhängig macht, werden ihr die Gerichtskosten definitiv auferlegt. b) Die Regelung der Entschädigungsfolgen wird dem Gericht im Verfahren betreffend definitive Eintragung des Stockwerkeigentümergepfandrechts vorbehalten. Sofern die Gesuchstellerin die ihr in Dispositiv-Ziffer 2 hiervor angesetzte Frist versäumt, wird davon Vormerkung genommen, dass die Gesuchsgegnerin keine Parteientschädigung verlangt hat. 4. a) Gegen diesen Entscheid kann zivilrechtliche Beschwerde geführt werden (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). b) 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). 5. [Mitteilung]“ Dieser Entscheid wurde am 13. Juni 2014 als eingeschriebene Sendung der schweizerischen Post übergeben, zur Zustellung an X. _____ an der _____strasse in DE-O.2 _____. Nachdem die Sendung am 17. Juni 2014 nicht zugestellt werden konnte, wurde diese am 22. Juli 2014 wieder an den Absender, das Bezirksgericht Surselva, retourniert. E. Am 3. September 2014 reichte die StWEG Y. _____ beim Bezirksgericht Surselva Forderungsklage sowie Klage auf definitive Eintragung des Stockwerkei-

Seite 4 — 24 gntümergepfandrechts in der Höhe von CHF 6'112.30 nebst Zins seit dem 26. September 2014 ein. Am 4. September 2014 ersuchte das Bezirksgericht Surselva in Anwendung des Haager Übereinkommens über die Zustellung gerichtlicher und aussergerichtlicher Schriftstücke im Ausland in Zivil- oder Handelssachen vom 15. November 1965 das Amtsgericht O.2 _____ in Deutschland um Zustellung der Klage inkl. Beilagen und des Schreibens des Bezirksgerichts Surselva vom 4. September 2014 betreffend Aufforderung zur Stellungnahme an X. _____ in DE- O.2 _____. Mit Schreiben vom 8. Oktober 2014 übermittelte das Amtsgericht O.2 _____ dem Bezirksgericht Surselva das Zustellungszeugnis vom gleichen Datum, worin bescheinigt wurde, dass der Zustellungsantrag vom 4. September 2014 am 26. September 2014 erledigt respektive die entsprechenden Dokumente an X. _____ zugestellt worden seien. In der Zwischenzeit hatte die StWEG Y. _____ dem Bezirksgericht Surselva mit Schreiben vom 11. September 2014 mitgeteilt, dass sich der Forderungs- und Pfandbetrag infolge der eingegangener Zahlung von X. _____ in der Höhe von CHF 4'652.80 auf CHF 1'459.50 reduziert habe. F. Mit Schreiben vom 27. September 2014 (Poststempel), eingegangen am

E. 30

September 2014, rechtzeitig erfolgte. g) 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). Zwar fehlt im Gesetz eine ausdrückliche Grundlage, wonach das Rechtsmittel einen Antrag aufweisen muss, doch ergibt sich dies aus der all- gemeinen Substantiierungspflicht der Parteien (vgl. Spühler, a.a.O., N 12 zu Art. 311 ZPO mit Verweis auf BGE 137 III 617). Aus der Rechtschrift muss zu- mindest unzweifelhaft hervorgehen, dass die Überprüfung des erstinstanzlichen Entscheids durch die obere Instanz verlangt wird. Allgemein gehaltene Kritik am vorinstanzlichen Entscheid ist nicht als formgültige Beschwerde zu betrachten (vgl. Martin H. Sterchi, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band II, Bern 2012, N 15

Seite 14 — 24 zu Art. 321 ZPO). Bei Laienbeschwerden sind insbesondere an die Substantiie- rungslast und die Formulierung der Anträge geringere Anforderungen zu stellen. Anträge von Laien müssen nach Treu und Glauben ausgelegt werden, wobei es genügt, wenn sie wenigstens sinngemäss Anträge stellen, wie die Rechtsmittel- instanz zu entscheiden habe (vgl. Spühler, a.a.O., N 13 zu Art. 311 ZPO; vgl. auch Verfügung der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 31. Mai 2012 LB120045-O/Z01 E. 2 sowie Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ZK2 12 37 vom 30. Mai 2013 E. 1c). Auf ein Rechtsmittel mit formell mangelhaften Rechtsbegehren ist ausnahmsweise einzutreten, wenn sich aus der Begründung, allenfalls in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid, ergibt, was in der Sache verlangt wird oder - im Falle zu beziffernder Rechtsbegehren - welcher Geldbetrag zuzusprechen ist. Rechtsbegehren sind im Lichte der Begründung auszulegen (vgl. BGE 137 III 617 E. 6.2 S. 621 f. mit weiteren Hinweisen). Die Be- schwerde hat zudem eine Begründung zu enthalten. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden (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 Be- schwerdeverfahren eine Rügepflicht, wobei insoweit nicht die relativ strengen An- forderungen 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 Beschwerdebegründung 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 unvertretenen Parteien - unter Vorbehalt querulatorischer und rechtsmissbräuchlicher Eingaben - eine grosszügigere Haltung der Rechtsmit- telinstanz angebracht (vgl. Freiburghaus/Afheldt, a.a.O., N 15 Art. 321 ZPO). Im vorliegenden Fall hat die Beschwerdeführerin verschiedene Eingaben an das Kan- tonsgericht von Graubünden eingereicht. Am 27. September 2014 erhob sie Be- schwerde und machte verschiedene Ausführungen zu den strittigen Abrechnun- gen über die Nebenkosten und die vor Jahren vorgenommenen Balkonsanierun- gen sowie die Beiträge an den Erneuerungsfond (act. A. 1). Mit Schreiben vom 22. Oktober 2014 reichte sie dem Gericht den Entscheid vom 13. Juni 2014 des Einzelrichters am Bezirksgericht Surselva ein (act. A. 2) und machte geltend, sie habe die Nebenkosten für das Jahr 2014 im Umfang von CHF 4'652.80 beglichen. In ihrer Eingabe vom 7. November 2014 erläuterte sie, dass es möglicherweise bei der Zustellung des angefochtenen Entscheides infolge Urlaubsabwesenheiten zu Verzögerungen gekommen sei und dass sie eine fehlerfreie Abrechnung der Ne-

Seite 15 — 24 benkosten, eine Vergütung der Kosten für die Balkonsanierung und die Löschung des Eintrages im Grundbuch verlange (act. A. 3). Am 27. November 2014 reichte

sie weitere Unterlagen zur Ergänzung der zahlreichen bereits eingereichten Akten ein (act. A. 5). Die verschiedenen Eingaben enthalten keine ausdrücklichen Rechtsbegehren. Es geht jedoch hervor, dass die Beschwerdeführerin sinn- gemäss eine fehlerfreie Abrechnung der Nebenkosten, eine Vergütung der Kosten für die Balkonsanierung und die Löschung des Eintrages im Grundbuch beantragt, folglich also die Aufhebung des angefochtenen Urteils verlangt. Da es sich um eine Laienbeschwerde handelt und die Beschwerdeführerin zumindest sinn- gemäss Anträge stellt sowie die ihres Erachtens bestehenden Mängeln des ange- fochtenen Entscheids gedrängt darlegt, vermag die Beschwerde den Formerfor- dernissen zu genügen. h) Nach Art. 98 ZPO kann das Gericht von der klagenden Partei einen Kos- tenvorschuss bis zur Höhe der mutmasslichen Gerichtskosten verlangen. Die Leis- tung des Kostenvorschusses ist Prozessvoraussetzung (Art. 59 Abs. 2 lit. f ZPO), weshalb das Gericht auf die Klage nicht eintritt, sofern dieser nicht geleistet wird. Mit Kostenvorschussverfügung vom 10. November 2014 wurde die Beschwerde- führerin aufgefordert, bis zum 21. November 2014 einen Kostenvorschuss von CHF 1'500.-- zu leisten. Mit Verfügung vom 25. November 2014 wurde ihr zur Leistung des Kostenvorschusses eine Nachfrist bis zum 8. Dezember 2014 ge- setzt. Dem Gericht wurde am 4. Dezember 2014 die Kopie des entsprechenden Zahlungsauftrages vom 18. November 2014 zugestellt, womit der verlangte Kos- tenvorschuss rechtzeitig geleistet wurde. Nachdem die weiteren Prozessvoraus- setzungen zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass geben, kann unter Berück- sichtigung der vorstehenden Erwägungen auf die vorliegende Beschwerde einge- treten werden. 2. a) Wie vorstehend in Erwägung 1. g erläutert kann mit der Beschwerde die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden (Art. 320 ZPO). Der Begriff der unrichtigen Rechts- anwendung umfasst jeden Verstoss gegen geschriebenes und ungeschriebenes Recht. Die Beschwerdeinstanz überprüft entsprechende Rügen mit freier Kogniti- on. Für die Beschwerde hinsichtlich der Sachverhaltsfeststellung gilt indessen eine beschränkte Kognition. Diesfalls ist eine qualifiziert fehlerhafte Feststellung des Sachverhalts erforderlich, wobei „offensichtlich unrichtig“ gleichbedeutend mit will- kürlich im Sinne von Art. 9 der Bundesverfassung (BV; SR 101) ist (vgl. Freiburg- haus/Afheldt, a.a.O., N 3 ff. zu Art. 320 ZPO; Spühler, a.a.O., N 1 und N 3 zu Art. 320 ZPO).

Seite 16 — 24 b) Gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO sind neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel, welche nicht bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebracht oder vorgelegt wurden, im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen. Es gilt mithin im Rahmen des Beschwerdeverfahrens ein umfassendes Novenverbot. Die Beschwerde bezweckt grundsätzlich eine Rechtskontrolle des vorinstanzlichen Entscheids, einer Fortführung des Verfahrens dient sie hingegen im Allgemeinen, anders als die Berufung, nicht (vgl. Freiburghaus/Afheldt, a.a.O., N 3 f. zu Art. 326 ZPO). Die Beschwerdeführerin reichte im vorliegenden Beschwerdeverfahren etli- che neue Beweismittel (act. B. 1-43) ein, welche sich nicht bei den vorinstanzli- chen Akten befinden (Vorinstanz act. III. 1-14). Es handelt sich dabei zu einem grossen Teil um die Korrespondenz der vergangenen Jahre zwischen den Pro- zessparteien hinsichtlich der erfolgten Balkonsanierungen und der bemängelten Nebenkostenabrechnungen sowie um die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens. Da jedoch die von der Beschwerdeführerin eingereichten Unterlagen, wie im Fol- genden zu zeigen ist, im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht entscheidwe- sentlich sind, erübrigen sich weitere Ausführungen zum Novenverbot hinsichtlich der beschwerdeführerischen Akten. Auch die Beschwerdegegnerin reichte im Be- schwerdeverfahren neue Beweismittel ein, u.a. das

Protokoll der 32. ordentlichen Stockwerkeigentümersversammlung vom 14. Juni 2014 (act. C. 5). Wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergeben wird, handelt es sich dabei um ein entscheidungswesentliches Dokument, welches aber aufgrund des umfassenden Novenverbots von Art. 326 ZPO, welches auch echte Noven umfasst, im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht berücksichtigt werden darf. 3. a) Der Einzelrichter am Bezirksgericht Surselva 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 ausstehenden ordentlichen Gemeinschaftskostenbeiträge für die Betriebsjahre 2012 und 2013 betreffen. Aus den eingereichten Unterlagen seien die entsprechenden Ausstände zu entnehmen. Danach betrage der Ausstand für die 2-Zimmerwohnung _____ für das Jahr 2012 CHF 1'662.75 und für das Jahr 2013 CHF 4'449.55, insgesamt somit CHF 6'112.30. Mit diesen Unterlagen sei genügend glaubhaft dargetan, dass die behaupteten rückständigen Beitragsforderungen bestünden. Da es die Beschwerdeführerin gemäss der einge-

Seite 17 — 24 reichten Korrespondenz offenbar versäumt habe, den Beschluss der Stockwerkeigentümersversammlung betreffend der Balkonsanierung innert Frist anzufechten, könne sie nachträglich im Rahmen eines Verfahrens auf vorläufige Eintragung eines Pfandrechts bezüglich ausstehender Beitragsforderungen nicht den Einwand vorbringen, die Balkonsanierung sei viel zu teuer gewesen und mit diesem Argument die Einzahlung in den Erneuerungsfond verweigern bzw. die seit 2006 geleisteten Beiträge zurückfordern. Dem Begehren um vorläufige Eintragung des angebehrten 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. Zu deren Leistung sind die 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 muss entweder der belastete Eigentümer durch Schuldanerkennung oder Einwilligung oder der Richter die Eintragung ermöglichen. 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 Stockwerkeigentümergeinschaften erst dann zur Bezahlung des Deckungsbeitrages verpflichtet 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 der Artikel 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. a 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 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. Andere Beweismittel werden nur ausnahmsweise, d.h. unter den Voraussetzungen von Art. 254 Abs. 2 ZPO zugelassen. Damit ist klar, dass der Urkundenbeweis im summarischen Verfahren das im Vordergrund stehende Beweismittel darstellt. 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 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

Seite 19 — 24 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, in: Honsell/Vogt/Geiser [Hrsg.], *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, 4. Aufl., Basel 2011, 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 der Beschwerdeführerin für die ordentlichen Gemeinschaftskostenbeiträge für die Betriebsjahre 2012 und 2013 in der Höhe von CHF 6'112.30 zzgl. 5 % Zins seit dem 26. September 2013 erfüllt sind bzw. ob die Vorinstanz das entsprechende Gesuch der Beschwerdegegnerin zu Recht geschützt und die vorläufige Eintragung im Grundbuch angeordnet hat. e) Die Beschwerdegegnerin hatte im vorinstanzlichen Verfahren glaubhaft zu machen, dass die Forderung für die Gemeinschaftskostenbeiträge für die Betriebsjahre 2012 und 2013 in der behaupteten Höhe bestehen und von der Beschwerdeführerin nicht beglichen wurden. Dazu führte sie in ihrem Gesuch vom 1. Mai 2014 aus (Vorinstanz act. I. 1), der Ausstand der Beschwerdeführerin aus dem Jahr 2012 betrage CHF 1'662.75 und aus dem Jahr 2013 CHF 4'449.55, insgesamt also CHF 6'112.30, und reichte dazu folgende Unterlagen ein: die Bilanz per 31.12.2013 der A.____AG für die Beschwerdegegnerin vom 18. März 2014, wonach gegenüber der Beschwerdeführerin für das Jahr 2012 Aktiven in der Höhe von CHF 1'662.75 und für das Jahr 2013 in der Höhe von CHF 6'112.30 bestünden (Vorinstanz act. II. 5); die Nebenkostenabrechnung per 31. Dezember 2013 der A.____AG vom 28. Februar 2014, womit gegenüber C.____ eine Forderung von CHF 4'449.55 geltend gemacht wurde (Vorinstanz act. II. 6); ein Kontoblatt vom 25. April 2014 aus der Buchhaltung der A.____AG für das Geschäftsjahr 2013, wonach gegenüber der Beschwerdeführerin für das Jahr 2013 ein Betrag von CHF 4'449.55 und für das Jahr 2012 ein Betrag von CHF 1'662.75, insgesamt CHF 6'112.30 offen seien (Vorinstanz act. II. 7); die Nebenkostenabrechnung per

E. 31

Dezember 2012 der A.____AG vom 22. März 2013, womit gegenüber der Beschwerdeführerin eine Forderung von CHF 4'145.20 geltend gemacht wurde (Vorinstanz act. II. 8) sowie ein Kontoblatt vom 25. April 2014 aus der Buchhaltung der A.____AG für das Geschäftsjahr 2012, wonach gegenüber der Beschwerdeführerin für das Jahr 2012 ein Betrag CHF 1'662.75 offen sei (Vorinstanz act. II. 9).

Seite 20 — 24 Weiter führte die Beschwerdegegnerin in ihrem Gesuch aus, am 18. Dezember 2012 und am 16. Juli 2013 seien die budgetierten Akontozahlungen in Rechnung gestellt worden. Die Beschwerdeführerin habe diese nicht bestritten, aber auch nicht bezahlt. Am 28. Februar 2014 habe sie die definitive Abrechnung erlangt. Gemäss den effektiven Betriebsrechnungen für die Jahre 2012 und 2013 mit Kostenzuteilungen sei die geltend gemachte Forderung ausgewiesen. Die Beschwerdeführerin beanstandete eine vor Jahren erfolgte und abgerechnete Balkonsanierung und fordere deshalb die seit dem Jahr 2006 einbezahlten Beiträge in den Erneuerungsfond zurück. Zur Unterlegung dieser Ausführungen reichte sie folgende Akten ein: die Rechnung für die Vorauszahlung der Nebenkosten des Jahres 2013 der A.____AG vom 18. Dezember 2012, womit gegenüber der Beschwerdeführerin ein Totalbetrag von CHF 6'090.90 geltend gemacht wurde sowie die Überweisung einer Teil-Vorauszahlung in der Höhe von CHF 3'050.00 bis zum 31. Januar 2013 gefordert wurde (Vorinstanz act. II. 10); die Rechnung für die zweite Vorauszahlung der Nebenkosten des Jahres 2013 der A.____AG vom 16. Juli 2013, womit gegenüber C.____ ein Totalbetrag von CHF 6'396.25 geltend gemacht wurde sowie die Überweisung der zweiten Akontozahlung in der Höhe von CHF 6'396.25 bis zum 31. August 2013 gefordert wurde (Vorinstanz act. II. 11); das Schreiben vom 10. April 2013

von C. _____ an die A. _____ AG (Vorinstanz act. II. 12) sowie das Schreiben der Rechtsvertreterin der A. _____ AG vom 13. Dezember 2013 an C. _____ (Vorinstanz act. II. 13). Weiter wurde geltend gemacht, die A. _____ AG habe mit der Zahlungserinnerung vom 26. September 2013 den Ausstand für die zweite Akontozahlung in der Höhe von CHF 6'442.30 gegenüber C. _____ gemahnt (Vorinstanz act. II. 14). f) Bei den eingereichten Unterlagen handelt es sich – mit Ausnahme der beiden Schreiben aus der Korrespondenz zwischen der Beschwerdeführerin und der Rechtsvertreterin der A. _____ AG – um von der A. _____ AG, welche unbestrittenmassen zur Geltendmachung der strittigen Beitragsforderungen und zur Vertretung der Beschwerdegegnerin im Verfahren über die vorläufige Eintragung des Pfandrechts legitimiert ist, selbst erstellte Dokumente. Aus den aufgeführten Akten des vorinstanzlichen Verfahrens ergibt sich lediglich, welche Forderungen die Beschwerdegegnerin gegenüber der Beschwerdeführerin geltend gemacht hat und welche Zahlungen eingegangen bzw. welche Beträge laut Angaben der Beschwerdegegnerin noch offen seien. Die Beschwerdegegnerin hat jedoch im vorinstanzlichen Verfahren keine detaillierten Jahresrechnungen oder detaillierte Abrechnungen bzw. Aufstellungen über die Kosten und Lasten der gesamten Stockwerkeigentümergeinschaft eingereicht und auch nicht ausgewiesen, wie die

Seite 21 — 24 geschuldeten Beiträge auf die einzelnen Stockwerkeigentümer aufgeteilt worden sind. Weiter wurden die Protokolle der Stockwerkeigentümersammlungen, anlässlich deren die entsprechenden Jahresrechnungen genehmigt wurden, nicht eingereicht. Es fehlt in den vorinstanzlichen Akten auch das Protokoll zur Stockwerkeigentümersammlung, an der die strittige Balkonsanierung beschlossen wurde und welches laut Angaben der Beschwerdegegnerin von der Beschwerdeführerin nicht angefochten worden sei. Die Beschwerdeführerin hat demgegenüber im vorinstanzlichen Verfahren in ihrer Stellungnahme vom 10. Juni 2014 (Vorinstanz act. I. 2) geltend gemacht, die Balkonsanierung hätte zu einem Bruchteil der Kosten und ohne Einstellung des Hotelbetriebs durchgeführt werden können, weshalb sie erklärt habe, sie würde sich an der vorgesehenen Sanierung nicht beteiligen. Sie habe anschliessend ihren Balkon selber und auf ihre Kosten saniert. Solange nicht geklärt sei, welche Beiträge aus dem Erneuerungsfond für was verwendet würden, würde sie keine Beiträge in den Erneuerungsfond mehr leisten und deshalb solange ihre Zahlungen einstellen. Falls sie tatsächlich wirkliche Nebenkosten schulde und nicht versteckte andere Kosten in Rechnung gestellt würden, welche nicht geschuldet seien, würde sie diese sofort begleichen. Auch wenn das Beweismass wie beschrieben herabgesetzt ist, genügen die eingereichten Unterlagen nicht, um das Bestehen der unbezahlten Beitragsforderungen glaubhaft zu machen. Die Beschwerdegegnerin hätte im vorinstanzlichen Verfahren zur Glaubhaftmachung der Berechtigung der Beitragsforderungen und des Pfandrechts zumindest die entsprechenden Protokolle der Stockwerkeigentümersammlungen, anlässlich deren die massgebenden Jahresrechnungen 2012 und 2013 genehmigt wurden, einreichen müssen. Das Protokoll zur 32. ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 14. Juni 2014 (act. C. 5), gemäss dessen Traktandum Nr. 7 die Jahresrechnung 2013 von der Versammlung genehmigt wurde, hat die Beschwerdegegnerin erst im Beschwerdeverfahren eingereicht, weshalb dieses – wie vorstehend in Erwägung 2. b erläutert – vorliegend nicht berücksichtigt werden darf. Da das Protokoll vom 14. Juni 2014 im Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung am 1. Mai 2014 ausserdem noch nicht vorlag, hätte die Beschwerdegegnerin den Bestand und die Höhe der gemäss ihren Angaben unbezahlten Beitragsforderungen durch Einreichung der noch nicht genehmigten

detaillierten Jahresrechnung 2013 oder einer detaillierten Abrechnung bzw. Aufstellung der Kosten und Lasten der gesamten Stockwerkeigentümerge- meinschaft sowie eines Nachweises über die Aufteilung der geschuldeten Beiträge auf die einzelnen Stockwerkeigentümer glaubhaft machen müssen. Hinsichtlich der Jahresrechnung 2012 hätte die Beschwerdegegnerin im vorinstanzlichen Ver- fahren problemlos das entsprechende Protokoll der Stockwerkeigentümerge-

Seite 22 — 24 sammlung, anlässlich derer die Versammlung die Jahresrechnung 2012 geneh- migt hat, einreichen können. g) Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Vorinstanz zu Unrecht das Gesuch der Beschwerdegegnerin vom 1. Mai 2014 geschützt und die vorläufige Eintra- gung des Pfandrechts zugunsten der Beschwerdegegnerin und zu Lasten der Be- schwerdegegnerin für die ordentlichen Gemeinschaftskostenbeiträge für die Be- tribsjahre 2012 und 2013 in der Höhe von CHF 6'112.30 zzgl. 5 % Zins seit dem 26. September 2013 angeordnet hat. Die vorliegende Beschwerde ist somit gutzu- heissen und der Entscheid vom 13. Juni 2014 des Einzelrichters am Bezirksge- richt Surselva ist aufzuheben sowie das Grundbuchamt E._____ anzuweisen, das gestützt auf den aufgehobenen Entscheid zugunsten der Stockwerkeigentümerge- meinschaft Y._____ auf der X._____ gehörenden Stockwerkeinheit Nr. _____, Gemeinde O.1_____, eingetragene gesetzliche Pfandrecht für eine Pfandsumme von CHF 6'112.30 zuzüglich Zins von 5 % seit 26. September 2013 zu löschen. Beim vorliegenden Ausgang des Verfahrens muss auf die weiteren Ausführungen der Beschwerdeführerin hinsichtlich der Balkonsanierungen nicht eingegangen werden. 4. a) Nach Art. 105 Abs. 1 i.V.m. Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Gerichtskosten von Amtes festgesetzt und der unterliegenden Partei auferlegt. Gemäss Ziffer 3a und b des Dispositivs des angefochtenen Entscheids wurden die Gerichtskosten des vorinstanzlichen Verfahrens in der Höhe von CHF 1'500.00 der Beschwerde- gegnerin auferlegt und der spätere abweichende Entscheid im Verfahren betref- fend definitive Eintragung des Stockwerkeigentümergepfandrechts vorbehalten. Nachdem die vorliegende Beschwerde gutzuheissen, der angefochtene Entscheid aufzuheben und die vorläufige Vormerkung des Stockwerkeigentümergepfandrechts im Grundbuch zu löschen ist, gehen die Gerichtskosten des vorinstanzlichen Ver- fahrens ohne Vorbehalt eines späteren abweichenden Entscheids im Verfahren betreffend die definitive Eintragung des Stockwerkeigentümergepfandrechts zu Las- ten der unterliegenden Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin. 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. b) Die Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin hat weder im vorinstanzli- chen Verfahren noch im vorliegenden Beschwerdeverfahren eine Parteientschädi- gung verlangt. Für die Parteikosten gemäss Art. 105 Abs. 2 ZPO gilt die Dispositi-

Seite 23 — 24 onsmaxime, weshalb diese nur auf Antrag zugesprochen werden (vgl. BGE 139 III 334 E. 4.3 S. 344 f.). Somit ist der Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin we- der für das vorinstanzliche Verfahren noch für das vorliegende Beschwerdeverfah- ren eine Parteientschädigung zuzusprechen. Auch die Gesuchstellerin und Be- schwerdegegnerin hat weder für das vorinstanzliche Verfahren noch für das vor- liegende Beschwerdeverfahren Anspruch auf eine aussergerichtliche Entschädi- gung, da sie mit ihren Anträgen in beiden Verfahren vollumfänglich unterliegt.

Seite 24 — 24 III.

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