

SZ_GERICHTE ZK1 2019 36 vom 15. April 2021

SZ Gerichte, 2021-04-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sz_gerichte_ZK1_2019_36

FR: SZ_GERICHTE ZK1 2019 36 du 15 avril 2021

IT: SZ_GERICHTE ZK1 2019 36 del 15 aprile 2021

Regeste

Forderung, definitive Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts (Art. 712 ZGB) | übriges Vertragsrecht

Erwägungen

E. 2

Die Beklagten seien unter solidarischer Haftbarkeit zu verpflichten, der Klägerin CHF 68'615.10 zuzüglich Zins zu 5 % auf CHF 19'150.00 seit 1. Juli 2017 CHF 22'950.00 seit 1. August 2017 CHF 11'550.00 seit 16. September 2017 CHF 3'950.00 seit 30. Dezember 2017 CHF 5'565.00 seit 1. Juli 2017 CHF 3'495.10 seit 1. August 2017 CHF 1'955.00 seit 1. Oktober 2017 zu bezahlen.

Kantonsgericht Schwyz 3

E. 3

Eventualiter sei eine Nachfrist zur Nachreichung der Bevollmächtigung des Verwalters bis zum 12. Juni 2018 zu setzen.

E. 4

Subeventualiter sei die Frist gemäss Dispositiv-Ziffer des Entscheids vom 16. April 2018 (Prozess ZES 2018-05) zur Klage auf definitiver Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch, welche bis 25. Mai 2018 angesetzt wurde, bis zum 12. Juni 2018 zu erstrecken.

E. 5

Die Kosten für das vorangegangene Verfahren, ZES 2018-05, sei den Beklagten aufzuerlegen und die Beklagten seien zu verpflichten, der Klägerin eine angemessene Parteientschädigung für das vorangegangene Verfahren zu bezahlen.

E. 6

Die Beklagten sind der Ansicht, keine Mahngebühren zu schulden (KG-act. 1 S. 9). Die Klägerin führt aus, laut dem Beschluss vom 19. Mai 2017 sollen Mahnkosten der Bevorschussung und Deckung der Inkassokosten dienen (Vi-KB 5). Es solle demnach bei einem Verzug von mehr als fünf Kalendertagen zur Zahlungsfrist die erste Mahnung erfolgen, für welche Fr. 50.00 erhoben werde und für die zweite Mahnung betrage die Gebühr Fr. 100.00. Dieser Beschluss sei nicht angefochten worden (KG-act. 8 S. 28). Es trifft zu, dass im Beschluss vom 19. Mai 2017 Sanktionsmassnahmen für säumige Stockwerkeigentümer beschlossen wurden, wobei für die erste Mahnung eine Gebühr von Fr. 50.00 und für die zweite eine solche von Fr. 100.00 erhoben werden soll (Vi-KB 5 S. 3, Ziff. 6 lit. b Ziff. 2). Betreffend Kenntnis der Beklagten über den Inhalt dieses Beschlusses

kann wiederum auf das vorstehend Gesagte verwiesen werden (E. 4c). Unbestritten ist, dass der Beschluss unangefochten blieb. Es sind folglich keine Gründe ersichtlich, weshalb die Mahngebühren nicht geschuldet sein sollen (anders ist hingegen die Frage zu beantworten, ob dafür ein Pfandrecht besteht, vgl. nachstehend E. 7). Abgesehen davon begründen die Beklagten ihre Berufung in diesem Punkt ohnehin nicht.

E. 7

a) Schliesslich halten die Beklagten dafür, bei Mahnkosten von Fr. 50.00 bzw. Fr. 100.00 handle es sich nicht um gemeinschaftliche Kosten und Lasten gemäss 712h ZGB, weshalb hierfür kein Gemeinschaftspfandrecht nach Art. 712i ZGB begründet werden könne (KG-act. 1 S. 16). Die Klägerin hält dem entgegen, dass die fraglichen Mahnkosten im Zusammenhang mit der Verwaltung stünden und am 19. Mai 2017 von der Stockwerkeigentümersammlung zwecks Bevorschussung und Deckung der Inkassokosten abgeschlossen worden seien. Ausserdem werde das Gemeinschaftspfandrecht als Kapitalhypothek eingetragen mit der Folge, dass Verzugszinsen und Betriebskosten abgedeckt seien (KG-act. 8 S. 28 f.). b) Als Kosten und Lasten im Sinne von Art. 712h ZGB gelten namentlich die Kosten der Verwaltungstätigkeit einschliesslich der Entschädigung des

Kantonsgericht Schwyz 25 Verwalters (Art. 712h Abs. 2 Ziff. 2 ZGB). Diese Bestimmung erfasst die Kosten der Verwaltung des Stockwerkeigentums. Der Gesetzgeber erwähnt die Entschädigung des Verwalters ausdrücklich als Beispiel. Viele weitere Kosten sind dieser Bestimmung zuzuordnen. In dieser Kategorie müssen die Kosten einen Zusammenhang mit der Ausführung der Aufgaben der „Organe“ der Stockwerkeigentümergeinschaft haben. Es handelt sich im Einzelnen um Kosten folgender Organisationselemente und Angestellter: Stockwerkeigentümersammlung, Verwalter, Revisionsstelle, Ausschuss, Delegierter oder deren Hilfskräfte wie der Hauswart usw. (ZK-Wermelinger, N 56a zu Art. 712h ZGB). Forderungen, die nicht im Zusammenhang mit der Verwaltung des Grundstücks stehen, sind nicht durch das Gemeinschaftspfandrecht privilegiert. Ebenso wenig steht das Gemeinschaftspfandrecht für allfällige finanzielle Sanktionen des Stockwerkeigentümers – beispielsweise eine reglementarische Busse – oder für direkte Kosten der Stockwerkeinheit, etwa dem Stockwerkeigentümer durch den Energielieferanten in Rechnung gestellte Energiekosten, zur Verfügung. Die Stockwerkeigentümer können im Reglement keine Ausweitung des gesetzlichen Gemeinschaftspfandrechts auf weitere Forderungen erwirken. Der Gesetzgeber bestimmt die von einem gesetzlichen Pfandrecht geschützten Forderungen; diese Definition bleibt dem Parteiwillen entzogen (ZK-Wermelinger, N 25 zu Art. 712i ZGB). c) Nach dem Gesagten handelt es sich bei den Mahnkosten nicht um Kosten der Verwaltungstätigkeit im Sinne von Art. 712h Abs. 2 ZGB, was aber nicht heisst, wie vorstehend unter E. 6 ausgeführt wurde, dass sie nicht geschuldet werden. Jedoch ist den Beklagten darin zuzustimmen, dass für die Mahnkosten kein Gemeinschaftspfandrecht eingetragen werden kann, denn dieses kann nicht mittels Parteidisposition, somit auch nicht durch einen Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung, auf andere Forderungen ausgeweitet werden. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass das Gemeinschaftspfandrecht als Kapitalhypothek einzutragen ist. Denn diese deckt nebst der unbezahlten Beitragsforderung lediglich allfällige Verzugszinsen und Be-

Kantonsgericht Schwyz 26 treibungskosten (Wermelinger, a.a.O., N 88 zu Art. 712i ZGB). Unter den Betriebskosten werden nur die eigentlichen betriebsrechtlichen Kosten

nach Gebührentarif zum SchKG verstanden (CHK-Fasel, 2. A., N 6 zu Art. 818 ZGB; ZK-Dürr/Zollinger, N 24 ff. zu Art. 818 ZGB). Mahnkosten fallen nicht darunter. d) Demnach ist die einzutragende Pfandsumme um die Mahnkosten zu reduzieren. Die Vorinstanz ging von einer Pfandsumme von gesamthaft Fr. 89'621.65 (nebst Zins) aus, welche sich wie folgt zusammensetzt (angefocht. Urteil E. 9b): Fr. 19'000.00 seit 25. März 2017 (Sonderzahlung I), Fr. 19'150.00 seit 1. Juli 2017 (Sonderzahlung II), Fr. 22'950.00 seit 1. August 2017 (Sonderzahlung III), Fr. 11'550.00 seit 16. September 2017 (Sonderzahlung IV), Fr. 3'950.00 seit 30. Dezember 2017 (Sonderzahlung I-2018), Fr. 5'565.00 seit 1. Juli 2017 (BKV 2017-III), Fr. 3'495.10 seit 1. August 2017 (BKN 2016) und Fr. 1'955.00 seit 1. Oktober 2017 (BKV 2017-IV). Von diesen Beträgen ist – ausser von der ersten Position (Sonderzahlung I) – je Fr. 150.00 (= Kosten für erste Mahnung Fr. 50.00 plus Kosten zweite Mahnung Fr. 100.00) in Abzug bringen. Es resultieren demnach folgende Beträge: Fr. 19'000.00 (Sonderzahlung I; wie bisher), Fr. 19'000.00 seit 1. Juli 2017 (Sonderzahlung II), Fr. 22'800.00 seit 1. August 2017 (Sonderzahlung III), Fr. 11'400.00 seit 16. September 2017 (Sonderzahlung IV), Fr. 3'800.00 seit 30. Dezember 2017 (Sonderzahlung I-2018), Fr. 5'415.00 seit 1. Juli 2017 (BKV 2017-III), Fr. 3'345.10 seit 1. August 2017 (BKN 2016) und Fr. 1'805.00 seit 1. Oktober 2017 (BKV 2017-IV). Die gesamte einzutragende Pfandsumme beträgt neu Fr. 88'571.65 (zuzüglich Zins zu 5 %).

E. 8

Zusammenfassend ist die Berufung teilweise gutzuheissen. Da die Beklagten lediglich in einem Nebenpunkt und betragsmässig in geringen Umfang obsiegen, drängt sich eine Neuverlegung der erstinstanzlichen Kosten und Entschädigung nicht auf. Für das Berufungsverfahren gilt dasselbe; die Klägerin obsiegt überwiegend resp. die Beklagten nur in untergeordnetem Umfang

Kantonsgericht Schwyz 27 von total Fr. 1'050.00, so dass es sich rechtfertigt, die Kosten vollumfänglich den Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 2 ZPO; Jenny, in: Sutter-Somm et al., a.a.O., N 10 zu Art. 106 ZPO). Die Beklagten haben die Klägerin für das Berufungsverfahren sodann angemessen zu entschädigen. Nach § 11 GebTRA beträgt das Honorar im Berufungsverfahren 20 bis 60 % der in den §§ 8 und 9 festgesetzten Ansätzen, wobei der noch vor der Berufungsinstanz in Frage kommende Streitwert massgebend ist. Gegen die Höhe der erstinstanzlich zugesprochenen Entschädigung von Fr. 5'500.00 (inkl. Auslagen und MWST) wurden keine Einwände erhoben. Unter Berücksichtigung, dass die Klägerin neben der Berufungsantwort weitere Eingaben (inklusive Stellungnahmen im Zusammenhang mit dem abgewiesenen Sistierungsgesuch der Kläger) einreichte und in Nachachtung der allgemeinen Kriterien von § 2 Abs. 1 GebTRA – so namentlich der Wichtigkeit der Streitsache, ihrer Schwierigkeit und des nötigen Zeitaufwands – ist die Entschädigung auf 60 % des erstinstanzlichen Honorars festzusetzen, das heisst Fr. 3'300.00 (inkl. Auslagen und MWST, vgl. § 2 Abs. 2 GebTRA), wobei die Beklagten antragsgemäss solidarisch haften;-

Kantonsgericht Schwyz 28 erkennt: 1. In teilweiser Gutheissung der Berufung wird Dispositiv-Ziffer 1 des Urteils des Bezirksgerichts Gersau vom 12. August 2019 aufgehoben und wie folgt neu gefasst: 1. Das Grundbuchamt Gersau wird richterlich angewiesen, zu Gunsten der Klägerin im Grundbuch Gersau an folgendem Stockwerk(mit)eigentum das provisorische bzw. vorläufig eingetragene gesetzliche Pfandrecht im Sinne von Art. 721i ZGB, mithin die Grundpfandverschreibung, zugunsten der Klägerin und zulasten des im Gesamteigentum der Beklagten stehenden Stockwerkeigentums Nr.

zz (Grundstück Nr. yy) im Grundbuch Gersau an der D._____strasse xx in 6442 Gersau, für die Pfandsumme von CHF 88'571.65 zuzüglich Zins zu 5 % auf CHF 19'000.00 seit 25. März 2017 CHF 19'000.00 seit 1. Juli 2017 CHF 22'800.00 seit 1. August 2017 CHF 11'400.00 seit 16. September 2017 CHF 3'800.00 seit 30. Dezember 2017 CHF 5'415.00 seit 1. Juli 2017 CHF 3'345.10 seit 1. August 2017 CHF 1'805.00 seit 1. Oktober 2017 definitiv im Grundbuch einzutragen. Im Übrigen wird die Berufung abgewiesen und das angefochtene Urteil bestätigt. 2. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden auf Fr. 10'000.00 festgesetzt und den Beklagten auferlegt. Sie werden von den Kostenvorschüssen der Beklagten von je Fr. 5'000.00 bezogen. 3. Die Beklagten haben die Klägerin für das Berufungsverfahren unter solidarischer Haftbarkeit mit Fr. 3'300.00 (inkl. Auslagen und MWST) zu entschädigen.

Kantonsgericht Schwyz 29 4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung nach Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht in Lausanne eingereicht werden; die Beschwerdeschrift muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen. Der Streitwert beträgt Fr. 88'571.65. 5. Zufertigung an Rechtsanwalt C._____ (3/R), Rechtsanwältin E._____ (2/R), die Vorinstanz (1/A) sowie nach definitiver Erledigung an das Grundbuchamt Gersau (1/R, inkl. Kopie des Urteils des Bezirksgerichts Gersau vom 12. August 2019 das Pfandrecht betreffend), die Vorinstanz (1/R, mit den Akten) sowie die Kantonsgerichtskasse (1/ü, im Dispositiv). Namens der 1. Zivilkammer Die Kantonsgerichtsvizepräsidentin Die Gerichtsschreiberin Versand 15. April 2021 kau

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