GROSSENBACHER
RECHTSANWÄLTE



GEMEINSCHAFTSPFANDRECHT - PRAXISTIPPS FÜR DIE DURCHSETZUNG

Luzern, 3. November 2026

GROSSENBACHER
RECHTSANWÄLTE

MICHAEL SCHUMACHER

PARTNER, RECHTSANWALT, FACHANWALT SAV BAU- UND IMMOBILIENRECHT



- Grossenbacher Rechtsanwälte AG in Luzern
- Schwerpunktmässig im Bau-, Planungs- und Immobilienrecht sowie im Umweltrecht tätig
- Tagungsbeitrag mit MLaw Vivienne Buzzi

GROSSENBACHER
RECHTSANWÄLTE

GEMEINSCHAFTSPFANDRECHT - PRAXISTIPPS FÜR DIE DURCHSETZUNG



- Grundlagen zum Pfandrecht
- Begründung
- Verfahren
- Praxistipps

GEMEINSCHAFTSPFANDRECHT

- **Sicherungsinstrument für wichtigsten Vermögensbestandteil de STWE-Gemeinschaft:**
  Pfandrecht am Stockwerkanteil für die Beitragsforderungen der letzten drei Jahre (Art. 712i ZGB)

- **Mittelbares gesetzliches Grundpfandrecht:**
  Entstehung erst mit Eintragung im Grundbuch (!)

- **Deckung für:**
  Forderung (z.B. Beiträge nach Art. 712h ZGB für Verwaltung, Unterhalt, Instandstellung, Lasten
  Beiträge an den Erneuerungsfonds (h.L.), Verzugszinsen und Betreibungskosten

- **Kein Rang- und kein Verwertungsprivileg:**
  Rang nach Zeitpunkt der Eintragung bzw. der Vormerkung

GEMEINSCHAFTSPFANDRECHT

- **Drei-Jahres-Frist**
  Massgebend ist das Eintragungsbegehren – von dort aus wird zurückgerechnet BGE 150 III 134

GROSSENBACHER RECHTSANWÄLTE

WER IST BERECHTIGT – WER IST BELASTET?

Anspruchsberechtigt
Stockwerkeigentümergemeinschaft als Gläubigerin

>

Pfanderrichtungsanspruch
gesetzliche Realobligation

>

Anspruchsbelastet
jeweiliger Stockwerkeigentümer ab Grundbucheintrag

- Beitragsschuldner bleibt, wer bei Fälligkeit als Eigentümer eingetragen war – die Schuld geht bei Veräusserung nicht über
- Daraus folgt, dass die Stockwerkeigentümergemeinschaft das Pfandrecht auch dann an einem Stockwerkanteil eintragen lassen kann, wenn der Schuldner seinen Stockwerkanteil veräussert hat
- Fallen Schuldner und Pfandbelasteter auseinander, entsteht also ein Drittpfandrecht

Vorsicht beim Erwerb vom Stockwerkeigentum
Guter Glaube ist unerheblich – der Erwerber muss sich selbst über offene Beiträge vergewissern

GROSSENBACHER RECHTSANWÄLTE

WER KANN DIE EINTRAGUNG VERLANGEN? (ART. 712I ABS. 2 ZGB)

Verwaltung

- Grundbuchanmeldung und Summarverfahren ohne besondere Ermächtigung
- Für die definitive Eintragung: Beschluss der Versammlung

Einzelne Stockwerk-eigentümer

- Wenn kein Verwalter bestellt ist oder dieser verzichtet
- Mit Ermächtigung der Versammlung oder des Gerichts

Gläubiger der Gemeinschaft

- Sofern infolge Betreibung eine Beitragsforderung für ihn gepfändet worden ist

Erwerber der Forderung

- z.B. nach Abtretung der Beitragsforderung

GROSSENBACHER RECHTSANWÄLTE

DER WEG ZUR EINTRAGUNG IM ÜBERBLICK

Anerkennung / Einwilligung?
Anerkennung der Pfandsumme genügt (schriftlich, analog Art. 839 Abs. 3 ZGB)

>

Vorläufige Eintragung
Summarverfahren (Art. 249 lit. d Ziff. 5 ZPO), Ort der gelegenen Sache

Bei besonderer Dringlichkeit:
superprovisorisch (Art. 265 ZPO), d.h. ohne Anhörung der Gegenpartei

>

Vormerkung

Mit

Klagefrist
Gericht setzt Frist (Art. 961 Abs. 3 ZGB), erstreckbar

>

Definitive Eintragung
Ordentliches / vereinfachtes Verfahren, mit Leistungsklage kombinieren (Art. 198 lit. h ZPO)

Beachte: Eintrag – Rang ab Datum der Vormerkung nach vorläufiger Eintragung

>

Pfandverwertung
Betreibung nach Art. 151 ff. SchKG, falls nicht bezahlt wird

Aussergerichtlich
Anerkennt der Eigentümer auch die Beitragsforderung, liegt ein provisorischer Rechtsöffnungstitel vor (Art. 82 SchKG)

ABWENDUNG EINTRAGUNG DURCH SICHERHEITSLEISTUNG

- Analog Art. 839 Abs. 3 ZGB – auch nachträglich (Pfandrecht wird gelöscht)
- Personalsicherheit (Bankgarantie, Bürgschaft) oder Realsicherheit (Hinterlegung, Pfand)
- **Neu seit 1. Januar 2026:** Sicherheit für Forderung plus Verzugszinsen für zehn Jahre genügt

GROSSENBACHER RECHTSANWÄLTE

RECHTSMITTEL – DIE WICHTIGSTEN WEICHEN

Entscheid	Kantonal (Streitwert ≥ / < CHF 10'000)	Bundesgericht
Vorläufig – abweisend (Endentscheid)	Berufung / Beschwerde innert 10 Tagen	Beschwerde in Zivilsachen innert 30 Tagen (ab CHF 30'000), sonst subsidiäre Verfassungsbeschwerde; nur Verfassungsrügen (Art. 98 BGG)
Vorläufig – gutheissend (Zwischenentscheid)	Berufung / Beschwerde innert 10 Tagen	Regelmässig ausgeschlossen (Art. 90 / 93 BGG)
Definitiv – abweisend oder gutheissend	Berufung / Beschwerde innert 30 Tagen	Beschwerde in Zivilsachen innert 30 Tagen (ab CHF 30'000), sonst subsidiäre Verfassungsbeschwerde

Keine aufschiebende Wirkung

Weder Berufung (Art. 315 Abs. 4 lit. b ZPO) noch Beschwerde (Art. 325 ZPO) noch Beschwerde ans BGer (Art. 103 Abs. 1 BGG) – Gesuch stets prüfen, sonst droht Verwirkung

GROSSENBACHER RECHTSANWÄLTE

NACH DEM URTEIL: BETREIBUNG AUF PFANDVERWERTUNG

Zahlungsbefehl
Art. 151 ff. SchKG – auch bei konkursfähigen Schuldnern (Art. 41 SchKG)

>

Rechtsvorschlag?
Gegen Forderung und/oder Pfandrecht; unbegründet = gegen beides (Art. 85 VZG)

>

Beseitigung
Innert 10 Tagen Rechtsöffnung oder Klage (Art. 153a SchKG)

>

Verwertungsbegehren
Frühestens 6 Monate, spätestens 2 Jahre nach Zustellung des Zahlungsbefehls

Praxistipp

Klage auf definitive Eintragung mit der Leistungsklage verbinden (Art. 198 lit. h ZPO) – so liegt bei Rechtsvorschlag bereits ein definitiver Rechtsöffnungstitel vor und für Leistungsklage ist kein Schlichtungsverfahren erforderlich

GROSSENBACHER RECHTSANWÄLTE

WARUM DAS INSTRUMENT IN DER PRAXIS SELTEN GENUTZT WIRD

Aufwand

- Kosten und Dauer oft unverhältnismässig zum Streitwert

Langer Weg

- Nach der Eintragung folgen Betreibung, ggf. Rechtsöffnung oder Klage – erst dann die Verwertung

Kein Privileg

- Bei starker Vorbelastung mit vorrangigen Grundpfandrechten bleibt die Verwertung oft ergebnislos

Häufig gewählte Alternativen

Ordentliche Betreibung oder Schlichtungsgesuch · Vergleiche mit Forderungsreduktion nur zurückhaltend

WANN SICH DAS GEMEINSCHAFTSPFANDRECHT LOHNT

- **Wiederholter Verzug:**
  Ordentliche Betreibung dürfte mangels pfändbarer beweglicher Werte scheitern
- **Wohnsitz im Ausland:**
  Eintragung schafft Betreibungsort am Ort des Grundstücks (Art. 51 Abs. 2 SchKG)
- **Laufender Verkauf:**
  Das Pfand erhöht den Druck, die Forderung zu begleichen
- **Erwiesene Zahlungsschwierigkeiten** des Eigentümers

Faustregel

≥ CHF 10'000

Darunter lohnt sich eine streitige Eintragung kaum. Bei hartnäckigen Schuldnern liegt die Schwelle eher höher.

CHECKLISTE FÜR DIE PRAXIS

- **Fristen überwachen:**
  Dreijahresfrist ab Eintragungsbegehren; rechtzeitig vorläufige, nötigenfalls superprovisorische Eintragung
- **Aktivlegitimation klären:**
  Wer handelt? Braucht es einen Beschluss?
- **Anwaltsbeizug prüfen:**
  Bei Bestreitung, kritischer Frist, Eigentümerwechsel
- **Ermächtigungsbeschluss:**
  Spätestens für die definitive Eintragung
- **Klagehäufung nutzen:**
  Klage auf Eintragung und Klage auf Zahlung (Art. 198 lit. h ZPO)
- **Betreibung einplanen:**
  Pfandverwertung, ggf. Rechtsöffnung

- **Saubere Dokumentation:**
  Grundbuchauszug, Beitragsbeschluss, Kontoauszug, Mahnungen, ggf. Anerkennung, alle Protokolle, Entscheid über vorläufige Eintragung mit Fristansetzung für Klage auf definitive Eintragung etc.
- **Vorbereitet sein: Vorlagen erstellen lassen**
  Z.B. Gesuch um vorsorgliche bzw. superprovisorische Eintragung des Pfandrechts; Beschluss zur Ermächtigung der Verwaltung (Prozessführung, Forderungsklage, Schlichtungsgesuch)

GROSSENBACHER
RECHTSANWÄLTE

FAZIT UND AUSBLICK

- **Wirksam, aber aufwendig:** Prozessuale Hürden, Kosten und Dauer sprechen oft für die ordentliche Betreibung
- **Gezielt einsetzen:** In bestimmten Konstellationen stärkt das Pfandrecht die Verhandlungsposition erheblich
- **Vorbereitet sein:** Vorlagen und Beschlüsse bereithalten, Fristen im Blick behalten

Ausblick

Der Bundesrat schlägt eine Revision von Art. 712i ZGB vor, um das Instrument attraktiver zu machen (BBl 2026, 1516 ff.)

GROSSENBACHER
RECHTSANWÄLTE

FRAGEN?

GROSSENBACHER
RECHTSANWÄLTE

KONTAKT

Grossenbacher Rechtsanwälte AG
Zentralstrasse 44, 6003 Luzern
T +41 41 500 56 56
www.gr-law.ch
michael.schumacher@gr-law.ch / mail@gr-law.ch

