

13. Auszug aus dem Urteil der II. zivilrechtlichen Abteilung
i.S. A. gegen **Stockwerkeigentümergeinschaft B.**
(Beschwerde in Zivilsachen)
5A_357/2022 vom 8. November 2023

Art. 712i Abs. 1 ZGB; Gemeinschaftspfandrecht; Berechnung der Dreijahresfrist für Beitragsforderungen.

Massgebend für die Rückrechnung zur Ermittlung der drei Jahresbeiträge, für welche die Stockwerkeigentümergeinschaft die Errichtung eines Gemeinschaftspfandrechts beanspruchen kann, ist das Begehren um Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts (E. 6.2.1).

Art. 712i al. 1 CC; hypothèque légale en faveur de la communauté des propriétaires d'étage; calcul du délai de trois ans relatif aux contributions visées par cette disposition.

Est décisive la date du dépôt de la requête d'inscription de l'hypothèque légale pour procéder au calcul rétroactif des contributions des trois dernières années, pour lesquelles la communauté des propriétaires d'étage peut revendiquer une hypothèque légale en sa faveur (consid. 6.2.1).

Art. 712i cpv. 1 CC; ipoteca legale in favore della comunione dei comproprietari per piani; calcolo del termine di tre anni relativo ai crediti per i contributi.

Per il calcolo a ritroso dei contributi degli ultimi tre anni per i quali la comunione dei comproprietari per piani può chiedere la costituzione di un'ipoteca legale, è decisiva la domanda di iscrizione dell'ipoteca legale (consid. 6.2.1).

A.

A.a Im Jahr 1966 wurde am Grundstück altGB Nr. x (Grundbuch U.) Stockwerkeigentum begründet vor Erstellung des Gebäudes, bestehend aus 12 Stockwerkeinheiten auf 12 Stockwerken (Terrassenhäuser). Das Grundstück altGB Nr. x war bis 1974 voll überbaubar. Es wurden 6 der 12 Einheiten (1. bis und mit 6. Stockwerk) realisiert.

A.b Im Rahmen der Grundbuchbereinigung vom 8. September 1995 wurde altGB Nr. x gelöscht und durch GB Nrn. y und z ersetzt. Beide Grundstücke sind grundbuchlich je als Stammparzellen der 12 Stockwerkeinheiten a bis l (somit 24 Einheiten) erfasst. Die tat-

sächlich gebauten 6 Einheiten a bis f befinden sich auf dem Grundstück GB Nr. y. Die Fläche des heutigen Grundstücks GB Nr. z kann seit 1974 nicht mehr überbaut werden.

B.

B.a A. ist Eigentümer der Stockwerkeinheiten Nr. b, GB Nr. y und Nr. h, GB Nr. z. Jeweils mit entsprechender Klagebewilligung focht er am 11. Oktober 2016, 9. Januar 2017 und 16. November 2017 beim Bezirksgericht Gersau diverse anlässlich der Stockwerkeigentümersammlungen vom 14. März 2016, 4. Juli 2016 und 12. Mai 2017 gefasste Beschlüsse an.

B.b Am 22. Januar 2019 klagte die Stockwerkeigentümergeinschaft beim Bezirksgericht auf definitive Eintragung eines zuvor vorläufig eingetragenen Gemeinschaftspfandrechts für die Pfandsomme von Fr. 24'438.49 nebst Zins zu 5 % seit 31. Dezember 2016 auf dem im Eigentum von A. stehenden Grundstück Nr. b, GB Nr. y. Ferner forderte sie von ihm teilklageweise den Betrag von Fr. 24'438.49 nebst Zins zu 5 % seit 31. Dezember 2016.

B.c Das Bezirksgericht vereinigte die von A. und der Stockwerkeigentümergeinschaft angestregten Prozesse und fällte am 4. Mai 2020 sein Urteil. Es wies die Anfechtungsklage vom 11. Oktober 2016 vollumfänglich ab, jene vom 9. Januar 2017 und 16. November 2017 hiess es jeweils in einem Punkt gut und wies sie im Übrigen ab. Sodann verpflichtete es A., der Stockwerkeigentümergeinschaft teilklageweise den Betrag von Fr. 24'438.49 nebst Zins zu 5 % seit 9. Januar 2019 zu bezahlen, und ordnete zur Sicherung dieser Forderung die definitive Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts für die Pfandsomme von Fr. 24'438.49 nebst Zins zu 5 % seit 9. Januar 2019 an.

C. Dagegen erhob A. Berufung an das Kantonsgericht Schwyz. Dieses hiess mit Urteil vom 22. März 2022 die beiden Anfechtungsklagen vom 9. Januar 2017 und 16. November 2017 in weiteren Punkten teilweise gut und trat auf die Forderungsklage der Stockwerkeigentümergeinschaft mangels vorgängig durchgeführten Schlichtungsverfahrens nicht ein. Im Übrigen wies es das Rechtsmittel ab, soweit es darauf eintrat.

D.

D.a Mit Beschwerde vom 12. Mai 2022 wendet sich A. (Beschwerdeführer) an das Bundesgericht. Er beantragt die Aufhebung diverser anlässlich der Stockwerkeigentümersammlungen vom 14. März

2016, 4. Juli 2016 und 12. Mai 2017 gefasster Beschlüsse sowie das Nichteintreten auf die Klage der Stockwerkeigentümergeinschaft (Beschwerdegegnerin) betreffend definitive Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts, eventualiter deren Abweisung.

D.b Das Bundesgericht weist die Beschwerde ab, soweit es darauf eintritt.

(Zusammenfassung)

Aus den Erwägungen:

6. Streitig ist schliesslich die Anordnung der definitiven Eintragung eines Gemeinschaftspfandrechts.

6.1 Art. 712i ZGB bestimmt, dass die Gemeinschaft für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen Anspruch gegenüber jedem jeweiligen Stockwerkeigentümer auf Errichtung eines Pfandrechts an dessen Anteil hat (Abs. 1). Die Eintragung kann vom Verwalter oder, wenn ein solcher nicht bestellt ist, von jedem dazu durch Mehrheitsbeschluss oder durch das Gericht ermächtigten Stockwerkeigentümer und vom Gläubiger, für den die Beitragsforderung gepfändet ist, verlangt werden (Abs. 2). Im Übrigen sind die Bestimmungen über die Errichtung des Bauhandwerkerpfandrechts sinngemäss anwendbar (Abs. 3).

6.2 Der Beschwerdeführer hält dafür, mit der gesprochenen Pfandsumme sei die Dreijahresfrist gemäss Art. 712i Abs. 1 ZGB verletzt worden.

6.2.1

6.2.1.1 Das Bundesgericht hatte sich bisher noch nicht dazu zu äussern, wie sich die Dreijahresfrist nach Art. 712i Abs. 1 ZGB berechnet. Die Lehrmeinungen und kantonale Rechtsprechung divergieren sowohl hinsichtlich des Anfangs- als auch des Endzeitpunkts der gesetzlichen Frist. Ein Teil der Doktrin plädiert dafür, massgebend für den Endzeitpunkt sei die Eintragung im Grundbuch, während sich der Anfangszeitpunkt nach den letzten drei abgeschlossenen Rechnungsjahren bestimme (BOHNET, *Actions civiles*, Bd. I, 2. Aufl. 2019, § 48 Rz. 32 [ohne Votum zum Endzeitpunkt]; *derselbe*, *PPE contre propriétaire d'étage*, in: *PPE 2015*, Bohnet/Carron [Hrsg.], Rz. 22 f.; FRIEDRICH, *Das Stockwerkeigentum, Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer*, 2. Aufl. 1972, § 22 Rz. 4; PELLASCIO, in: *ZGB, Kommentar*, Kren Kostkiewicz/Wolf/Amstutz/Fankhauser [Hrsg.], 4. Aufl. 2021, N. 5 zu Art. 712i ZGB;

WERMELINGER, *La propriété par étages* [nachfolgend: *La propriété*], 4. Aufl. 2021, N. 62, 67 und 69 zu Art. 712i ZGB; *derselbe*, Zürcher Kommentar [nachfolgend: ZK], 2. Aufl. 2019, N. 35 f. zu Art. 712i ZGB; WOLF/MANGISCH, *Stockwerkeigentum in der Schweiz*, in: 50 Jahre Schweizerisches Stockwerkeigentum, Wolf/Eggel [Hrsg.], 2016, S. 59 [ohne Votum zum Endzeitpunkt]; dieser Rechtsauffassung folgend: Kantonsgericht Waadt [Urteil HC/2013/124 vom 25. Januar 2013 E. 3.1b]; vgl. auch AMOOS PIGUET, in: *Commentaire romand, Code civil, Bd. II*, 2016, N. 9 zu Art. 712i-712k ZGB und OTTIKER, *Pfandrecht und Zwangsvollstreckung bei Miteigentum und Stockwerkeigentum*, 1972, S. 81, welche zwar das Begehren auf Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts als fristwährend ansehen, indessen ebenfalls von abgeschlossenen Rechnungsjahren ausgehen; diesem letzteren Standpunkt folgend: Kantonsgericht Graubünden [Urteile PF 2/91 vom 12. April 1991 E. 4b, in: *Die Praxis des Kantonsgerichtes von Graubünden* [PKG] 1991 Nr. 57 S. 189; PF 10/88 vom 20. September 1988, in: PKG 1988 Nr. 63 S. 203]). Andere Autoren vertreten die Auffassung, Ausgangspunkt für die Rückrechnung sei das Begehren um Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts, während es für den Anfangszeitpunkt einzig auf die Fälligkeit der Beitragsforderungen ankomme (GÄUMANN/BÖSCH, in: *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, Bd. II*, 7. Aufl. 2023, N. 5 zu Art. 712i ZGB; MANZ, *Unterhalt und Ersatzneubau im Stockwerkeigentum*, 2021, Rz. 387; STEINAUER, *Les droits réels, Bd. I*, 6. Aufl. 2019, Rz. 1905 Fn. 113 [ohne Stellungnahme zum Anfangszeitpunkt]; THURNHERR, *Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum*, 2010, Rz. 458; ZGRAGGEN, *Kostenverteilung und Haftung für Beiträge im Stockwerkeigentum*, 2020, Rz. 1287; diesen Lehrmeinungen folgend: Appellationsgericht des Kantons Tessin [Urteil 16.2017.12 vom 2. April 2019 E. 6c, allerdings relativiert im Urteil 11.2020.25 vom 2. Oktober 2020 E. 8b und E. 9]; Kantonsgericht Wallis [Urteil C1 09 26 vom 10. Februar 2010 E. 5b, in: *Zeitschrift für Walliser Rechtsprechung* [ZWR] 2011 S. 259, ohne Stellungnahme zum Endzeitpunkt]; Obergericht Zürich [Urteile LF210071 vom 30. November 2021 E. 8.2; PF200099 vom 14. Januar 2021 E. 2.5; LF160001 vom 17. Februar 2016 E. 2.4.2]; vgl. auch MEIER-HAYOZ/REY, *Berner Kommentar*, 1988, N. 33-35 zu Art. 712i ZGB und SCHWERY, *Zeitlicher Umfang der Pfandsicherung nach Art. 712i ZGB*, BR 2016 S. 345, die ebenfalls auf das Eintragungsbegehren abstellen, indessen auch nicht fällige Forderungen in die Berechnung mit einbeziehen).

6.2.1.2 Die beiden Berechnungsarten seien anhand eines Beispiels veranschaulicht: Eine Beitragsforderung wurde am 30. September 2020 fällig, während das Rechnungsjahr vom 1. Juli 2020 bis zum 30. Juni 2021 dauerte. Würde der ersten Lehrmeinung gefolgt, so könnte das Gemeinschaftspfandrecht für die fragliche Beitragsforderung frühestens am 1. Juli 2021 (nach Abschluss des Rechnungsjahres) verlangt werden und müsste spätestens am 30. Juni 2024 im Grundbuch eingetragen sein, weil dies der letzte Zeitpunkt ist, in dem die Beitragsforderung noch eines der letzten drei abgeschlossenen Rechnungsjahre (1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021, 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022, 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023) betrifft (Beispiel von WERMELINGER, *La propriété*, a.a.O., N. 64-66 zu Art. 712i ZGB; *derselbe*, ZK, a.a.O., N. 31-34 zu Art. 712i ZGB). Demgegenüber müsste das Begehren um Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts in Anwendung der zweiten Berechnungsweise spätestens am 30. September 2023, d.h. drei Jahre nach Fälligkeit der Beitragsforderung (30. September 2020) gestellt werden (Art. 77 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 2 OR; Beispiel von ZGRAGGEN, a.a.O., Rz. 1285).

6.2.1.3 Die Vorinstanz folgte jenen Stimmen in der Lehre, welche sich für die zweite Berechnungsweise aussprechen. Im Gesetzestext finde die Auffassung keine Stütze, wonach das Pfandrecht nur der Sicherung von Forderungen abgeschlossener Rechnungsjahre dienen solle. Sodann bezwecke die zeitliche Beschränkung der Pfandhaft in erster Linie den Schutz des Erwerbers einer Stockwerkeinheit, der damit rechnen müsse, dass sein Anteil für vom Vorgänger schuldig gebliebene Beiträge mit einem Pfandrecht belastet werde. Zudem verhindere sie eine allzu verzögerte Eintreibung der Beitragsforderungen durch die Stockwerkeigentümergeinschaft. Die Interessenslage spreche für die Bemessung der Dreijahresfrist durch Zurückrechnen ab dem Zeitpunkt des Begehrens. Würde man der Ansicht folgen, wonach sich die Pfandhaft auf die Forderungen der letzten drei Rechnungsjahre erstrecke, könnte die Eintragung bis zu einem Jahr nach Abschluss des dritten Rechnungsjahres verlangt werden, was insbesondere im Falle des Verkaufs einer Stockwerkeinheit zu einer gewissen Rechtsunsicherheit führen und auch nicht dem erwähnten Schutzzweck entsprechen würde.

6.2.1.4 Der Beschwerdeführer entgegnet, das Gemeinschaftspfandrecht sei ein mittelbares gesetzliches Pfandrecht, das erst mit dem Eintrag im Grundbuch entstehe. Deshalb könne für die Berechnung

der Dreijahresfrist einzig der Grundbucheintrag massgebend sein. Dieses Verständnis entspreche jenem der herrschenden Lehre. Auch die Gesetzssystematik führe zum selben Ergebnis, denn Art. 712i Abs. 3 ZGB verweise explizit auf die Bestimmungen über die Errichtung des Bauhandwerkerpfandrechts, wo unbestritten die Viermonatsfrist zur Eintragung nur gewahrt sei, wenn innert dieser Frist mindestens eine superprovisorische Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch erfolgt sei. *Ratio legis* von Art. 712i Abs. 1 ZGB sei es ferner, den Erwerber einer Stockwerkeinheit zu schützen, welcher damit rechnen müsse, dass sein Anteil für vom Vorgänger schuldig gebliebene Beiträge mit einem Pfandrecht belastet wird. Nur der Eintrag im Grundbuch erlange Registerpublizität. Würde auf den Zeitpunkt der Klageeinreichung abgestellt, so sähe sich ein allfälliger Drittkäufer unter Umständen mit einer rückwirkenden Pfandhaft von mehr als drei Jahren konfrontiert, zumal das Verfahren auf Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts – wie hier (fünfzehn Monate) – mitunter lange dauern könne. Die Interessen eines allfälligen Drittkäufers wären nicht gewahrt, wenn nicht auf den Zeitpunkt der Eintragung abgestellt würde.

6.2.1.5 Aus dem angefochtenen Entscheid ergibt sich, dass die Beschwerdegegnerin ihr Gesuch um provisorische Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts am 16. November 2017 stellte. Die provisorische Eintragung erfolgte gemäss den Feststellungen des Bezirksgerichts demgegenüber erst am 28. Februar 2019. Nach der ersten Berechnungsmethode bestünde der Anspruch auf Errichtung des Gemeinschaftspfandrechts für die Beitragsforderungen der (gemäss § 16 Ziff. II des Reglements den Kalenderjahren entsprechenden) Rechnungsjahre 2016, 2017 und 2018, während bei Anwendung der zweiten Berechnungsmethode die zwischen dem 16. November 2014 und dem 16. November 2017 fällig gewordenen Beitragsforderungen massgebend wären.

6.2.1.6 Ausgangspunkt der Auslegung eines Rechtssatzes bildet der Wortlaut der Bestimmung (sog. grammatikalische Auslegung). Ist er klar, d.h. eindeutig und unmissverständlich, so darf davon nur abgewichen werden, wenn ein triftiger Grund für die Annahme besteht, er ziele am "wahren Sinn", d.h. am Rechtssinn der Regelung vorbei. Anlass für eine solche Annahme können die Entstehungsgeschichte der Bestimmung (sog. historische Auslegung), ihr Sinn und Zweck (sog. teleologische Auslegung) oder der Zusammenhang

mit anderen Vorschriften (sog. systematische Auslegung) geben, so namentlich, wenn die grammatikalische Auslegung zu einem Ergebnis führt, das der Gesetzgeber nicht gewollt haben kann (BGE 147 III 41 E. 3.3.1 mit Hinweisen). Ist der Wortlaut der Bestimmung unklar bzw. nicht restlos klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, muss nach der wahren Tragweite der Bestimmung gesucht werden. Dabei sind im Sinne des pragmatischen Methodenpluralismus' alle anerkannten Auslegungselemente zu berücksichtigen (zum Ganzen: BGE 148 II 243 E. 4.5.1 mit Hinweisen).

6.2.1.7 In der deutschen und italienischen Fassung des Gesetzestextes ("Die Gemeinschaft hat für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen Anspruch gegenüber jedem jeweiligen Stockwerkeigentümer auf Errichtung eines Pfandrechtes an dessen Anteil"; "Al fine di garantire i suoi crediti per i contributi decorsi negli ultimi tre anni, la comunione ha il diritto di ottenere la costituzione di un'ipoteca legale sulla quota di ciascun comproprietario") ist von der Errichtung des Pfandrechtes die Rede, während in der französischen Fassung ("Pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté peut requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part de chaque copropriétaire actuel") vom Begehren auf Eintragung gesprochen wird. Dieselbe Wortwahl findet sich auch in Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB, welcher den Anspruch auf Errichtung eines Bauhandwerkerpfandrechtes unabhängig von einer vergleichbaren Frist regelt. Mithin scheint unwahrscheinlich, dass die Formulierung bewusst mit Blick auf die Berechnung der Dreijahresfrist gewählt worden wäre. Selbst wenn dies der Fall wäre, lieferte die grammatikalische Auslegung der Bestimmung aufgrund ihres unterschiedlichen Inhalts je nach Amtssprache kein klares Ergebnis. Eine eindeutige Formulierung zugunsten der einen oder anderen Berechnungsart (etwa: für die auf die letzten drei "Jahre vor der Eintragung des Pfandrechts", "Rechnungsjahre" bzw. "Jahre vor der Stellung des Eintragungsbegehrens" entfallenden Beitragsforderungen) enthält der Wortlaut von Art. 712i Abs. 1 ZGB nicht. Er gibt mithin keine klare Antwort auf die Frage, wie die Dreijahresfrist zu berechnen ist.

6.2.1.8 Im Rahmen der parlamentarischen Debatten wurde das Gemeinschaftspfandrecht nur nebenbei in der allgemeinen Diskussion erwähnt (Votum Grendelmeier, AB 1963 N 208: "Wohl sieht das Gesetz vor, dass in diesem Falle der Ersatzzahler ein Pfandrecht

besitzt."). Bei der Detailberatung des Artikels gab es zu keinen Bemerkungen Anlass (AB 1963 N 225 f., AB 1963 S 220, AB 1963 N 531). In der Botschaft wird ausgeführt, der Anspruch auf die Errichtung am Anteil des Beitragsschuldners durch Eintrag im Grundbuch "ist ein Anspruch, wie ihn der Bauhandwerker hat. Hinsichtlich der Erwirkung der Eintragung ist denn auch auf [aArt. 839 Abs. 3 ZGB] und die darauf bezüglichen Vorschriften in [Art. 22 aGBV] verwiesen. [...] Trotzdem [...] dieses Pfandrecht weder ein Rang- noch ein Verwertungsprivileg erhält, ist der Umfang der dadurch gesicherten Forderung eng begrenzt, nämlich auf die Beiträge, die auf die letzten drei Jahre entfallen. Für mehr als drei Jahresbeiträge besteht der gesetzliche Anspruch also nicht. Diese Beschränkung empfahl sich auch mit Rücksicht auf den Erwerber eines Stockwerkes. Dieser muss zwar damit rechnen, dass sein Stockwerk mit dem Pfandrecht für Beiträge, die sein Vorgänger schuldig geblieben ist, belastet wird, aber diese Last kann nicht mehr als drei solcher Jahresbeiträge umfassen" (Botschaft vom 7. Dezember 1962 zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Abänderung des vierten Teils des Zivilgesetzbuches [Miteigentum und Stockwerkeigentum], BBl 1962 II 1518 f. [zu Art. 712i bis l]). Auch die Materialien enthalten demnach keine ausdrückliche Auseinandersetzung mit der Frage der Berechnung der Dreijahresfrist.

6.2.1.9 Mit Blick auf den in der Botschaft erwähnten Käuferschutz gilt es indessen festzuhalten, dass die Belastung mit dem Pfandrecht nur bei Anwendung der zweiten Berechnungsmethode tatsächlich auf drei Jahresbeiträge beschränkt ist. Würden abgeschlossene Rechnungsjahre herangezogen, könnten mit dem Pfandanspruch nach dem Eigentumsübergang auch Beitragsforderungen gesichert werden, welche mehr als drei Jahre zurückliegen (vgl. vorne E. 6.2.1.2; SCHWERY, a.a.O., S. 343 f.; ZGRAGGEN, a.a.O., Rz. 1289). Da zumindest dem Gesetzeswortlaut nach nicht ausgeschlossen ist, über die Jahre hinweg mehrere – unterschiedliche Dreijahresperioden betreffende – Gemeinschaftspfandrechte eintragen zu lassen (vgl. MEIER-HAYOZ/REY, a.a.O., N. 37 zu Art. 712i ZGB), könnte die Stockwerkeigentümergeinschaft mit einem zweiten, späteren Gesuch für die restlichen Beiträge bis zum Eigentumsübergang erneut einen Pfandanspruch geltend machen. Auf dasselbe liefe es hinaus, wenn sie für die übrigen Beiträge das Retentionsrecht (Art. 712k ZGB) beanspruchen würde, denn dieses soll "im gleichen Umfang" wie das Gemeinschaftspfandrecht bestehen (BBl 1962 II 1519 [zu

Art. 712i bis l]). Es widerspräche dem gesetzgeberischen Willen, den Stockwerkanteil und allenfalls auch das Mobilium des Erwerbers für mehr als drei Jahresbeiträge, welche der frühere Eigentümer schuldig blieb, zu belasten. Anders als der Beschwerdeführer meint, steht die Registerpublizität diesem Verständnis nicht entgegen, denn im Rahmen seiner vorvertraglichen Aufklärungspflichten müsste der Veräußerer den Käufer über ein laufendes Verfahren orientieren. Abgesehen davon wäre eine im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs hängige Klage auf Eintragung eines Pfandrechts für vor der Dreijahresperiode liegende Beitragsforderungen ohnehin infolge fehlender Passivlegitimation abzuweisen, wenn der Käufer nicht anstelle des Veräußerers in den Prozess eintritt (vgl. Art. 83 Abs. 1 ZPO). Die Gutheissung einer im Anschluss daran neu gegen Ersteren gerichteten Klage wiederum würde an der Dreijahresfrist scheitern, welche sich nach dem Beginn der Rechtshängigkeit des zweiten Verfahrens berechnen würde.

6.2.1.10 Der Sinn und Zweck des Gemeinschaftspfandrechts besteht darin, das Risiko der Uneinbringlichkeit der von den Stockwerkeigentümern geschuldeten Beitragsforderungen zu minimieren (SCHWERY, a.a.O., S. 344; WEBER, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, 1979, S. 473; ZGRAGGEN, a.a.O., Rz. 1290), weil diese unter Umständen die einzigen Aktiven des Gemeinschaftsvermögens bilden (MEIER-HAYOZ/REY, a.a.O., N. 4 zu Art. 712i ZGB; SCHWERY, a.a.O., S. 344). Es soll das Funktionieren der gemeinschaftlichen Verwaltung sowie die Finanzierung der von den Stockwerkeigentümern anteilmässig zu tragenden Gemeinschaftskosten sichergestellt werden (ZGRAGGEN, a.a.O., Rz. 1290). Da sich der Gesetzgeber gegen ein unmittelbar gesetzliches Pfandrecht entschieden hat (BBl 1962 II 1519 [zu Art. 712i bis l]), genießt das Gemeinschaftspfandrecht wie bereits ausgeführt weder ein Rangprivileg noch ein Verwertungsvorrecht, sodass das Prinzip der Alterspriorität greift. Mit Blick hierauf wahrt die zweite Berechnungsmethode den genannten Zweck besser als die erste, zumal der Stockwerkeigentumsanteil bei Zuwartens bis nach Ablauf eines Rechnungsjahrs in der Zwischenzeit anderweitig belastet werden könnte (SCHWERY, a.a.O., S. 345; ZGRAGGEN, a.a.O., Rz. 1290). Ferner sichert das Gemeinschaftspfandrecht nicht nur die Deckungsbeiträge, sondern auch die Vorschussleistungen (FRIEDRICH, a.a.O., § 22 Rz. 3; MEIER-HAYOZ/REY, a.a.O., N. 32 zu Art. 712i ZGB; THURNHERR, a.a.O., Rz. 457; WEBER, a.a.O., S. 474; WERMELINGER, Das Stockwerkei-

gentum, 3. Aufl. 2023, N. 29 zu Art. 712i ZGB; WOLF/MANGISCH, a.a.O., S. 59; ZGRAGGEN, a.a.O., Rz. 1184 und Rz. 1278). Auf diese ist die Stockwerkeigentümergeinschaft bereits während des laufenden Rechnungsjahres angewiesen, sodass der Pfandanspruch teilweise seines Sinnes entleert würde, wenn er auf Beitragsforderungen abgelaufener Rechnungsjahre zu beschränken wäre (ZGRAGGEN, a.a.O., Rz. 1290).

6.2.1.11 Schliesslich ist festzuhalten, dass sich aus der sinngemässen Anwendung der Bestimmungen über die Errichtung des Bauhandwerkerpfandrechts (Art. 712i Abs. 3 ZGB) nicht ableiten lässt, die Dreijahresfrist sei nach der ersten Methode zu berechnen. Bei der Dreijahresfrist handelt es sich um eine umfangmässige Beschränkung der Pfandforderung, sodass sich keine Parallelen zur Eintragsfrist für das Bauhandwerkerpfandrecht (Art. 839 Abs. 2 ZGB) ziehen lassen. Letztere steht in keinem Zusammenhang mit der Höhe der zu sichernden Forderung, sondern regelt einzig den letztmöglichen Zeitpunkt für die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts. Ein analoger Tatbestand zum Abschluss der Bauarbeiten besteht für die Beitragsforderungen nicht, denn diese entstehen laufend weiter. Nicht ohne Grund wurde in der Botschaft nur auf Art. 839 Abs. 3 ZGB und nicht auf den gesamten Gesetzesartikel verwiesen.

6.2.1.12 Aus den dargelegten Gründen ist jener Lehrmeinung der Vorzug zu geben, wonach die Dreijahresfrist durch Rückrechnung ab Stellung des Begehrens um Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts zu berechnen ist. Die Frage, ob der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach die zu sichernden Beitragsforderungen fällig sein müssen (BGE 106 II 183 E. 3c), zu Recht in der Doktrin Kritik erwachsen ist, muss mangels Entscheidelevanz für den vorliegend zu beurteilenden Sachverhalt nicht beantwortet werden.