

## **Zwangshypothek – Vollstreckung im Wohnungseigentumsrecht**

Kommt ein Wohnungseigentümer als Mitglied einer Eigentümergemeinschaft mit Hausgeldzahlungen in Verzug, kann die restliche Gemeinschaft diese Ansprüche gegen ihn auch gerichtlich geltend machen. Mit einem Vollstreckungstitel, wie z. B. einem Vollstreckungsbescheid oder einem Urteil kann dann die Zwangsvollstreckung gegen den säumigen Wohnungseigentümer betrieben werden.

Wenn keine sonstigen Vermögenswerte vorhanden sind, bietet sich die Eintragung einer Zwangshypothek in das Grundbuch an; hiermit wird das Wohnungseigentum belastet. Ist ein Vollstreckungstitel vorhanden, kann dies mit einem Antrag durch den beauftragten Rechtsanwalt oder den Verwalter beim Grundbuchamt geschehen. Bislang hat das Grundbuchamt hier als Berechtigte sämtliche Eigentümer der Eigentümergemeinschaft als Gläubiger ins Grundbuch eingetragen; es war stets eine Eigentümerliste beizufügen, da sämtliche Eigentümer namentlich ins Grundbuch eingetragen wurden. Beahlt der säumige Wohnungseigentümer im Laufe der Zwangsvollstreckung die titulierten Wohngelder nebst Kosten, hat der Eigentümer Anspruch auf Löschung der eingetragenen Zwangshypothek. Dies war bisher ein äußerst kompliziertes Unterfangen. Während die Eintragung durch den Antrag eines bevollmächtigten Rechtsanwalts oder des Verwalters geschehen konnte, musste bei der Löschung jeder einzelne eingetragene Eigentümer der Gemeinschaft eine erforderliche Löschungsbewilligung bei einem Notar beglaubigen lassen. Dies führte bei großen Eigentümergemeinschaften zu fast unüberwindbaren Schwierigkeiten oder zumindest zu einem großen Verwaltungsaufwand.

Nach dem der Bundesgerichtshof die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft anerkannt hat und dies nunmehr auch seit dem 01.07.2007 gesetzlich geregelt ist, besteht die Möglichkeit, nicht mehr die einzelnen Mitglieder sondern die Wohnungseigentümergemeinschaft selbst als Berechtigte im Grundbuch einzutragen. Dies hat auch das Landgericht Bremen in einem Beschluss vom 02.03.2007 (3 T 137/07) bestätigt. Bereits bei Eintragung der Eigentümergemeinschaft ist die Einreichung einer Eigentümerliste nicht mehr erforderlich. Es werden nicht mehr sämtliche Eigentümer in Person, sondern die Wohnungseigentümergemeinschaft als teilrechtsfähige Gemeinschaft selbst im Grundbuch eingetragen. Bei der Löschung muss dann auch nur eine notariell beglaubigte Bewilligung durch den Verwalter ausgestellt werden. Dies stellt gegenüber der bisherigen Rechtsanwendung eine deutliche Vereinfachung und Verbesserung dar.

\* \* \* \* \*

Der Autor dieses Beitrags ist Rechtsanwalt Oliver Groll, Partner der Rechtsanwaltskanzlei Arens & Groll aus Oldenburg. Der 41-jährige Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht mit weiteren Tätigkeitsschwerpunkten im Vertrags- und Arbeitsrecht. Der Autor ist außerdem Lehrbeauftragter an der Fachhochschule Oldenburg/Ostfriesland/Wilhelmshaven, Fachbereich Ingenieurwissenschaften.