

► Fehlervermeidung

### Zwangssicherungshypothek: Eintragungskosten sind weder eintragungsfähig noch eintragungsbedürftig

| Ein klassischer Fehler beim Antrag, eine Zwangssicherungshypothek einzutragen: Es wird immer wieder beantragt, die Kosten, die durch die Eintragung entstehen, mit im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Folge solcher Fehler ist dann, dass das Grundbuchamt eine zeitaufwendige Zwischenverfügung erlässt und den Gläubiger auffordert, den Antrag zu korrigieren. |

**MERKE** | Die Eintragungskosten einer Zwangssicherungshypothek sind notwendige Kosten der Zwangsvollstreckung (§ 788 ZPO). Sie fallen somit dem Schuldner zur Last. Hierunter fallen:

- Gerichtskosten: 1,0 Eintragungsgebühr gemäß Nr. 14121 KV GNotKG
- Rechtsanwaltskosten: 0,3-Verfahrensgebühr gemäß Nr. 3309 VV RVG i. V. m. § 18 Abs. 1 Nr. 11 RVG

Nach § 867 Abs. 1 S. 3 ZPO haftet das Grundstück mit dem Rang der Zwangshypothek kraft Gesetzes für solche Kosten. Eine Beantragung und Grundbucheintragung ist daher unnötig. Vielmehr wird die Zwangssicherungshypothek unter Weglassung der beantragten Eintragungskosten eingetragen.

**Wichtig** | In einem evtl. Zwangsversteigerungsverfahren müssen die Eintragungskosten allerdings angemeldet werden, andernfalls wird hierauf kein Erlös zugeteilt (vgl. § 45 Abs. 1 ZVG).

► Wohnungseigentum

### Entziehung von Wohnungseigentum bei Bruchteilseigentümern

| Der BGH hat durch Urteil vom 14.9.18 (V ZR 138/17; Abruf-Nr. 205030) geklärt: Bei Bruchteilseigentum (z. B. je 1/2-Anteil) kann das Wohnungseigentum insgesamt entzogen werden, wenn auch nur einer der Miteigentümer einen Entziehungstatbestand nach § 18 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 WEG verwirklicht. |

Der nicht störende Miteigentümer ist aber entsprechend § 19 Abs. 2 WEG berechtigt, die Wirkungen des Entziehungsurteils bis zur Erteilung des Zuschlags in der Zwangsversteigerung dadurch abzuwenden, dass er den Miteigentumsanteil des störenden Miteigentümers (Schuldners) selbst erwirbt, den störenden Miteigentümer dauerhaft und einschränkungslos aus der Wohnanlage entfernt und dass er der Wohnungseigentümergeinschaft alle Kosten ersetzt, die dieser durch das Führen des Entziehungsrechtsstreits und die Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Durchsetzung des Entziehungsanspruchs entstanden sind.

↘ WEITERFÜHRENDER HINWEIS

- Entziehung von Wohnungseigentum: Diese Sonderregelungen müssen Sie beachten, VE 09, 182

Notwendige Kosten der Zwangsvollstreckung

Antrag überflüssig



IHR PLUS IM NETZ  
ve.iww.de  
Abruf-Nr. 205030



ARCHIV  
Ausgabe 10 | 2009  
Seite 182