Seit der Entscheidung des BGH zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft ist die Wohnungseigentümergemeinschaft als solche als Gläubigerin einer Zwangssicherungshypothek einzutragen. Dies gilt auch dann, wenn der Titel die einzelnen Wohnungseigentümer als Gläubiger ausweist.

LG Hamburg; 322 T 16/05; Beschluss vom 26.07.2005; eigener Leitsatz

I.

Die Beschwerdeführerin beantragte unter der oben genannten Sammelbezeichnung (Wohnungseigentümergemeinschaft Sowieso-Straße 98) am 13. Januar 2005 die Eintragung einer Zwangshypothek in das oben genannte Grundbuch.

Der Antrag wurde auf den Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Hamburg vom 12. März 2003 gestützt, in dem als Gläubiger die Wohnungseigentümer namentlich aufgelistet sind.

Mit Zwischenverfügung vom 18. Januar 2005 forderte das Grundbuchamt die Beschwerdeführerin auf, den Antrag dahingehend zu formulieren, dass als Gläubiger sämtliche namentlich genannten Wohnungseigentümer unter Angabe von Geburtstagen und des jeweils zugehörigen Grundbuchblattes eingetragen sind. Hiergegen wandte sich die Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 2. März 2005, in dem die Ansicht vertreten wird, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft in ihrer Sammelbezeichnung als Gläubigerin eingetragen werden könne.

Mit Beschluss vom 9. März 2005 wies das Grundbuchamt daraufhin den Antrag auf Eintragung der Zwangssicherungshypothek zurück.

Hiergegen richtet sich die Beschwerde vom 11. März 2005, in der auf die Ausführungen im Schriftsatz vom 2. März 2005 verwiesen wird, der das Grundbuchamt nicht abgeholfen hat.

II.

Die gemäß § 71 Grundbuchordnung zulässige Beschwerde ist auch begründet.

Jedenfalls nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofes zur Teilrechtsfähigkeit einer Wohnungseigentümergemeinschaft vom 2. Juni 2005 in NJW 2005, 2061 ff kann der Antrag vom 13. Januar 2005 auf Eintragung der Zwangshypothek nicht mehr mit der Begründung zurückgewiesen werden, die Beschwerdeführerin sei der Aufforderung aus der Zwischenverfügung vom 18. Januar 2005 nicht nachgekommen, wonach alle Gläubiger in der dort aufgeführten Art und Weise benannt werden

sollten, weil die Eintragung der Wohnungseigentümergemeinschaft als solche nicht möglich sei.

Es ist dem Grundbuchamt zuzugeben, dass bisher zumindest streitig war, ob im Hinblick auf § 1115 BGB eine Wohnungseigentumsgemeinschaft unter einer Sammelbezeichnung als Gläubigerin einer Zwangssicherungshypothek im Grundbuch eingetragen werden kann (vgl. dazu beispielsweise Schöner-Stöber, Grundbuchrecht, 13. Auflage, 2004 Randnummer 2182 Bauer-Oefele, Grundbuchordnung, 1999, ATV 313 m.w.N.; Bärmann-Pick-Merle Wohnungseigentumsgesetz, 9. Auflage, § 45 Randnummer 138, BayObLG in Rechtspfleger 1985, 102, 103 m.w.N.).

Aus Sicht der Kammer ist nunmehr jedenfalls für die hier interessierende Frage, ob eine Wohnungseigentümergemeinschaft als Gläubigerin einer Zwangssicherungshypothek im Grundbuch eingetragen werden kann, eine eindeutige Entscheidung des Bundesgerichtshofes gefallen. Denn unter Hinweis auf die Annahme der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft hat der Bundesgerichtshof in der genannten Entscheidung ausdrücklich ausgeführt, dass die Gemeinschaft als Gläubigerin einer Zwangshypothek in das Grundbuch eingetragen werden kann; die Eintragung aller Gläubiger unter Angabe von Namen, Vornamen, Wohnung und Beruf ist damit entbehrlich (vgl. BGH a.a.O. Seite 2065).

Dem steht hier auch nicht entgegen, dass der vorgelegte Titel nicht unter der Bezeichnung erstritten wurde, unter der nunmehr die Eintragung erfolgen soll, sondern unter Auflistung aller Eigentümer als Gläubiger und der Benutzung einer Eigentümerliste. Denn die titulierte Forderung steht bei Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit - im Übrigen auch bei Wechsel der Eigentümer- dem Verband (der Wohnungseigentümergemeinschaft) als solchem zu (vgl. BGH a.a.O. Seite 2065), der aus den im Titel aufgeführten Gläubigern besteht, die hier erkennbar als Wohnungseigentümergemeinschaft den Titel erwirkt haben.

Vor diesem Hintergrund sieht die Kammer nunmehr die aufgezeigten Hindernisse nicht mehr.