

Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum

-Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Rechtsanwalt und Notar in Berlin-

Was steht ins Haus?

Ich habe nach langer Zeit ein rechtskräftiges Urteil gegen meinen Schuldner nunmehr auch in zweiter Instanz vor dem Kammergericht erstritten. Jetzt möchte ich die Zwangsvollstreckung betreiben. Neben der Zwangsvollstreckung durch einen Gerichtsvollzieher oder durch Kontopfändung gibt es noch andere Möglichkeiten. Ich weiß, dass meinem Schuldner eine vermietete Eigentumswohnung gehört. Kann ich nicht gleich die Zwangsversteigerung der Immobilie beantragen oder eine Sicherungshypothek eintragen lassen? Welche Art der Zwangsvollstreckung ist die Effektivste? (561 Zeichen)

Was steht im Gesetz?

Wenn hier die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen vorliegen, können Sie die Zwangsversteigerung beantragen oder eine Sicherungshypothek eintragen lassen. Denn die Zwangsvollstreckung in eine Eigentumswohnung erfolgt durch Eintragung einer Sicherungshypothek für die Forderung, durch Zwangsversteigerung oder durch Zwangsverwaltung (Paragraph 866 ZPO). Die Zwangsversteigerung führt zur Verwertung der Wohnung. Der dabei erzielte Erlös wird an die Gläubiger verteilt. Mit der Eintragung einer Sicherungshypothek erhalten Sie zunächst kein Geld. Sie erhalten nur eine Sicherung Ihrer Forderung an der Immobilie. Damit gehen Ihre Ansprüche anderen Gläubigern vor, die nach Ihnen in das Grundstück vollstrecken wollen. Durch die Anordnung der Zwangsverwaltung können Sie auf die Grundstückserträge (z. B. Mieten) zugreifen. Wenn Sie hier nach der effektivsten Art der Zwangsvollstreckung fragen, so muss ich Ihnen sagen, dass ich das nicht pauschal beantworten kann. Es hängt vom Schuldnervermögen ab. Bevor Sie die Zwangsvollstreckung betreiben, sollten Sie sich mit Ihrem Rechtsanwalt beraten. Er wird aus der Fülle der Vollstreckungsmöglichkeiten den besten Weg auswählen. Hierbei wird Ihnen der Grundbuchauszug der Eigentumswohnung wichtige Hinweise geben. Wenn hier die eingetragenen Grundschulden den Wert der Wohnung ausmachen oder gar übersteigen, ist es nicht unbedingt ratsam, in die Immobilie zu vollstrecken. (1.422 Zeichen)

Und wie stehen Sie dazu?

Nach meiner Meinung hätten Sie besser gleich die Zwangsvollstreckung aus der erstinstanzlichen Entscheidung einleiten sollen. Hier ist wertvolle Zeit ins Land gegangen. Mit der erstinstanzlichen Entscheidung hätten Sie zum Beispiel im Wege der Sicherungsvollstreckung nach Paragraph 720 a ZPO vorgehen können. Sie hätten eine Sicherungshypothek in das Grundbuch der Eigentumswohnung eintragen lassen können. Es wäre auch möglich gewesen, eine Beschlagnahme des Ihnen zustehenden Geldbetrages zu erreichen. Entweder durch die Gerichtsvollzieher oder durch Pfändung des Schuldnerkontos. Die Sicherungsvollstreckung hätte zwar nur Ihren Anspruch gesichert. Doch hätten Sie jetzt, zum Beispiel bei der Kontopfändung, direkt die Auszahlung des Geldbetrages an Sie verlangen können. Ein ganz erheblicher Zeitvorteil. (810 Zeichen)