



# 99043016060000

# **Zwangshypothek Eintragung**

Heruntergeladen am 06.06.2025 https://fimportal.de/xzufi-services/S1000020010000013327/S100002

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99043016060000
Leistungsbezeichnung I	Zwangshypothek Eintragung
Leistungsbezeichnung II	Eintragen einer Zwangshypothek
Typisierung	2/3 - Bund: Regelung (2 oder 3), Land/Kommune: Vollzug
Quellredaktion	Hamburg
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	unbestimmter Freigabestatus
Begriffe im Kontext	In Grundstück vollstrecken, Grundstück versteigern lassen, Forderung aus Grundstück zurückbekommen
Leistungstyp	
Leistungsgruppierung	
Verrichtungskennung	
SDG-Informationsbereich	
Lagen Portalverbund	
Einheitlicher Ansprechpartner	Nein





Modul	Sachverhalt
Fachlich freigegeben am	28.11.2024
Fachlich freigegen durch	Wiese, Birgit
Handlungsgrundlage	Zivilprozessordnung (ZPO) [§ 867 Absatz 1 ZPO](https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/867.ht ml) [§ 720a ZPO](https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/720a.h tml) [§ 724 ZPO](https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/724.ht ml) [§ 725 ZPO](https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/725.ht ml) [§ 750 ZPO](https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/750.ht ml) [§ 751 ZPO](https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/751.ht ml) [§ 765 ZPO](https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/765.ht ml) [§ 866 ZPO](https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/866.ht ml)
	Grundbuchordnung (GBO) [§ 39 GBO](https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/39.ht ml) [§ 47 GBO](https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/47.ht ml) [§ 13 GBO](https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/13.ht ml)  Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) [§ 34 GNotKG](https://www.gesetze-im-internet.de/gnotkg/34.html)





Modul	Sachverhalt
	[Anlage 1 zum GNotKG](https://www.gesetze-im-internet.de/gnotkg/a nlage_1.html) [Anlage 2 zum GNotKG](https://www.gesetze-im-internet.de/gnotkg/a nlage_2.html)
	[§ 428 Burgerliches Gesetzbuch (BGB)](https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/428.h tml)
Teaser	Wenn jemand Ihnen Geld schuldet und Sie daruber bereits einen Gerichtsprozess gefuhrt und gewonnen haben oder einen anderen vollstreckbaren Titel haben, konnen Sie auch in das Grundstuck des Schuldners oder der Schuldnerin vollstrecken.
Volltext	Wenn jemand Ihnen Geld schuldet und Sie daruber bereits einen Gerichtsprozess gefuhrt und gewonnen haben (Urteil) oder einen anderen vollstreckbaren Titel (zum Beispiel Vollstreckungsbescheid aus gerichtlichem Mahnverfahren) haben, konnen Sie auch in das Grundstuck des Schuldners oder der Schuldnerin vollstrecken, um Ihr Geld zuruckzubekommen.  Dazu mussen Sie zunachst die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek am Grundstuck des Schuldners beantragen.  Falls es zu einer Zwangsversteigerung kommt, sichern Sie sich so eine gute Rangstelle fur Ihre Forderung gegenuber anderen Glaubigern.  Die Geldsumme, zu der das Grundstuck versteigert wird, wird in der Reihenfolge des Glaubigerranges verteilt. Ein guter Rang Ihrer Zwangshypothek am Grundstuck erhoht die Chance aus der Versteigerung Geld zu erhalten.
Erforderliche Unterlagen	**Schriftlicher Antrag** Ihr Antrag muss folgende Angaben enthalten:  • Grundstucksbezeichnung (Grundbuch- oder Lagebezeichnung)  • Angaben zu Ihrer Person (Name, Anschrift beziehungsweise Firma und Sitz, Geburtsdatum)  • bei mehreren Glaubigern oder Glaubigerinnen das





#### Modul

#### **Sachverhalt**

Gemeinschaftsverhaltnis (zum Beispiel in Bruchteilen zu 1/2 oder Gesamtglaubigerschaft gemaß § 428 BGB)

- Angaben zum Schuldner oder zur Schuldnerin (Name, Anschrift beziehungsweise Firma und Sitz)
- Angaben zur Vollstreckungsforderung, den Zinsen, und eventuellen Nebenleistungen

\*\*Vollstreckungstitel\*\*
Fugen Sie dem Antrag bei:

- Die vollstreckbare Ausfertigung oder den Vollstreckungsbescheid im Original.
- Eine einfache oder beglaubigte Kopie des Titels ist nicht ausreichend!
- Die Unterlagen erhalten Sie nach der Eintragung zuruck.

# \*\*Forderungsaufstellung\*\*

- Erstellen Sie bitte eine Liste aller Forderungen, die Sie geltend machen wollen.
- Die Liste muss auch bereits geleistete Zahlungen des Schuldners beziehungsweise der Schuldnerin enthalten.
- Fur eventuelle Zinsen mussen Sie die Zinshohe und den Zinsbeginn angeben.
- Die Zinsen sind nicht auszurechnen.
- Wenn Sie Vollstreckungskosten geltend machen, mussen Sie die Belege dazu einreichen.

#### Voraussetzungen

# \*\*Antrag\*\*

Die Zwangssicherungshypothek wird nur auf Antrag eingetragen.

\*\*Mindesth ohe der Forderung\*\*

Die Gesamtforderung muss uber 750 EUR liegen. Zinsen bleiben dabei unberucksichtigt, soweit sie als Nebenforderung geltend gemacht sind. Die Vollstreckung kann sich aus mehreren Vollstreckungstiteln ergeben, zum Beispiel aus einem Urteil und einem Kostenfestsetzungsbeschluss. Bisher entstandene Vollstreckungskosten konnen hinzugerechnet werden.





#### Modul

#### **Sachverhalt**

\*\*Unzul assigkeit einer Gesamtzwangshypothek\*\*
Wenn der Schuldner mehrere Grundstucke hat und Sie die Zwangshypothek auf mehreren Grundstucken eintragen wollen, mussen Sie explizit angeben, welche Teilforderung auf welchem Grundstuck lasten soll. Die Teilforderungen mussen ebenfalls uber 750 Euro betragen.

# \*\*Voreintragung\*\*

Der Schuldner oder die Schuldnerin muss als Eigentumer oder Miteigentumer im Grundbuch eingetragen sein. Sollte der Eigentumer nicht eingetragen sein, obwohl er eingetragen sein musste, konnen Sie mit dem vollstreckbaren Titel die Berichtigung des Grundbuchs beantragen.

# \*\*Vollstreckungstitel\*\*

Sogenannte Titel sind gerichtliche Entscheidungen (zum Beispiel Urteile, Beschlusse, Vollstreckungsbescheide) oder eine Erklarung, die einen vollstreckbaren Inhalt hat (zum Beispiel Vergleiche und notarielle Urkunden).

# \*\*Vollstreckungsklausel\*\*

Die Vollstreckungsklausel ist ein gesetzlich vorgeschriebener Text auf dem Vollstreckungstitel und lautet zum Beispiel: "Die vorstehende Ausfertigung wird der Klagerin zum Zwecke der Zwangsvollstreckung erteilt." Diesen Text darf in aller Regel nur die Stelle anbringen, die den Vollstreckungstitel erstellt hat, also in den meisten Fallen das Gericht (so genannte vollstreckbare Ausfertigung). Die Vollstreckungsklausel zeigt an, dass aus dem Titel vollstreckt werden darf. Vollstreckungsbescheide benotigen eine solche Klausel nicht.

# \*\*Zustellung\*\*

Der Vollstreckungstitel muss vor Beginn der Zwangsvollstreckung an den Schuldner oder die Schuldnerin zugestellt werden. Mit der Vollstreckungsklausel wird daher auch die Zustellung bescheinigt. Die Zustellung anderer Vollstreckungstitel mussen Sie selbst beauftragen.





Modul	Sachverhalt
	**F alligkeit** Ihre Forderung muss fallig sein. Das heißt, wenn diese erst mit dem Ablauf eines bestimmten Tages anfallt, mussen Sie diesen Tag abwarten.
	**Sicherheitsleistung** Bei einem vorlaufig gegen Sicherheitsleistung vollstreckbaren Urteil, kann die Zwangshypothek nur eingetragen werden, wenn der Schuldner die Vollstreckung nicht durch Zahlen der Sicherheitsleistung (findet sich im Urteil) abgewendet hat.
	**Keine weiteren Vollstreckungshindernisse** Im Grundbuch darf zum Beispiel kein Vermerk uber die Eroffnung eines Insolvenzverfahrens eingetragen sein.
Kosten	Volle Gebuhr aus dem einzutragenden Recht, das heißt der insgesamt geltend gemachten Forderung. Die Hohe der Gebuhr ergibt sich aus § 34 GNotKG (Tabelle B) und der dazugehorigen Anlage.
Verfahrensablauf	<ul> <li>Stellen Sie den Antrag auf Eintragung einer Zwangssicherungshypothek im Grundbuch Ihres Schuldners beim zustandigen Grundbuchamt. Das ist das Grundbuchamt fur das Grundstuck des Schuldners.</li> <li>Fugen Sie Ihrem Antrag alle erforderlichen Unterlagen bei.</li> <li>Das Grundbuchamt pruft Ihre Unterlagen und fordert Unterlagen nach, falls etwas fehlt.</li> <li>Wenn alle Unterlagen und Voraussetzungen gegeben sind, tragt das Grundbuchamt die Zwangssicherungshypothek in das Grundbuch ein.</li> <li>Die Eintragung erfolgt im Rahmen des Vollstreckungsverfahrens und somit - auch - gegen den Willen des Schuldners.</li> <li>Sie und Ihr Schuldner werden uber die Eintragung informiert.</li> </ul>
Bearbeitungsdauer	Die Bearbeitungsdauer hangt vom Einzelfall und vom Arbeitsanfall des jeweiligen Grundbuchamts ab.
Frist	**Wartefrist** In Einzelfallen (zum Beispiel bei Kostenfestsetzungsbeschlussen, Sicherungsvollstreckung und notariellen Urkunden)





Modul	Sachverhalt
	durfen Sie mit der Zwangsvollstreckung erst beginnen, wenn seit der Zustellung des Urteils und der Vollstreckungsklausel an den Schuldner oder die Schuldnerin zwei Wochen vergangen sind.
weiterführende Informationen	https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/beho erden/sozialbehoerde/einrichtungen/oera https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/beho erden/sozialbehoerde/einrichtungen/oera
Hinweise	**Eine Rechtsberatung findet beim Amtsgericht nicht statt. Wenden Sie sich bitte an die zur Rechtsberatung befugten Personen. Dies sind Rechtsanw alte beziehungsweise Notare. Eine kostengunstige Rechtsberatung fur Menschen mit niedrigem Einkommen bietet die Öffentliche Rechtsauskunft (ÖRA) an.**
Rechtsbehelf	Grundbuchbeschwerde
Kurztext	<ul> <li>Eintragung einer Zwangssicherungshypothek am Grundstuck des Schuldners beantragen, um geschuldetes Geld zuruckzubekommen.</li> <li>Sie brauchen ein Urteil oder anderen vollstreckbaren Titel (zum Beispiel Vollstreckungsbescheid aus gerichtlichem Mahnverfahren)</li> <li>Falls es zu einer Zwangsversteigerung kommt, sichern Sie sich so eine gute Rangstelle fur Ihre Forderung gegenuber anderen Glaubigern.</li> <li>Geldsumme, zu der das Grundstuck versteigert wurde, wird in der Reihenfolge des Glaubigerranges verteilt.</li> <li>Ein guter Rang Ihrer Zwangshypothek am Grundstuck erhoht die Chance aus der Versteigerung Geld zu erhalten.</li> </ul>
Ansprechpunkt	Wenn Sie die für Ihr Anliegen genaue zuständige Stelle ermitteln wollen, folgen Sie bitte dem Link zum [Hamburg Service](https://www.hamburg.de/service/info/hasi/133 27)
Zuständige Stelle	Amtsgericht Hamburg
Formulare	





Modul	Sachverhalt
Ursprungsportal	Hamburg Service, Hamburg Service (Currently this link is only available in german)