



**FACHHOCHSCHULE LUDWIGSBURG
HOCHSCHULE FÜR ÖFFENTLICHE VERWALTUNG UND FINANZEN**

Wahlpflichtfach im Verwaltungszweig:
Familienrecht im Arbeitsfeld Jugendamt – Beistandschaften,
Pflegschaften, Vormundschaften

Die Zwangsvollstreckung eines Unterhaltstitels
durch Eintragung einer Sicherungshypothek

DIPLOMARBEIT

zur

Erlangung des Hochschulgrades einer

Diplom - Verwaltungswirtin (FH)

im

Studienjahr 2007 / 2008

vorgelegt von

Anna Gollmer

Erstgutachter: Prof. Eberhard Ziegler

Zweitgutachterin: Dipl.-Verwaltungswirtin (FH) Monika Peinel

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	V
Teil I.....	1
1 Einführung	1
1.1 Zielsetzung	2
1.2 Systematik der Arbeit	3
2 Zwangsvollstreckung eines Unterhaltstitels.....	4
2.1 Arten der Zwangsvollstreckung wegen Unterhaltsansprüchen....	4
2.1.1 Überblick	4
2.1.2 Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen	5
2.2 Voraussetzungen.....	7
2.2.1 Vollstreckungsvoraussetzungen.....	7
2.2.2 Verfahrensvoraussetzungen.....	11
2.2.3 Grundbuchrechtliche Eintragungserfordernisse	12
3 Rechtliche Grundinformationen zur Zwangshypothek	14
3.1 Die Hypothek des BGB.....	14
3.1.1 Verkehrshypothek	16
3.1.2 Sicherungshypothek.....	17
3.2 Die Zwangshypothek	18
3.2.1 Entstehung	19
3.2.2 Kosten	20
3.2.3 Das Grundbuch	21
3.2.3.1 Aufbau des Grundbuchs.....	21
3.2.3.2 Der Rang der Zwangshypothek.....	21
3.2.3.3 Inhalt der Eintragung	23
4 Vermögenssituation des Unterhaltspflichtigen	25
4.1 Vermögen	25
4.2 Belastbares Vermögen	26
4.2.1 Grundstück.....	27

4.2.2	Grundstücksgleiche Rechte.....	28
4.2.2.1	Erbbaurecht.....	29
4.2.2.2	Wohnungseigentum	31
4.2.3	Miteigentum.....	32
4.2.3.1	in der Ehe.....	33
4.2.3.2	in der eingetragenen Lebenspartnerschaft.....	35
4.2.3.3	in der nichtehelichen Lebensgemeinschaft	36
4.2.4	Mehrere Belastungsgegenstände.....	36
5	Rechtsfolgen der Zwangshypothek	37
5.1	Sicherungs- und Verwertungsrecht des Unterhaltsgläubigers ...	37
5.1.1	Zwangsversteigerung/ -verwaltung.....	38
5.1.2	Haftungsgegenstände	40
5.2	Beschwerderecht des Unterhaltspflichtigen.....	41
5.2.1	Allgemeines Beschwerderecht	41
5.2.2	Eingeschränkte Beschwerde gegen Eintragungen.....	42
5.2.2.1	Amtswiderspruch.....	43
5.2.2.2	Löschung von Amts wegen	44
5.2.3	Beschwerde gegen Formulierungen des Grundbuchamts .	45
6	Veränderungen nach der Eintragung.....	46
6.1	Unterhalt.....	46
6.2	Vollstreckbarkeit	48
6.3	Vermögen.....	50
6.4	Tod des Unterhaltspflichtigen	51
6.5	Abtretung der Zwangshypothek.....	52
6.6	Im Grundbuch.....	52
Teil II.....		53
1	Die Zwangshypothek – Ein Zwangsmittel mit Erfolgchancen ..	53
2	Arbeitshilfe: Die Eintragung einer Zwangshypothek.....	55
3	Fazit	68
	Literaturverzeichnis.....	VIII

Anlagenverzeichnis	XI
Erklärung	XII

Abkürzungsverzeichnis

A.	Auflage
a. A.	anderer Ansicht
Abs.	Absatz
Alt.	Alternative
ARGE	Arbeitsgemeinschaft nach dem SGB II
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
bzw.	beziehungsweise
DNotI	Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift
EGB – VO	Verordnung des Justizministeriums über das maschinell geführte Grundbuch
ErbbauRG	Erbbaurechtsgesetz
ErbbauVO	Verordnung über das Erbbaurecht
f	folgende
FamRZ	Zeitschrift für das gesamte Familienrecht
ff	fortfolgende
FGG	Gesetz über die Angelegenheiten der Freiwilligen Gerichtsbarkeit
FGPrax	Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit (vereinigt mit OLGZ)

GBO	Grundbuchordnung
GBV	Verordnung zur Durchführung der Grundbuch- ordnung – Grundbuchverfügung
GBVO	Verordnung des Justizministeriums zur Aus- führung des Landesgesetzes über die frei- willige Gerichtsbarkeit im Bereich des Grund- buchwesens
h. M.	herrschende Meinung
InsO	Insolvenzordnung
JurA	Juristische Ausbildung
JuS	Juristische Schulung
JZ	Juristen Zeitung
KG	Kammergericht
KostO	Kostenordnung
LFGG	Landesgesetz über die freiwillige Gerichtsbar- keit
LG	Landgericht
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	Rechtssprechungsreport der NJW
NZI	Neue Zeitschrift das Recht der Insolvenz und Sanierung
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- u. Wohnungsrecht

OLG	Oberlandesgericht
OLGZ	Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen
Rn.	Randnummer
Rpfleger	Der Deutsche Rechtspfleger
S.	Seite/Satz
sog.	so genannte
UVG	Unterhaltsvorschussgesetz
vgl.	vergleiche
VO	Verordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
ZPO	Zivilprozessordnung
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsvverwaltung

Teil I

1 Einführung

Der fortwährende Anstieg der Lebenshaltungskosten und die gleichzeitige Minderung der Reallöhne führen dazu, dass viele Menschen, besonders die der unteren Einkommensschichten, ihren alltäglichen Bedarf nicht mehr decken können, obwohl sie einer vollschichtigen Tätigkeit nachgehen.

Die Aufnahme von Krediten ist daher eine Notwendigkeit geworden. Sowohl Privatkunden als auch Unternehmen verschaffen sich hierüber Geld für Investitionen. Hierfür werden bei Privatkunden meist ein Grundstück, eine Wohnung, ein Erbbaurecht oder ein Miteigentumsanteil¹ mit einer Hypothek an erster Rangstelle belastet. Doch die Eintragung an erster Rangstelle und die Begrenzung der Kredithöhe an den Beleihungswert des Grundstücks (in der Praxis höchstens 75 % des geschätzten Verkehrswertes) schließen die Risiken für die Kreditinstitute nicht vollständig aus, wie die Hypothekenkrise im Sommer 2007 in den USA zeigt. Hier trafen zwei Entwicklungen aufeinander. Zum einen konnten die Kreditnehmer die Kredite nicht mehr bedienen und zum andern konnten die Kreditinstitute aufgrund der fallenden Immobilienpreise ihre Forderungen durch Zwangsversteigerungen nicht befriedigen. Die Brisanz dieser Entwicklung wird deutlich, wenn man sich die Aussage des Statistischen Bundesamtes vor Augen führt. Die gesamten Bankkredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen betragen im Jahr 2007 2,2 Billionen €. Davon wurden 1,1 Billionen € der Kredite mit Hypotheken gesichert.²

¹ Aus Vereinfachungsgründen wird der Arbeit das Grundstück zu Grunde gelegt. Zu den grundstücksgleichen Rechten und dem Miteigentum vgl. insbesondere Gliederungspunkt 4.

² Statistische Bundesamt (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch 2007 – Für die Bundesrepublik Deutschland, S. 442.

1.1 Zielsetzung

In der Praxis der Jugendämter wird von der Eintragung einer Sicherungshypothek als Zwangsvollstreckungsmittel selten Gebrauch gemacht. Dies liegt unter anderem daran, dass die diesbezügliche Vorgehensweise nicht zum täglichen Arbeitsgeschehen gehört. Aufgrund dessen kann nur auf wenige Erfahrungswerte zurückgegriffen werden.

Grundsätzlich steht es dem Unterhaltsberechtigten, vertreten durch den Beistand frei, welche Vollstreckungsart³ er wählt. Eine festgelegte Rangfolge, wie sie bei der Zwangsvollstreckung öffentlich-rechtlicher Ansprüche (Zwangsgeld – Zwangshaft – Ersatzvornahme – unmittelbarer Zwang) besteht, besteht weder aufgrund gesetzlicher Bestimmungen noch wurde sie von der Rechtsprechung entwickelt.⁴ Der Weg der Zwangsvollstreckung wird häufig von der Sach- und Taschenpfändung über die Lohnpfändung bis zur Stellung von Abzweigungsanträgen bei der Rentenversicherung und der ARGE besritten. Es wird folglich meist mit der Maßnahme begonnen, die den Unterhaltspflichtigen am wenigsten beeinträchtigt.

Ist der Unterhaltspflichtige Grundstückseigentümer, stellt die Zwangshypothek eine weitere Vollstreckungsmöglichkeit dar. Die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe aus dem Jahr 2003, aus der hervorgeht, dass 60% der baden-württembergischen Haushalte eine oder mehrere Immobilien besitzen, zeigt, dass diese Möglichkeit häufig besteht.⁵

Diese Diplomarbeit soll den Beamten und Beschäftigten im Bereich der Beistandschaft dienen, den Unterhaltsanspruch mittels einer Zwangshypothek möglichst effizient durchzusetzen. Hierbei muss man sich immer bewusst sein, dass die Effizienz einer Zwangshypothek nicht nur davon ab-

³ Der Begriff Vollstreckung wird mit dem Begriff Zwangsvollstreckung synonym verwendet, da eine Vollstreckung nie freiwillig, sondern immer auf Initiative des Gläubigers geschieht.

⁴ Jauernig, Othmar/Berger, Christian: Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzrecht, 22. A., München 2007, § 1 Rn. 45.

⁵ Statistische Berichte Baden-Württemberg – Einkommens- und Verbrauchsstichprobe: Vermögensbestände und Schulden privater Haushalte am 01.01.2003 in Baden-Württemberg;
http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/Veroeffentl/Statistische_Berichte/4143_03001.pdf#search=%22Verm%C3%B6gensbest%C3%A4nde%20und%20Schulden%20privater%20Haushalte%22.

hängt, ob der Beistand korrekt vorgeht. Vielmehr können unkalkulierbare Faktoren den Erfolg der Maßnahme gefährden.

1.2 Systematik der Arbeit

Zunächst werden in Kapitel 2 die verfahrens- und grundbuchrechtlichen Voraussetzungen dargestellt, ohne deren Vorliegen eine Zwangshypothek nicht eingetragen werden kann. In Kapitel 3 wird der rechtliche Hintergrund der Zwangshypothek dargestellt und in Kapitel 4 werden die Vermögensgegenstände, die mit einer Zwangshypothek belastet werden können, aufgeführt. Kapitel 5 stellt die Rechtswirkungen für den Unterhaltsgläubiger und den Unterhaltspflichtigen dar. Zum Abschluss von Teil I werden in Kapitel 6 Veränderungen aufgezeigt, die sich nach der Eintragung in Bezug auf die Unterhaltsforderung, die Vermögensgegenstände, die persönlichen Verhältnisse des Unterhaltspflichtigen, die Vollstreckbarkeit des Unterhaltstitels und die Situation im Grundbuch ergeben können. In Teil I der Arbeit wird vom Unterhaltsgläubiger/ -berechtigten⁶ ausgegangen, weil dieser Inhaber der Ansprüche ist, während der Beistand ihn im Rahmen seiner Aufgaben gesetzlich vertritt. Die Wirkungen der Handlungen sind dieselben, unabhängig davon wer diese vornimmt.

Die Arbeitshilfe in Teil II hingegen ist speziell auf den Beistand zugeschnitten. Die Arbeitshilfe stellt eine zeitliche Abfolge aller einzelnen Handlungsschritte dar, die eine Zwangshypothek ermöglichen und letztlich zur Eintragung in das Grundbuch führen. Außerdem wird ein kurzer Abriss über die Möglichkeit der Zwangsversteigerung/ -verwaltung und über mögliche Veränderungen nach der Eintragung gegeben.

⁶ Um die Lesbarkeit zu erleichtern wird nur die männliche Form verwendet.

2 Zwangsvollstreckung eines Unterhaltstitels

Die Zwangsvollstreckung ist ein formalisiertes Verfahren.⁷ In ihm wird ein privatrechtlicher Anspruch mithilfe von öffentlich-rechtlichen Institutionen durchgesetzt.

Ziel der Zwangsvollstreckung ist die Befriedigung des Gläubigers aus einem Vermögensgegenstand (Einzelvollstreckung). Der Beistand hat gem. § 1712 Abs. 1 Nr. 2 BGB die Geltendmachung von Unterhaltsansprüchen minderjähriger Kinder zur Aufgabe und ist damit auch zur zwangsweisen Durchsetzung der Forderung berechtigt.

2.1 Arten der Zwangsvollstreckung wegen Unterhaltsansprüchen

Die Zwangsvollstreckung ist im 8. Buch der ZPO geregelt. Dort werden nach dem 1. Abschnitt, der die allgemeinen Vollstreckungsvorschriften umfasst, in den nächsten 3 Abschnitten die unterschiedlichen Vollstreckungsarten dargestellt.

Diese sind systematisch nach dem die Vollstreckung begründenden Anspruch gegliedert.

2.1.1 Überblick

Die ZPO sieht die Vollstreckung

- 1) zur Erwirkung von Handlungen oder Unterlassung (§§ 887-893 ZPO),
- 2) zur Erwirkung der Herausgabe von Sachen (§§ 883-886 ZPO) und
- 3) wegen Geldforderungen (§§ 803-882 a ZPO) vor.

Für das Vorgehen im Vollstreckungsverfahren muss klar sein, mit welcher Zwangsvollstreckungsart Unterhaltsansprüche vollstreckt werden können.

⁷ Roth, Prof. Dr. Herbert: Zwangsvollstreckung gegen prozessunfähigen Schuldner, JZ 1997, S. 895, 896.

Die Überweisung bzw. Zahlung des Unterhalts stellt eine Handlung des Unterhaltspflichtigen dar. Als Konsequenz daraus wäre es denkbar, den Unterhaltstitel nach den §§ 887 ff. ZPO durchzusetzen. Dies ist jedoch nicht möglich, da diese Vollstreckungsart solche Handlungen ausschließt, die in einem anderen Abschnitt speziell geregelt sind, wie dies bei der Durchsetzung von Geldforderungen der Fall ist.⁸

Der Barunterhalt ist monatlich in Geld zu leisten. Bei Geld handelt es sich um eine bewegliche Sache, die nicht aufgrund der §§ 883-886 ZPO heraus verlangt werden kann. Diese Vorschriften werden bei Ansprüchen, die nicht auf die Leistung eines Geldbetrages abzielen, angewendet und sind somit für die Vollstreckung von Unterhaltsansprüchen nicht einschlägig.

Im Ergebnis erfolgt die Vollstreckung von Unterhaltsansprüchen nach den §§ 803-882 ZPO.⁹

2.1.2 Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Es wird zwischen der Vollstreckung in das bewegliche und unbewegliche Vermögen (§§ 864 ff. ZPO) unterschieden.¹⁰ Als Vermögen bezeichnet man die Gesamtheit aller Sachen und Rechte, die einer Person rechtlich zugewiesen sind.¹¹ Nach § 90 BGB sind Sachen körperliche Gegenstände, d.h. sie sind sinnlich wahrnehmbare und räumlich abgegrenzte Gegenstände und vom Menschen beherrschbar.¹² Unbewegliche Sachen sind nach den Vorschriften des BGB Grundstücke und ihre wesentlichen Bestandteile (§§ 93-95 BGB).¹³ Hierbei handelt es sich um eine abschlie-

⁸ Jauernig/Berger: § 27 Rn. 1.

⁹ Formal gehört § 882 a ZPO ebenfalls dazu, er bleibt aber unberücksichtigt, weil eine juristische Person nicht Unterhaltspflichtiger nach § 1612 a BGB sein kann.

¹⁰ Die Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen ist Bestandteil der Diplomarbeit von Frau Wittmann im Studienjahr 2007/2008.

¹¹ Jickeli, Joachim/ Stieper, Malte in: J von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 1. Buch, Allgemeiner Teil §§ 90 – 133, §§ 1 – 54, 63 BeurkG, Vorbem zu §§ 90 – 103 Rn. 24 (im Folgenden zitiert als Staudinger/Bearbeiter).

¹² Staudinger/Jickeli/Stieper: § 90 Rn. 1.

¹³ Heinrichs, Helmut u. Ellenberger, Jürgen in: Palandt, Otto: Bürgerliches Gesetzbuch, 67. A., München 2008, Überblick vor § 90 Rn. 3; (im Folgenden zitiert als Palandt/Bearbeiter).

ßende Aufzählung. Alle nicht genannten Gegenstände sind bewegliche Sachen, da sie ihren Standort verändern können.¹⁴ Für die Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen wird häufig gleichbedeutend der Begriff der Immobilienvollstreckung verwendet.

Zur Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen bestehen gem. § 866 ZPO die Möglichkeiten der Zwangsverwaltung, der Zwangsversteigerung und der Zwangshypothek. Die einzelnen Zwangsmittel schließen sich gegenseitig nicht aus. Sie stehen vielmehr nebeneinander, denn jedes dieser Zwangsmittel hat einen unterschiedlichen Zweck.¹⁵

Bei der Zwangsverwaltung verbleibt das Grundstück im Eigentum des Schuldners. Der Gläubiger soll aus dem Ertrag des Grundstücks, den Miet- und Pachtzinsen, befriedigt werden. Hierfür wird ein Zwangsverwalter bestellt, der das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten hat und das Geld aus den Nutzungen des Grundstücks dem Gläubiger zur Verfügung stellt.

Im Gegensatz dazu verliert der Schuldner bei der Zwangsversteigerung sein Eigentum, da das Eigentum im Moment der Zuschlagserteilung auf den Meistbietenden übergeht. Eine Grundbucheintragung ist hier zum Eigentumsübergang nicht erforderlich. Der Gläubiger soll aus dem erzielten Erlös befriedigt werden.

Durch die Eintragung einer Zwangshypothek in das Grundbuch, wird der Gläubiger nicht befriedigt, sondern erhält eine Sicherung seiner Forderung und eine Rangstelle bei der Zwangsversteigerung.¹⁶ Um die Befriedigung zu erreichen, muss der Gläubiger aus der Zwangshypothek die Zwangsversteigerung oder -verwaltung betreiben.

Die Vollstreckung wegen Geldforderungen in das unbewegliche Vermögen ist für die Zwangsverwaltung und die Zwangsversteigerung neben der ZPO auch im ZVG geregelt. Für die Zwangshypothek ist ausschließlich die

¹⁴ Wolf, Manfred: Sachenrecht, 23. A., München 2007, § 1 Rn. 14.

¹⁵ Stöber in: Zöller, Richard: Zivilprozessordnung, 26. A., Köln 2007, § 866 Rn. 4 (im Folgenden zitiert als Zöller/Bearbeiter).

¹⁶ Lücke, Wolfgang: Zivilprozessrecht –Erkenntnisverfahren, Zwangsvollstreckung, 9. A., München 2006, § 81 Rn. 668.

ZPO einschlägig.

Das Wissen um das Vermögen des Unterhaltspflichtigen ist von großer Bedeutung, da das Sachenrecht als Grundlage der Vermögenszuordnung festlegt, auf welche Sachen und dingliche Rechte der Gläubiger bei der Vollstreckung zugreifen kann.

2.2 Voraussetzungen

Um die Zwangshypothek zu dem angestrebten Zeitpunkt durchführen zu können, ist es notwendig, dass die vollstreckungs- und verfahrensrechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Diese Notwendigkeit ist bei allen Vollstreckungsmaßnahmen gleich.

Die Zwangshypothek wird vom Grundbuchamt in das Grundbuch eingetragen. Es wird hierbei in doppelter Funktion tätig, da es einen Vollstreckungsakt durch ein Grundbuchgeschäft vollzieht.¹⁷ Aufgrund dieser Doppelfunktion müssen zusätzlich die grundbuchrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sein. Der Vollstreckungsakt richtet sich nach den Vorschriften der ZPO und das Grundbuchgeschäft nach den Verfahrensvorschriften der GBO.

2.2.1 Vollstreckungsvoraussetzungen

Vollstreckungsorgan

Zuständig für die Eintragung einer Zwangshypothek ist das Grundbuchamt, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Das Grundbuchamt wird gem. § 1 Abs. 1 GBO bei den Amtsgerichten geführt. Dort wird in der Regel der Rechtspfleger als Grundbuchbeamter tätig.

Baden-Württemberg hat eine Sonderstellung in der Zuständigkeitsregelung. Hier gibt es in jeder Gemeinde ein Grundbuchamt (§§ 1 Abs. 1 S. 1, 143 Abs. 1 S. 1 GBO i.V.m. § 1 Abs. 3, § 26 Abs. 1 LFGG). Grundbuch-

¹⁷ Becker in: Musielak, Hans-Joachim: Kommentar zur Zivilprozessordnung, 5. A., München 2007, § 867 Rn. 2, Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann: Zivilprozessordnung, 66. A., München 2008, § 867 Rn 3 (im Folgenden zitiert als Baumbach/Lauterbach); BGH, NJW 2001, S. 3627 m. w. N.

beamter ist nach § 29 Abs. 1 LFGG der Notar des Notarbezirks, zu dem das Grundbuchamt gehört. Um auf Bundesebene eine einheitliche Organisationsstruktur zu erreichen, soll die besondere Stellung der Notare in Baden-Württemberg voraussichtlich bis 31.12.2017 aufgehoben werden.¹⁸ Das Grundbuchamt überprüft lediglich das Vorliegen der vollstreckungs-, verfahrens- und grundbuchrechtlichen Voraussetzungen¹⁹ und nicht die Rechtmäßigkeit des zu vollstreckenden Titels.²⁰

Titel

Ein Titel ist eine öffentliche Urkunde, die einen materiell-rechtlichen Anspruch begründet und der Zwangsvollstreckung zugrunde liegt.²¹ Um vollstrecken zu können, reicht der bloße Unterhaltsanspruch nicht aus, sondern er muss in einem Titel materiell-rechtlich anerkannt sein.

Vollstreckungstitel können Endurteile nach § 704 ZPO oder andere Vollstreckungstitel gem. § 794 ZPO sein. Neben dem Endurteil ist für den Bestand aus § 794 Abs. 1 Nr. 1-5 ZPO der Unterhaltsvergleich (Nr.1), der Beschluss über die Festsetzung von Minderjährigenunterhalt im vereinfachten Verfahren (Nr. 2a) und die vollstreckbare Urkunde (Nr. 5) von besonderer Bedeutung. Alle weiteren Vollstreckungstitel spielen für den Bestand, wenn überhaupt, eine untergeordnete Rolle.

Inhalt und Umfang der Vollstreckung werden durch den Titel bestimmt.²²

Klausel

Die Klausel ist ein amtliches Zeugnis, dass der Titel vollstreckbar ist.²³

Unterhaltstitel müssen mit einer Vollstreckungsklausel versehen sein. Dies gilt sowohl gem. § 724 Abs. 1 ZPO für die Endurteile als auch gem. § 795

¹⁸ Justizministerium Baden-Württemberg: Ministerrat gibt grünes Licht für Notariatsreform in Baden-Württemberg, vom 18.12.2007

<http://www.justizportal-bw.de/servlet/PB/menu/1215546/index.html>.

¹⁹ Zöller/Stöber: § 867 Rn. 1.

²⁰ Legalitätsprinzip; Schöner, Dr. Hartmut/Stöber, Kurt: Grundbuchrecht, 13. A., München 2004, Rn. 20.

²¹ Lüke: § 57 Rn. 523.

²² Jauernig/Berger: § 1 Rn. 20 und 22.

²³ Lüke: § 60 Rn. 542.

ZPO für die anderen Vollstreckungstitel. Sie darf somit erst erteilt werden, wenn der Titel rechtskräftig ist. Die Ausfertigung, auf der sich die Klausel befindet, wird vollstreckbare Ausfertigung genannt (§ 724 ZPO). Die Klausel wird bei den oben genannten Titeln der §§ 704 und 794 Nr. 1+2a ZPO von dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle (§ 724 Abs. 2 ZPO) und bei den vollstreckbaren Urkunden gem. § 60 SGB VIII von den Beamten und sonstigen Beschäftigten des Jugendamts erteilt. Das Vollstreckungsorgan überprüft nicht, ob die Klausel zu Recht erteilt wurde, sondern lediglich, ob sie vorhanden ist.²⁴

Zustellung

Nach § 750 Abs. 1 ZPO muss der Unterhaltstitel, bevor aus ihm vollstreckt werden soll, dem Unterhaltspflichtigen zugestellt worden sein. Eine gleichzeitige Zustellung des Titels mit Beginn der Vollstreckungsmaßnahme ist nur in den Fällen denkbar, in denen der Gerichtsvollzieher Vollstreckungsorgan ist. Bei der Zustellung muss der Unterhaltstitel die Vollstreckungsklausel nicht enthalten.²⁵

Fälligkeit

Der Unterhalt wird gem. § 1612 Abs. 3 BGB jeweils monatlich im Voraus fällig. Nur wegen bereits fälliger Leistungen kann die Zwangshypothek eingetragen werden (§ 751 Abs. 1 ZPO). D. h. bei Unterhaltstiteln werden nur Rückstände mit der Zwangshypothek vollstreckt.

Wartefrist

Nach § 798 ZPO darf aus einem Beschluss über die Festsetzung von Minderjährigenunterhalt im vereinfachten Verfahren (§ 794 Abs. 1 Nr. 2a ZPO) und aus einer Jugendamtsurkunde (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) frühestens zwei Wochen nach Zustellung vollstreckt werden. Die Wartefrist ent-

²⁴ Schreiber, Prof. Dr. Klaus: Allgemeine Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung: Titel, Klausel, Zustellung, JurA 2005, S. 670, 672.

²⁵ Hintzen, Udo: Pfändung und Vollstreckung im Grundbuch, 2. A., Berlin 2003, Rn. 562 (im Folgenden zitiert als Hintzen: Pfändung und Vollstreckung).

fällt, wenn der Unterhaltspflichtige auf die Zustellung verzichtet.²⁶

Mindestbetrag

Nur wenn der einzutragende Betrag, nicht aber die titulierte Forderung, mehr als 750,00 € - also mindestens 750,01 € - beträgt, kann eine Zwangshypothek eingetragen werden (§ 866 Abs. 3 ZPO). Die Mindestgrenze muss auch bei der Verteilung der Forderung auf mehrere Grundstücke des Unterhaltspflichtigen eingehalten werden.²⁷ Diese Vorgabe soll dazu dienen, das Grundbuch übersichtlich zu halten.²⁸ Für eine Forderung, die diesen Betrag unterschreitet, ist eine Zwangshypothek nichtig und wird vom Grundbuchamt von Amts wegen gem. § 53 Abs. 1 GBO gelöscht.²⁹ Eine nichtige Eintragung entfaltet keinerlei Rechtswirkungen, und es entsteht keine Eigentümergrundschild.³⁰ Eine Zwangshypothek kann auch nur für einen Teil- oder Restbetrag des Unterhaltsrückstandes eingetragen werden.³¹

Fehlen Vollstreckungsvoraussetzungen oder ist die Identität von Schuldner oder Gläubiger nicht sichergestellt, wird die Vollstreckung vom Grundbuchamt abgelehnt.³² Der Antrag wird nicht sofort zurückgewiesen, sondern mit einer nicht rangwahrenden Verfügung gem. §§ 139, 278 Abs. 3 ZPO beanstandet³³, wobei eine angemessene Frist zur Nachreichung der fehlenden Nachweise zu setzen ist.³⁴ Er wird endgültig zurückgewiesen sobald ein weiterer Eintragungsantrag beim Grundbuchamt eingeht bzw. die Frist verstrichen ist.

²⁶ Zöller/Stöber: § 750 Rn. 22.

²⁷ Zöller/Stöber: § 867 Rn. 15.

²⁸ Baumbach/Lauterbach: § 866 Rn 5.

²⁹ Zöller/Stöber: § 866 Rn. 5.

³⁰ Demharter, Johann: Grundbuchordnung, 25. A., München 2005, § 53 Rn. 1.

³¹ Schöner/Stöber: Rn. 2164.

³² Zöller/Stöber: § 750 Rn. 2.

³³ Jena Rpfleger 2002, S. 355; Schöner/Stöber: Rn. 2179.

³⁴ Baumbach/Lauterbach: § 139 Rn. 95.

Wird vor der Wartefrist von zwei Wochen nach § 798 ZPO mit der Vollstreckung begonnen, ist diese fehlerhaft, aber trotzdem wirksam.

2.2.2 Verfahrensvoraussetzungen

Vollstreckungsantrag

Das Grundbuchamt wird erst tätig, wenn der Unterhaltsgläubiger einen Antrag stellt (Dispositionsmaxime). Der Antrag bedarf nach § 13 i.V.m. § 30 GBO der Schriftform. Es müssen beglaubigte Abschriften der Vollstreckungsunterlagen beigelegt werden, die nach der Eintragung in den Grundakten beim Grundbuchamt verbleiben (§ 10 Abs. 1 GBO).³⁵

Der Antrag muss mindestens Angaben zum Grundstück, zum Geldbetrag – unter Beachtung des Mindestbetrags – und zum Unterhaltsschuldner enthalten. Soll in mehrere Grundstücke vollstreckt werden, ist die Verteilung des Betrages bereits im Antrag anzugeben (§ 867 Abs. 2 ZPO).³⁶

Parteifähigkeit

Im Titel werden Gläubiger und Schuldner bezeichnet und damit die Parteien des Zwangsvollstreckungsverfahrens bestimmt (§ 750 Abs. 1 S. 1 ZPO). § 727 ZPO regelt, dass bei Tod des Schuldners und Vollstreckung in den Nachlass kein neuer Titel, der den Erben als Schuldner ausweist, geschaffen werden muss. Hier genügt eine Titelumschreibung; d.h. der Erbe des Schuldners wird zur Partei im Vollstreckungsverfahren.

Prozessfähigkeit

Der Unterhaltspflichtige muss prozessfähig sein, damit er seine Rechte wahren kann.³⁷ Die Prozessfähigkeit wird vom Grundbuchamt nur überprüft, wenn Tatsachen bekannt sind, die die Annahme rechtfertigen, dass sich gegenüber dem Endurteil etwas geändert hat oder in diesem die Pro-

³⁵ Zöller/Stöber: § 867 Rn. 14.

³⁶ BGH NJW 1991, S. 2022.

³⁷ Roth, Prof. Dr. Herbert: Zwangsvollstreckung gegen prozessunfähigen Schuldner, JZ 1987, S. 895, 898.

zessfähigkeit nicht geprüft wurde. Ansonsten ist das Grundbuchamt an die Aussage über die Prozessfähigkeit im Urteil gebunden.³⁸ Bei allen anderen Vollstreckungstiteln besteht insoweit keine Bindung.

2.2.3 Grundbuchrechtliche Eintragungserfordernisse

Die grundbuchrechtlichen Erfordernisse, die bereits im Vollstreckungsantrag richtig angegeben werden müssen, ergeben sich aus den §§ 28 und 39 GBO.

Das Grundstück, das belastet werden soll, ist gem. § 28 S. 1 GBO übereinstimmend mit dem Grundbuch oder durch Hinweis auf das Grundbuchblatt zu bezeichnen, um zu gewährleisten, dass das richtige Grundstück belastet wird. In der Regel ist für die Übereinstimmung die Angabe von Gemarkung, Flur und Flurstück genügend.³⁹ Bei dem Hinweis auf das Grundbuchblatt sind die Grundbuch führende Gemeinde und die Blatt- und Bandnummer anzugeben.

Der einzutragende Geldbetrag kann gem. § 28 S. 2 GBO i.V.m. VO des Bundesjustizministeriums vom 31.10.1997 in Euro, in einer sonstigen Währung der EU-Mitgliedstaaten, in der Währung der Schweiz oder der Vereinigten Staaten von Amerika angegeben werden.⁴⁰

Der Unterhaltsschuldner muss im Grundbuch als Berechtigter eingetragen⁴¹ und von der Belastung betroffen sein (§ 39 GBO), wobei nur der wirkliche Eigentümer Betroffener sein kann.⁴² Eine Zwangshypothek entsteht daher nicht, wenn der Unterhaltspflichtige nicht Eigentümer des Grundstücks ist.⁴³

In den Fällen, in denen der Unterhaltspflichtige tatsächlich Eigentümer,

³⁸ Lüke: § 56 Rn. 522.

³⁹ Demharter: § 28 Rn. 12.

⁴⁰ Zöller/Stöber: § 867 Rn. 3 + 9; Demharter: § 28 Rn. 29.

⁴¹ Folge des Bestimmtheitsgrundsatzes.

⁴² Hüßtege in: Thomas, Heinz/Putzo, Hans: Zivilprozessordnung - Kommentar, 28. A., München 2007, § 867 Rn. 6 (im Folgenden zitiert als Thomas/Putzo/Bearbeiter).

⁴³ Thomas/Putzo/Hüßtege: § 867 Rn. 10; Eickmann in: Münchener Kommentar zur Zivilprozessordnung: Band 2, §§ 511 – 945, 3. A., München 2007, § 867 Rn. 49 (im Folgenden zitiert als MK – ZPO/Bearbeiter).

aber nicht im Grundbuch eingetragen ist –bspw. durch Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren–, hat der Unterhaltsgläubiger ein Antragsrecht nach § 14 GBO auf Berichtigung des Grundbuchs.⁴⁴ Er muss aber beweisen, dass sein Antrag zu Recht erfolgt, ansonsten ist die Zustimmung des Eigentümers/Unterhaltspflichtigen erforderlich. Falls der Unterhaltspflichtige die Zustimmung verweigert, kann der Anspruch des Unterhaltspflichtigen auf Berichtigung des Grundbuchs vom Vollstreckungsgericht auf Antrag gepfändet und zur Ausübung überwiesen werden.⁴⁵ Es kann auch, wenn damit zu rechnen ist, dass der Unterhaltspflichtige demnächst in das Grundbuch eingetragen wird, vorab bereits ein Antrag eingereicht werden. Diesen hat das Grundbuchamt entgegen zu nehmen und nach der Eintragung des Unterhaltspflichtigen als Eigentümer zu vollziehen.⁴⁶

Ist der Unterhaltspflichtige durch Erbschaft Eigentümer geworden, kann auf das Eintragungserfordernis des § 39 GBO verzichtet werden (§ 40 GBO).⁴⁷ Der Nachweis der Erbschaft muss gem. § 35 Abs. 1 S. 1 GBO durch den Erbschein erfolgen.⁴⁸ Der Unterhaltsgläubiger kann sich diesen gem. § 792 ZPO beschaffen. Tritt nicht die gesetzliche Erbfolge ein, sondern beruht sie auf einer Verfügung von Todes wegen, die in einer öffentlichen Urkunde enthalten ist, so kann die Erbfolge durch die beglaubigte Abschrift des notariellen Testaments bzw. Erbvertrags und der Niederschrift über die Testamentseröffnung nachgewiesen werden (§ 35 Abs. 1 S. 2 GBO).

Liegen grundbuchrechtliche Eintragungshindernisse vor, sind diese mit einer rangwahrenden Zwischenverfügung nach §18 GBO zu beanstanden.⁴⁹ Es wird eine bestimmte und angemessene Frist zur Beseitigung der Hindernisse gesetzt (§ 18 Abs. 1 S. 1 GBO). Die Wirkungen des Antrags, d.h. die Rangstelle, bleiben bestehen bis die Frist abgelaufen ist.⁵⁰

⁴⁴ Baumbach/Lauterbach: § 867 Rn 6.

⁴⁵ Baumbach/Lauterbach: § 867 Rn. 6.

⁴⁶ Zöller/Stöber: § 867 Rn. 3.

⁴⁷ Gerhardt, Walter: Immobiliarsachenrecht – Grundeigentum und Grundpfandrechte, 5. A., München 2001, § 2 S. 19.

⁴⁸ Schöner/Stöber: Rn. 2184.

⁴⁹ Zöller/ Stöber: § 867 Rn. 5; Schöner/Stöber: Rn. 2185.

⁵⁰ Demharter: § 18 Rn. 36.

3 Rechtliche Grundinformationen zur Zwangshypothek

Die im Folgenden dargestellten Hintergründe sollen dem Beistand nachvollziehbar darstellen, weshalb nur die Sicherungshypothek als Zwangsvollstreckungsmittel Sinn macht.

Das materielle Grundstücksrecht, das regelt, welche Voraussetzungen vorliegen müssen, um die gewünschte Rechtsänderung zu erreichen, ist im Sachenrechtsteil des BGB und seinen Nebengesetzen (Erbbaurechtsgesetz⁵¹, WEG) geregelt.⁵² Die formellen Regelungen befinden sich in der GBO, dem Grundbuchrecht, das die Voraussetzungen für die Eintragung in das Grundbuch vorgibt.⁵³ Auf dessen Rolle wird später bei den Erläuterungen zur Zwangshypothek eingegangen.

3.1 Die Hypothek des BGB

Die Hypothek wird in den §§ 1113 ff. BGB geregelt. Sie zählt zu den Sicherungs- und Verwertungsrechten an Grundstücken und ist eine der Grundpfandrechtsarten. Neben der Hypothek sieht das BGB die Grundschuld (§1191 BGB) und die Rentenschuld (§1199 BGB) als Grundpfandrechte vor (numerus clausus des Sachenrechts).⁵⁴

⁵¹ Die Erbbaurechtsverordnung wurde mit Wirkung zum 30.11.2007 in das Erbbaurechtsgesetz umbenannt. Der Text blieb gleich. – DNotI-Report 1/2008, S. 7.

Da sich der Inhalt nicht verändert hat, wird in den Literaturangaben der Begriff der Erbbaurechtsverordnung zu finden sein.

⁵² Baur/Stürner: Sachenrecht, 17. A., München 1999, § 14 I Rn. 7.

⁵³ Abweichungen von diesem Grundsatz (§ 3 Abs. 1 GBO, § 1115 BGB) sind in dieser Arbeit nicht von Bedeutung.

⁵⁴ Eine Abgrenzung der Hypothek gegen die Grund- und Rentenschuld wird in dieser Arbeit nicht vorgenommen.

Gem. § 1113 BGB soll die Hypothek ein Grundstück zu Gunsten des Gläubigers belasten, damit dieser aus dem Grundstück mit einer Geldsumme befriedigt wird. Mittels einer Hypothek können aufgrund des systematischen Zusammenhangs des § 1113 BGB mit § 1115 BGB nur einmalig zu leistende Geldbeträge gesichert werden.⁵⁵

Aus der eingetragenen Hypothek kann, um den Gläubiger zu befriedigen, durch Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung das Grundstück verwertet werden (§ 1147 BGB). Der Grundstückseigentümer ist demnach nicht zur Zahlung der Forderung verpflichtet, sondern muss die Zwangsvollstreckung in sein Grundstück zur Befriedigung der Forderung dulden.⁵⁶ Aufgrund von § 1143 BGB müssen Eigentümer des belasteten Grundstücks und Forderungsschuldner nicht identisch sein.⁵⁷

Eine Hypothek entsteht, wenn sich Grundstückseigentümer und Forderungsgläubiger über die Eintragung der Hypothek einig⁵⁸ sind und die Eintragung im Grundbuch erfolgt ist (§ 873 BGB). § 873 BGB bringt den materiellen Einigungsgrundsatz zum Ausdruck. Formell genügt zur Eintragung die Bewilligung⁵⁹ des Grundstückseigentümers gem. § 19 GBO.⁶⁰ Diesem sachenrechtlichen Verfügungsgeschäft, einem anderen am eigenen Grundstück ein Recht einzuräumen, geht ein schuldrechtliches Verpflichtungsgeschäft, meist ein Kreditvertrag, voraus.⁶¹ In diesem Kreditvertrag verpflichtet sich der Kreditnehmer zur Bestellung einer Hypothek an seinem Grundstück als Sicherheit und der Kreditgeber zur Zahlung der Kreditsumme, sobald die Hypothek eingetragen ist.

⁵⁵ Eickmann in: Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296, 4. Auflage, München 2004, § 1113 Rn. 39 (im Folgenden zitiert als MK-BGB/Bearbeiter); Staudinger/Wolfsteiner: 3. Buch, Sachenrecht §§ 1113 - 1203, 13. A., Berlin 2002: § 1113 Rn. 27.

⁵⁶ Palandt/Bassenge: BGB, § 1113 Rn. 1.

⁵⁷ MK – BGB/Eickmann: § 1113 Rn. 29.

⁵⁸ Materieller Einigungsgrundsatz.

⁵⁹ Formeller Einigungsgrundsatz.

⁶⁰ Die beiden vorigen Sätze beziehen sich auf Schöner/Stöber: Rn. 15.

⁶¹ Schwab, Karl Heinz/Prütting, Hanns: Sachenrecht, 32. A., München 2006, § 4 Rn. 22; Trennungsprinzip.

Die Hypothek ist von dem Bestand der Forderung und deren Inhalt abhängig. Diese Abhängigkeit nennt man Akzessorietät und ist in § 1113 BGB explizit erwähnt. Je nach Stärke der Akzessorietät und Übertragbarkeit der Hypothek unterscheidet man zwei Arten der Hypothek. Die Verkehrs- und die Sicherungshypothek.

3.1.1 Verkehrshypothek

Die Verkehrshypothek wird als Regelfall angenommen und kann sowohl in Form der Brief- als auch in Form der Buchhypothek bestellt werden. Sie ist regelmäßig Briefhypothek, es sei denn die Brieferteilung ist ausgeschlossen (§ 1116 Abs. 2 BGB). Die wichtigsten Unterschiede der beiden Formen bestehen in ihrer Entstehung und Übertragbarkeit.

Mit der Entstehung der Briefhypothek ist der Forderungsgläubiger noch nicht Inhaber der Hypothek. Hierfür muss der Grundstückseigentümer ihm den Hypothekenbrief übergeben.⁶² Nach § 1117 Abs. 2 BGB kann die Übergabe durch die Aushändigung des Briefes durch das Grundbuchamt an den Gläubiger ersetzt werden.⁶³

Für die Entstehung der Buchhypothek ist neben der Einigung und Eintragung die Einigung über den Ausschluss des Hypothekenbriefs, die auch im Grundbuch einzutragen ist, erforderlich (§ 1116 Abs. 2 BGB). Der Gläubiger wird bereits mit der Eintragung in das Grundbuch Inhaber der Hypothek.⁶⁴

Das Ziel der Verkehrshypotheken ist es, dem Forderungsschuldner eine langfristige Planung seines Kapitalbedarfs zu ermöglichen und dem Gläubiger zu ermöglichen sein investiertes Kapital jederzeit auslösen zu können. Aufgrund dieser Zielsetzung besteht für Verkehrshypotheken eine erleichterte Übertragbarkeit, d.h. die Forderungsabtretung wird erleichtert.

⁶² MK – BGB/Eickmann: § 1116 Rn. 3.

⁶³ Schwab/Prütting: § 55 Rn. 640.

⁶⁴ Schwab/Prütting: § 55 Rn. 644.

Um die leichtere Übertragbarkeit zu gewährleisten und damit dem Ziel gerecht zu werden, den Verkehrshypotheken die Teilnahme am Rechtsverkehr und damit ihre Verwertbarkeit zu erleichtern, wird die Akzessorietät in den §§ 1138, 1139, 1141, 1156 BGB durchbrochen.⁶⁵

Die Briefhypothek ist leichter übertragbar als die Buchhypothek, weil die Übertragung nicht in das Grundbuch eingetragen werden muss, sondern die schriftliche Einigung über die Abtretung der Forderung zwischen Erwerber und Veräußerer und die Übergabe des Hypothekenbriefes ausreicht (§ 1154 Abs. 1 BGB). Für die Übertragung einer Buchhypothek ist gem. § 1154 Abs. 3 BGB, wie bei der Entstehung einer Hypothek, die Einigung und die Eintragung notwendig.

3.1.2 Sicherungshypothek

Im Gegensatz zu der Verkehrshypothek hat die Sicherungshypothek nicht die langfristige Finanzierung, sondern regelmäßig die Sicherung kurzfristig zu erfüllender Forderungen zum Ziel. Deshalb ist eine leichtere Übertragung der Sicherungshypothek nicht vorgesehen und damit die Buchhypothek die einzige zulässige Form (§ 1185 Abs. 1 BGB).⁶⁶

Die Umlauffähigkeit der Sicherungshypothek wird durch die strenge Akzessorietät erschwert, die sich aus § 1185 Abs. 2 BGB ergibt und die Durchbrechungsmöglichkeiten der Verkehrshypothek ausschließt.⁶⁷

Streng akzessorisch bedeutet, dass die Sicherungshypothek von der Forderung voll abhängig ist und sich damit allein nach deren Inhalt und Bestand richtet. Dennoch findet bei der Verjährung eine Durchbrechung der

⁶⁵ Da diese Durchbrechungen bei einer Zwangshypothek nicht möglich sind, werden hierzu keine Ausführungen gemacht.

⁶⁶ Schwab/Prütting: § 64 Rn. 750.

⁶⁷ Staudinger/Wolfsteiner: Einleitung zu § 1113 ff. Rn. 9 und Palandt/Bassenge: BGB, § 1184 Rn. 2: streng akzessorisch; a. A. MK - BGB/Eickmann: § 1184 Rn. 2: verwendet den Begriff der „gesteigerten Akzessorietät“, da die Sicherungshypothek als Eigentümerrecht entsteht, selbst wenn keine Forderung besteht (§ 1163 Abs. 1 S. 1 BGB). Die Sicherungshypothek geht auch nicht unter, wenn die Forderung erlischt (§ 1163 Abs. 1 S. 2 BGB). Die Argumentation von Eickmann ist nachvollziehbar, es wird sich jedoch dem meist verwendeten Begriff der strengen Akzessorietät angepasst.

Akzessorietät statt. Die Anwendung des § 216 BGB wird von § 1185 Abs. 2 BGB nicht ausgeschlossen. Nach § 216 Abs. 1 BGB kann aus dem belasteten Grundstück Befriedigung verlangt werden, obwohl die Forderung bereits verjährt ist.⁶⁸

Weil beim Erwerb der zugrunde liegenden Forderung der Sicherungshypothek gem. § 1185 Abs. 2 BGB nicht auf die Richtigkeit des Grundbuchs vertraut werden kann, muss die Sicherungshypothek gem. § 1184 Abs. 2 BGB als solche im Grundbuch gekennzeichnet werden.⁶⁹ Die Brieferteilung ist kraft Gesetz automatisch ausgeschlossen. Ein Vermerk über diesen Ausschluss ist im Grundbuch nicht anzubringen.⁷⁰ Wenn anstatt einer Sicherungshypothek eine Verkehrshypothek eingetragen wird, entsteht eine Verkehrshypothek, da gegenüber Dritten gem. § 891 BGB die Richtigkeitsvermutung des Grundbuchs gilt.⁷¹

Die Sicherungshypothek kann außer durch Einigung der Beteiligten und Eintragung in das Grundbuch auch kraft Gesetz (§ 1287 BGB, § 848 Abs. 2 S. 2 ZPO), auf behördliches Ersuchen (§ 128 Abs. 3 S. 1 ZVG, § 54 Abs. 1 S. 3 FGG) oder im Wege der Zwangsvollstreckung (§ 867 Abs. 1 ZPO) entstehen.

3.2 Die Zwangshypothek

Die Zwangshypothek ist eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung und in der ZPO geregelt. Sie ist eine Sicherungshypothek, die im Wege der Zwangsvollstreckung in das Grundbuch eingetragen wird (§ 867 Abs. 1 S. 1 ZPO).⁷²

⁶⁸ Wolf: § 35 Rn. 1001.

⁶⁹ Schwab/Prütting: § 64 Rn. 749.

⁷⁰ Staudinger/Wolfsteiner: § 1185 Rn. 3.

⁷¹ MK – BGB/Eickmann: § 1184 Rn. 16.

⁷² In der Literatur findet man aus diesem Grund auch den gleichbedeutenden Begriff der Zwangssicherungshypothek.

Die Zwangshypothek belastet gegen den Willen des Eigentümers dessen Grundstück. Da die Sicherungshypothek für den Eigentümer wegen der erschweren Umlauffähigkeit die günstigere Form der Belastung darstellt⁷³, kann die Zwangshypothek nur eine Sicherungshypothek sein.

Die Zwangshypothek steht im Wesentlichen einer vertraglich bestellten Sicherungshypothek gleich und entfaltet daher dieselbe Wirkung.⁷⁴ Sie unterscheidet sich lediglich durch einzelne vollstreckungsrechtliche Besonderheiten (insbesondere § 868 ZPO)⁷⁵ und in ihrem Entstehungsbestand von der Sicherungshypothek.⁷⁶

3.2.1 Entstehung

Die Zwangshypothek entsteht mit der Eintragung in das Grundbuch als Buchhypothek.⁷⁷ Die Eintragung erfolgt gem. § 867 Abs. 1 ZPO auf Antrag des Unterhaltsgläubigers.⁷⁸

Die Einigung mit dem Unterhaltspflichtigen als Betroffenen über die Eintragung der Zwangshypothek ist nicht erforderlich und würde auch dem Ziel der Zwangsvollstreckung zuwiderlaufen. Die Bewilligung, die bei einer rechtsgeschäftlich bestellten Hypothek vorausgesetzt wird⁷⁹, wird durch den vollstreckbaren Unterhaltstitel ersetzt.⁸⁰ Die Eintragung wird von dem Notar auf dem Vollstreckungstitel vermerkt (§ 867 Abs. 1 S. 1 2. Halbsatz ZPO). Der Vermerk im Grundbuch über die Einleitung der Zwangsversteigerung oder -verwaltung steht der Entstehung der Zwangshypothek nicht entgegen.

⁷³ Palandt/Bassenge: BGB, § 1184 Rn. 1.

⁷⁴ OLG Köln FGPrax 1996, S. 14, 15.

⁷⁵ Vgl. hierzu 6.

⁷⁶ Schöner/Stöber: Rn. 2160.

⁷⁷ Baumbach/Lauterbach: § 867 Rn. 15; Eintragungsgrundsatz.

⁷⁸ Antragsgrundsatz - § 13 Abs. 1 S. 1 GBO.

⁷⁹ Vgl. 3.1.

⁸⁰ Jäckel, Holger: Rechtsbehelfe in Grundbuchsachen, JuS 2006, Heft 5, S. 410, 415.

3.2.2 Kosten

Das Grundstück haftet gem. § 867 Abs. 1 S. 3 ZPO für die Eintragungskosten als notwendige Vollstreckungskosten (§ 788 ZPO) mit dem Rang der Zwangshypothek.⁸¹ Aus diesem Grund ist die Eintragung der entstandenen Aufwendungen in das Grundbuch unnötig und wird deshalb auch nicht vorgenommen.⁸² In einem sich eventuell anschließenden Zwangsversteigerungsverfahren sind diese Kosten nach § 10 Abs. 2 ZVG geltend zu machen.⁸³ Zu den Eintragungskosten zählen die Antragskosten (insbesondere Rechtsanwaltskosten) und die Gerichtskosten (Grundbuchamt) für die Eintragung. Die Kosten für die Ausfertigung und Zustellung des Titels fallen nicht darunter.

Für die Eintragung der Zwangshypothek wird gem. § 62 KostO die volle Gebühr nach der Gebührentabelle des § 32 i.V.m. Anlage zu § 32 KostO erhoben. Diese richtet sich nach dem Geschäftswert (§ 18 KostO). Der Geschäftswert einer Zwangshypothek richtet sich gem. § 23 Abs. 2 KostO nach dem Nennbetrag, also dem Betrag, der im Antrag genannt ist.

Bsp.: Für eine Zwangshypothek, die für einen Betrag von 7.000 € eingetragen wird, fallen Gebühren in Höhe von (10 € + 4x8 € + 6 €) 48 € an.⁸⁴

Bei der Verteilung des Forderungsbetrages auf mehrere Grundstücke, wird die Eintragungsgebühr aus jedem Einzelbetrag berechnet (§ 63 Abs. 1 KostO).⁸⁵

Unterhaltspflichtiger und Unterhaltsgläubiger haften für die Kosten des Grundbuchamtes gesamtschuldnerisch. Sollte für den Unterhaltsgläubiger keine Prozesskostenhilfe gewährt werden, müsste er bzw. der nicht barunterhaltspflichtige Elternteil zunächst für die Kosten aufkommen.

⁸¹ Schöner/Stöber: Rn. 2192.

⁸² Thomas/Putzo/Hüßtege: § 867 Rn.13.

⁸³ Zöller/Stöber: § 867 Rn. 13.

⁸⁴ Vgl. Anlage zu § 32 KostO (vgl. Anlage III).

⁸⁵ Zöller/Stöber: § 867 Rn. 28.

3.2.3 Das Grundbuch

Zweck des Grundbuchs ist es, die dingliche Rechtslage kenntlich zu machen, um damit dem Rechtsverkehr eine sichere Grundlage zu bieten.⁸⁶ Grundsätzlich ist gem. § 3 Abs. 1 GBO für jedes Grundstück im Grundbuch ein Grundbuchblatt anzulegen (Realfolium).⁸⁷ Nach § 4 Abs. 1 GBO kann ein gemeinschaftliches Grundbuchblatt, in dem alle Grundstücke desselben (Allein-)Eigentümers gebucht sind, geführt werden (Personalfolium).⁸⁸ Jedes Grundstück erhält hier eine eigene Nummer. Für das Papiergrundbuch in Baden-Württemberg legt § 5 GBVO das Personalfolium als Regelfall fest. Für das elektronische Grundbuch gilt dies nicht (§ 3 Abs.2 EGB - VO).

3.2.3.1 Aufbau des Grundbuchs

Das Grundbuch ist in 3 Abteilungen gegliedert, denen das Bestandsverzeichnis vorgeht. Im Bestandsverzeichnis ist das Grundstück übereinstimmend mit dem Liegenschaftskataster zu benennen.⁸⁹ In Abteilung I wird der Eigentümer eingetragen. Bei mehreren Eigentümern muss gem. § 47 GBO der Eigentumsanteil eines jeden angegeben sein. Bei einem Erbbaugrundbuch ist der Erbbauberechtigte eingetragen. In der zweiten Abteilung werden Belastungen, wie Vormerkungen, Widersprüche und Verfügungsbeschränkungen, eingetragen. Die Grundpfandrechte, inklusive der Zwangshypotheken, werden in Abteilung III eingetragen.

3.2.3.2 Der Rang der Zwangshypothek

Die Eintragungen der zweiten und dritten Abteilung erfolgen an der nächst bereiten Stelle.⁹⁰ Die Zwangshypothek erhält dadurch einen Rang. Der Rang der Zwangshypothek wird in den §§ 879 BGB und 45 GBO nach

⁸⁶ Baur/Stürner: § 14 II Rn. 11.

⁸⁷ Anlage 1 bis 10b zur GBV, S. 63-68 (vgl. Anlage I).

⁸⁸ Anlage 1 bis 10b zur GBV, S. 5-15 (vgl. Anlage I).

⁸⁹ Schöner/Stöber: Rn. 580.

⁹⁰ Baumbach/Lauterbach: § 867 Rn. 17.

dem Vorrangprinzip festgelegt. Grundsätzlich sollte gem. § 879 BGB aufgrund des materiellen Prioritätsgrundsatzes der Rang durch die Reihenfolge der Eintragungen bestimmt werden.⁹¹ Nach §§ 17, 45 GBO hat jedoch formell das früher beantragte Recht Anspruch auf den besseren Rang.⁹² Hierbei sichert § 17 GBO den formell richtigen Rang, falls durch eine länger dauernde Prüfung der Eintragungsvoraussetzungen eine später beantragte Belastung früher eingetragen werden könnte.

Durch den Rang wird das Verhältnis der Zwangshypothek zu anderen Belastungsrechten an demselben Belastungsgegenstand festgelegt.⁹³ Nach h. M. regelt § 879 BGB das Rangverhältnis, unabhängig davon, ob die §§ 17, 45 GBO eingehalten wurden.⁹⁴ Das Rangverhältnis der Zwangshypothek richtet sich innerhalb derselben Grundbuchabteilung nach der Eintragsreihenfolge (Lokusprinzip) (§ 879 Abs. 1 S. 1 BGB) und gem. § 879 Abs. 1 S. 2 BGB gegenüber den Belastungen der zweiten Abteilung nach dem Eintragsdatum (Tempusprinzip).⁹⁵ Sind zwei Rechte in unterschiedlichen Abteilungen am gleichen Tag eingetragen worden, so haben sie den gleichen Rang, es sei denn es ist bspw. durch den Unterhaltspflichtigen (=Grundstückseigentümer) etwas anderes bestimmt (§ 879 Abs. 3 BGB).

Der Grundstückseigentümer hat die Möglichkeit durch einen Rangvorbehalt, der unabhängig von einer etwaigen Belastung eingetragen werden kann, die Eintragung eines dinglichen Rechts an dieser Rangstelle zu verhindern. Bei einer rechtsgeschäftlich bestellten Hypothek kann dieser Rang dem Hypothekengläubiger zugestanden werden. Der Unterhaltsgläubiger kann bei einer Zwangshypothek einen solchen Rangvorbehalt nicht nutzen.⁹⁶

⁹¹ Schöner/Stöber: Rn 21.

⁹² Demharter: § 19 Rn. 1.

⁹³ MK – BGB/Wacke: § 879 Rn. 2.

⁹⁴ Baur/Stürner: § 17 B I Rn. 16.

⁹⁵ Storz, Karl-Alfred: Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens – Leitfaden für Gläubiger, Schuldner und Rechtspfleger, 10. A., München 2007, B 4.4 S. 208.

⁹⁶ BGHZ 12, S. 238; a.A. MK – BGB/Wacke: § 881 Rn. 14: kann Rangvorbehalt nutzen, wenn nicht zweckgebunden für eine bestimmte Hypothek; Staudinger/Kutter: § 881 Rn. 18.

3.2.3.3 Inhalt der Eintragung

Die Zwangshypothek wird mit dem Eintragungsinhalt des § 1115 Abs. 1 BGB eingetragen und ist als Sicherungshypothek zu kennzeichnen.⁹⁷ Eine gesonderte Kennzeichnung aus der hervorgeht, dass sie zwangsweise eingetragen wurde, muss aufgrund von § 868 ZPO erfolgen,⁹⁸ ist jedoch für ihre Wirksamkeit nicht erforderlich.⁹⁹

Der oben genannte Zweck des Grundbuchs erfordert klare und eindeutige Eintragungen.¹⁰⁰ Wie die Inhalte einzutragen sind, ergibt sich aus der GBV. Die Eintragung muss den Gläubiger und den Betrag der Forderung enthalten.

Als Gläubiger kann bei der Zwangshypothek nur die Person eingetragen werden, die in Vollstreckungstitel oder –klausel namentlich als Titelgläubiger genannt ist (§ 750 Abs. 1 ZPO).¹⁰¹ In den Unterhaltstiteln der Beistände muss daher das minderjährige Kind als Gläubiger genannt sein.

Wurde der Unterhaltsanspruch des minderjährigen Kindes gem. § 1629 Abs. 3 BGB von einem Elternteil in eigenem Namen geltend gemacht (gesetzlicher Prozessstandschafter), ist der Elternteil als Gläubiger einzutragen, auch wenn dieser materiell-rechtlich nicht Unterhaltsgläubiger ist.¹⁰² Dieser Elternteil kann nach h. M. aus diesem Titel in eigenem Namen vollstrecken, auch wenn die Prozessstandschaft nicht mehr besteht.¹⁰³ Gleiches gilt bei einem Unterhaltstitel, der gem. § 7 UVG durch die Unterhaltsvorschusskasse geschaffen wurde. In diesen beiden Fällen muss, damit der Beistand aus einem solchen Titel als gesetzlicher Vertreter des Kindes vollstrecken kann, vorab eine Umschreibung der Vollstreckungsklausel auf den Unterhaltsgläubiger stattfinden.¹⁰⁴ Der Unterhaltsgläubiger wird mit seinem Vor- und Zunamen und seinem Geburtsdatum eingetragen (§ 15 Abs. 1 a) GBV). Die Nennung von Beruf und Wohnort wird notwendig, falls

⁹⁷ Zöller/Stöber: § 867 Rn. 7.

⁹⁸ Schöner/Stöber: Rn. 2186.

⁹⁹ MK – ZPO/Eickmann: § 867 Rn.37; Zöller/Stöber: § 867 Rn. 7.

¹⁰⁰ Bestimmtheitsgrundsatz.

¹⁰¹ BayObLG NJW-RR 2005, S. 665.

¹⁰² BGH NJW 2001, S. 3627, 3628; LG Konstanz NJW-RR 2002 S. 6;.

¹⁰³ BGHZ 113, S. 90, 93; OLG Hamburg FamRZ 1984, S. 927, 928.

¹⁰⁴ BGH MDR 1984, S. 385, Ziff. 23; OLG Hamm FamRZ 2000, S. 1590;.

das Geburtsdatum nicht aus den Unterlagen hervorgeht.

Der Betrag, mit dem das Grundstück belastet werden soll, ist in Spalte 3 als Betrag und in Spalte 4 in Buchstaben (§ 11 Abs. 4 und 5, § 17 Abs. 1 S. 1 GBV) einzutragen. Er ist zahlenmäßig bestimmt und nicht in Berechnungsmerkmalen einzutragen.¹⁰⁵ Die grundbuchrechtlichen Erfordernisse des § 28 S. 2 GBO sind hier unmittelbar anzuwenden.¹⁰⁶ Zinsen sind, soweit sie tituliert sind, ebenfalls eintragungsfähig. In Unterhaltstiteln geschieht dies jedoch regelmäßig nicht. Gesetzliche Verzugszinsen sind hingegen nicht eintragungsfähig, da für sie, wie für die Kosten, das Grundstück haftet.¹⁰⁷

Es ist notwendig zu wissen, mit welchem Inhalt die Zwangshypothek eingetragen wird, da bei einer falschen Eintragung die Zwangshypothek inhaltlich unzulässig wird. Eine inhaltlich unzulässige Eintragung lässt die Zwangshypothek nicht entstehen und wahrt auch keine Rangstelle.¹⁰⁸

Sowohl dem Unterhaltsgläubiger als auch dem Unterhaltspflichtigen als Grundstückseigentümer wird gem. § 55 Abs. 1 GBO die Eintragung bekannt gemacht. Beide haben die Eintragungsnachricht sorgfältig zu prüfen.¹⁰⁹ Fällt dem Unterhaltspflichtigen oder dem Unterhaltsgläubiger eine Unrichtigkeit, ein Versehen oder eine Amtspflichtverletzung des Grundbuchamtes auf, so muss er auf den Fehler mittels Beschwerde des § 71 GBO hinweisen.

¹⁰⁵ Palandt/Bassenge: BGB, § 1115 Rn. 8.

¹⁰⁶ Demharter: § 28 Rn. 18.

¹⁰⁷ Hintzen, Udo: Handbuch der Immobilienvollstreckung, 3. A., München 1999, S. 94 Rn. 31.

¹⁰⁸ Demharter: § 53 Rn. 52.

¹⁰⁹ Schöner/Stöber: Rn. 306.

4 Vermögenssituation des Unterhaltspflichtigen

Zunächst soll dem Beistand unter 4.1 dargestellt werden, was zum Vermögen des Unterhaltspflichtigen zu zählen ist und wie man zu dieser Information kommt. Nachfolgend unter 4.2 werden die Vermögensgegenstände aufgezeigt, die mit einer Zwangshypothek belastet werden können, wenn der Unterhaltspflichtige Alleineigentümer (4.2.1 + 4.2.2) oder neben ihm weitere Eigentümer (4.2.3) vorhanden sind. Es kann nicht auf alle individuellen Konstellationen im persönlichen Bereich sowie in den Vermögensverhältnissen des Unterhaltspflichtigen eingegangen werden.

4.1 Vermögen

Sachen gehören zum Eigentum und damit zum Vermögen, wenn die ganze oder ein Teil der Sache einer Person unmittelbar zugewiesen ist. Die Zuordnung erfolgt mithilfe des Sachenrechts als Zuordnungsrecht. Die Person kann auf diese Sachen direkt einwirken, ohne jemanden um Erlaubnis fragen zu müssen.¹¹⁰ Besteht das Zuordnungsrechte an einer Sache, spricht man von einem dinglichen Recht. Dingliche Rechte sind absolute Rechte und wirken gegen jedermann.

Bei beweglichen Sachen besteht die Vermutung, dass derjenige, der die Sache besitzt, Eigentümer ist. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Miteigentumsanteile gehören in der Regel zum Vermögen desjenigen, der in Abteilung I des Grundbuchs eingetragen ist.¹¹¹ Mögliche Abweichungen hiervon wurden bereits bei dem grundbuchrechtlichen Erfordernis des § 39 GBO erläutert.¹¹² Auf die Richtigkeit des eingetragenen Eigentümers kann nicht vertraut werden, wenn in Abteilung II die Anordnung der Zwangsversteigerung vermerkt ist. Ob der Unterhaltspflichtige tatsächlich in Abteilung I eingetragen ist, wird mithilfe einer gem. § 12 Abs. 2

¹¹⁰ Baumbach/Lauterbach: Übers § 864 Rn. 2.

¹¹¹ Richtigkeitsvermutung des § 891 BGB.

¹¹² Vgl. 2.2.3.

GBO beantragten Grundbuchabschrift festgestellt.¹¹³ Voraussetzung für deren Erteilung ist, dass ein berechtigtes Interesse an der Einsichtnahme vorliegt. Dies ist bei dem Unterhaltsgläubiger, der vollstrecken will, erfüllt.¹¹⁴ Nach § 44 Abs. 1 GBV kann die Abschrift in beglaubigter Form erteilt werden. Auch bei der Einsichtnahme in ein elektronisch geführtes Grundbuch über das Internet müssen die Voraussetzungen des § 12 GBO vorliegen. Hier tritt gem. § 131 GBO an die Stelle der Abschrift der Ausdruck und an die Stelle der beglaubigten Abschrift der amtliche Ausdruck.

Sollte nicht bekannt sein, ob der Unterhaltspflichtige über belastbares Vermögen verfügt, besteht die Möglichkeit Auskünfte aus dem Eigentümerverzeichnis, das gem. § 12 a Abs. 1 S. 1 GBO bei den Grundbuchämtern geführt werden kann, zu erhalten. In diesem sind alphabetisch geordnet alle Grundstücks- und Wohnungseigentümer und Inhaber von Grundstücksgleichen Rechten aufgeführt. Die Richtigkeit dieser Auskunft ist nicht gewährleistet (§ 12 a Abs. 1 S. 2 GBO). Sie muss erteilt werden, wenn das Eigentümerverzeichnis öffentlich zugänglich gemacht wurde, es zur Auffindung des Grundbuchs dient und ein berechtigtes Interesse nach § 12 GBO vorliegt.

4.2 Belastbares Vermögen

Grundsätzlich kann auf das gesamte Vermögen zugegriffen werden.¹¹⁵ Die Gegenstände, die mit einer Zwangshypothek belastet werden können, sind in § 864 ZPO abschließend aufgezählt.¹¹⁶ In der Literatur und auch im weiteren Verlauf dieser Arbeit werden sie als Belastungsgegenstände bezeichnet.

¹¹³ Baur/Stürner: § 15 V Rn. 55; formeller Publizitätsgrundsatz.

¹¹⁴ OLG Zweibrücken NJW 1989, S. 531.

¹¹⁵ Baumbach/Lauterbach: Übers § 864 Rn. 2.

¹¹⁶ Auf die Zwangshypothek an Schiffen und Luftfahrzeugen wird nicht eingegangen.

Der Vermögensgegenstand muss eine unbewegliche oder diesen gleichgestellte Sache sein. Das Erbbaurecht und das Wohnungseigentum sind den unbeweglichen Sachen gleichgestellt.¹¹⁷

4.2.1 Grundstück

Ist der Unterhaltspflichtige Eigentümer eines Grundstücks, so kann dieses gem. § 864 Abs. 1 ZPO mit einer Zwangshypothek belastet werden.

Eigentum ist das umfassendste dingliche Recht. Eigentum berechtigt nicht nur zur tatsächlichen sondern auch zur rechtlichen Herrschaft an einer Sache. Der Unterschied zum Besitz besteht darin, dass der Besitzer lediglich die tatsächliche Sachherrschaft innehat. Er kann – ebenso wie der Eigentümer – die Sache gebrauchen oder zerstören, aber er kann sie nicht veräußern oder belasten. Der Besitz zählt nicht zum Vermögen.

Belastet wird das Grundstück im Rechtssinn. Grundstück im Rechtssinn ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch – sei es auf einem besonderen Grundbuchblatt oder unter einer besonderen Nummer eines gemeinsamen Grundbuchblattes – als Grundstück geführt wird.¹¹⁸ Bei Alleineigentum ist die Belastung eines Bruchteils eines Grundstücks unzulässig.¹¹⁹

Ein Grundstück im Rechtssinne kann aus einem (sog. Idealgrundstück) oder mehreren (sog. zusammengesetztes Grundstück) Flurstücken bestehen (§ 6 Abs. 4 GBV). Dies ist aus dem Bestandsverzeichnis ersichtlich. Die Belastung eines realen Teils eines Idealgrundstücks ist ebenso unzulässig¹²⁰, wie die eines Flurstücks als rechtlich unselbständige Teilfläche bei einem zusammengesetzten Grundstück.

¹¹⁷ Palandt/Heinrichs/Ellenberger: BGB, Überblick vor § 90 Rn. 3.

¹¹⁸ MK – BGB/Holch: Band 1, Allgemeiner Teil, 1. Halbband, §§ 1 – 240, ProstG, 5. A., München 2006, § 90 Rn. 12.

¹¹⁹ Baumbach/Lauterbach: § 864 Rn. 11, m.w.N.

¹²⁰ Zöller/Stöber: § 864 Rn. 8.

Nach § 946 BGB ist der Eigentümer des Grundstücks auch Eigentümer des Gebäudes, das auf diesem errichtet wurde, da das Gebäude als mit dem Grund und Boden fest verbundener Gegenstand gem. § 94 Abs. 1 BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ist.¹²¹ Des Weiteren sind wesentliche Bestandteile eines Grundstücks die Gegenstände, die mit dem Grundstück eine einheitliche Sache bilden und deren Entfernen das Grundstück zerstören würde (§ 93 BGB) und gem. § 94 Abs. 2 BGB die zum Bau eines Gebäudes eingefügten Teile.¹²²

Das heißt, dass zum Grundstück das Gebäude, alle zu dessen Herstellung eingefügten Sachen (Fenster, Heizungsanlage) und Erzeugnisse (solange sie mit dem Boden ungetrennt zusammenhängen) gehören. Diese Bestandteile können nicht selbst mit einer Zwangshypothek belastet werden, da sie von der Belastung des Grundstücks erfasst werden (§§ 93, 94 BGB).

4.2.2 Grundstücksgleiche Rechte

Grundstücksgleiche Rechte (§ 864 Abs. 1 ZPO) sind den Grundstücken gleichgestellte Berechtigungen.

Nach dem BGB (§§ 93, 94) gibt es kein Eigentum an realen Grundstücksteilen, sondern gemeinschaftliches Eigentum am Gesamtgrundstück in Form der Bruchteilsgemeinschaft oder der Gesamthandsgemeinschaft (siehe Erbengemeinschaft und eheliche Gütergemeinschaft).¹²³ Das Erbaurecht und Wohnungseigentum sind Rechtsinstitute, die diesen allgemeinen Grundsatz durchbrechen.

¹²¹ Auf die Problematik des Eigentums an Grundstücken und Gebäuden, die im Staatsgebiet der ehemaligen DDR besteht wird nicht eingegangen.

¹²² MK – ZPO/Eickmann: § 864 Rn. 3 ff..

¹²³ Weirich, Hans-Armin: Grundstücksrecht, 3.A., München 2006, § 24 Rn. 1587.

4.2.2.1 Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ist in dem ErbbauRG geregelt. Für Erbbaurechte, die vor dem 21.01.1919 begründet wurden, gilt das ErbbauRG nicht.¹²⁴ Auf diese Erbbaurechte wird in dieser Arbeit nicht eingegangen.

Beim Erbbaurecht wird dem Berechtigten das Grundstück nicht übereignet, sondern zu seinen Gunsten in der Weise belastet, dass ihm das Recht zusteht, auf dem Grundstück ein Gebäude zu errichten (Nutzungsrecht). Der Eigentümer verliert somit den Besitz an dem belasteten Grundstück. Das Nutzungsrecht ist ein dingliches Recht, das im Gegensatz zum Eigentum als dem umfassendsten Zuordnungsrecht auf die Nutzungsbefugnis beschränkt wird (beschränkt dingliches Recht)¹²⁵ und einen eigentumsähnlichen Charakter aufweist. Den Eigentumscharakter verdeutlicht § 11 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG, der das Erbbaurecht grundsätzlich wie ein Grundstück behandelt wissen will.¹²⁶ Die Belastung mit dem Erbbaurecht wird in Abteilung II an erster Rangstelle (§10 ErbbauRG) im Grundbuch des Grundstücks eingetragen. Das Erbbaurecht ist üblicherweise auf 99 Jahre befristet.

Das Gebäude wird entgegen der §§ 93, 94 BGB nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, sondern wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts (§12 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG, § 95 Abs. 1 S. 2 BGB).¹²⁷

Für das Erbbaurecht wird ein Erbbaugrundbuch eingerichtet (§14 ErbbauRG).¹²⁸ Dieses ist für das Erbbaurecht das Grundbuch im Sinne des BGB und deshalb für die Belastung mit einer Zwangshypothek maßgebend (§ 14 Abs. 3 ErbbauRG).

¹²⁴ Schwab/Prütting: § 75 Rn. 866.

¹²⁵ Schwab/Prütting: § 3 Rn. 18.

¹²⁶ Schöner/Stöber: Rn. 1677, v. Oefele/Winkler: Handbuch des Erbbaurechts, 3. A., München 2003, S. 76, 2.160; Palandt/Bassenge: ErbbRVO, § 11 Rn. 1.

¹²⁷ Weirich: § 25 Rn. 1707.

¹²⁸ Anlage 1 bis 10b zur GBV, S. 44-52 (vgl. Anlage I).

Das Erbbaurecht kann mit dem Inhalt der Verfügungsbeschränkung des § 5 Abs. 2 ErbbauRG bestehen, das gem. § 8 ErbbauRG die Eintragung einer Zwangshypothek einschließt.¹²⁹ Ob eine solche Verfügungsbeschränkung vorliegt, ist aus dem Bestandsverzeichnis zu ersehen. Diese Beschränkung führt dazu, dass ein Erbbaurecht mit einer Zwangshypothek nur belastet werden kann, wenn der Grundstückseigentümer bzw. bei einer Erbengemeinschaft alle ihre Mitglieder in einer öffentlichen oder öffentlich beglaubigten Urkunde (§ 29 GBO) zustimmen. Andernfalls ist die Zwangshypothek schwebend unwirksam.¹³⁰ Erfolgt die Zustimmung nicht, so kann diese durch das Amtsgericht als Vollstreckungsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ersetzt werden (§ 7 Abs. 3 ErbbauRG). Für die Zustimmungsersetzung hat der Unterhaltsgläubiger kein selbstständiges Antragsrecht. Er kann jedoch den Zustimmungsanspruch des Erbbauberechtigten gegen den Eigentümer gem. §§ 857 Abs. 3, 829 Abs. 1, 835 Abs. 1, 851 Abs. 2 ZPO pfänden und sich überweisen lassen.¹³¹ Für die Zustimmungsersetzung ist mit einer Zwischenverfügung gem. § 18 GBO eine angemessene Frist zu gewähren.¹³²

Eine Zwangshypothek, die auf dem Grundstück lastet, belastet das Erbbaurecht nicht und umgekehrt,¹³³ so dass auf ein Grundstück des Unterhaltspflichtigen auch dann eine Zwangshypothek eingetragen werden kann, wenn es mit einem Erbbaurecht belastet ist.

¹²⁹ LG Köln, NZM 2001, S. 1102.

¹³⁰ BGH NJW 2005, S. 3495.

¹³¹ Staudinger/Rapp: Buch 3, Sachenrecht, ErbbVO, §§ 1018 – 1112, 13. A., Berlin 2002; BGH NJW 1960, S. 2094; OLG Hamm: MDR 1993, Heft 7, S. 686; Baumbach/Lauterbach: § 867 Rn. 6; a. A. Zöller/Stöber: § 867 Rn. 6; Streuer, Rudolf: Anmerkung zu OLG Hamm MDR 1993, Heft 7, S. 686, Rpfleger 1994, S. 59; die ein eigenes Antragsrecht des Unterhaltsgläubigers sehen.

¹³² OLG Celle MDR 1985, S. 331.

¹³³ Schöner/Stöber: Rn. 1678; OLG Hamm NJW 1969, S. 2052.

4.2.2.2 Wohnungseigentum

Es ist streitig, ob das Wohnungseigentum in § 864 Abs. 1 oder in § 864 Abs. 2 ZPO einzuordnen ist. Hier ist der Auffassung von Eickmann¹³⁴ und Stöber¹³⁵ zu folgen, das Wohnungseigentum als grundstücksgleiches Recht unter Abs. 1 zu fassen, da es über das bloße Miteigentum hinausgeht.¹³⁶ Diese Problematik ist bei der Belastung mit einer Zwangshypothek nicht von praktischer, sondern lediglich von rechtssystematischer Bedeutung, weil das Wohnungseigentum im Ergebnis belastet werden kann. Das Wohnungseigentum verbindet das Sondereigentum an einer Wohnung (§ 1 Abs. 2, § 5 WEG) mit einem Miteigentumsanteil.¹³⁷ Sie bilden eine rechtliche Einheit.¹³⁸

Das Sondereigentum an einer Wohnung gem. § 3 Abs. 1 WEG besteht an einem räumlich bestimmten (= realen) Teil eines Gebäudes. § 93 BGB wird dadurch aufrechterhalten, dass alle Teile, die zum Bestand und zur Sicherheit des Hauses wesentlich sind (Grundstück, tragende Mauern), im Miteigentum aller Wohnungseigentümer stehen (§ 5 Abs. 2 WEG).¹³⁹ Gemeinschaftliches Miteigentum ist regelmäßig Bruchteilseigentum.¹⁴⁰

Für jedes Wohnungseigentum wird ein gesondertes Grundbuchblatt (§ 7 Abs. 1 WEG), das Wohnungsgrundbuch, angelegt.

Für die Belastung mit einer Zwangshypothek gelten dieselben Voraussetzungen wie bei einem Grundstück. Eine Belastungsbeschränkung, wie sie beim Erbbaurecht möglich ist, kann nicht vereinbart werden.¹⁴¹

Die Ausführungen zum Wohnungseigentum werden gem. § 1 Abs. 6 WEG in vollem Umfang auf das Teileigentum angewandt. Einziger Unterschied besteht darin, dass das Sondereigentum nicht an einer Wohnung, sondern an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen besteht (§ 1 Abs. 3 WEG).

¹³⁴ MK – ZPO/Eickmann: § 864 Rn. 19.

¹³⁵ Zöller/Stöber: § 864 Rn. 1.

¹³⁶ a. A. Thomas/Putzo/Hüßtege: § 864 Rn. 6.

¹³⁷ Palandt/Bassenge: WEG, § 6 Rn. 1.

¹³⁸ Lüke, Wolfgang in: Weitnauer, Hermann: Wohnungseigentumsgesetz – Kommentar, 9. A., München 2005, § 6 Rn. 1 (im Folgenden zitiert als Weitnauer/Bearbeiter)

¹³⁹ Bärmann/Pick: WEG – Wohnungseigentumsgesetz Kommentar, 8. A., München 2007, § 5 Rn. 20.

¹⁴⁰ Palandt/Bassenge: BGB, § 1008 Rn.1.

¹⁴¹ Demharter: Anhang zu § 3 Rn. 33; Weitnauer/Lüke: § 12 Rn. 3.

4.2.3 Miteigentum

Nach § 864 Abs. 2 ZPO können auch Bruchteile von den oben genannten Belastungsgegenständen mit einer Zwangshypothek belastet werden, wenn der Bruchteil als Miteigentumsanteil gem. § 1008 BGB besteht (Bruchteilseigentum). In diesen Fällen ist mindestens eine weitere Person in Abteilung I als Eigentümer eingetragen.

Das Bruchteilseigentum (§§ 741 ff., 1008 ff. BGB) berechtigt jeden Miteigentümer zu einem gedanklich-rechnerischen Bruchteil an dem Grundstück, der sich aber auf die ganze Sache erstreckt (=ideeller Anteil).¹⁴² Jeder Miteigentümer kann über seinen ideellen Anteil (§ 747 S. 1 BGB) und alle Miteigentümer gemeinsam über die ganze Sache (§ 747 S. 2 BGB) verfügen. Der ziffernmäßig bestimmte Bruchteil muss in Abteilung I des Grundbuchs eingetragen sein.¹⁴³

Folglich kann ein Grundstück, das in Gesamthandseigentum (Erbengemeinschaft, eheliche Gütergemeinschaft) steht, nicht belastet werden.¹⁴⁴

Gesamthandsgemeinschaft bedeutet, dass das gesamte Vermögen mehreren Personen gemeinsam zusteht, und – außer bei der Erbengemeinschaft (§§ 2033 ff. BGB) – kein Berechtigter über seinen Teil des Gesamthandsvermögens verfügen kann (§§ 719, 1419 BGB).¹⁴⁵

Der Unterhaltspflichtige gehört einer Erbengemeinschaft an, wenn neben ihm weitere Erben vorhanden sind. Sie ist an dem Zusatz „Erbengemeinschaft“ in Abteilung I zu erkennen.¹⁴⁶ Dem Erben steht zwar ein bestimmter Anteil an dem gesamten Nachlass, aber kein bestimmter Anteil an einzelnen Nachlassgegenständen (Grundstück) zu. Jeder Miterbe hat einen Auseinandersetzungsanspruch nach § 2042 Abs. 1 BGB, um ein Ende der gesamthänderischen Bindung herbeizuführen. Der Unterhaltsgläubiger

¹⁴² Schöner/Stöber: Rn. 258.

¹⁴³ Weirich: § 8 Rn. 471; Bestimmtheitsgrundsatz, Schöner/Stöber: Rn. 753 (vgl. Anlage II).

¹⁴⁴ Weirich: § 22 Rn. 1402.

¹⁴⁵ Schöner/Stöber: Rn. 259.

¹⁴⁶ Schöner/Stöber: Rn. 779 (vgl. Anlage II).

kann gem. § 181 Abs. 2 ZVG die Teilungsversteigerung betreiben.¹⁴⁷ Zu-
vor muss er die Stellung eines Pfändungspfandgläubigers erhalten.¹⁴⁸
Hierfür muss der Miterbenanteil in Höhe des vorgesehenen Betrags für die
Zwangshypothek durch Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom
Vollstreckungsgericht gem. §§ 829, 857 Abs. 1 ZPO gepfändet werden.¹⁴⁹
Das Pfandrecht ist eine Verfügungsbeschränkung und kann auf Antrag
des Unterhaltsgläubiger in Abteilung II des Grundbuchs zum Schutz vor
nachteiligen Verfügungen eingetragen werden.¹⁵⁰ Eine Teilungsversteige-
rung muss nach der Pfändung nicht zwingend erfolgen.
Der eheliche Güterstand der Gütergemeinschaft ist ebenfalls eine Ge-
samthandsgemeinschaft.¹⁵¹ Eine Vollstreckung gegen einen der Ehepart-
ner ist unter den unten genannten Voraussetzungen dennoch möglich.

4.2.3.1 in der Ehe

In der Bundesrepublik Deutschland sind drei eheliche Güterstände vorge-
sehen. Der gesetzliche und zugleich meist verbreitete Güterstand ist der
der Zugewinnsgemeinschaft gem. § 1363 BGB. Außerdem gibt es den Gü-
terstand der Gütertrennung (§ 1441 BGB) und den der Gütergemeinschaft
(§§ 1415 ff. BGB), die in einem notariell beurkundeten Ehevertrag begrün-
det werden und auf Antrag in das Güterrechtsregister eingetragen werden
können (§ 1412 BGB).¹⁵² Das Register kann von jedem eingesehen wer-
den.¹⁵³

Die Regelungen in Bezug auf den Güterstand gelten sowohl beim Grund-
stückseigentum, als auch beim Wohnungs- und Teileigentum und beim
Erbbaurecht.¹⁵⁴

¹⁴⁷ BGH FamRZ 1999, S. 433.

¹⁴⁸ Böttcher, Roland: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
(ZVG) – Kommentar, 4. A., München 2005, § 181 Rn. 6.

¹⁴⁹ Stöber, Kurt: Forderungspfändung –Zwangsvollstreckung in Forderungen und andere
Vermögensrechte, 14. A., Bielefeld 2005, Rn. 1666, 1669.

¹⁵⁰ Stöber: Forderungspfändung, Rn. 1682.

¹⁵¹ MK – ZPO/Eickmann: § 864 Rn. 29.

¹⁵² Auf Güterstände nach ausländischem Recht wird in dieser Arbeit nicht eingegangen.

¹⁵³ Palandt/Brudermüller: BGB, § 1412 Rn. 3.

¹⁵⁴ Schöner/Stöber: Rn. 1685.

Im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft und bei Gütertrennung ist in Abteilung I keine besondere Kennzeichnung erforderlich, da die Vermögensgegenstände hinreichend bestimmt, bei Ehegatten meist zu je ½, dargestellt sind. Bei der Gütergemeinschaft hingegen muss Abteilung I des Grundbuchs den Zusatz „in Gütergemeinschaft“ enthalten.¹⁵⁵

In der Zugewinnngemeinschaft und bei Gütertrennung muss bei der Vollstreckung in das Bruchteilseigentum des Unterhaltspflichtigen kein Duldungstitel gegen den Ehegatten erwirkt werden.¹⁵⁶

Lebt der Unterhaltspflichtige in einer Zugewinnngemeinschaft, wäre es denkbar, dass die Zustimmung des Ehepartners zur Eintragung erforderlich ist, wenn beide Miteigentumsanteile zusammen gem. § 1365 BGB das gesamte Vermögen der Ehegatten darstellen. Dies ist jedoch nicht der Fall, da die Belastung mit einer Zwangshypothek keine Verwertung darstellt.¹⁵⁷

Gerade im Fall der Gütertrennung kommt es häufig vor, dass sich beide Ehegatten als Eigentümer eintragen lassen. Dadurch entsteht eine Bruchteilsgemeinschaft, die losgelöst vom Familienrecht ausschließlich auf einer rechtsgeschäftlichen Verbindung, die auch mit einem beliebigen Dritten geschlossen werden kann, beruht.¹⁵⁸

Im Güterstand der Gütergemeinschaft wird das eingebrachte und später erworbene Vermögen der beiden Ehegatten gem. § 1416 BGB kraft Gesetz zu deren gemeinschaftlichen Vermögen (Gesamtgut). In das Gesamtgut kann nur unter Beachtung der Vollstreckungsvoraussetzungen des § 740 ZPO vollstreckt werden. Verwaltet der Unterhaltspflichtige das Gesamtgut alleine, so reicht der Unterhaltstitel aus (§ 740 Abs. 1 ZPO). Verwalten der Unterhaltspflichtige und sein Ehegatte das Gesamtgut gemeinsam ist eine Vollstreckung aufgrund des Unterhaltstitels in das Ge-

¹⁵⁵ Schöner/Stöber: Rn. 759 (vgl. Anlage II).

¹⁵⁶ Schöner/Stöber: Rn. 2213.

¹⁵⁷ Hintzen, Udo: Immobilienvollstreckung, S. 70 Rn. 22, m.w.N.

¹⁵⁸ Bub, Wolf-Rüdiger; Schmid, Michael: Grundstücke erwerben, besitzen, belasten und verkaufen, 8. A., München 2007, § 21 S. 157.

samtgut nicht möglich.¹⁵⁹

Der Notar überprüft die §§ 740, 741 ZPO, wobei er von der gemeinschaftlichen Verwaltung ausgeht. Der Unterhaltsgläubiger kann das Gegenteil durch Vorlage des Ehevertrages oder durch einen Auszug aus dem Güterrechtsregister beweisen.¹⁶⁰ Die §§ 740, 741 ZPO sind keine Eintragungserfordernisse, so dass eine Eintragung der Zwangshypothek ohne Vorliegen dieser Voraussetzungen inhaltlich zulässig ist.¹⁶¹ Bei der Gütergemeinschaft können gem. § 1418 BGB einzelne Gegenstände vom Gesamtgut ausgeschlossen werden (Vorbehaltsgut). Ist das Grundstück des Unterhaltspflichtigen ein solches, gilt die Vollstreckungsbeschränkung nicht und es genügt der Vollstreckungstitel gegen den Unterhaltspflichtigen.

4.2.3.2 in der eingetragenen Lebenspartnerschaft

Ist der weitere Berechtigte der gleichgeschlechtliche Lebenspartner des Unterhaltspflichtigen und haben sie eine eingetragene Lebenspartnerschaft begründet, gilt für sie gem. § 6 LPartG ebenfalls der gesetzliche Güterstand der Zugewinnngemeinschaft, soweit sie durch Lebenspartnerschaftsvertrag (§ 7 LPartG) nicht Gütertrennung oder Gütergemeinschaft vereinbart haben.¹⁶² Auch hier ist eine Eintragung in das Güterrechtsregister möglich, da gem. § 7 S. 2 LPartG die Vorschrift des § 1412 BGB entsprechend anzuwenden ist.

¹⁵⁹ Schöner/Stöber: Rn. 2214.

¹⁶⁰ Hintzen, Udo: Immobilienvollstreckung S. 70 Rn. 23.

¹⁶¹ Schöner/Stöber: Rn. 2214.

¹⁶² Palandt/Brudermüller: LPartG, § 6 Rn.1.

4.2.3.3 in der nichtehelichen Lebensgemeinschaft

Lebt der Unterhaltspflichtige in einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft und ist der Partner ebenfalls als Eigentümer eingetragen, so besteht auch hier, wie bei der ehelichen Gütertrennung eine Bruchteilsgemeinschaft aufgrund einer rechtsgeschäftlichen Verbindung.

4.2.4 Mehrere Belastungsgegenstände

Soll die Zwangshypothek auf mehreren Belastungsgegenständen des Unterhaltspflichtigen eingetragen werden, muss jede einzelne Hypothek mindestens 750,01 € betragen (§ 867 Abs. 2 S. 2 i.V.m. § 866 Abs. 3 S. 1 ZPO). Eine Gesamtwangshypothek, bei der jeder Belastungsgegenstand mit dem vollen Forderungsbetrag belastet wird und für diesen haftet (§ 1132 Abs. 1 S. 1 BGB), ist unzulässig.¹⁶³ Dieses Verbot dient dem Schutz des Unterhaltspflichtigen.¹⁶⁴ Durch den Vermerk auf dem Vollstreckungstitel, dass eine Zwangshypothek eingetragen ist, wird dem Verbot der Gesamtwangshypothek Rechnung getragen.¹⁶⁵

Trägt das Grundbuchamt dennoch gleichzeitig auf mehreren Belastungsgegenständen jeweils für den ganzen Forderungsbetrag eine Zwangshypothek ein, ist diese als inhaltlich unzulässige Eintragung nichtig.¹⁶⁶ Die nachträgliche Eintragung einer weiteren Zwangshypothek auf einen anderen Belastungsgegenstand ist gem. § 867 Abs. 2 ZPO verboten.¹⁶⁷ Wurde die Unterhaltsforderung bereits an einem anderen Grundstück durch eine rechtsgeschäftliche Hypothek abgesichert, steht dies nach h. M. der Eintragung einer Zwangshypothek nicht entgegen.¹⁶⁸ Besteht die Absicherung an demselben Grundstück, darf keine Eintragung erfolgen.¹⁶⁹

¹⁶³ Baumbach/Lauterbach: § 867 Rn. 20.

¹⁶⁴ Zöller/Stöber: § 867 Rn. 15.

¹⁶⁵ Thomas/Putzo/Hüßtege: § 867 Rn. 8.

¹⁶⁶ Baumbach/Lauterbach: § 867 Rn. 22.

¹⁶⁷ Bruder, Paul: Zwangshypothek bei mehreren zu belastenden Grundstücken, NJW 1990, S. 1163.

¹⁶⁸ Zöller/Stöber: § 867 Rn. 17; BayObLG, MDR 1991, S. 163; Palandt/Bassenge: BGB, § 1113 Rn. 10; a. A. Staudinger/Wolfsteiner: § 1132 Rn. 24.

¹⁶⁹ Thomas/Putzo/Hüßtege: § 867 Rn. 5.

5 Rechtsfolgen der Zwangshypothek

Bei der Behandlung der Zwangsversteigerung und -verwaltung sollte das Augenmerk des Beistands darauf gerichtet sein, wie die Verfahren eingeleitet und in welcher Reihenfolge die Rechte an dem Belastungsgegenstand befriedigt werden. Eine Bewertung der Erfolgsaussichten der Zwangsversteigerung oder -verwaltung kann im Rahmen dieser Arbeit nicht erfolgen.

Des Weiteren muss der Beistand, um begründete Einwendungen des Unterhaltspflichtigen zu vermeiden, wissen, in welchen Fällen und mit welchem Mittel sich dieser gegen die Eintragung wehren kann, und welche Konsequenz ein erfolgreicher Einwand hat.¹⁷⁰

5.1 Sicherungs- und Verwertungsrecht des Unterhaltsgläubigers

Die Zwangshypothek verschafft dem Unterhaltsgläubiger ein dingliches Sicherungs- und Verwertungsrecht (§ 867 Abs. 3 ZPO).

Der Grad der Sicherheit wird durch den Rang bestimmt. Neben dem persönlichen Schuldverhältnis, aus dem in das ganze Vermögen vollstreckt werden kann, besteht mit der Zwangshypothek ein dingliches Recht, bei dem die Vollstreckung auf die haftenden Gegenstände beschränkt ist.¹⁷¹

Das Verwertungsrecht ist ein beschränkt dingliches Recht, das den Unterhaltsgläubiger dazu berechtigt, das Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung oder -verwaltung mit dem Rang der Zwangshypothek zu verwerten. Der Rang legt fest, in wieweit die Zwangshypothek berücksichtigt wird, und welchen Erfolg die Verwertung bringt.¹⁷²

¹⁷⁰ Auf die materiell-rechtlichen Einwendungen gegen die Vollstreckung gem. §§ 767, 771 ZPO wird nicht eingegangen.

¹⁷¹ Weirich: § 22 Rn. 1382.

¹⁷² Schöner/Stöber: Rn. 308; MK – BGB/Wacke: § 879 Rn. 1.

5.1.1 Zwangsversteigerung/ -verwaltung

Nach § 867 Abs. 3 ZPO steht dem Unterhaltsberechtigten ein vereinfachtes Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren zur Verfügung, da es keines Duldungstitels gegen den Unterhaltspflichtigen bedarf. Der Duldungstitel wird durch den Vermerk über die Eintragung der Zwangshypothek auf dem Unterhaltstitel ersetzt.¹⁷³

Zwangsversteigerung und -verwaltung werden auf Antrag des Unterhaltsgläubigers (§ 15, § 146 Abs. 1 ZVG) vom Amtsgericht in dessen Bezirk das Grundstück liegt (§ 1 ZVG) als Vollstreckungsgericht durch Beschluss angeordnet. Der Anordnungsbeschluss wird gem. § 19 Abs. 1, § 146 Abs. 1 ZVG und § 38 GBO vom Grundbuchamt in Abteilung II des Grundbuchs vermerkt.¹⁷⁴

In welcher Reihenfolge die dinglichen Rechte, die an einem Belastungsgegenstand bestehen, bei der Zwangsversteigerung oder -verwaltung berücksichtigt werden, richtet sich nach deren Rangverhältnis.¹⁷⁵

Das rangbessere Recht wird vor dem rangschlechteren Recht befriedigt (Prioritätsprinzip).¹⁷⁶ Die Rangfolge der Rechte im Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren bestimmt sich nach den Rangklassen (§ 10 ZVG).¹⁷⁷ Die Zwangshypotheken sind ebenso wie die Belastungen der zweiten Abteilung des Grundbuchs in der 4. Rangklasse zu finden (§ 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG). Innerhalb der Rangklasse 4 bestimmt sich das Rangverhältnis gem. § 11 Abs. 1 ZVG nach § 879 BGB¹⁷⁸. Die persönliche Forderung ist der schlechteren Rangklasse 5 zugeordnet.

Eine nach dem Vermerk über die Zwangsversteigerung im Grundbuch eingetragene Zwangshypothek fällt unter Rangklasse 6 und wird in diesem Verfahren nur berücksichtigt, wenn sie gem. § 9 Nr. 2 ZVG angemeldet

¹⁷³ Thomas/Putzo/Hüßtege: § 867 Rn. 8; Baumbach/Lauterbach: § 866 Rn. 2.

¹⁷⁴ Storz: C 1.3.2, S. 373.

¹⁷⁵ Steup, Bernd: Grundbuchrang und Grundbuchvormerkung – für die Praxis der Gerichte, Notare, Anwälte und Immobilienwirtschaft, 1.A., Berlin 2004, Rn. 91.

¹⁷⁶ Storz: B 4.4 S. 196.

¹⁷⁷ Stöber, Kurt: Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen – ZVG-Handbuch, 8. A., München 2007, S. 39 Rn. 68 (im Folgenden zitiert als ZVG-Handbuch).

¹⁷⁸ Vgl. 3.2.3.2.

wurde.

Eine Besonderheit ist beim Erbbaurecht zu beachten. Der Grundstückseigentümer muss im Zwangsversteigerungsverfahren der Zuschlagserteilung zustimmen. Eine bereits erteilte Zustimmung zur Belastung mit der Zwangshypothek gilt für die Zwangsversteigerung nicht automatisch.¹⁷⁹ Sollte der Grundstückseigentümer die Zustimmung verweigern, kann diese ebenso wie bei der Eintragung der Zwangshypothek durch das Amtsgericht ersetzt werden. Dem Unterhaltsgläubiger steht für die Zustimmungsersetzung ein selbständiges Antragsrecht zu.¹⁸⁰

Ist der Unterhaltspflichtige Miteigentümer des Belastungsgegenstandes, so muss bedacht werden, dass sich in einem Zwangsversteigerungsverfahren kaum ein Bieter finden wird. Der Unterhaltsgläubiger hat dann nach h. M. die Möglichkeit der Teilungsversteigerung nach §§ 181 ff. ZVG.¹⁸¹ Die Teilungsversteigerung ist eine besondere Form der Zwangsversteigerung, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann.

Betreibt der Unterhaltsgläubiger selbst oder ein anderer Gläubiger ein Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren, so wird der Unterhaltsgläubiger von Amts wegen als Beteiligter berücksichtigt (§ 9 Nr. 1 ZVG). Die Beteiligtenstellung verschafft ihm Rechte, sowie Antrags- und Zustimmungsbefugnisse, die ihm ermöglichen, den Verlauf des Verfahrens zu beeinflussen.¹⁸² Besonders zu erwähnen sind das Recht, gem. § 59 Abs. 1 ZVG eine abweichende Feststellung des geringsten Gebots zu verlangen, die Möglichkeit von den anderen Gläubigern gem. § 9 Nr. 2 ZVG die Glaubhaftmachung ihrer Rechte zu verlangen und gem. § 85 ZVG die Berechtigung, die Versagung des Zuschlags zu beantragen.

¹⁷⁹ KG DNotZ 1984, S. 384.

¹⁸⁰ BGH Rpfleger 1987, S. 257; Palandt/Bassenge: ErbbRVO, § 8 Rn. 4.

¹⁸¹ a. A.: MK – ZPO/ Eickmann: § 864 Rn. 28; MK – BGB/Schmidt: Band 5, §§ 705-853, 4. A., München 2004, § 749 Rn. 23.

¹⁸² Storz: B 1.1.1, S. 76.

5.1.2 Haftungsgegenstände

Die mithaftenden Gegenstände werden mit dem Grundstück verwertet. Die Belastungsgegenstände und die mit ihnen verbundenen beweglichen Sachen und Rechte haften als wirtschaftliche Einheit.¹⁸³ Der Haftungsverband der Zwangshypothek geht über die Belastungsgegenstände hinaus, da auch Gegenstände, die keine wesentlichen Bestandteile (§§ 93, 94 BGB) des Grundstücks sind, mithaften.¹⁸⁴ Die Immobilienvollstreckung umfasst dieselben Gegenstände wie die Hypothekenhaftung des BGB.¹⁸⁵ Der Hypothekenhaftung unterliegen gem. § 865 Abs. 1 ZPO die vom Boden getrennten Erzeugnisse und sonstigen Bestandteile (§§ 1120 - 1122 BGB), soweit sie im Eigentum des Unterhaltspflichtigen stehen,¹⁸⁶ Zubehör (§§ 97, 98 BGB), Miet- und Pachtzinsforderungen (§ 1123 BGB), subjektiv dingliche Rechte auf wiederkehrende Leistungen gem. § 1126 BGB (Erbbauzins) und bestimmte Versicherungsansprüche (§ 1127 ff. BGB).¹⁸⁷

Der Anordnungsbeschluss beschlagnahmt zugunsten des Unterhaltsgläubigers das Grundstück (§ 20 Abs. 1, § 146 ZVG) und wirkt wie ein Verfügungsverbot.¹⁸⁸ Allerdings ist der Beschlagnahmeumfang unterschiedlich. Im Zwangsversteigerungsverfahren werden gem. § 20 Abs. 2, § 21 ZVG die Miet- und Pachtzinsforderungen, die vom Grundstück getrennten Erzeugnisse, die Versicherungsforderungen und die wiederkehrenden Leistungen aus einem dinglichen Recht nicht umfasst. Gem. § 148 Abs. 2 ZVG verliert der Unterhaltspflichtige durch die Beschlagnahme in der Zwangsverwaltung das Recht auf Verwaltung und Benutzung des Grundstücks. Er kann insbesondere die Miet- und Pachtzinsen nicht einziehen.

¹⁸³ Wolf: § 32 Rn. 883.

¹⁸⁴ MK – ZPO/Eickmann: § 864 Rn. 9.

¹⁸⁵ Baumbach/Lauterbach: § 865 Rn. 2.

¹⁸⁶ Staudinger/Wolfsteiner: § 1120 Rn. 20.

¹⁸⁷ Staudinger/Wolfsteiner: Einl zu §§ 1113 ff. Rn. 53 f..

¹⁸⁸ Stöber: ZVG-Handbuch, S. 75 Rn. 117; Hintzen, Udo: Immobilienvollstreckung, Rn. 137.

Es ist daher sinnvoll, bis zur Zuschlagserteilung in der Zwangsversteigerung die Zwangsverwaltung zu betreiben, um bis dahin aus den Erträgen befriedigt zu werden.

5.2 Beschwerderecht des Unterhaltspflichtigen

Die Rechtsbehelfe in Grundbuchsachen richten sich nach der GBO als *lex specialis* gegenüber dem FGG.¹⁸⁹ Die Rechtsbehelfe der §§ 766, 793 ZPO sind nach h. M. nicht zulässig, da die Eintragung ein Verfahren der Freiwilligen Gerichtsbarkeit ist und sich der Rechtsschutz nach dieser bestimmt.¹⁹⁰ Die Beschwerde kann entweder bei dem Grundbuchamt oder beim Landgericht (§ 73 Abs. 1 GBO) eingelegt werden. Über sie entscheidet gem. §§ 72, 81 Abs. 1 GBO das Landgericht. Das Grundbuchamt ist an dessen Entscheidung gebunden.¹⁹¹

5.2.1 Allgemeines Beschwerderecht

Dem Grundsatz nach steht dem Unterhaltspflichtigen das unbeschränkte Beschwerderecht gem. § 71 Abs. 1 GBO gegen Sachentscheidungen des Grundbuchamtes zu. Unter Sachentscheidungen werden alle Maßnahmen, die in der Sache selbst ergehen, auf einen sachlichen Erfolg gerichtet sind und den Beteiligten bekannt gemacht worden sind, verstanden.¹⁹² Bei Eintragungsanträgen kommen Zwischenverfügungen nach § 18 GBO, die Zurückweisung des Antrags und die Eintragung als Sachentscheidungen in Betracht.

Für den Unterhaltspflichtigen ist die Beschwerde gegen die Eintragung der Zwangshypothek von Bedeutung.

¹⁸⁹ Weirich: § 10 Rn. 629.

¹⁹⁰ Jäckel, Holger: Rechtsbehelfe in Grundbuchsachen, JuS 2006, Heft 5, S. 410.

¹⁹¹ Schöner/Stöber: Rn. 512.

¹⁹² OLG Hamm, OLGZ 1975, 150; Budde, Lutz in: Bauer/von Oefele: Grundbuchordnung – Kommentar, 2. A., München 2006, § 71 Rn. 5.

5.2.2 Eingeschränkte Beschwerde gegen Eintragungen

§ 71 Abs. 2 S. 1 GBO stellt eine Ausnahme des allgemeinen Beschwerde-
rechts dar, da er die Beschwerde gegen eine Eintragung, an die sich ein
gutgläubiger Erwerb anschließen kann, als unzulässig ansieht.¹⁹³

Grund hierfür ist der öffentliche Glaube des Grundbuchs, der gem. § 892
BGB den Grundbuchinhalt für den rechtsgeschäftlichen Verkehr als richtig
und vollständig ansieht¹⁹⁴ und das Eigentum am Grundstück und die be-
schränkt dinglichen Rechte an diesem umfasst.¹⁹⁵ Aufgrund dieser Fiktion
und der ihr zugrunde liegenden Vermutung des § 891 BGB, dass die im
Grundbuch als Berechtigte Eingetragenen auch wirklich berechtigt sind
und ihnen das Recht mit dem eingetragenen Inhalt zusteht, könnte ein
Dritter bereits im Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuchs die
Zwangshypothek erworben haben (gutgläubiger Erwerb).

Die Zwangshypothek steht folglich als beschränkt dingliches Recht unter
dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs und an sie kann sich in der
Regel auch ein gutgläubiger Erwerb anschließen.¹⁹⁶ Daher kann gegen
ihre Eintragung keine Beschwerde nach § 71 Abs. 2 S. 1 GBO erfolgen.
Die Reichweite des Rechtsschutzes wird dadurch bei Eintragungen einge-
schränkt.

Als Ausnahme des Grundsatzes des § 71 Abs. 2 S. 1 GBO lässt § 71
Abs. 2 S. 2 GBO eine eingeschränkte Beschwerde gegen Eintragungen
zu, die unter dem öffentlichen Glauben stehen.¹⁹⁷ D.h. die Beschwerde
gegen die Eintragung einer Zwangshypothek ist auf die Maßnahmen des
§ 53 Abs. 1 GBO, die Eintragung eines Widerspruchs und die Löschung
der Zwangshypothek, beschränkt.¹⁹⁸

¹⁹³ Demharter: § 71 Rn. 8.

¹⁹⁴ Schöner/Stöber: Rn. 343; materieller Publizitätsgrundsatz.

¹⁹⁵ Palandt/Bassenge: BGB, 892 Rn. 4.

¹⁹⁶ BGH NJW 1975, S. 1282; Demharter: § 71 Rn. 51.

¹⁹⁷ MK – ZPO/Eickmann: § 867 Rn. 73.

¹⁹⁸ Demharter: § 71 Rn. 45; Schöner/Stöber: Rn. 479.

Ziel der beschränkten Beschwerde ist es entweder die Eintragung eines Amtswiderspruchs gegen die Richtigkeitsvermutung des Grundbuchs zu verlangen oder eine inhaltlich unzulässige Eintragung zu löschen.¹⁹⁹

5.2.2.1 Amtswiderspruch

Der Amtswiderspruch erfordert eine objektive Verletzung materieller oder formeller gesetzlicher Vorschriften, die vom Grundbuchamt zu beachten sind und die das Grundbuch im Sinne des § 894 BGB unrichtig macht.²⁰⁰ Für die Unrichtigkeit des Grundbuchs muss die Eintragung der Zwangshypothek und nicht die Gesetzesverletzung ursächlich sein.²⁰¹ Die Gesetzesverletzung muss feststehen und die Unrichtigkeit glaubhaft sein.²⁰² Ein Amtswiderspruch ist einzutragen, wenn entgegen § 867 Abs. 2 ZPO nachträglich eine weitere Zwangshypothek eingetragen wird. Diese Zwangshypothek entsteht nicht und führt somit zur Unrichtigkeit des Grundbuchs.²⁰³ Die zuerst eingetragene Zwangshypothek bleibt hiervon unberührt. Die Eintragung eines Amtswiderspruchs kann ebenfalls beantragt werden, wenn bei der Belastung eines Erbbaurechts die Zustimmung des Grundstückseigentümers oder deren Ersetzung fehlt.²⁰⁴ Das Grundbuch wird des Weiteren unrichtig, wenn die Vollstreckungsklausel fehlt, die Zustellung des Titels nicht nachgewiesen oder die Wartefrist von zwei Wochen nicht eingehalten wurde. Auch in diesen Fällen ist eine Beschwerde möglich, mit dem Ziel einen Amtswiderspruch einzutragen.

Durch den Amtswiderspruch wird die Unrichtigkeit nicht beseitigt.²⁰⁵ Er bewirkt, dass die Richtigkeitsvermutung des § 892 BGB nicht gilt und schließt damit eine Schädigung des Widerspruchsberechtigten aus.

¹⁹⁹ Schöner/Stöber: Rn. 479.

²⁰⁰ Weirich: § 10 Rn. 642.

²⁰¹ Demharter: § 53 Rn. 25.

²⁰² KG JFG 7, S. 253.

²⁰³ LG München II Rpfleger 1989, S. 96.

²⁰⁴ Stöber: ZVG-Handbuch, S. 24 Rn. 32.

²⁰⁵ Schöner/Stöber: Rn. 413.

5.2.2.2 Löschung von Amts wegen

Eine inhaltlich unzulässige oder nichtige Eintragung kann mit dem Ziel der Löschung gem. § 53 Abs. 1 S. 2 GBO angefochten werden.²⁰⁶ In diesen Fällen findet eine Löschung statt, weil inhaltlich unzulässige bzw. nichtige Eintragungen nicht unter dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs stehen und sich somit kein gutgläubiger Erwerb anschließen kann.²⁰⁷ Ein Verstoß gegen Vorschriften der GBO und GBV führen nicht zur inhaltlichen Unzulässigkeit.²⁰⁸

Die Unzulässigkeit muss sich aus dem Eintragungsvermerk ergeben, wobei der Vermerk auf dem Vollstreckungstitel, dass für diese Forderung eine Zwangshypothek eingetragen ist, nicht zu dessen Inhalt wird.²⁰⁹ Eine Eintragung ist inhaltlich unzulässig und damit unwirksam, wenn ein Recht mit dem eingetragenen Inhalt nicht bestehen kann. Dies ist bei der Zwangshypothek der Fall, wenn sie nicht mit dem Inhalt des § 1115 BGB (vgl. 3.2.3.3) eingetragen ist.²¹⁰ Nichtig ist eine Zwangshypothek, wenn sie gegen das Gesamtbelastungsverbot²¹¹ verstößt oder den Mindestbetrag²¹² unterschreitet.

Nicht inhaltlich unzulässig ist die Eintragung einer Zwangshypothek an einem Grundstück, das zum Gesamtgut der ehelichen Gütergemeinschaft gehört, ohne dass die Voraussetzungen der §§ 740, 741 ZPO vorlagen.²¹³

²⁰⁶ Demharter: § 71 Rn. 38.

²⁰⁷ BGH 130, S. 170 m. w. N.; MK – ZPO/Eickmann: § 867 Rn. 50; Demharter: § 53 Rn. 1, 52.

²⁰⁸ BGH NJW 1994, S. 2947.

²⁰⁹ LG München II Rpfleger 1989, S. 96.

²¹⁰ Demharter: § 53 Rn. 45.

²¹¹ Vgl. 4.2.4.

²¹² Vgl. 2.2.1.

²¹³ FG Prax 1995, S. 188.

Gegen eine inhaltlich zulässige Zwangshypothek ist die Beschwerde mit dem Ziel der Löschung dennoch zulässig, wenn sich an sie kein gutgläubiger Erwerb anschließen kann. Der gutgläubige Erwerb muss laut Urteil des BGH²¹⁴ sowohl für die Vergangenheit (infolge Fehlens einer entsprechenden Eintragung über eine Rechtsänderung) als auch für die Zukunft (infolge Eintragung eines Amtswiderspruchs) rechtlich ausgeschlossen sein. Bei einer Zwangshypothek ist der gutgläubige Erwerb für die Vergangenheit ausgeschlossen, wenn im Grundbuch keine Eintragung über die Übertragung der Zwangshypothek vorhanden ist, da diese für den Erwerb zwingende Voraussetzung ist.²¹⁵

Die Amtslöschung hat zur Folge, dass der der gelöschten Eintragung zugrunde liegende Antrag als unerledigt anzusehen ist.²¹⁶

5.2.3 Beschwerde gegen Formulierungen des Grundbuchamts

Aus § 71 Abs. 2 S. 1 GBO ergibt sich im Umkehrschluss, dass eine Beschwerde mit dem Ziel der Änderung oder Beseitigung der Eintragung zulässig ist, wenn sich an diese kein gutgläubiger Erwerb anschließen kann.²¹⁷ Davon werden die Eintragungen erfasst, die nicht unter den öffentlichen Glauben des Grundbuchs fallen.²¹⁸

Dem Unterhaltspflichtigen steht somit ein Beschwerderecht gegen unrichtige Tatsachenangaben (Namensänderung des Eigentümers) zu. Ebenfalls zulässig ist die Fassungsbeschwerde gegen eine ungenaue Formulierung der Eintragung durch das Grundbuchamt.²¹⁹

²¹⁴ BGH NJW 1975, S. 1282.

²¹⁵ Vgl. 3.1.2.

²¹⁶ BGH NJW-RR 1998, S. 879.

²¹⁷ BGH NJW 1957, S. 1229; Weirich: § 10 Rn. 636.

²¹⁸ Demharter: § 71 Rn. 38.

²¹⁹ OLG Stuttgart MDR 1981, S. 680; Schöner/Stöber: Rn. 485.

6 Veränderungen nach der Eintragung

Die Veränderungen beruhen auf Handlungen des Beistands, des Unterhaltspflichtigen oder von Dritten. Die nachfolgend aufgeführten Beispiele sind nicht abschließend. Es soll dem Beistand vermittelt werden, in welchen Fällen er tätig werden muss und wie die Zwangshypothek weiter zu behandeln ist.

6.1 Unterhalt

Wird die Unterhaltsforderung durch freiwillige Zahlungen in vollem Umfang getilgt, so erlischt diese und die Zwangshypothek geht gem. § 1177 Abs. 1 i.V.m. § 1163 Abs. 1 S. 2 BGB kraft Gesetz auf den derzeitigen Grundstückseigentümer über und wird zur Eigentümergrundsuld.²²⁰ Sollte nur ein Teilbetrag gezahlt werden, gilt entsprechendes, wobei die Umschreibung im Grundbuch erst bei vollständiger Tilgung vorgenommen wird. Bis dahin besteht die Eigentümergrundsuld verdeckt.

Die Zwangshypothek wird gem. § 22 GBO auf Antrag des Grundstückseigentümers vom Grundbuchamt auf ihn umgeschrieben, wenn der Unterhaltsgläubiger in öffentlich beglaubigter Urkunde zustimmt oder die Tatsachen zur Überzeugung des Grundbuchamtes mit öffentlicher Urkunde (§ 29 Abs. 1 S. 2 GBO) nachgewiesen werden.²²¹ Bewilligt der Unterhaltsgläubiger die Umschreibung nicht und liegt ein sonstiger Nachweis nicht vor, muss der Unterhaltspflichtige die Berichtigungsklage aus § 894 BGB betreiben. Dieses Vorgehen gilt für alle nachfolgenden Konstellationen, bei denen die Zwangshypothek in eine Eigentümergrundsuld übergeht. Die Unterhaltsforderung erlischt auch, wenn sie ganz oder teilweise verwirkt wurde. Eine Zwangshypothek kann nicht verwirkt werden, weil der Unterhaltspflichtige zu jedem Zeitpunkt damit rechnen muss, dass das Grundstück mit dem Rang der Zwangshypothek verwertet werden soll.²²²

²²⁰ Palandt/Bassenge: BGB, § 1163 Rn. 13.

²²¹ BGH NZI 2006, S. 224, 226.

²²² BGH NJW-RR 2006, S. 235, 236.

Die Befriedigung des Unterhaltsgläubigers im Wege der Zwangsversteigerung hängt elementar vom geringsten Gebot (§ 44 Abs. 1 ZVG) ab.

Das geringste Gebot ist die Grundlage für die Zuschlagserteilung. Es umfasst alle Ansprüche, die dem Rang des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers vorgehen, und die aus dem Versteigerungserlös zu entnehmenden Kosten, da die Zwangsversteigerung nur „unter Wahrung der dem betreibenden Gläubiger vorgehenden Rechte“²²³ durchgeführt wird. Es steht in keiner Beziehung zum Grundstückswert.

Die Zwangshypothek erlischt mit dem Zuschlag, wenn der Unterhaltsgläubiger als einziger die Zwangsversteigerung mit dem Rang des dinglichen Anspruchs (§§ 11, 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG) betreibt, da sie nicht unter das geringste Gebot fällt (§ 52 Abs. 1 S. 2, § 91 Abs. 1 ZVG). Es entsteht keine Eigentümergrundsuld.²²⁴ Der Unterhaltsgläubiger kann nun noch aus dem Versteigerungserlös entsprechend der Rangfolge²²⁵ in Geld abgefunden werden.²²⁶ Geht der Versteigerungserlös nicht über das geringste Gebot hinaus bzw. reicht er nicht zur vollständigen Befriedigung aus, erlischt zwar die Zwangshypothek und damit das Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück, aber die über den Tilgungsbetrag hinaus bestehende persönliche Unterhaltsforderung bleibt bestehen.²²⁷

Die Zwangshypothek erlischt ebenfalls, ohne dass sie auf den Eigentümer übergeht, wenn der Unterhaltsgläubiger durch Zwangsverwaltung befriedigt wird (§ 1181 BGB).

Betreibt ein im Rang schlechter gestellter Gläubiger die Zwangsversteigerung, bleibt die Zwangshypothek gem. § 52 Abs. 1 S. 1, § 44 ZVG am Grundstück bestehen, da der Ersteher diese unter Anrechnung auf den Kaufpreis übernimmt (Übernahmeprinzip).²²⁸

²²³ Stöber: ZVG-Handbuch, S. 147 Rn. 238.

²²⁴ Baur/Stürner: § 36 V Rn. 115.

²²⁵ Vgl. Zwangsversteigerung/-verwaltung 5.1.1.

²²⁶ Steup: Rn. 85.

²²⁷ Schwab/Prütting: § 59 Rn. 681.

²²⁸ Stöber: ZVG-Handbuch, S. 150 Rn. 238.

Sollten mehrere Gläubiger zum gleichen Zeitpunkt von ihrem Verwertungsrecht Gebrauch machen, bestimmt sich das geringste Gebot nach der Rangstelle des vollstreckenden Gläubigers mit dem besten Rang (§ 44 Abs. 2 ZVG).²²⁹

Verzichtet der Unterhaltsgläubiger auf die zugrunde liegende Forderung, geht die Zwangshypothek gem. § 1168 Abs. 1 BGB als Eigentümergrundschuld auf den Unterhaltspflichtigen über, wenn der Verzicht in das Grundbuch eingetragen wurde (§ 1168 Abs. 2 S. 1 BGB).²³⁰

Hat die Forderung bereits bei der Eintragung nicht bestanden, steht die Zwangshypothek gem. § 1163 Abs. 1 S. 1 BGB von vornherein als Grundschuld dem Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der Eintragung zu.²³¹ Eine Unterhaltsforderung hat z. B. von Anfang an nicht bestanden, wenn die rechtliche Vaterschaft durch Vaterschaftsanfechtung gem. § 1599 Abs. 1 BGB beseitigt wurde.

6.2 Vollstreckbarkeit

Wird durch eine rechtskräftige Entscheidung

- der Unterhaltstitel oder seine Vollstreckbarkeit aufgehoben,
- die Zwangsvollstreckung für unzulässig erklärt, weil der Titel in seiner Wirksamkeit beseitigt oder beeinträchtigt wurde²³² (§§ 732, 767 ff. ZPO)

oder

- die Zwangsvollstreckung aus einem anderen Grund als dem, der zur Unzulässigkeitserklärung führte, eingestellt,

erwirbt gem. § 868 Abs. 1 ZPO der Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung die Zwangshypothek. Die Zwangshypothek

²²⁹ Stöber: ZVG-Handbuch, S. 156 Rn. 245 a.

²³⁰ BayObLG Rpfleger 1998, S. 437; Baumbach/Lauterbach: § 868 Rn. 6.

²³¹ Zöller/Stöber: § 868 Rn. 1.

²³² Zöller/Stöber: § 868 Rn. 2.

wird damit zur Eigentümergrundschuld.²³³ Dasselbe gilt, wenn durch eine gerichtliche Entscheidung die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung und gleichzeitig die Aufhebung der bereits getroffenen Vollstreckungsmaßnahmen angeordnet wird (§ 868 Abs. 2 ZPO).²³⁴

Wird die Entscheidung aufgehoben, die zum Übergang auf den Grundstückseigentümer (=Unterhaltspflichtigen) geführt hat, verwandelt sich die Eigentümergrundschuld nicht wieder in eine Zwangshypothek.²³⁵

Verzichtet der Unterhaltsgläubiger durch einen Vergleich auf die Zwangsvollstreckung, erwirbt der Grundstückseigentümer die Zwangshypothek nicht und es entsteht keine Eigentümergrundschuld.²³⁶ § 868 ZPO findet in diesem Fall keine Anwendung, da ein Vergleich einer gerichtlichen Entscheidung nicht gleichgestellt werden kann.²³⁷ Dem Unterhaltspflichtigen steht eine dauernde Einrede gegen die Geltendmachung der Zwangshypothek zu. Letztlich kann er daraus vom Unterhaltsgläubiger den Verzicht auf die Zwangshypothek verlangen (§ 1168 BGB).

Wird über das Vermögen des Unterhaltspflichtigen ein Insolvenzverfahren eröffnet und gehört der Belastungsgegenstand zur Insolvenzmasse, so ist die Zwangshypothek nur wirksam, wenn sie nicht nach dem Antrag oder innerhalb des letzten Monats vor dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens (§ 88 InsO) eingetragen wurde. Wurde sie innerhalb der Monatsfrist eingetragen, wird sie kraft Gesetz nachträglich materiell unwirksam und die Zwangshypothek erlischt, wobei keine Eigentümergrundschuld entsteht.²³⁸

Wird ein Grundstück, an dem eine Zwangshypothek besteht aus der Insolvenzmasse freigegeben, ist sie gem. § 185 Abs. 2 S. 1 2. Alt. BGB wieder wirksam.²³⁹ Während des Insolvenzverfahrens sind die Zwangsversteige-

²³³ Zöller/Stöber: § 868 Rn. 1.

²³⁴ Baumbach/Lauterbach: § 868 Rn. 7.

²³⁵ BGH NZI 2006, S. 224, 225.

²³⁶ Baumbach/Lauterbach: § 868 Rn. 6.

²³⁷ BayObLG Rpfleger 1998, S. 437.

²³⁸ BGHZ 130, S. 347, 353; BGH ZIP 2006, S. 479;
a.A. Baumbach/Lauterbach: § 868 Rn. 2.

²³⁹ BGH ZIP 2006, S. 479.

zung und -verwaltung aus der Zwangshypothek gem. § 89 i.V.m. § 49 InsO zulässig.²⁴⁰

6.3 Vermögen

War der Unterhaltspflichtige bei der Eintragung Miteigentümer eines Grundstücks oder eines grundstücksgleichen Rechts und erwirbt er alle weiteren Miteigentumsanteile, so erstreckt sich die Zwangshypothek nachträglich nicht auf das Gesamtgrundstück, sondern belastet weiterhin nur den bisherigen Belastungsgegenstand.²⁴¹ Aus diesem Teil des Belastungsgegenstandes kann die Zwangsversteigerung betrieben werden.²⁴² Dasselbe gilt, wenn durch Vereinigung mehrerer (Ideal-)Grundstücke gem. § 890 Abs. 1 BGB i.V.m. § 5 GBO ein Grundstück (zusammengesetztes Grundstück) entsteht. In diesem Fall ist es möglich, dass ein Flurstück als rechtlich unselbstständige Teilfläche mit einer Zwangshypothek belastet ist.²⁴³

Wird das belastete Grundstück real bzw. ideell geteilt (gem. § 7 GBO oder § 3, 8 WEG oder Umwandlung in Miteigentum), bildet die Zwangshypothek kraft Gesetz ein Gesamtrecht an den neu gebildeten Grundstücken bzw. Miteigentumsanteilen.²⁴⁴ Für den Unterhaltsgläubiger besteht keine Zustimmungspflicht, da ihn die Teilung nicht benachteiligt.²⁴⁵

Wird der Belastungsgegenstand veräußert und will der Unterhaltsgläubiger danach aus der Zwangshypothek die Zwangsversteigerung/-verwaltung betreiben, muss gegen den Erwerber ein dinglicher Duldungstitel (§ 17 ZVG) erwirkt werden.²⁴⁶ Zu dieser Situation wird es jedoch kaum

²⁴⁰ Braun, Eberhard: Insolvenzordnung – Kommentar, 3. A., München 2007, § 89 Rn. 9.

²⁴¹ MK – ZPO/Eickmann: § 864 Rn. 37; Demharter: § 7 Rn. 19.

²⁴² BGH NJW 2006, S. 1000, 1001.

²⁴³ MK – ZPO/Eickmann: § 864 Rn. 39, Demharter: § 7 Rn. 17.

²⁴⁴ MK – ZPO/Eickmann: § 867 Rn. 67; Palandt/Bassenge: BGB, § 1132 Rn. 8; Ausnahme vom Gesamtbelastungsverbot unter 5.2.1.

²⁴⁵ Schöner/Stöber: Rn. 2849; Demharter: Anhang zu § 3 Rn. 18.

²⁴⁶ Zöller/Stöber: § 867 Rn. 20.

kommen, da der Käufer lediglich an einem lastenfreien Grundstück interessiert sein wird. D. h. er wird durch Verhandlungen mit den Gläubigern darauf hinwirken, dass alle Belastungen aus dem Grundbuch gelöscht werden.²⁴⁷ Der Unterhaltsgläubiger wird hier nur zustimmen, wenn der Forderungsbetrag in angemessener Höhe getilgt wird. In der Praxis erfolgt dies durch Anrechnung der Forderung auf den Kaufpreis.

Häufig wird dem Unterhaltsgläubiger erst nach der Eintragung der Zwangshypothek bekannt, dass der Unterhaltspflichtige über weiteres belastbares Vermögen verfügt, das weniger belastet ist. Eine weitere Zwangshypothek kann aber nicht eingetragen werden, da dies wie bereits erläutert gem. § 867 Abs. 2 verboten ist. Laut *Bruder*²⁴⁸ kann der Unterhaltsgläubiger dennoch das weniger belastete Grundstück nutzen, wenn er zuvor auf die bestehende Zwangshypothek verzichtet, die damit zur Eigentümergrundsschuld wird. Die Zwangshypothek kann nun auf das günstigere Grundstück eingetragen werden. Dieses Verfahren ist nicht ohne Risiko, da es keine Sicherheit gibt, dass das weitere Grundstück nach wie vor niedrig belastet ist.

6.4 Tod des Unterhaltspflichtigen

Mit dem Tod des Unterhaltspflichtigen erlischt gem. § 1615 Abs. 1 BGB dessen Unterhaltsverpflichtung. Allerdings fallen bereits fällige Leistungen (§ 1612 BGB) gem. § 1967 BGB in den Nachlass.²⁴⁹ Somit fallen der der Zwangshypothek zugrunde liegende Forderungsbetrag und damit die Zwangshypothek (strenge Akzessorietät) in den Nachlass des Unterhaltspflichtigen.

²⁴⁷ Heussen/Prüske: Zwangsvollstreckung für Anfänger, 8. A., München 2005, XXI. Rn. 261.

²⁴⁸ Bruder: Zwangshypothek bei mehreren zu belastenden Grundstücken, NJW 1990, S. 1163, 1164.

²⁴⁹ Palandt/Diederichsen: BGB, § 1615 Rn. 1.

Als Folge hieraus kann unabhängig von der Erbschaftsannahme die Zwangsvollstreckung gem. § 779 Abs. 1 ZPO in den Nachlass fortgesetzt werden.²⁵⁰ Als Schuldner kann weiterhin der Verstorbene im Titel stehen, obwohl der Erbe bereits als Eigentümer eingetragen ist.²⁵¹

6.5 Abtretung der Zwangshypothek

Die Forderung und die Zwangshypothek sind als unlösliche Einheit miteinander verbunden, deshalb geht mit der Forderungsabtretung die Zwangshypothek ebenfalls über (§§ 1185 Abs. 2, 1138, 1153 BGB).²⁵²

Nach § 400 BGB können unpfändbare Forderungen nicht abgetreten werden. Unterhaltsansprüche, sowohl der laufende als auch der rückständige²⁵³, sind nach § 850 b Abs. 1 Nr. 2 ZPO generell unpfändbar. Sie können aber unter den Voraussetzungen des § 850 b Abs. 2 ZPO ausnahmsweise abgetreten werden, wenn derjenige, an den der Unterhaltsrückstand abgetreten wird, die Zahlungen in voller Höhe bereits geleistet hat.²⁵⁴ Eine Abtretung kann in den meisten Fällen daher nur an den nicht barunterhaltspflichtigen Elternteil erfolgen, da dieser in der Regel den Unterhaltsausfall ausgeglichen hat.²⁵⁵

6.6 Im Grundbuch

Erlischt ein vorrangiges Recht, rückt die Zwangshypothek grundsätzlich auf. Eine Ausnahme ist das Entstehen der Eigentümergrundschuld. Um das Aufrücken in diesem Fall durchzusetzen, hat der Unterhaltsgläubiger nach § 1179a BGB einen gesetzlichen Lösungsanspruch.²⁵⁶

²⁵⁰ Behr, Prof. Johannes: Zwangsvollstreckung in den Nachlass, Rpfleger 2002, S. 2, 3.

²⁵¹ Zöller/Stöber: § 867 Rn. 3.

²⁵² Schwab/Prütting: § 60 Rn. 682.

²⁵³ Staudinger/Engler: 4. Buch, Familienrecht §§ 1601 – 1025 o, 13. A., Berlin 2000, Vorbem zu §§ 1601 ff., Rn. 97; BGH NJW 1960, S. 572, 573.

²⁵⁴ Staudinger/Engler: Vorbemerkung zu §§ 1601 ff., Rn. 89; Häberle in Soergel: Bürgerliches Gesetzbuch, Band 8, Familienrecht I §§ 1589-1921, 12. A. 1987, Vor § 1601 Rn. 4.

²⁵⁵ OLG Bremen NJW-RR, 2002, S. 361.

²⁵⁶ MK – BGB/Wacke: § 879 Rn. 33.

Teil II

1 Die Zwangshypothek – Ein Zwangsmittel mit Erfolgchancen

Auch wenn die Zwangshypothek nicht direkt zur Befriedigung des Unterhaltsgläubigers führt, so verschafft sie dem Beistand doch einige nennenswerte Vorteile, die die Möglichkeit bieten, die Interessen des Unterhaltsgläubigers konsequenter zu verfolgen. Das liegt unter anderem daran, dass der Beistand durch die Zwangshypothek über zahlreiche Tätigkeiten in Bezug auf den Belastungsgegenstand informiert ist. Dies verschafft ihm einen besseren Einblick in die Vermögensverhältnisse des Unterhaltspflichtigen und damit in dessen finanzielle Situation.

Dieser Vorteil kann besonders im Rahmen des ZVG genutzt werden, denn aus einer Zwangshypothek kann, ohne gegen den Unterhaltspflichtigen einen Duldungstitel erwirken zu müssen und damit kostbare Zeit zu verlieren, eine Zwangsversteigerung oder -verwaltung beantragt werden. Dabei besteht die Chance einen Anteil am Versteigerungs- und Verwaltungserlös zu erhalten, sofern die Rangstelle und Erlöshöhe eine Befriedigung zulässt. Ein weiterer möglicher Vorteil ist die Beteiligtenstellung in einem von anderen Gläubigern betriebenen Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren. Aufgrund der Beteiligtenstellung können die Interessen des Unterhaltsgläubigers in diesem Fall aktiv durch eigene Anträge verfolgt werden.

Außerhalb des ZVG ist die Zwangshypothek ein sinnvolles Instrument, da sie weder der Verjährung noch der Verwirkung unterliegt. Es ist dem Beistand somit möglich, die Zwangsversteigerung oder -verwaltung zu betreiben, obwohl der zugrunde liegende Unterhaltsanspruch bereits verjährt oder verwirkt ist.

Nicht nur beim Eigentumsübergang im Wege der Zwangsversteigerung, sondern auch bei einem rechtsgeschäftlichen Eigentumserwerb ist es so eher möglich, die Interessen des Kindes zu vertreten.

In der Regel wird kaum jemand ein belastetes Grundstück erwerben wollen. Er wird darauf drängen, dass der Unterhaltspflichtige die Zwangshypothek ablöst oder der Käufer wird selbst mit dem Beistand in Verhandlungen über eine Abfindung treten.

2 Arbeitshilfe: Die Eintragung einer Zwangshypothek

Eine Anleitung für den Beistand zum Einsatz einer Sicherungshypothek als Vollstreckungsmittel

Inhalt

- Vorwort
- Grundvermögen des Unterhaltspflichtigen
- Grundbucheinsicht
- Vollstreckungsantrag
- Die Eintragung
- Möglichkeit der Zwangsversteigerung /-verwaltung
- Nach der Eintragung

Vorwort

Die Zwangshypothek ist ein Instrument zur Vollstreckung von Geldforderungen in das unbewegliche Vermögen und abschließend in der ZPO geregelt. Für sie gelten ebenfalls die Vorschriften des BGB über die Sicherungshypothek, da eine Zwangshypothek immer Sicherungshypothek ist, wobei sie sich in ihrer Entstehung und im Tatbestand des § 868 ZPO unterscheiden. Die Zwangshypothek entsteht mit der Eintragung in das Grundbuch. Da in der ZPO keine Reihenfolge der Vollstreckungsmittel festgelegt ist, kann die Zwangshypothek frühzeitig eingesetzt werden. Wenn man die letzte Einkommens- und Verbrauchsstichprobe aus dem Jahr 2003 anschaut, wird deutlich, dass eine Zwangshypothek durchaus ein wirksames Instrument ist. Denn zum 01.01.2003 besaßen in Baden-Württemberg rund 60% der Haushalte eine oder mehrere Immobilien. Mit einer Zwangshypothek wird das Ziel der Vollstreckung - die Befriedigung des Gläubigers - nicht erreicht. Sie dient in erster Linie zur Sicherung des rückständigen Unterhalts.

Der Schwerpunkt der Arbeitshilfe liegt auf dem fehlerfreien Vorgehen bis zur Eintragung der Zwangshypothek. Es wird eine zeitliche Abfolge der einzelnen Handlungsschritte dargestellt. Die Handlungsschritte variieren je nach der zugrunde liegenden Eigentumskonstellation und je nach Vermögensgegenstand. Des Weiteren wird auf die Möglichkeiten der Zwangsversteigerung und -verwaltung eingegangen und aufgezeigt, wie sich eine Zwangshypothek nach der Eintragung verändern kann und welche Handlungsmöglichkeiten dem Beistand gegeben sind.

Die Schaffung der allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen wird in der Arbeitshilfe nicht näher thematisiert, weil deren Vorliegen in der Praxis akribisch beachtet wird, da der Unterhaltsanspruch ohne sie nicht durchsetzbar ist. Es muss immer ein Titel (§§ 704, 794 ZPO) mit Vollstreckungsklausel (§§ 724 Abs. 1, 795 ZPO) und die Zustellung des Titels (§ 750 ZPO) vorliegen. Außerdem muss die Unterhaltsforderung bereits fällig geworden sein. Bei Beschlüssen, die im vereinfachten Verfahren entstan-

den sind, und bei Jugendamtsurkunden ist zu beachten, dass frühestens zwei Wochen nach Zustellung aus ihnen vollstreckt werden kann (§ 798 ZPO).

Grundvermögen des Unterhaltspflichtigen

Um über eventuell vorhandenes Grundvermögen Kenntnis zu erlangen, ist der Beistand auf Informationen von Dritten angewiesen. Informant wird in den meisten Fällen der beauftragende Elternteil sein. Aber auch das Vollstreckungsprotokoll des Gerichtsvollziehers über eine Sach- und Taschenpfändung, die Angaben zum Vermögen bei der Abgabe einer Eidesstattlichen Versicherung oder ein Auszug aus dem Eigentümerverzeichnis, das jedes Grundbuchgericht (Grundbuchamt) führen kann, können diesbezügliche Informationen liefern.

Zum Grundvermögen zählt gem. § 864 ZPO

- das Grundstück (bebaut oder unbebaut),
- das Wohnungs- und Teileigentum,
- das Erbbaurecht
- und das Miteigentum,

weil nur diese mit einer Zwangshypothek belastet werden können.²⁵⁷ Die Kenntnis ihrer rechtlichen Grundlagen ist unabdingbar.

Ein Grundstück ist ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der aus einem (sog. Idealgrundstück) oder mehreren (sog. zusammengesetztes Grundstück) Flurstücken besteht und auf einem eigenen Grundbuchblatt oder auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt unter einer eigenen Nummer geführt wird.

Das Wohnungseigentum wird in einem Wohnungsgrundbuch geführt.

Wohnungseigentum ist eine rechtliche Einheit aus dem Sondereigentum an einer Wohnung und einem Miteigentumsanteil an gemeinschaftlichen Einrichtungen. Entsprechendes gilt für das Teileigentum. Mit dem Unterschied, dass das Sondereigentum nicht wie beim Wohnungseigentum an einer Wohnung, sondern an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen

²⁵⁷ Sie werden im Weiteren als Belastungsgegenstände bezeichnet.

<p style="text-align: center;">Die Eintragung einer Zwangshypothek Eine Anleitung für den Beistand zum Einsatz einer Sicherungshypothek als Vollstreckungsmittel</p>

besteht.

Ist der Unterhaltspflichtige Erbbauberechtigter, so steht ihm an einem Grundstück das veräußerliche und vererbliche Recht zu, auf diesem ein Gebäude zu errichten. Das Recht ist meist auf 99 Jahre befristet. Das Erbbaurecht wird in einem Erbbaugrundbuch geführt.

Bei einem Miteigentumsanteil nach Bruchteilen ist neben dem Unterhaltspflichtigen mindestens eine weitere Person Eigentümer des Grundstücks, der Wohnung oder des Erbbaurechts. Der Miteigentumsanteil ist ziffernmäßig bestimmt in Abteilung I im Grundbuch angegeben.

Sollten mehrere Belastungsgegenstände zum Vermögen des Unterhaltspflichtigen zählen, kann der einzutragende Betrag auf diese verteilt werden (§ 867 Abs. 2 ZPO).

Grundbucheinsicht

Nachdem die Kenntnis über Grundvermögen des Unterhaltspflichtigen vorhanden ist, müssen zunächst zwei Fragen positiv beantwortet werden, um die Eintragung einer Zwangshypothek zu ermöglichen.

- 1) Zählt der Belastungsgegenstand zum Vermögen des Unterhaltspflichtigen?
- 2) Lassen die Eigentumsverhältnisse die Eintragung einer Zwangshypothek zu?

zu 1)

Zum Vermögen gehören alle Sachen und Rechte, die einer Person zugeordnet werden können. Bei unbeweglichen Sachen bietet hierfür das Grundbuch die Grundlage. Als Eigentümer wird die Person vermutet, die aus Abteilung I des Grundbuchs ersichtlich ist.

Um dies in Erfahrung zu bringen, ist beim Grundbuchamt, in dessen Bezirk der Belastungsgegenstand liegt, gem. § 12 Abs. 2 GBO ein Grundbuchauszug zu beantragen.

In dem Antrag ist unbedingt der Grund (Vollstreckungsabsicht) für die Einsichtnahme anzugeben. Ohne dessen Nennung wird kein Grundbuchaus-

<p style="text-align: center;">Die Eintragung einer Zwangshypothek Eine Anleitung für den Beistand zum Einsatz einer Sicherungshypothek als Vollstreckungsmittel</p>

zug erteilt. Die Grundbuchabschrift wird, soweit die Beglaubigung nicht gefordert wird, unbeglaubigt erteilt.

Im Idealfall ist ersichtlich, dass der Unterhaltspflichtige als Eigentümer **eingetragen** ist.

Ist der Unterhaltspflichtige **nicht** als Eigentümer im Grundbuch **eingetragen** und ist bekannt, dass er der wirkliche Eigentümer ist, kann nach § 14 GBO die Berichtigung des Grundbuchs beantragt werden. Ein Beispiel hierfür ist der Eigentumserwerb im Zwangsversteigerungsverfahren, da die Eigentümerumschreibung erst später erfolgt. Kann die Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht bewiesen werden, ist zur Berichtigung des Grundbuchs die Zustimmung des Unterhaltspflichtigen erforderlich (§ 22 Abs. 2 GBO). Falls der Unterhaltspflichtige die Zustimmung verweigert, kann sein Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs vom Vollstreckungsgericht gepfändet und zur Ausübung überwiesen werden.

Eine Grundbuchberichtigung ist hingegen nicht erforderlich, wenn der Unterhaltsschuldner den Belastungsgegenstand durch Erbschaft erlangt hat (§ 40 GBO). D. h. die Zwangshypothek kann, vorausgesetzt der Unterhaltspflichtige ist Alleinerbe, eingetragen werden, obwohl er nicht in Abteilung I des Grundbuchs genannt ist. Die Erbschaft ist durch den Erbschein (§ 35 Abs. 1 S. 1 GBO), dessen Ausstellung beantragt werden kann, nachzuweisen. Tritt nicht die gesetzliche Erbfolge ein, sondern beruht sie auf einer Verfügung von Todes wegen, hat der Beweis mit der beglaubigten Abschrift des notariellen Testaments bzw. Erbvertrags und der Niederschrift über die Testamentseröffnung zu erfolgen (§ 35 Abs. 1 S. 2 GBO).

Zu 2)

Die Eigentumsverhältnisse sind aus Abteilung I des jeweiligen Grundbuchs ersichtlich. In einigen Fällen kann der Gegenstand nicht mit einer Zwangshypothek belastet werden, obwohl der Unterhaltspflichtige in Abteilung I eingetragen ist.

Ist der Unterhaltspflichtige als einziger eingetragen, so ist er **Alleineigentümer**. In der Regel kann Alleineigentum problemlos belastet werden. Le-

<p style="text-align: center;">Die Eintragung einer Zwangshypothek Eine Anleitung für den Beistand zum Einsatz einer Sicherungshypothek als Vollstreckungsmittel</p>

diglich beim Erbbaurecht ist eine Besonderheit zu beachten. Das Erbbau-recht kann ein Belastungsverbot zum Inhalt haben, das aus dem Grund-buch ersichtlich ist. Das bedeutet, die Eintragung einer Zwangshypothek ist nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers möglich (§§ 5 Abs. 2, 8 ErbbauRG). Falls der Grundstückseigentümer diese verweigert, kann der Beistand den Zustimmungsanspruch des Unterhaltspflichtigen vom Vollstreckungsgericht pfänden und überweisen lassen. Damit wird die Zu-stimmung ersetzt.

Die Belastung eines realen Teils eines Idealgrundstücks ist ebenso unzu-lässig wie die eines Flurstücks bei einem zusammengesetzten Grund-stück. Ebenfalls unzulässig ist die Belastung eines Bruchteils eines Grund-stücks, das im Alleineigentum steht.

Weist das Grundbuch neben dem Unterhaltspflichtigen **mindestens einen weiteren Eigentümer** auf, so ist entscheidend, ob es sich um eine Ge-samthands- oder eine Bruchteilsgemeinschaft handelt.

Ein Gegenstand, der im Gesamthandseigentum steht, kann in der Regel nicht belastet werden. Gesamthandsgemeinschaften sind insbesondere die Erbengemeinschaft und die Gütergemeinschaft in einer Ehe oder ein-getragenen Lebenspartnerschaft. In Abteilung I sind diese durch den Zu-satz „Erbengemeinschaft“ oder „in Gütergemeinschaft“ zu erkennen. Bei der Gütergemeinschaft ist eine Vollstreckung in den Belastungsgegen-stand dennoch zulässig, wenn der Unterhaltspflichtige das Gesamtgut al-leine verwaltet (§§ 740, 741 ZPO) oder dieser zu seinem Vorbehaltsgut (§ 1418 BGB) zählt.

Das Grundbuchamt geht davon aus, dass das Vermögen gemeinsam verwaltet wird. Um das Gegenteil zu beweisen besteht die Möglichkeit der Einsicht in das Güterstandsregister, in dem Ehen und eingetragene Le-benspartnerschaften, in denen vom gesetzlichen Güterstand der Zuge-winnngemeinschaft abgewichen wird, aufgeführt sein können. Als weitere Möglichkeit bleibt der Einblick in den Ehevertrag. Zum Vorbehaltsgut des Unterhaltspflichtigen zählen die Gegenstände, die durch den Ehevertrag oder im Nachhinein vom Gesamtgut ausgeschlossen und zum Vorbe-

<p style="text-align: center;">Die Eintragung einer Zwangshypothek Eine Anleitung für den Beistand zum Einsatz einer Sicherungshypothek als Vollstreckungsmittel</p>

haltsgut erklärt wurden.

Besteht eine Bruchteilsgemeinschaft ist die Eintragung einer Zwangshypothek in der Regel problemlos möglich. Das sog. Bruchteilseigentum berechtigt jeden Miteigentümer zu einem gedanklich-rechnerischen Bruchteil an einem der oben genannten Gegenstände, der sich aber auf die ganze Sache erstreckt. Jeder Miteigentümer kann über seinen Bruchteil und alle Miteigentümer gemeinsam über die ganze Sache verfügen. Das Bruchteilseigentum kann aufgrund einer rechtsgeschäftlichen Verbindung oder in Folge einer familienrechtlichen Bindung – bei Ehegatten und Lebenspartnern im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnungsgemeinschaft oder bei Gütertrennung – bestehen. Diese Güterstände sind, im Gegensatz zur Gütergemeinschaft, nicht in das Grundbuch aufgenommen. Es ist zu beachten, dass das Bruchteilseigentum bei Gütertrennung behandelt wird, als wäre es aufgrund eines Rechtsgeschäftes entstanden. Bei der Zugewinnungsgemeinschaft wäre es denkbar, dass zur Eintragung die Zustimmung des Ehepartners notwendig ist. Dies ist aber nicht erforderlich, da die Belastung keine Verwertung darstellt, selbst wenn der Belastungsgegenstand nahezu das gesamte Vermögen der Ehegatten ist.

Vollstreckungsantrag

Sobald geklärt ist, ob der Gegenstand belastet werden kann, ist der Vollstreckungsantrag zu stellen. Die Eintragung der Zwangshypothek muss schriftlich beim Grundbuchamt, in dessen Bezirk der Belastungsgegenstand liegt, beantragt werden (§ 867 Abs. 1 ZPO). Dem Antrag sind beglaubigte Abschriften der Vollstreckungsunterlagen beizufügen.

Im Vollstreckungsantrag müssen zwingend Angaben

- über den Belastungsgegenstand (§ 28 S. 1 GBO),
- über den Geldbetrag (§ 28 S. 2 GBO) und
- zur Person des Unterhaltspflichtigen (§ 39 GBO)

gemacht werden.

Diese drei Angaben als grundbuchrechtliche Eintragungserfordernisse und die Vollstreckungsvoraussetzungen ermöglichen es, eine Zwangshypo-

<p style="text-align: center;">Die Eintragung einer Zwangshypothek Eine Anleitung für den Beistand zum Einsatz einer Sicherungshypothek als Vollstreckungsmittel</p>

thek zulässig einzutragen. Zu den allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen kommt bei der Zwangshypothek das Erfordernis des Mindestbetrags hinzu.

Für die Bezeichnung des Belastungsgegenstands sind entweder Gemarkung, Flur und Flurstück oder die Grundbuch führende Gemeinde und die Blatt- und Bandnummer anzugeben. Beide Alternativen lassen sich aus dem Grundbuchauszug ersehen.

Der einzutragende Geldbetrag, nicht aber die titulierte Forderung, muss mindestens 750,01 € betragen (§ 866 Abs. 3 ZPO). Er kann außer in Euro auch in den Währungen der Vereinigten Staaten von Amerika, der Schweiz und der Mitgliedstaaten der Europäischen Union, die den Euro nicht eingeführt haben, angegeben und so auch eingetragen werden (§ 23 S. 2 GBO).

Die Angaben zum Unterhaltspflichtigen dienen insbesondere dazu, zu überprüfen, ob er als Eigentümer des Belastungsgegenstandes (von der Zwangshypothek Betroffener) im Grundbuch eingetragen ist. Dies sollte kein Problem darstellen, da, um dies sicherzustellen, der Grundbuchauszug eingeholt wurde. Besteht das Eintragungserfordernis nicht, weil der Belastungsgegenstand durch Erbschaft erworben wurde, so sind dem Antrag die erforderlichen Nachweise beizulegen. Außerdem dürfen die Angaben zur Person des Unterhaltspflichtigen keinen Zweifel an seiner Identität lassen. Hilfreich ist dabei zusätzlich zur Namensnennung die Angabe des Geburtsdatums.

Soll die Zwangshypothek auf mehrere Belastungsgegenstände eingetragen werden, ist neben den obigen Angaben bereits im Antrag der Betrag auf diese zu verteilen (§ 867 Abs. 2 S.1 ZPO). Jede der einzelnen Zwangshypotheken muss § 866 Abs. 3 ZPO entsprechen. Darüber hinaus ist es verboten jeden einzelnen Belastungsgegenstand mit dem Betrag in voller Höhe zu belasten.

<p style="text-align: center;">Die Eintragung einer Zwangshypothek Eine Anleitung für den Beistand zum Einsatz einer Sicherungshypothek als Vollstreckungsmittel</p>

Mögliche Fehlerquellen:

Sind die grundbuchrechtlichen Eintragungserfordernisse nicht erfüllt, wird der Antrag mit einer rangwahrenden Zwischenverfügung nach § 18 GBO beanstandet und eine Frist zur Nachreichung der fehlenden Unterlagen gesetzt. Bis zum Fristablauf verdrängt auch ein eventuell später eingegangener Antrag die Zwangshypothek nicht von ihrem Rang.

Fehlt eine der Vollstreckungsvoraussetzungen oder ist die Identität von Unterhaltsschuldner oder -gläubiger nicht sichergestellt, wird der Antrag abgelehnt und mit einer nicht rangwahrenden Verfügung gem. § 139 ZPO beanstandet. Der Antrag wird zurückgewiesen, sobald ein anderer Eintragungsantrag eingeht.

Wird vor der Wartefrist von zwei Wochen mit der Vollstreckung begonnen, ist diese fehlerhaft, aber trotzdem wirksam.

Die Eintragung

Wurde der Vollstreckungsantrag richtig und vollständig gestellt, trägt der Notar als Grundbuchbeamter die Zwangshypothek in Abteilung III des Grundbuchs an der nächsten freien Stelle ein. In welcher Reihenfolge der Notar die Eintragungen vornimmt, wird durch den Zeitpunkt des Antragseingangs bestimmt. Die Rangstelle, die die Zwangshypothek durch die Eintragung erhält, bestimmt, inwieweit sie in einem Zwangsversteigerungs- oder -verwaltungsverfahren berücksichtigt wird.

Die Eintragung wird auf dem Vollstreckungstitel vermerkt (§ 867 Abs. 1 ZPO) und gegenüber dem Beistand und dem Unterhaltspflichtigen bekannt gemacht. Wird die Zwangshypothek mit einem fehlerhaften Inhalt eingetragen, ist sie inhaltlich unzulässig, und der Unterhaltspflichtige kann die Eintragung im Wege der Beschwerde löschen lassen (§§ 71, 53 Abs.1 S. 2 GBO). Nachdem der Vollstreckungsantrag fehlerfrei gestellt wurde, kann lediglich ein Versehen des Grundbuchamtes dazu führen, dass dem Unterhaltspflichtigen oben genannte Möglichkeit gegeben ist. Die Zwangshypothek wird als solche im Grundbuch durch die Formulierung „Zwangssicherungshypothek für ...“ oder „Sicherungshypothek für“

<p style="text-align: center;">Die Eintragung einer Zwangshypothek Eine Anleitung für den Beistand zum Einsatz einer Sicherungshypothek als Vollstreckungsmittel</p>

eingetragen im Wege der Zwangsvollstreckung“ gekennzeichnet. Sollte aus der Eintragung nicht hervorgehen, dass sie zwangsweise eingetragen wurde, ist sie dennoch wirksam. Außerdem müssen der Betrag und der Gläubiger eingetragen werden. Als Gläubiger wird das minderjährige Kind unter Angabe von Vor- und Familiennamen sowie Geburtsdatum eingetragen.

Für die Eintragung einer Zwangshypothek fallen an sich Kosten in Höhe des im Antrag genannten Geldbetrages an (§ 62 KostO). Da oft für den Unterhaltsberechtigten Prozesskostenhilfe gewährt wird, entfallen für ihn diese Kosten. Kraft Gesetz (§ 867 Abs. 1 S. 3 ZPO) haftet das Grundstück mit dem Rang der Zwangshypothek und die Kosten müssten in einer sich eventuell anschließenden Zwangsversteigerung oder -verwaltung geltend gemacht werden.

Möglichkeit der Zwangsversteigerung/ -verwaltung

Nach der Eintragung ist es entweder durch Zwangsversteigerung oder -verwaltung möglich, den Belastungsgegenstand zu verwerten und damit Zahlungen auf den Unterhaltsrückstand zu erhalten. Bei der Zwangsversteigerung wird das Grundstück veräußert und aus dem Erlös Zahlungen geleistet. Ziel der Zwangsverwaltung ist die Befriedigung der Forderung aus den Erträgen (z. B. Miet- und Pachtzinsen) des Grundstücks.

Die Zwangsversteigerung und -verwaltung sind beim Vollstreckungsgericht, in dessen Bezirk der Belastungsgegenstand liegt, unter Vorlage des Vollstreckungstitels, auf dem die Eintragung der Zwangshypothek vermerkt ist, zu beantragen. Daraufhin ordnet das Vollstreckungsgericht die Zwangsversteigerung/ -verwaltung an. Diese Anordnung beschränkt den Unterhaltspflichtigen bis zur Versteigerung oder bis zum Ende der Zwangsverwaltung in seiner Verfügungsmacht. Bei der Zwangsversteigerung werden insbesondere die Miet- und Pachtzinsforderungen nicht erfasst, so dass er weiterhin über sie verfügen kann. Im Gegensatz dazu kann der Unterhaltspflichtige bei der Zwangsverwaltung die Miet- und Pachtzinsen nicht mehr einziehen. Es ist sinnvoll, beide Verfahren parallel

<p style="text-align: center;">Die Eintragung einer Zwangshypothek Eine Anleitung für den Beistand zum Einsatz einer Sicherungshypothek als Vollstreckungsmittel</p>

zu betreiben, da dadurch die Möglichkeit besteht, bis zur Versteigerung Zahlungen zu erhalten.

Das Betreiben der Zwangsversteigerung und -verwaltung aus der Zwangshypothek ist auch während eines Insolvenzverfahrens zulässig (§§ 89, 49 InsO).

Nach der Eintragung

Es gibt drei Möglichkeiten, was mit der Zwangshypothek nach der Eintragung geschehen kann. Entweder sie bleibt an dem Belastungsgegenstand bestehen/gebunden, wird zur Eigentümergrundsuld oder erlischt (zugunsten nachrangiger Gläubiger) aus dem Grundbuch.

Die Zwangshypothek bleibt an dem/n Belastungsgegenstand bestehen/gebunden, wenn er durch rechtsgeschäftliche Vereinbarung oder in einem, von einem nachrangigen Gläubiger betriebenen, Zwangsversteigerungsverfahren auf einen anderen Eigentümer übergeht. Sollte der Unterhaltspflichtige den Belastungsgegenstand bspw. durch Hinzuerwerb weiterer Miteigentumsanteile erweitern, bleibt die Zwangshypothek an dem bisherigen Teil bestehen. Wird dagegen der Belastungsgegenstand geteilt, besteht die Zwangshypothek weiterhin an dem Gesamtgegenstand. Die Zwangshypothek bleibt ebenfalls bestehen, wenn durch einen Vergleich auf die Zwangsvollstreckung aus dem Unterhaltstitel verzichtet wurde oder der Unterhaltspflichtige verstirbt (§ 1967 BGB).

Tilgt der Unterhaltspflichtige den Unterhaltsrückstand ganz oder teilweise, geht die Zwangshypothek in Höhe des Tilgungsbetrages auf den Grundstückseigentümer über und wird kraft Gesetz zur Eigentümergrundsuld (§§ 1177 Abs. 1, 1163 Abs. 1 S. 2 BGB). Gleiches gilt, sollte die Vollstreckbarkeit des Unterhaltstitels durch eine gerichtliche Entscheidung vorläufig oder dauerhaft aufgehoben werden (§ 868 ZPO) oder die Unterhaltspflicht bspw. mangels Vaterschaft von Anfang an nicht bestanden haben (§ 1163 Abs. 1 S. 1 BGB). Damit die Zwangshypothek vom Grundbuchamt als Grundsuld auf den Eigentümer umgeschrieben wird, muss

<p style="text-align: center;">Die Eintragung einer Zwangshypothek Eine Anleitung für den Beistand zum Einsatz einer Sicherungshypothek als Vollstreckungsmittel</p>

die Umschreibung in öffentlich beglaubigter Urkunde bewilligt werden (§ 22 GBO) oder die Tatsachen müssen zur Überzeugung des Grundbuchamtes mit öffentlicher Urkunde (§ 29 Abs. 1 S. 2 GBO) nachgewiesen werden. Geschieht beides nicht, kann der Unterhaltspflichtige mit der Berichtigungsklage gem. § 894 BGB die Umschreibung verlangen.

Die Löschung der Zwangshypothek aus dem Grundbuch bewirkt, dass deren Rangstelle frei wird und alle nachrangigen Gläubiger davon profitieren. Gelöscht wird die Zwangshypothek in den Fällen, in denen aus der Zwangshypothek die Zwangsversteigerung betrieben wird (§§ 52 Abs. 1 S. 2, 91 Abs. 1 ZVG), der Rückstand durch Zahlungen im Rahmen der Zwangsverwaltung vollständig getilgt wird (§ 1181 BGB) und bei der Eröffnung des Insolvenzverfahrens innerhalb eines Monats nach Eintragung der Zwangshypothek (§ 88 InsO). Die Zwangshypothek wird wieder wirksam, wenn der Gegenstand, an dem eine Zwangshypothek besteht, aus der Insolvenzmasse freigegeben wird (§ 185 Abs. 1 S. 1 2. Alt. BGB). Es kommt häufig zur Löschung, wenn der Unterhaltspflichtige seinen Belastungsgegenstand veräußert, da ein Käufer lediglich an einem lastenfreien Grundstück interessiert sein wird. Er wird durch Verhandlungen mit den Gläubigern darauf hinwirken, dass alle Belastungen aus dem Grundbuch gelöscht werden.

Schaubild

Belastbares Vermögen

Grundstück Wohnungs- /Teileigentum Erbbaurecht Miteigentum

Grundbucheinsicht

Ist der Unterhaltspflichtige Eigentümer?

Unterhaltspflichtige in
Abteilung I eingetragen

Unterhaltspflichtige NICHT in
Abteilung I eingetragen

Erbe

Erwerb im
Zwangsverstei-
gerungs-
verfahren

= Eigentümer

= Eigentümer

= Eigentümer

(Muss nicht in Abteilung I
eingetragen werden.)

(Muss in Abteilung I
eingetragen werden
→ §§ 14, 22 GBO).

Eigentumsverhältnisse im Grundbuch

Unterhaltspflichtige
Alleineigentümer

Mindestens ein weiterer
Eigentümer

Bruchteils-
eigentum

Gesamthands-
eigentum

Ehel.
Güterge-
meinschaft

Erben-
gemein-
schaft

unter bestimmten Vorausset-
zungen
→ §§ 740, 741 ZPO;
1418 BGB

Vollstreckungsantrag

Fehlerfrei

Vollstreckungsfehler

Fehler bei Eintra-
gungserfordernis

wenn die Fehler
fristgemäß behoben

Eintragung

3 Fazit

Die Zwangshypothek ist eine Sicherungsmaßnahme für eine beizutreibende Forderung. Das bedeutet, dass sie nicht sofort zu einer Zahlung an den Unterhaltsgläubiger führt. Um Zahlungen zu erreichen, muss der aufwändige Weg der Zwangsversteigerung oder auch der Zwangsverwaltung beschritten werden. Nicht zu vernachlässigen sind die dadurch entstehenden Kosten, die eventuell in voller Höhe vom Unterhaltsgläubiger zu tragen sind.

Eine baldige Zahlung auf den Unterhaltsrückstand kann folglich nicht ohne weiteres zum Ziel der Zwangshypothek erklärt werden. Die Erwartungen an eine Zwangshypothek sind realistisch an die Belastungssituation im Grundbuch anzupassen.

Sollte das Grundstück bereits mit mehreren Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs belastet sein und würde die Eintragung zu keiner annehmbaren Rangstelle führen, kann die Zwangshypothek in der „Hoffnung auf bessere Zeiten“ dennoch eingetragen werden. Aus dem Grundbuch geht nämlich nicht hervor, in wieweit die vorrangigen Belastungen noch valutiert sind. Insbesondere ältere Eintragungen könnten bald erlöschen und damit zu einem Aufrücken in eine bessere Rangposition der eigenen Eintragung führen.

Die Zwangshypothek birgt die Chance den Unterhaltspflichtigen zu einer zügigen Zahlung zu bewegen, vorausgesetzt, er ist wirtschaftlich dazu in der Lage. Das ist der Fall, wenn das Grundbuch frei von Belastungen ist und ihn die Eintragung der Zwangshypothek unter Druck setzt, zum Beispiel, wenn er in nächster Zeit einen Kredit aufnehmen möchte und für diesen eine Sicherheit benötigt. Selbst wenn der Unterhaltspflichtige zu keiner Zahlung im Stande ist, wird er sich mit dem Beistand in Verbindung setzen, um möglichst schnell die Zwangshypothek aus dem Grundbuch löschen zu können. Zu hoffen ist, dass er mit erhöhter Kompromissbereitschaft in Verhandlungen über die Zahlungsmodalitäten treten wird, wobei von Seiten des Beistands geschickte Verhandlungstaktik notwendig ist.

Eine bessere Kooperation ist auch in Situationen zu erwarten, in denen bereits mehrere Gläubiger eingetragen sind. Häufig ist mit den dinglich gesicherten Gläubigern Stillhalten vereinbart, solange sich die Situation im Grundbuch nicht verschlechtert. Auch dann wird der Unterhaltspflichtige eine Zwangshypothek möglichst schnell wieder löschen wollen.

Die Eintragung einer Zwangshypothek sollte auch in Erwägung gezogen werden, wenn durch andere Gläubiger bereits eine Zwangsversteigerung oder –verwaltung eingeleitet wurde, da in diesem Fall die Chancen auf eine rasche Befriedigung steigen.

Sollte der Unterhaltspflichtige nach der Eintragung einer Zwangshypothek weiterhin keine Unterhaltszahlungen leisten, kann es sehr zweckmäßig Zwangshypotheken öfter nacheinander – für den neu aufgelaufenen Rückstand – einzutragen.

Die Autorin möchte keinesfalls dazu auffordern, pauschal Zwangshypotheken einzutragen, sobald beim Unterhaltspflichtigen Grundvermögen vorhanden ist. Für jeden Einzelfall muss geprüft werden, welche Maßnahme am leichtesten und wirkungsvollsten zum Erfolg führt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Zwangshypothek weitere Vollstreckungsmaßnahmen nicht verhindert, so dass die Handlungsfreiheit bei der Ergreifung weiterer Vollstreckungsmaßnahmen nicht eingeschränkt wird. Deshalb sollte unbedingt, sobald die Kenntnis über belastbares Grundvermögen des Unterhaltspflichtigen vorhanden ist, die Möglichkeit einer Zwangshypothek überprüft werden. Sie bringt zahlreiche Vorteile und nach der Eintragung bleibt genügend Zeit das weitere Vorgehen (Zwangsversteigerung betreiben, abwarten, usw.) zu planen. Und in einigen Fällen genügt sicherlich der wirtschaftliche Druck, den Unterhaltspflichtigen zur Zahlung zu bewegen.

Literaturverzeichnis

- Bärmann/Pick:** WEG – Wohnungseigentumsgesetz Kommentar, 8. A., München 2007
- Bauer/von Oefele:** Grundbuchordnung – Kommentar, 2. A., München 2006
- Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann:** Zivilprozessordnung, 66. A., München 2008
- Baur/Stürner:** Sachenrecht, 17. A., München 1999
- Behr, Prof. Johannes:** Zwangsvollstreckung in den Nachlass, Rpfleger 2002, S. 2, 3
- Böttcher, Roland:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) – Kommentar, 4. A., München 2005
- Braun, Eberhard:** Insolvenzordnung – Kommentar, 3. A., München 2007
- Bruder, Paul:** Zwangshypothek bei mehreren zu belastenden Grundstücken, NJW 1990, S. 1163
- Bub, Wolf-Rüdiger; Schmid, Michael:** Grundstücke erwerben, besitzen, belasten und verkaufen, 8. A., München 2007
- Demharter, Johann:** Grundbuchordnung, 25. A., München 2005
- Gerhardt, Walter:** Immobiliarsachenrecht – Grundeigentum und Grundpfandrechte, 5. A., München 2001
- Heussen/Prüske:** Zwangsvollstreckung für Anfänger, 8. A., München 2005
- Hintzen, Udo:** Handbuch der Immobilienvollstreckung, 3. A., München 1999
- Hintzen, Udo:** Pfändung und Vollstreckung im Grundbuch, 2. A., Berlin 2003
- Jäckel, Holger:** Rechtsbehelfe in Grundbuchsachen, JuS 2006, Heft 5, S. 410, 415
- Jauernig, Othmar/Berger, Christian:** Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzrecht, 22. A., München 2007

Lüke, Wolfgang: Zivilprozessrecht –Erkenntnisverfahren, Zwangsvollstreckung, 9. A., München 2006

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: Band 1 - Allgemeiner Teil – 1. Halbband, §§ 1-240, ProstG, 5. A., München 2006

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: Band 5, §§ 705-853, 4. A., München 2004

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: Band 6 – Sachenrecht §§ 854-1296, 4. A., München 2004

Münchener Kommentar zur Zivilprozessordnung: Band 2, §§ 511 – 945, 3. A., München 2007

Musielak, Hans-Joachim (Hrsg.): Kommentar zur Zivilprozessordnung, 5. A., München 2007

Palandt, Otto: Bürgerliches Gesetzbuch, 67. A., München 2008

Roth, Prof. Dr. Herbert: Zwangsvollstreckung gegen prozessunfähigen Schuldner, JZ 1987, S. 895, 898

Schöner, Dr. Hartmut/Stöber, Kurt: Grundbuchrecht, 13. A., München 2004

Schreiber, Prof. Dr. Klaus: Allgemeine Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung: Titel, Klausel, Zustellung, JurA 2005, S. 670, 672

Schwab, Karl Heinz/Prütting, Hanns: Sachenrecht, 32. neu bearbeitete A., München 2006

Soergel: Bürgerliches Gesetzbuch, Band 8, Familienrecht I §§ 1589-1921, 12. A. 1987

Staudinger, Julius von: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 13. A., Berlin 1999 ff.

Steup, Bernd: Grundbuchrang und Grundbuchvormerkung – für die Praxis der Gerichte, Notare, Anwälte und Immobilienwirtschaft, 1.A., Berlin 2004

Stöber, Kurt: Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen – ZVG-Handbuch, 8. A., München 2007

Stöber, Kurt: Forderungspfändung –Zwangsvollstreckung in Forderungen und andere Vermögensrechte, 14. A., Bielefeld 2005

Storz, Karl-Alfred: Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens – Leitfa-
den für Gläubiger, Schuldner und Rechtspfleger, 10. A., München 2007

Streuer, Rudolf: Anmerkung zu OLG Hamm MDR 1993, Heft 7, S. 686,
Rpfleger 1994, S. 59

Thomas, Heinz/Putzo, Hans: Zivilprozessordnung - Kommentar, 28. A.,
München 2007

v. Oefele/Winkler: Handbuch des Erbbaurechts, 3. A., München 2003

Weirich, Hans-Armin: Grundstücksrecht, 3.A., München 2006

Weitnauer, Hermann: Wohnungseigentumsgesetz - Kommentar, 9. A.,
München 2005

Wolf, Manfred: Sachenrecht, 23. ergänzte und überarbeitete A., München
2007

Zöller, Dr. Richard: Zivilprozessordnung, 26. neu bearbeitete A., Köln
2007

Internetquelle

Justizministerium Baden-Württemberg: Ministerrat gibt grünes Licht für
Notariatsreform in Baden-Württemberg, vom 18.12.2007
<http://www.justizportal-bw.de/servlet/PB/menu/1215546/index.html>

Anlagenverzeichnis

Alle Anlagen befinden sich auf der beigefügten CD – Rom.

Anlage I – Anlage 1 bis 10b zur GBV

Anlage II – Eigentumsverhältnisse im Grundbuch

Anlage III – Anlage zu § 32 KostO

Anlage IV – Statistisches Jahrbuch 2007

- Für die Bundesrepublik Deutschland

Anlage V – Statistische Berichte Baden-Württemberg

- Einkommens- u. Verbrauchsstichprobe 2003

Anlage VI – Artikel von der Internetseite des Justizministeriums

Erklärung

„Ich versichere, dass ich diese Diplomarbeit selbständig und nur unter Verwendung der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe.“

Göppingen, den 03. März 2008

Ort, Datum

Unterschrift

Anlage I

**Anlagen 1 bis 10b
zur Verordnung
zur Durchführung der Grundbuchordnung
(Grundbuchverfügung – GBV)**

**Anlagen 1 bis 4
zur Verordnung
über die Anlegung und Führung
der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher
(Wohnungsgrundbuchverfügung – WGV)**

Recht für Deutschland: Redaktioneller Hinweis

Seite ohne Normtext

Inhaltsübersicht

	Seiten
Anlagen 1 bis 10b zur Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung (Grundbuchverordnung – GBV)	4 bis 68
Anlagen 1 bis 4 zur Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher (Wohnungsgrundbuchverordnung – WGV)	69 bis 81

**Anlagen 1 bis 10b
zur Verordnung
zur Durchführung der Grundbuchordnung
(Grundbuchverfügung – GBV)**

Muster
(Grundbuchblatt)

Amtsgericht

Köln

Grundbuch

von

Worringen

Grundbuchblatt-Nr.

0100

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch c/d	Wirtschaftsart und Lage	ha	a m ²
1	2	3				4		
1		Worringen	1	100		Freifläche Alte Neußer Landstraße	10	10
2	1	Worringen	1	101		Weg Alte Neußer Landstraße		90
3	1	Worringen	1	102		Gebäude- und Freifläche Alte Neußer Landstraße 100	9	10
4		Worringen	1	200		Landwirtschaftsfläche Alte Neußer Landstraße	5	00
5		Worringen	1	310		Gartenland	2	00
6	3,5	Worringen	1	102		Gebäude- und Freifläche Alte Neußer Landstraße 100		
7		1/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Worringen	1	310		Gartenland	11	10
----- zu 6						Weg Alte Neußer Landstraße	1	00

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur laufenden Nummer der Grundstücke		Zur laufenden Nummer der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Aus Blatt 0200 am 5. Januar 1993. Neumann Götz	2	Nach Blatt 0001 am 15. April 1993. Neumann Götz
1,2,3	Lfd. Nr. 1 geteilt und fortgeschrieben gemäß VN Nr. 100/93 in Nrn. 2 und 3 am 15. April 1993. Neumann Götz		
4,5	Aus Blatt 0250 am 10. Mai 1993. Neumann Götz		
3,5,6	Lfd. Nr. 5 der Nr. 3 als Bestandteil zugeschrieben und unter Nr. 6 neu eingetragen am 9. Juni 1993. Neumann Götz		
7 ---- zu 6	Aus Blatt 0300 am 12. Juli 1993. Neumann Götz		

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	4	
1	<p>Müller, Friedrich, geb. am 5. Juli 1944, Alte Neußer Landstraße 100, 5000 Köln 71</p>	1	<p>Aufgelassen am 14. Oktober 1992, eingetragen am 5. Januar 1993. Neumann Götz</p>
		4,5	<p>Aufgelassen am 11. November 1992, eingetragen am 10. Mai 1993. Neumann Götz</p>
		7/zu 6	<p>Das bisher in Blatt 0300 eingetragene Eigentum aufgrund Auflassung vom 15. April 1993 und Buchung gemäß § 3 Abs. 3 SBO hier eingetragen am 12. Juli 1993. Neumann Götz</p>
2a)	<p>Schumacher, Ute geb. Müller, geb. am 12. Mai 1966, Gründermühle 7, 51515 Kürten</p>	4,6,7	<p>Erbfolge (33 VI 250/94 AG Köln), eingetragen am 7. Dezember 1994. Neumann Götz</p>
b)	<p>Müller, Georg, geb. am 6. März 1968, Kemperbachstraße 48, 51069 Köln - in Erbengemeinschaft -</p>		

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	4,6,7	<p>Nießbrauch für Müller, Gerhard, geb. am 23. April 1918, Alte Neußer Landstraße 100, 50769 Köln, befristet, löschar bei Todesnachweis. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. April 1993 - URNr. 400/93 Notar Dr. Schmitz in Köln - eingetragen am 12. Juli 1993.</p> <p>Neumann Götz</p>
2	4,6	<p>Widerspruch gegen die Eintragung des Eigentümers des Friedrich Müller zugunsten des Josef Schmitz, geb. am 26. Juli 1940, Rochusstraße 300, 50827 Köln. Unter Bezugnahme auf die einstweilige Verfügung des Landgerichts-Köln vom 30. Juli 1993 - 10 O 374/93 - eingetragen am 3. August 1993.</p> <p>Neumann Götz</p>
3	4	<p>Dienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1 Nr. 201 (derzeit Blatt 0250). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. November 1992 - URNr. 2231/92 Notar Dr. Schneider in Köln - eingetragen am 4. August 1993.</p> <p>Neumann Götz</p>

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7
		2	Gelöscht am 31. August 1993. Neumann Götz

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypothen, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	3, 4, 5, 6	10.000,00 DM 5.000,00 DM <hr/>	Grundschuld - ohne Brief - zu zehntausend Deutsche Mark für die Stadtparkasse Köln in Köln; 18% Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19. April 1993 - URNr. 420/93 Notar Dr. Schmitz in Köln - eingetragen am 9. Juni 1993. Gesamthaft: Blätter 0100 und 0550. Neumann Götz
2	4, 6	20.000,00 DM - 5.000,00 DM <hr/> 15.000,00 DM	Hypothek zu zwanzigtausend Deutsche Mark für Bundesrepublik Deutschland (Wohnungsfürsorge); 12% Zinsen jährlich; 2% bedingte Nebenleistung einmalig. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Oktober 1993 - URNr. 1300/93 Notar Dr. Schmitz in Köln -. Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu DM 100.000,00; bis 20% Zinsen jährlich; bis 10% Nebenleistungen einmalig; inhaltlich beschränkt. Ingetragen am 15. November 1993. Neumann Götz
3	4, 6, 7	100.000,00 DM	Grundschuld zu einhunderttausend Deutsche Mark für Inge Müller geb. Schmidt, geb. am 12. Mai 1952, Alte Neußer Landstraße 100, 50769 Köln, 18% Zinsen jährlich. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 3. Januar 1994 - URNr. 2/94 Notar Dr. Klug in Köln -; unter Ausnutzung des Rangvorbehalts mit Rang vor III/2. Ingetragen am 17. Januar 1994. Neumann Götz

Veränderungen			Löschungen		
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	7	Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	10
5	6		8	9	10
2	20.000,00 DM	Dem Recht Abt. III Nr. 3 ist der vorberhaltene Vorrang eingeräumt. Eingetragen am 17. Januar 1994. Neumann Götz	2	5.000,00 DM	Fünftausend Deutsche Mark gelöscht am 4. Oktober 1994. Neumann Götz
3	100.000,00 DM	Gepfändet mit den Zinsen seit dem 30. Juni 1994 für die Haftpflicht-Versicherungs-Aktiengesellschaft in Köln wegen einer Forderung von DM 65.800,00 mit 9% Zinsen aus DM 59.800,00 seit dem 18. Juni 1992. Gemäß Pfändungs- und Überweisungsbeschluss des Amtsgerichts Köln vom 15. Juni 1994 - 183 M 750/94 - eingetragen am 20. Juni 1994. Neumann Götz	3	20.000,00 DM 60.000,00 DM 20.000,00 DM	Pfändungsvermerk vom 26. Juli 1994 gelöscht am 4. Oktober 1994. Neumann Götz
1	5.000,00 DM	Das Recht ist gemäß § 1132 Abs. 2 BGB derart verteilt, daß die hier eingetragenen Grundstücke nur noch haften für fünftausend Deutsche Mark. Die Mithaft in Blatt 0550 ist erloschen. Eingetragen am 1. Juli 1994. Neumann Götz			

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheke, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
4	4	8.200,00 DM	Zwangssicherungshypothek zu achttausendzweihundert Deutsche Mark für die Schmidt & Müller oHG, Köln, Wienerplatz 2, 51065 Köln, mit 8% Zinsen jährlich aus DM 7.180,00 seit dem 20. Oktober 1994. Gemäß Urteil des Amtsgerichts Köln vom 2. November 1994 - 115 C 1500/94 - eingetragen am 1. Dezember 1994. Neumann Götz
5	4, 6, 7	30.000,00 DM	Sicherungshypothek zum Höchstbetrag von dreißigtausend Deutsche Mark für die Stadt Köln - Amt für Wohnungswesen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 3. November 1994 - URNr. 1400/94 Notar Dr. Schmitz in Köln - eingetragen am 5. Dezember 1994. Neumann Götz

Veränderungen			Löschungen		
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	7	Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	10
5	6		8	9	10
3	100.000,00 DM	Das Recht ist geteilt in			
3	20.000,00 DM	zwanzigtausend Deutsche Mark erstrangig -,			
3a	60.000,00 DM	sechszigtausend Deutsche Mark zweitrangig -,			
3b	20.000,00 DM	zwanzigtausend Deutsche Mark drittrangig -. Eingetragen am 1. August 1994.			
		Neumann			
		.Götz			
3a	60.000,00 DM	Abgetreten mit den Zinsen seit dem 17. Januar 1994 an die Kölner Bausparkasse Aktiengesellschaft in Köln. Eingetragen am 1. August 1994.			
		Neumann			
		Götz			

Fortsetzung auf Einlegebogen

Muster
(Unübersichtliches Grundbuchblatt)

Grundbuchamt
Leipzig

Grundbuch
von
Gohlis

Blatt 1435

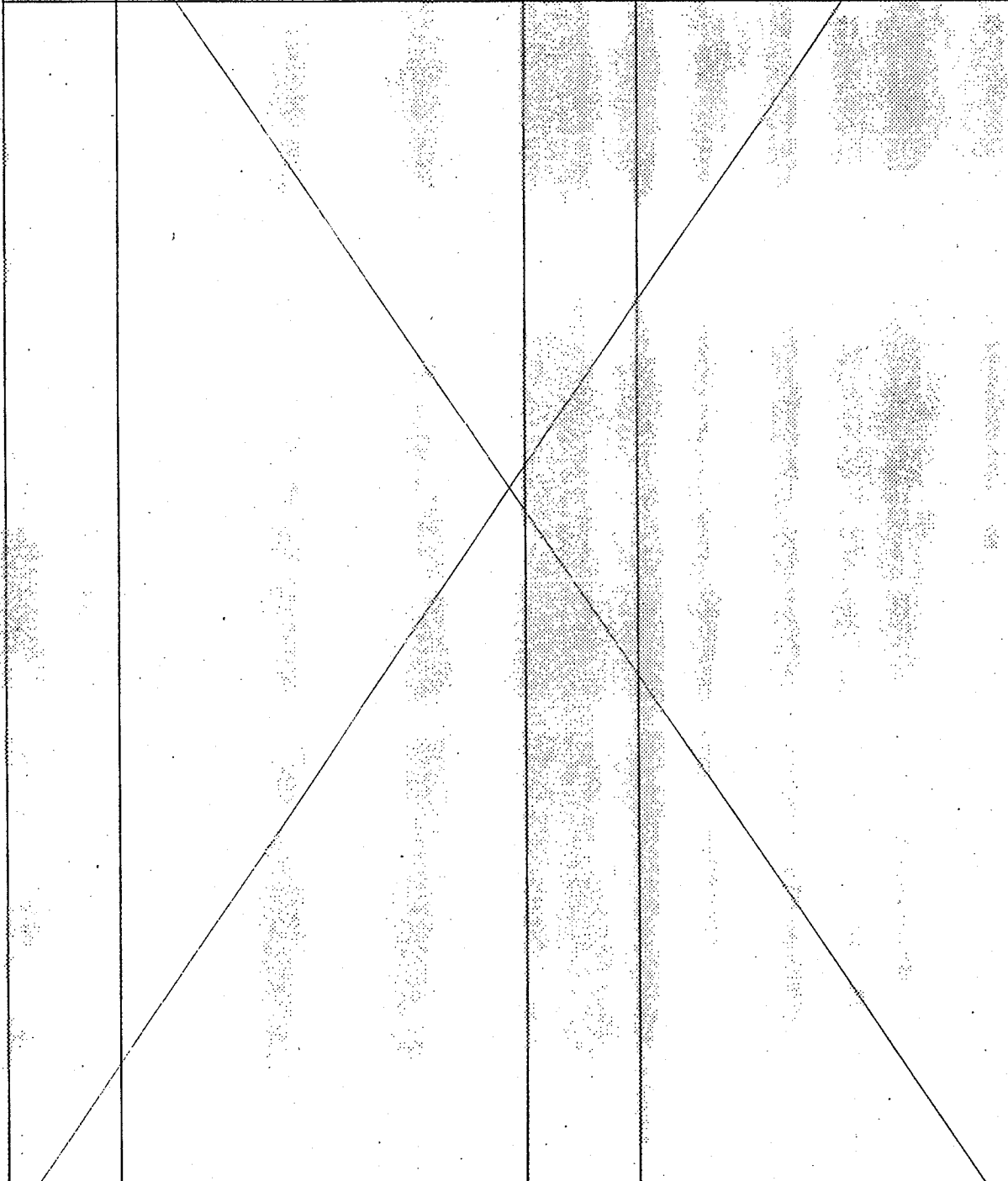
Wegen Unübersichtlichkeit geschlossen und auf das
Blatt 11312 umgeschrieben am 04.10.1994.
Scholze

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd.-Nr. der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe m ²
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
		a/b	c	
1	2	3		4
1	-	1327	Freifläche	141 67 09
2	-	<u>Stötteritz</u> 110	Gartenfläche	10 53
		111	Landwirtschaftsfläche	90 00
		112	Gartenfläche	10 00
3	-	66	Gartenfläche	15 06
4	-	73	Dresdner Str. 54, Gebäude- und Freifläche	25 08
5	3,4	73	Dresdner Str. 54, Gebäude- und Freifläche	25 08
		66	Gartenfläche	15 06
6	R.v.5	73	Dresdner Str. 54, Gebäude- und Freifläche	25 08
		66	Gartenfläche	9 02
7	R.v.2	<u>Stötteritz</u> 112	Gartenfläche	10 00
8 zu 6	-	Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Gohlis Flste. 74, 75; Grundbuch von Gohlis Blatt 2487.		
9	6,7	73	Dresdner Str. 54, Gebäude- und Freifläche	25 08
		66	Gartenfläche	9 02
		<u>Stötteritz</u> 112	Gartenfläche	10 00
10 zu 6	-	Das Geh- und Fahrrecht lastet nur noch an Flst. 74; Grundbuch von Gohlis Blatt 2487.		
11	T.v.9	73	Dresdner Str. 54, Gebäude- und Freifläche	25 08
		<u>Stötteritz</u> 112	Gartenfläche	10 00
12	T.v.9	66	Gartenfläche	9 02

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Von Blatt 428 hierher übertragen am 04.10.1990. Dehn	1	Übertragen nach Blatt 3155 am 02.12.1991. Müller
2	Von Stötteritz Blatt 112 hierher übertragen am 05.11.1990. Müller	5,6	Veränderungsnachweis 54/92: BVNr. 5 geteilt; Flst. 102/66 übertragen nach Blatt 3900; Rest als BVNr. 6 neu vorgetragen am 05.02.1992.
3	Von Blatt 27 hierher übertragen am 03.04.1991. Müller	2,7	BVNr. 2 geteilt; Flste. 110, 111 übertragen nach Blatt 3796; Rest als BVNr. 7 neu vorgetragen am 11.06.1992.
3,4,5	BVNr. 4 von Blatt 212 hierher übertragen, mit BVNr. 3 vereinigt und als BVNr. 5 neu vorgetragen am 20.09.1991. Müller		Lehmann
8 zu 6	Hier vermerkt am 03.08.1992. Lehmann		
6,7,9	BVNr. 7 der BVNr. 6 als Bestandteil zugeschrieben und als BVNr. 9 neu vorgetragen am 02.12.1992. Lehmann		
10 zu 6	Hier vermerkt am 08.12.1992. Lehmann		
9,11,12	BVNr. 9 geteilt in BVNrn. 11, 12 am 10.12.1992. Lehmann		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Gerber, Hans, geb. am 12.06.1916, Leipzig	1	Auflassung vom 20.09.1990; eingetragen am 04.10.1990. Dehn
		2	Auflassung vom 15.10.1990; eingetragen am 05.11.1990. Müller
		3	Auflassung vom 05.02.1991; eingetragen am 03.04.1991. Müller
2a	Gerber, Friedrich, geb. am 06.04.1942, Leipzig	1,2,3	Erbfolge vom 07.04.1991; Erbschein des Amtsgerichts Leipzig vom 17.04.1991 (VI 2554/91); eingetragen am 08.05.1991. Müller
b	Gerber, Max, geb. am 29.07.1939, Magdeburg		
c	Stumpf, Ella geb. Gerber, geb. am 21.09.1949, Berlin - in Erbengemeinschaft -		
3	Gerber, Friedrich, geb. am 06.04.1942, Leipzig	1,2,3	Auflassung vom 13.05.1991; eingetragen am 03.06.1991. Müller
		4	Ohne Eigentumswechsel; eingetragen am 20.09.1991. Müller
		8 zu 6	In Blatt 2487 eingetragen am 04.11.1991; hier vermerkt am 03.08.1992. Lehmann
4a	Gerber, Friedrich, geb. am 06.04.1942, Leipzig;	6,7; 8	Ehevertrag vom 18.02.1992; eingetragen am 01.10.1992.
b	Gerber, Amalie geb. Evers, geb. am 16.02.1948, Leipzig; - in Gütergemeinschaft -	zu 6	Lehmann

Lfd. Nr. der Ein- tragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grund- stücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
			

Fortsetzung auf Einlegebogen

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Leipzig; gemäß Bewilligung vom 12.10.1990 eingetragen am 15.10.1990. Müller
2	2,7	Reallast (Geldrente) für die Stiftung „St. Laurentius“, Leipzig; gemäß Bewilligung vom 02.11.1990 eingetragen am 07.11.1990. Müller
3	5	Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 85 (Grundbuch von Gohlis Blatt 19); gemäß Bewilligung vom 01.10.1991 eingetragen am 14.10.1991. Müller
4	2	Auflassungsvormerkung für Mühleisen, Franz, geb. am 14.04.1940, Dresden; gemäß einstweiliger Verfügung des Kreisgerichts Leipzig-Stadt vom 01.04.1992 - 38 Z 122/92 - eingetragen am 05.05.1992. Müller
5	12	Erbbaurecht auf die Dauer von 99 Jahren seit Eintragung für die Gemeinnützige Baugenossenschaft Leipzig-Mitte e.G., Leipzig; unter Bezugnahme auf BVNr. 1 des Erbbaugrundbuchs Gohlis Blatt 4128 eingetragen am 11.12.1992. Lehmann
6	11	Die Zwangsversteigerung ist durch Beschluß des Amtsgerichts Leipzig vom 16.02.93 - K 187/92 - angeordnet; eingetragen am 17.02.1993. Späth
7	11	Vorgemerkt gemäß § 18 Abs. 2 GBO: Nießbrauch für Frey, Adele geb. Gerber, geb. am 12.02.1925, Meißen; gemäß Bewilligung vom 01.06.1994 (Notar Behringer, Eilenburg, URNr. 1343/94) von Amts wegen eingetragen am 30.09.1994. Keller

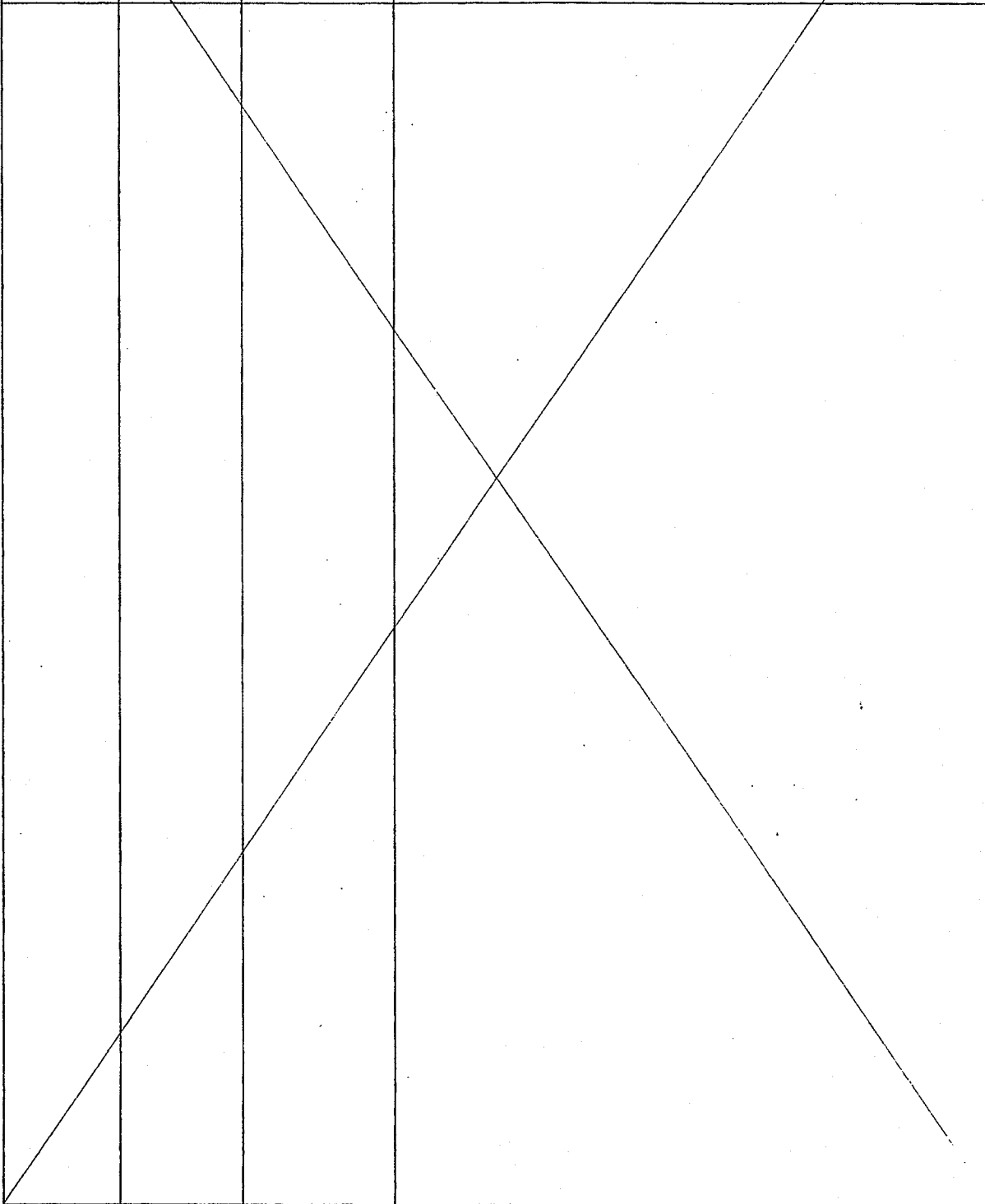
Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
3	Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; hier vermerkt am 04.11.1991. Müller	1,3	Je gelöscht am 02.12.1991. Müller
2	Zur Mithaft übertragen nach Blatt 3796 am 11.06.1992. Müller	4	Gelöscht am 18.05.1992. Müller
		2	Gelöscht am 17.11.1992. Müller
5	Der Inhalt des Erbbaurechts ist gemäß BVNr. 2 des Erbbaugrundbuchs geändert; hier vermerkt am 04.01.1993. Späth	6	Gelöscht am 15.03.1993. Späth
5	Das Erbbaurecht ist übertragen auf die Wohnungsbaugesellschaft Gohlis mbH, Leipzig; eingetragen am 17.08.1993. Keller		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	<u>2, 7, 9</u> (nur Flst.112), 11 (nur Flst.112)	100.000 DM - 50.000 DM ----- 50.000 DM - 10.000 DM ----- 40.000 DM	Hypothek zu einhunderttausend Deutsche Mark für <u>Dr. jur. Schulze, Walter</u> , geb. am 22.05.1930, <u>Görlitz</u> ; 14 % Zinsen; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 12.10.1990 eingetragen am 23.11.1990. Müller
2	1, 2	30.000 DM	Grundschuld <u>ohne Brief</u> zu dreißigtausend Deutsche Mark für die Deutsche Handelsbank AG, Dresden; 15 % Zinsen; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 22.11.1990 eingetragen am 03.12.1990. Müller
3	<u>1, 2, 3, 5</u>	70.000 DM	Hypothek zu siebzigtausend Deutsche Mark für <u>Gruhn, Maria</u> geb. <u>Weiß</u> , geb. am 24.02.1934, <u>Crimmitschau</u> ; 6 % Zinsen; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 20.02.1991 eingetragen am 18.06.1991. <u>Mithaft: Gohlis Blatt 212</u> Müller
4	<u>1, 2, 7, 9</u> (nur Flst.112), 11 (nur Flst.112)	5.000 DM	Vorgemerkt gemäß § 883 BGB: <u>Sicherungshypothek zu fünftausend Deutsche Mark für Müller, Karl</u> , geb. am 23.06.1938, <u>Grimma</u> ; 14 % Zinsen; gemäß Bewilligung vom 10.05.1991 eingetragen am 02.07.1991. Müller Müller
5	1	60.000 DM	Rentenschuld zu dreitausend Deutsche Mark jährlich; Ablösebetrag sechzigtausend Deutsche Mark für die Stadt Leipzig; gemäß Bewilligung vom 28.06.1991 eingetragen am 02.07.1991. Müller

Veränderungen			Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag		Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
1a	30.000 DM	Erstrangiger Teilbetrag von dreißigtausend Deutsche Mark mit Zinsen seit 01.01.1991 abgetreten an den Freistaat Sachsen; eingetragen am 15.01.1991. Rennert	1	50.000 DM	Fünfzigtausend Deutsche Mark gelöscht am 16.01.1991. Rennert
1b	20.000 DM	Zwanzigtausend Deutsche Mark mit den Zinsen seit 01.10.1990 abgetreten an Rausch, Franz, geb. am 15.11.1954, Lommatzsch; eingetragen am 02.05.1991. Rennert	2	30.000 DM	Verfügungsverbot gelöscht am 21.05.1991. Rennert
2	30.000 DM	Verfügungsverbot für Schmidt, Bruno, geb. am 31.03.1936, Leipzig; gemäß einstweiliger Verfügung des Kreisgerichts Leipzig-Stadt vom 13.05.1991 - 38 Z 200/91 - eingetragen am 17.05.1991. Müller	1b	10.000 DM	Zehntausend Deutsche Mark gelöscht am 15.08.1991. Müller
1bI	10.000 DM	Erstrangiger Teilbetrag von zehntausend Deutsche Mark mit den Zinsen seit 01.01.1991 abgetreten an Martens, Paul, geb. am 24.08.1947, Leipzig; eingetragen am 29.05.1991. Müller	3	70.000 DM	Gelöscht am 02.10.1991. Müller
2	30.000 DM	Ausschluß der Brieferteilung aufgehoben; eingetragen am 04.07.1991. Müller	2	30.000 DM	Gelöscht am 11.11.1991. Müller
2	30.000 DM	Ausschluß der Brieferteilung aufgehoben; eingetragen am 04.07.1991. Müller	5	60.000 DM	Gelöscht am 25.07.1991. Müller
3	70.000 DM	Durch Erbfolge vom 14.05.1991 (Erbschein des Kreisgerichts Werdau vom 15.07.1991, VI 455/91) übergegangen auf Gruhn, Karl, geb. am 12.04.1959, Chemnitz; Nacherbfolge ist angeordnet; Nacherbe ist Gruhn, Emil, geb am 23.03.1963, Chemnitz; die Nacherbfolge tritt ein mit dem Tode des Vorerben; der Vorerbe ist von den gesetzlichen Beschränkungen nicht befreit; eingetragen am 12.09.1991. Müller			

Fortsetzung auf Einlegebogen

Lfd. Nr. der Ein- tragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
			

Veränderungen			Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag		Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
3	70.000 DM	Das mithaftende Grundstück Blatt 212 ist als BVNr. 4 hierher übertragen am 20.09.1991. Müller			
4	5.000 DM	An BVNr. 1 gelöscht am 11.11.1991. Müller			
4	5.000 DM	Der Gläubiger hat auf das Recht verzichtet; als Grundschuld ohne Brief umgeschrieben auf Gerber, Friedrich, geb. am 06.04.1942, Leipzig; eingetragen am 20.01.1992. Müller			
1a	30.000 DM	Zur Mithaft übertragen nach Blatt 3796 am 11.06.1992. Teichmann			
1bI	10.000 DM				
4	5.000 DM				
4	5.000 DM	Übergegangen auf Gerber, Friedrich, geb. am 06.04.1942, Leipzig und Gerber, Amalie geb. Evers, geb. am 16.02.1948, Leipzig, in Gütergemeinschaft; eingetragen am 01.10.1992. Teichmann			
4	5.000 DM	Gepfändet für die Westdeutsche Hypothekenbank AG, Frankfurt a.M., wegen einer Forderung von siebentausend Deutsche Mark nebst 14 % Zinsen seit 07.02.1993; gemäß Pfändungs- und Überweisungsbeschluss des Amtsgerichts Grimma vom 03.03.1993 (3 M 143/93) eingetragen am 23.03.1993. Späth			

Fortsetzung auf Einlegebogen

Recht für Deutschland: Redaktioneller Hinweis

Seite ohne Normtext

Muster
(Neues Grundbuchblatt*)

Grundbuchamt
Leipzig

Grundbuch
von
Gohlis

Blatt 11312

Dieses Blatt ist an die Stelle des wegen Unübersichtlichkeit geschlossenen Blattes 1435 getreten; eingetragen am 04.10.1994.

Scholze

*) Die Eintragungen sind gemäß § 30 Abs. 1 Buchstabe c Satz 3 der Grundbuchverordnung unter neuen laufenden Nummern in das neue Grundbuchblatt übernommen worden.

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²
		a/b	c	
1	2	3		4
1	-	73 Stötteritz 112	Dresdner Str. 54, Gebäude- und Freifläche Gartenfläche	25 08 10 00
2	-	66	Gartenfläche	9 02
3 ----- zu 1,2	-	Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Gohlis Flst. 74, Grundbuch von Gohlis Blatt 2487.		

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1,2, 3 zu 1,2	Bei Umschreibung des unübersichtlichen Blattes 1435 als Bestand eingetragen am 04.10.1994. Scholze		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1.	2	3	4
1a b	Gerber, Friedrich, geb. am 06.04.1942, Leipzig; Gerber, Amalie geb. Evers, geb. am 16.02.1948, Leipzig; - in Gütergemeinschaft.	1,2, 3 zu 1,2	Ohne Eigentumswechsel; eingetragen am 04.10.1994. Scholze

Lfd. Nr. der Ein- tragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grund- stücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Fortsetzung auf Einlegebogen

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	2	<p>Erbbaurecht auf die Dauer von 99 Jahren seit Eintragung für die Wohnungsbaugesellschaft Gohlis mbH, Leipzig; unter Bezugnahme auf BVNr. 1 des Erbbaugrundbuchs Gohlis Blatt 4128 eingetragen am 11.12.1992 und umgeschrieben am 04.10.1994.</p> <p style="text-align: right;">Scholze</p>
2	1	<p>Vorgemerkt gemäß § 18 Abs. 2 GBO: Nießbrauch für Frey, Adele geb. Gerber, geb. am 12.02.1925, Meißen; gemäß Bewilligung vom 01.06.1994 (Notar Behringer, Eilenburg, URNr. 1343/94) von Amts wegen eingetragen am 30.09.1994 und umgeschrieben am 04.10.1994.</p> <p style="text-align: right;">Scholze</p>
3	1	<p>Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Frey, Adele geb. Gerber, geb. am 12.02.1925, Meißen; gemäß Bewilligung vom 01.06.1994 (Notar Behringer, Eilenburg, URNr. 1343/94) eingetragen am 04.10.1994.</p> <p style="text-align: right;">Scholze</p>

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Fortsetzung auf Einlegebogen

Lfd. Nr. der Ein- tragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1a	1 (nur Flst. 112)	30.000 DM	Hypothek zu dreißigtausend Deutsche Mark für den Freistaat Sachsen; 14 % Zinsen; vollstreckbar gemäß § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 12.10.1990 (Notar Dieterlein, Pirna, URNr. 231/90) eingetragen am 23.11.1990 und umgeschrieben am 04.10.1994. Mithaft: Blatt 3796 Gohlis. Scholze
b	1 (nur Flst. 112)	10.000 DM	Hypothek zu zehntausend Deutsche Mark für Martens, Paul, geb. am 24.08.1947, Leipzig; 14 % Zinsen; vollstreckbar gemäß § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 12.10.1990 (Notar Dieterlein, Pirna, URNr. 231/90) eingetragen am 23.11.1990 und umgeschrieben am 04.10.1994. Mithaft: Blatt 3796 Gohlis. Scholze
2	1 (nur Flst. 112)	5.000 DM	Grundschuld ohne Brief zu fünftausend Deutsche Mark entstanden durch Umwandlung der Sicherungshypothek für Gerber, Friedrich, geb. am 06.04.1942, Leipzig, und Gerber, Amalie geb. Evers, geb. am 16.02.1948, Leipzig, in Gütergemeinschaft; 14 % Zinsen; gemäß Bewilligung vom 10.05.1991 (Notar Dr. Fechter, Leipzig, URNr. 997/91) eingetragen am 01.08.1991 und umgeschrieben am 04.10.1994. Mithaft: Blatt 3796 Gohlis. Scholze

Veränderungen			Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag		Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
2	5.000 DM	Gepfändet für die Westdeutsche Hypothekenbank AG, Frankfurt a.M., wegen einer Forderung von siebentausend Deutschen Mark nebst 14 % Zinsen seit 07.02.1993; gemäß Pfändungs- und Überweisungsbeschuß des Amtsgerichts Grimma vom 03.03.1993 (3 M 143/93) ein- getragen am 23.03.1993 und umgeschrieben am 04.10.1994. Scholze			

Fortsetzung auf Einlegebogen

Muster
(Hypothekenbrief)

Deutscher
Hypothekenbrief

Noch gültig für
15 000 DM.

über

Schönberg, den 9. Juli 1981

20 000 Deutsche Mark

(Unterschriften)

eingetragen im Grundbuch von
Waslingen (Amtsgericht Schönberg)
Blatt 82 Abteilung III Nr. 3 (drei)

Inhalt der Eintragung:

Nr. 3: 20 000 (zwanzigtausend) Deutsche Mark Kaufpreisforderung mit fünf vom Hundert jährlich verzinslich für Josef Schmitz, geboren am 20. März 1931, Waslingen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 1. Dezember 1978 eingetragen am 16. Februar 1979.

Belastetes Grundstück:

Das im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter Nr. 1 verzeichnete Grundstück.

Schönberg, den 20. Februar 1979

(Siegel oder Stempel)

Amtsgericht

(Unterschriften)

Dem belasteten Grundstück ist am 14. November 1980 das im Bestandsverzeichnis unter Nr. 3 verzeichnete Grundstück als Bestandteil zugeschrieben worden. Infolge der Zuschreibung ist das belastete Grundstück unter Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses neu eingetragen worden.

Schönberg, den 13. März 1981

(Siegel oder Stempel)

Amtsgericht

(Unterschriften)

Von den vorstehenden 20 000 DM sind 5 000 (fünftausend) Deutsche Mark nebst den Zinsen seit dem 1. Juli 1981 mit dem Vorrang vor dem Rest abgetreten an den Ingenieur Hans Müller, geboren am 14. Januar 1958, Waslingen. Die Abtretung und die Rangänderung sind am 7. Juli 1981 im Grundbuch eingetragen. Für den abgetretenen Betrag ist ein Teilhypothekenbrief hergestellt.

Schönberg, den 9. Juli 1981

(Siegel oder Stempel)

Amtsgericht

(Unterschriften)

Muster
(Teilhypothekenbrief)

**Deutscher
Teilhypothekenbrief**

über

5 000 Deutsche Mark

Teilbetrag der Hypothek von 20 000 Deutsche Mark

eingetragen im Grundbuch von
Waslingen (Amtsgericht Schönberg)
Blatt 82 Abteilung III Nr. 3 (drei)

Der bisherige Brief über die Hypothek von 20 000 Deutsche Mark lautet wie folgt:

Deutscher
Hypothekenbrief

über

20 000 Deutsche Mark

eingetragen im Grundbuch von
Waslingen (Amtsgericht Schönberg)
Blatt 82 Abteilung III Nr. 3 (drei)

Inhalt der Eintragung:

Nr. 3: 20 000 (zwanzigtausend) Deutsche Mark Kaufpreisforderung mit fünf vom Hundert jährlich verzinslich für Josef Schmitz, geboren am 20. März 1931, Waslingen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 1. Dezember 1978 eingetragen am 16. Februar 1979.

Belastetes Grundstück:

Das im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter Nr. 1 verzeichnete Grundstück.

Schönberg, den 20. Februar 1979

(Siegel oder Stempel)

Amtsgericht

(Abschrift der Unterschriften)

Dem belasteten Grundstück ist am 14. November 1980 das im Bestandsverzeichnis unter Nr. 3 verzeichnete Grundstück als Bestandteil zugeschrieben worden. Infolge der Zuschreibung ist das belastete Grundstück unter Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses neu eingetragen worden.

Schönberg, den 13. März 1981

(Siegel oder Stempel)

Amtsgericht

(Abschrift der Unterschriften)

Die vorstehende Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Von den 20 000 DM sind 5 000 (fünftausend) Deutsche Mark nebst den Zinsen seit dem 1. Juli 1981 mit dem Vorrang vor dem Rest abgetreten an den Ingenieur Hans Müller, geboren am 14. Januar 1958, Waslingen. Die Abtretung und die Rangänderung sind am 7. Juli 1981 im Grundbuch eingetragen.

Über diese 5 000 (fünftausend) Deutsche Mark ist dieser Teilhypothekenbrief hergestellt worden.

Schönberg, den 9. Juli 1981

(Siegel oder Stempel)

Amtsgericht

(Unterschriften)

Muster
(Hypothekenbrief über eine Gesamthypothek)

**Deutscher
Hypothekenbrief**

über

12 000 Deutsche Mark

Gesamthypothek

eingetragen im Grundbuch von
Waslingen (Amtsgericht Schönberg)
Blatt 30 Abteilung III Nr. 3 (drei)
und ebenda Blatt 31 Abteilung III Nr. 2 (zwei)

Inhalt der Eintragungen:

12 000 (zwölftausend) Deutsche Mark Darlehen mit sechs vom Hundert jährlich verzinslich für Maria Weiß, geborene Grün, geboren am 11. Juli 1925, Waslingen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 15. Februar 1979 eingetragen am 15. Mai 1979.

Belastete Grundstücke:

I. Waslingen Blatt 30:

Die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter den Nummern 1, 2 und 3 verzeichneten Grundstücke;

II. Waslingen Blatt 31:

Das im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter Nr. 1 verzeichnete Grundstück.

Schönberg, den 17. Mai 1979

(Siegel oder Stempel)

Amtsgericht

(Unterschriften)

Anlage 6
(zu § 52 Abs. 1)

Muster
(Gemeinschaftlicher Hypothekenbrief)

**Deutscher
Hypothekenbrief**

über zusammen

8 000 Deutsche Mark

eingetragen im Grundbuch von
Waslingen (Amtsgericht Schönberg)
Blatt 87 Abteilung III Nr. 1 (eins) und 2 (zwei)
mit 6 000 und 2 000 Deutsche Mark

Inhalt der Eintragungen:

Nr. 1: 6 000 (sechstausend) Deutsche Mark Darlehen mit sechs vom Hundert jährlich verzinslich für die Darlehensbank Aktiengesellschaft in Waslingen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 5. Januar 1979 eingetragen am 15. Januar 1979.

Nr. 2: 2 000 (zweitausend) Deutsche Mark Darlehen mit sechs vom Hundert jährlich verzinslich für die Darlehensbank Aktiengesellschaft in Waslingen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 21. März 1980 eingetragen am 3. April 1980.

Belastetes Grundstück:

Das im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter Nr. 1 verzeichnete Grundstück.

Dieser Brief tritt für beide Hypotheken jeweils an die Stelle der bisherigen Briefe.

Schönberg, den 9. September 1982

(Siegel oder Stempel)

Amtsgericht

(Unterschriften)

Muster
(Grundschuldbrief)

Deutscher
Grundschuldbrief

über

3 000 Deutsche Mark

eingetragen im Grundbuch von
Waslingen (Amtsgericht Schönberg)
Blatt 84 Abteilung III Nr. 3 (drei)

Inhalt der Eintragung:

Nr. 3: 3 000 (dreitausend) Deutsche Mark Grundschuld mit fünf vom Hundert jährlich verzinslich für Herbert Müller, geboren am 20. Januar 1910, Waslingen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 1. März 1979 eingetragen am 23. März 1979.

Belastetes Grundstück:

Das im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter Nr. 1 verzeichnete Grundstück.

Schönberg, den 26. März 1979

(Siegel oder Stempel)

Amtsgericht

(Unterschriften)

Anlage 8
(zu § 52 Abs. 1)

Muster
(Rentenschuldbrief)

**Deutscher
Rentenschuldbrief**

über

300 Deutsche Mark

eingetragen im Grundbuch von
Waslingen (Amtsgericht Schönberg)
Blatt 13 Abteilung III Nr. 5 (fünf)

Inhalt der Eintragung:

~~Nr. 5: 300 (dreihundert) Deutsche Mark, vom 1. März 1978 an jährlich am 1. Juli zahlbare Rentenschuld, ablosbar mit sechstausend Deutsche Mark, für die Gemeinde Waslingen. Eingetragen am 1. März 1978.~~

Belastetes Grundstück:

Das im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter Nr. 1 verzeichnete Grundstück.

Schönberg, den 6. März 1978

(Siegel oder Stempel)

Amtsgericht

(Unterschriften)

Die Rentenschuld ist gelöscht am 25. Juni 1981.

Schönberg, den 25. Juni 1981

(Siegel oder Stempel)

Amtsgericht

(Unterschriften)

Recht für Deutschland: Redaktioneller Hinweis

Seite ohne Normtext

Muster
(Erbbaugrundbuchblatt)

Amtsgericht

München

Grundbuch

von

Waslingen

Band 375 Blatt 11361

(Erbbaugrundbuch)

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
		a/b	c	4		
1	2	3		4		
1		<p>Erbbaurecht an Grundstück Band 370 Blatt 11180 Bestandsverzeichnis Nr. 2:</p> <p>102/66</p> <p>eingetragen Abt. II/1, bis zum 30.06.2045;</p> <p>Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich zur:</p> <p>Veräußerung, Belastung mit Grundpfandrechten, Reallasten, Dauerwohn-/Dauernutzungsrechten; nebst deren Inhaltsänderung als weitere Belastung;</p> <p>Grundstückseigentümer: <u>Breithaupt Walter</u>, geb. 26.08.1943;</p> <p>gemäß Bewilligung vom 25.07.1994 - URNr. 1000/Notar Dr. Schmidt, Waslingen -; angelegt am 02.08.1994.</p> <p>Fuchs</p>	<p>Band 370 Blatt 11180 Bestandsverzeichnis</p> <p>Gebäude- und Freifläche, An der Wublitz</p> <p>Förner</p>		25	15
2		<p>Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist am 01.09.1994 eingetragen worden: <u>Geßler Ernst</u>, geb. 28.02.1946; hier vermerkt am 01.09.1994</p> <p>Fuchs</p>	<p>Körner</p>			
3		<p>Der Inhalt des Erbbaurechts ist dahin geändert, daß der Erbbauberechtigte zur Veräußerung des Erbbaurechts nicht der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf. Eingetragen am 09.09.1994</p> <p>Fuchs</p>	<p>Körner</p>			

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8

Fortsetzung auf Einlegebogen

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	K ö h l e r Max, geb. 14.11.1911	1	Bei Bestellung des Erbbaurechts in Band 370 Blatt 11180 eingetragen und hier vermerkt am 02.08.1994. Fuchs Körner
2	G r a u e r Walter, geb. 16.12.1948	1	Einigung vom 16.08.1994; eingetragen am 15.09.1994. Fuchs Körner

Lfd. Nr. der Ein- tragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grund- stücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Fortsetzung auf Einlegebogen

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Erbbauzins von 500 (fünfhundert) Deutsche Mark jährlich für jeweilige Eigentümer von BVNr. 2 in Band 370 Blatt 11180; gemäß Bewilligung vom 25.07.1994 - URNr. 1000/Notar Dr. Schmidt, Waslingen -; eingetragen am 02.08.1994. <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> Fuchs Körner </div>
2	1	Vorgemerkt nach § 883 BGB; Anspruch auf Einräumung einer Reallast (Erbbauzinserhöhung) für jeweilige Eigentümer von BVNr. 2 in Band 370 Blatt 11180; gemäß Bewilligung vom 25.07.1994 - URNr. 1000/Notar Dr. Schmidt, Waslingen -; eingetragen am 02.08.1994. <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> Fuchs Körner </div>
3	1	Geh- und Fahrrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 166/10 (BVNr. 3 in Band 200 Blatt 9907); gemäß Bewilligung vom 26.07.1994 - URNr. 555/Notar Uhlig, Waslingen -; eingetragen am 18.08.1994. <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> Fuchs Körner </div>

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
1	Das Recht ist auf dem Blatt des berechtigten Grundstücks vermerkt. Hier vermerkt am 02.08.1994. Fuchs. Körner		

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	50.000 DM	<p>Grundsschuld ohne Brief zu fünfzigtausend Deutsche Mark für Heidemann Ernst, geb. 18.06.1944; 12 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 23.09.1994; - URNr. 1255/Notar Dr. Schmidt, Waslingen -; eingetragen am 30.09.1994.</p> <p style="text-align: center;">Fuchs Körner</p>

Veränderungen			Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag		Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10

Fortsetzung auf Einlegebogen

Recht für Deutschland: Redaktioneller Hinweis

Seite ohne Normtext

Muster
(In Papierform geführtes Grundbuchblatt)

Grundbuchamt
Dresden

Grundbuch
von
Dresden-Altstadt I

Blatt 200

Zur Fortführung auf EDV neu gefaßt und geschlossen
am 09. 11. 1994.

Fichtner

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²
		a/b	c	
1	2	3		4
1	-	Flst. 74/1	Gebäude- und Freifläche Leipziger Straße 4	04 70

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Von Blatt 23 hierher übertragen am 10. 09. 1992. Richter		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Gudrun Beckert geb. Braun, geb. am 01. 11. 1939, Dresden	1	Auflassung vom 25. 05. 1992, eingetragen am 10. 09. 1992. Richter
2	Simone Franke geb. Beckert, geb. am 06. 10. 1962, Dresden	1	Erbschein des Amtsgerichts Dresden vom 12. 12. 1992 - VI 256/92 -, eingetragen am 15. 01. 1993. Richter

Grundbuch von

Blatt

Erste Abteilung

Einlegebogen

R

Lfd. Nr. der Ein- tragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grund- stücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Fortsetzung auf Einlegebogen

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für Kathrin Paul geb. Knauth, geb. am 06. 10. 1912, Dresden. Zur Löschung genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten. Gemäß Bewilligung vom 25. 05. 1992 (Notar Werner, Pirna, URNr. 434/92); eingetragen am 10. 09. 1992.</p> <p style="text-align: right;">Richter</p>
2	1	<p>Eigentumsübertragungsvormerkung für Grit Schmied geb. Bauer, geb. am 24. 03. 1964, Dresden. Gemäß Bewilligung vom 22. 10. 1993 (Notar Franz, Freital, URNr. 1234/93); eingetragen am 29. 10. 1993.</p> <p style="text-align: right;">Richter</p>

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
2	Rang nach Abt. III Nr. 4, eingetragen am 04. 01. 1994. Thomas	1	Gelöscht am 10. 05. 1994. Thomas
2	Rang nach Abt. III Nr. 5, eingetragen am 02. 11. 1994. Thomas		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	100 000 DM	<p>Grundschuld ohne Brief zu einhunderttausend Deutsche Mark für die Kreissparkasse Boxberg in Boxberg; 15 % Jahreszinsen; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 09. 10. 1992 (Notar Wilhelm, Freiberg, URNr. 868/92); eingetragen am 11. 12. 1992.</p> <p>Richter</p>
2	1	25 000 DM	<p>Grundschuld zu fünfundzwanzigtausend Deutsche Mark für die MEIßNER BAUSPARKASSE AG, Meißen; 16 % Jahreszinsen; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 22. 01. 1993 (Notar Peter, Plauen, URNr. 44/93); eingetragen am 02. 03. 1993.</p> <p>Richter</p>
3	1	134 000 DM	<p>Grundschuld ohne Brief zu einhundertvierunddreißigtausend Deutsche Mark für die LAUSITZER HYPOTHEKEN- UND WECHSEL-BANK Aktiengesellschaft, Görlitz; 17 % Jahreszinsen; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 27. 10. 1993 (Notar Stephan, Bautzen, URNr. 1576/93); eingetragen am 24. 09. 1993.</p> <p>Richter</p>
4	1	350 000 DM	<p>Grundschuld zu dreihundertfünfzigtausend Deutsche Mark für die STADTSPARKASSE COTTA, Cotta; 18 % Jahreszinsen; 3 % einmalige Nebenleistung; vollstreckbar nach § 800 ZPO; Rang vor Abt. II Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 11. 01. 1994 (Notarin Cosel, Stolpen, URNr. 56/94); eingetragen am 04. 01. 1994.</p> <p>Thomas</p>
5	1	500 000 DM	<p>Grundschuld zu fünfhunderttausend Deutsche Mark für die VOLKSBANK BÜHLAU eG, Bühlau; 18 % Jahreszinsen; 3 % einmalige Nebenleistung; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 14. 10. 1994 (Notar Markus, Esslingen, URNr. 2589/94); eingetragen am 28. 10. 1994.</p> <p>Thomas</p>

Veränderungen			Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag		Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
5	500 000 DM	Rang vor Abt. II Nr. 2, eingetragen am 02. 11. 1994. Thomas	1	100 000 DM	Gelöscht am 01. 06. 1994. Thomas
			2	25 000 DM	Gelöscht am 10. 08. 1994. Thomas
			4	350 000 DM	Gelöscht am 28. 10. 1994. Thomas

Fortsetzung auf Einlegebogen

Muster
(Maschinell geführtes Grundbuchblatt*)

Grundbuchamt
Dresden

Grundbuch
von
Dresden-Altstadt I

Blatt 200

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefaßt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben am 09. 11. 1994.

Fichtner

*) Die für das in Papierform geführte Grundbuch vorgesehene farbliche Gestaltung einschließlich der roten Unterstreichung ist zulässig.

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²
		a/b	c	
1	2	3		4
1	-	Flst. 74/1	Gebäude- und Freifläche Leipziger Straße 4	04 70

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 09. 11. 1994.		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Simone Franke geb. Beckert, geb. am 06. 10. 1962, Dresden	1	Bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 09. 11. 1994.

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Eigentumsübertragungsvormerkung für Grit Schmied geb. Bauer, geb. am 24. 03. 1964, Dresden. Gemäß Bewilligung vom 22. 10. 1993 (Notar Franz, Freital, URNr. 1234/93); eingetragen am 29. 10. 1993 (ehem. Abt. II lfd. Nr. 2). Rang nach Abt. III Nr. 2. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 09. 11. 1994.

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	134 000 DM	Grundschuld ohne Brief zu einhundertvierunddreißigtausend Deutsche Mark für die LAUSITZER HYPOTHEKEN-UND WECHSEL-BANK Aktiengesellschaft, Görlitz; 17 % Jahreszinsen; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 27. 10. 1993 (Notar Stephan, Bautzen, URNr. 1576/93); eingetragen am 24. 09. 1993 (ehem. Abt. III lfd. Nr. 3).
2	1	500 000 DM	Grundschuld zu fünfhunderttausend Deutsche Mark für die VOLKSBANK BÜHLAU eG, Bühlau; 18 % Jahreszinsen; 3 % einmalige Nebenleistung; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 14. 10. 1994 (Notar Markus, Esslingen, URNr. 2589/94); eingetragen am 28. 10. 1994 (ehem. Abt. III lfd. Nr. 5). Rang vor Abt. II Nr. 1. Rechte unter lfd. Nr. 1 bis 2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 09. 11. 1994.

Anlage II

Miteigentumsanteil

Grundbucheintragung				753
Abteilung I				
1	2	3	4	
3a	Lader Max, geb am 5. 12. 1935, zu $\frac{1}{2}$	1	Auf Grund der Auflassung des Miteigentumsanteils des Robert Grund vom ... eingetragen am	
b	Brot Otto geb am 12. 9. 1937, zu $\frac{1}{2}$..	

Erbengemeinschaft

Grundbucheintragung				779
Abteilung I				
1	2	3	4	
4a	Todt Anna, geb Maier, geb am 12. 4. 1921,	1-4	Nr 4 a aufgelassen am ... und eingetragen am ...	
b	dieselbe		Nr 4 b, c, d auf Grund des Erb- scheins des Amtsgerichts in Hauptstadt vom ... eingetragen am ...	
c	Todt Friedrich, geb am 2. 1. 1945,			
d	Todt Julie geb am 3. 8. 1950 Ziff. 4 a zur Hälfte, Ziff. 4 b, c, d in Erbengemeinschaft zur anderen Hälfte			

Gütergemeinschaft

Grundbucheintragung			
Abteilung I			
1	2	3	4
2a	Sauber Johann, Landwirt in Neustadt.	1, 2,	Auf Grund Ehevertrags vom ...
b	seine Ehefrau Sauber Johanna, geb Putz dort, in Gütergemeinschaft	3, 4, 5	eingetragen am ...

Anlage III

Anlage
(zu § 32)

Geschäftswert bis . . . EUR	Gebühr . . . EUR	Geschäftswert bis . . . EUR	Gebühr . . . EUR	Geschäftswert bis . . . EUR	Gebühr . . . EUR
1 000	10	250 000	432	640 000	1 017
2 000	18	260 000	447	650 000	1 032
3 000	26	270 000	462	660 000	1 047
4 000	34	280 000	477	670 000	1 062
5 000	42	290 000	492	680 000	1 077
8 000	48	300 000	507	690 000	1 092
11 000	54	310 000	522	700 000	1 107
14 000	60	320 000	537	710 000	1 122
17 000	66	330 000	552	720 000	1 137
20 000	72	340 000	567	730 000	1 152
23 000	78	350 000	582	740 000	1 167
26 000	84	360 000	597	750 000	1 182
29 000	90	370 000	612	760 000	1 197
32 000	96	380 000	627	770 000	1 212
35 000	102	390 000	642	780 000	1 227
38 000	108	400 000	657	790 000	1 242
41 000	114	410 000	672	800 000	1 257
44 000	120	420 000	687	810 000	1 272
47 000	126	430 000	702	820 000	1 287
50 000	132	440 000	717	830 000	1 302
60 000	147	450 000	732	840 000	1 317
70 000	162	460 000	747	850 000	1 332
80 000	177	470 000	762	860 000	1 347
90 000	192	480 000	777	870 000	1 362
100 000	207	490 000	792	880 000	1 377
110 000	222	500 000	807	890 000	1 392
120 000	237	510 000	822	900 000	1 407
130 000	252	520 000	837	910 000	1 422
140 000	267	530 000	852	920 000	1 437
150 000	282	540 000	867	930 000	1 452
160 000	297	550 000	882	940 000	1 467
170 000	312	560 000	897	950 000	1 482
180 000	327	570 000	912	960 000	1 497
190 000	342	580 000	927	970 000	1 512
200 000	357	590 000	942	980 000	1 527
210 000	372	600 000	957	990 000	1 542
220 000	387	610 000	972	1 000 000	1 557
230 000	402	620 000	987		
240 000	417	630 000	1 002		

Anlage IV

Anlage IV konnte aufgrund einer Sicherheitssperre des Statistischen Bundesamtes nicht in dieses Dokument übernommen werden.

Anlage V



Statistische Berichte Baden-Württemberg

Artikel-Nr. 4143 03001

Einkommens- und Verbrauchsstichprobe

O II 2 - 5j/03

16.02.2005

Vermögensbestände und Schulden privater Haushalte am 01. Januar 2003 in Baden-Württemberg

– Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003 –

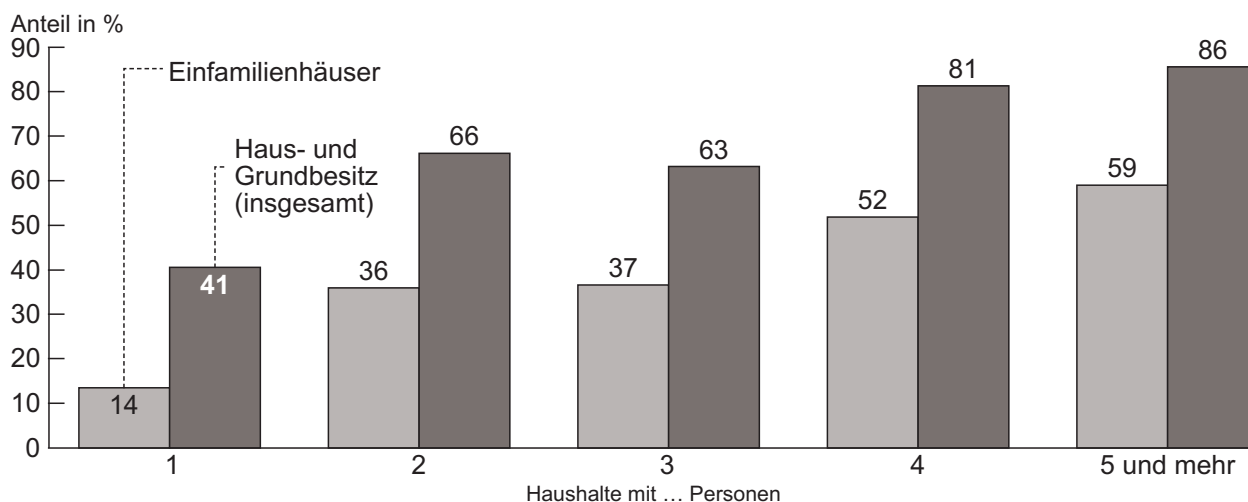
Sechs von zehn Haushalten in Baden-Württemberg mit Haus- und Grundbesitz

Knapp 60 % der baden-württembergischen Haushalte besaßen im Jahr 2003 eine oder mehrere Immobilien. Damit lag Baden-Württemberg weit über dem Bundesdurchschnitt. In Deutschland besaß nur knapp jeder zweite Haushalt ein Haus, eine Eigentumswohnung oder ein unbebautes Grundstück. Lediglich in Rheinland-Pfalz und dem Saarland war der Anteil der Haushalte mit Haus- und Grundbesitz mit 62 % bzw. 66 % noch höher als in Baden-Württemberg.

Der Renner unter den Immobilien ist das Einfamilienhaus. Immerhin fast ein Drittel der Haushalte im Land der Häuslebauer nannte ein Einfamilienhaus sein Eigen. Fast neun von zehn Einfamilienhäusern wurden dabei entweder selbst gekauft oder gebaut. Ein Fünftel der Haushalte in Baden-Württemberg besaß eine Eigentumswohnung, die zu über 90 % von den Haushalten auch nicht geerbt, sondern gekauft worden war.

Mit zunehmender Haushaltsgröße steigt der Anteil der Haushalte mit einer Eigentumswohnung, einem Ein- bzw. Mehrfamilienhaus oder einem unbebauten Grundstück rapide an. Während nur zwei Fünftel der Einpersonenhaushalte über Haus- und Grundbesitz verfügte, waren es schon fast zwei Drittel der Zweipersonenhaushalte und sogar mehr als vier Fünftel der Haushalte mit fünf und mehr Personen. Diese Struktur ähnelt der, die schon 1998 deutlich zu erkennen war. Damals besaßen mehr als ein Drittel der Einpersonenhaushalte und acht von zehn Haushalten mit mehr als fünf Personen eine Immobilie.

Haus- und Grundbesitz privater Haushalte in Baden-Württemberg 2003 nach Haushaltsgröße



Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

62 05

Glossar

Haupteinkommensbezieher

Durch die Festlegung eines/einer Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin wird es möglich, Mehrpersonenhaushalte nach unterschiedlichen Merkmalen (z.B. Alter, Geschlecht, Familienstand, soziale Stellung) einheitlich zu gliedern. Als Haupteinkommensbezieher/in gilt grundsätzlich die Person, die den höchsten Beitrag zum Haushaltseinkommen leistet.

Haushalt, Haushaltsgröße

Als Haushalt wird eine Gruppe von verwandten oder persönlich verbundenen (auch familienfremden) Personen, die sowohl einkommens- als auch verbrauchsmäßig zusammengehören, bezeichnet. Sie müssen über ein oder mehrere Einkommen oder Einkommensteile gemeinsam verfügen und voll oder überwiegend im Rahmen einer gemeinsamen Hauswirtschaft versorgt werden. Als Haushalt gilt auch eine Einzelperson mit eigenem Einkommen, die für sich allein wirtschaftet. Zeitweilig vom Haushalt getrennt lebende Personen gehören zum Haushalt, wenn sie überwiegend von Mitteln des Haushalts leben oder wenn sie mit ihren eigenen Mitteln den Lebensunterhalt des Haushalts bestreiten. Haus- und Betriebspersonal, Untermieter und Kostgänger zählen nicht zum Haushalt, in dem sie wohnen bzw. gepflegt werden, ebenso nicht Personen, die sich nur zu Besuch im Haushalt befinden.

Generell nicht in die Erhebung einbezogen sind Personen ohne festen Wohnsitz (Obdachlose), Personen in Gemeinschaftsunterkünften und Anstalten, zu denen u.a. die Bewohner(innen) von Alters- und Pflegeheimen gehören, sofern diese innerhalb dieser Einrichtungen über keinen eigenen Haushalt verfügen, sowie die Angehörigen der Bereitschaftspolizei, des Bundesgrenzschutzes und der Bundeswehr, soweit diese nicht einen ständigen Wohnsitz außerhalb der Kaserne haben.

In die Ergebnisdarstellung nicht einbezogen sind Haushalte mit hohem monatlichen Einkommen (Haushaltsnettoeinkommen von 18 000 Euro und mehr), da sich diese nicht in ausreichender Zahl an der Erhebung beteiligen.

Das **Haushaltsbruttoeinkommen** setzt sich aus den Bruttoeinkommen aus unselbstständiger und selbstständiger Arbeit, aus den Einkommen aus Vermögen, aus öffentlichen und nichtöffentlichen Transferzahlungen sowie aus den Einnahmen aus Untervermietung zusammen. In die Einnahmen aus Vermögen wurde internationalen Gepflogenheiten folgend eine so genannte unterstellte Eigentümermiete eingerechnet.

Haushaltsnettoeinkommensklassen

Im Einführungsinterview der EVS 2003 wurden die Einkommensquellen eines jeden Haushaltsmitgliedes ausgehend

vom Referenzjahr 2002 erfasst. Das monatliche Nettoeinkommen einer Person ist jeweils der Betrag, der sich durch die Summe aller im Laufe des Vorjahres erzielten Einkünfte, zuzüglich Weihnachtsgeld, 13./14. Monatsgehalt, Urlaubsgeld, Einkünften aus Vermietung, Verpachtung, Vermögen, Sonderzahlungen und öffentlichen Zahlungen (Bruttoeinkommen) ergibt, abzüglich Steuern und Pflichtbeiträgen zur Sozialversicherung. Die Division des so ermittelten Nettoeinkommens durch zwölf ergibt das monatliche Nettoeinkommen einer Person. Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen ergibt sich aus der Summe der einzelnen, monatlichen Nettoeinkommen aller Haushaltsmitglieder.

Haushaltstyp

Ergebnisse werden für verschiedene Haushaltstypen (z.B. allein lebende Frau, (Ehe-)Paar ohne Kind) nachgewiesen. Bei der Darstellung nach dem Haushaltstyp werden nur diejenigen Haushalte gezählt, denen außer den bei der Typisierung genannten Mitgliedern keine weiteren Personen angehören. Sind weitere Personen (z.B. Schwiegermutter/-vater) vorhanden, werden diese Haushalte stets der Gruppe „Sonstiger Haushalt“ zugeordnet. Als Kinder zählen alle ledigen Kinder unter 18 Jahren des Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin oder dessen (Ehe-)Partners bzw. gleichgeschlechtlichen Lebenspartners. Dies impliziert, dass bei der Auswertung die nichtehelichen Lebensgemeinschaften einschließlich der gleichgeschlechtlichen Lebenspartnerschaften den Ehepaaren gleichgestellt sind.

Hochrechnung

Insgesamt lagen aus dem Einführungsinterview 2003 auswertbare Unterlagen von 7 484 Haushalten vor. Die Haushalte wurden – geschichtet nach der sozialen Stellung des der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin, einem modifizierten Haushaltstyp und dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen – auf die nach gleichen Merkmalen aufbereiteten Daten des Mikrozensus vom April 2002 hochgerechnet (Verfahren von Merz zur Hochrechnung nach dem Prinzip des minimalen Informationsverlustes). Die so ermittelten Ergebnisse stehen somit stellvertretend für die Grundgesamtheit von rund 4,7 Mill. Haushalten in Baden-Württemberg.

Soziale Stellung des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin

Die soziale Stellung des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin richtet sich nach dem Bereich, aus dem der überwiegende Teil der Einkünfte fließt (Unterhaltskonzept). Für die Zuordnung eines Haushalts zu einer sozialen Stellung gilt bei der EVS, dass die im Folgenden genannten Personen stets den größten Anteil zum Haushaltsnettoeinkommen beitragen.

– *Landwirt(in)*

Alle Personen, die einen landwirtschaftlichen Betrieb wirtschaftlich oder organisatorisch als Eigentümer(in) oder Pächter(in) leiten. Den Haushalten von Landwirten/-wirtinnen zugerechnet werden auch die Haushalte, deren Einkommen überwiegend aus einem landwirtschaftlichen Betrieb stammen.

– *Gewerbetreibende(r), freiberuflich Tätige(r)*

Alle Personen, die einen Betrieb oder eine Arbeitsstätte gewerblicher Art wirtschaftlich oder organisatorisch als Eigentümer(in) oder Pächter(in) leiten. Freiberuflich Tätige wie Ärzte/Ärztinnen, Rechtsanwälte/-anwältinnen, Schriftsteller(innen), freischaffende Künstler(innen) usw. zählen ebenfalls dazu.

– *Beamte/Beamtin*

Beamte (auch in Altersteilzeit) des Bundes (auch Berufssoldaten/-soldatinnen, Beamte/Beamtinnen des Bundesgrenzschutzes), der Länder, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts einschließlich Beamtenanwärter(innen) und Beamte/-Beamtinnen im Vorbereitungsdienst, auch Richter(innen), Geistliche und Beamte/Beamtinnen der Evangelischen Kirche und der römisch-katholischen Kirche. Geistliche und Sprecher(innen) anderer Religionsbekenntnisse sind als Angestellte erfasst.

– *Angestellte(r)*

Alle nicht beamteten Gehaltsempfänger(innen), auch in Altersteilzeit, wie z.B. kaufmännische, technische Büro-, Verwaltungs- oder Behördenangestellte, leitende Angestellte (z.B. Direktoren), ferner so genannte Versicherungsbeamte/-beamtinnen, Betriebsbeamte/-beamtinnen, Bankbeamte/-beamtinnen (soweit sie nicht in einem öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis – z.B. Bundesbank – stehen).

– *Arbeiter/in*

Alle Lohnempfänger(innen), auch in Altersteilzeit, unabhängig von der Lohnzahlungs- und Lohnabrechnungsperiode, auch Heimarbeiter(innen).

– *Arbeitslose(r)*

Arbeitslos sind Arbeitnehmer(innen), die vorübergehend nicht in einem Beschäftigungsverhältnis stehen oder nur eine kurzzeitige Beschäftigung ausüben.

– *Nichterwerbstätige(r)*

Alle Bezieher von Pensionen aus öffentlichen Kassen und/oder Renten aus öffentlichen Sozialeinrichtungen, Sozialhilfeempfänger(innen), Altenteiler(innen), nicht oder nicht mehr im Erwerbsleben stehende Personen, die vom eigenen Vermögen (Vermietung, Verpachtung) oder von

privaten Unterstützungen und dergleichen leben, ferner Studenten/Studentinnen, die einen eigenen Haushalt führen. Die Zuordnung zu den Nichterwerbstätigen erfolgt auch dann, wenn kleinere oder unregelmäßige Einkünfte aus Erwerbstätigkeit vorhanden waren.

In der Darstellung der Ergebnisse erfolgte z. T. eine Zusammenfassung der Haushalte von Landwirten/-wirtinnen, Gewerbetreibenden und freiberuflich Tätigen zur Gruppe der „Selbstständigen“ und der Haushalte von Beamten/Beamtinnen, Angestellten, Arbeitern/Arbeiterinnen zur Gruppe der „Arbeitnehmer(innen)“. Andererseits wurden Haushalte von Nichterwerbstätigen mit überwiegendem Einkommen aus Renten der gesetzlichen Rentenversicherung sowie Haushalte von Nichterwerbstätigen mit überwiegendem Einkommen aus öffentlichen Pensionen als Auswahl aus den Nichterwerbstätigen Haushalten z. T. gesondert dargestellt.

Unterhaltskonzept (EVS)

Bei der EVS, deren Ziel der Nachweis von Einkommen und Verbrauch ist, wird zur Bestimmung der sozialen Stellung einer Person das Unterhaltskonzept angewendet. Die Eingruppierung in die soziale Stellung richtet sich danach, woraus der überwiegende Teil der Einkünfte bezogen wird.

Haus- und Grundbesitz, Hypothekenschulden

Einheitswert: Der Einheitswert ist dem letzten Einheitswert-Grundsteuer-, ggf. Vermögenssteuerbescheid zu entnehmen. Er liegt in der Regel erheblich unter dem Verkehrswert.

Verkehrswert: Der Verkehrswert ist der marktübliche Preis, den man erzielen könnte, falls der Haus- und Grundbesitz zum jetzigen Zeitpunkt verkauft werden würde (beruht auf Schätzungen des Haushalts).

Hypothekenrestschuld: Die Restschuld ist die Summe der tatsächlich noch zu leistenden Gesamttilgungen (einschließlich Zinsen) für Darlehen (Hypotheken, Baudarlehen u.Ä.), die von den Haushalten für den Erwerb bzw. die Instandsetzung des Haus- und Grundvermögens aufgenommen wurden.

Zeichenerklärung:

/ = Keine Angabe, da aufgrund der geringen Haushaltszahl (weniger als 25 Haushalte) bzw. der abweichenden Ergebnisausprägung der Zahlenwert nicht sicher genug ist.

() = Aussagewert eingeschränkt, da der Zahlenwert aufgrund der Haushaltszahl (25 bis unter 100 Haushalte) statistisch relativ unsicher ist.

1. Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz sowie Hypothekenrestschuld in Baden-Württemberg am 01. Januar 2003 nach Haushaltsgröße

Gegenstand der Nachweisung	Haushalte insgesamt	Davon mit ... Person(en)				
		1	2	3	4	5 und mehr
1 000						
Haushalte insgesamt	4 696	1 656	1 496	661	611	271
Haushalte mit Haus- und Grundbesitz						
Zusammen	2 810	672	990	418	497	232
darunter						
unbebaute Grundstücke						
davon:	430	(90)	160	72	71	(37)
gekauft	189	(33)	72	(30)	(33)	(22)
geerbt, geschenkt	273	(63)	104	(46)	(44)	(16)
Einfamilienhäuser	1 481	224	538	242	317	160
davon:						
gebaut, gekauft	1 289	159	477	215	292	146
geerbt, geschenkt	249	(72)	81	(37)	(39)	(20)
Zweifamilienhäuser	455	(76)	171	87	82	(40)
davon:						
gebaut, gekauft	343	(57)	135	64	58	(29)
geerbt, geschenkt	132	(22)	(45)	(25)	(28)	(12)
Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen	171	(48)	59	(23)	(26)	(14)
davon:						
gebaut, gekauft	125	(39)	(41)	(18)	(18)	/
geerbt, geschenkt	54	/	(21)	/	(9)	/
Eigentumswohnungen	1 003	345	340	126	133	58
davon:						
gebaut, gekauft	922	323	311	118	118	52
geerbt, geschenkt	105	(31)	(33)	(13)	(18)	/
Sonstige Gebäude	154	(28)	58	(26)	(26)	(16)
davon:						
gebaut, gekauft	108	(19)	(44)	(18)	(16)	/
geerbt, geschenkt	(53)	/	(17)	/	/	/
Haushalte mit Angaben zum Einheitswert¹⁾						
von ... bis unter ... EUR						
unter 5 000	132	(41)	(45)	(19)	(14)	/
5 000 – 7 500	111	(44)	(36)	/	(19)	/
7 500 – 10 000	160	(76)	(46)	(15)	(16)	/
10 000 – 15 000	384	128	130	58	48	(20)
15 000 – 20 000	338	(77)	118	(56)	56	(31)
20 000 – 25 000	320	(65)	109	(46)	71	(29)
25 000 – 30 000	277	(45)	109	(39)	54	(30)
30 000 – 40 000	364	(54)	124	70	83	(33)
40 000 – 50 000	188	(32)	74	(31)	(34)	(17)
50 000 – 75 000	216	(34)	78	(35)	43	(26)
75 000 – 100 000	86	/	(31)	/	(18)	/
100 000 und mehr	99	/	(40)	(16)	(21)	(8)
Zusammen	2 674	628	941	406	476	224

Noch: 1. Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz sowie Hypothekenrestschuld in Baden-Württemberg am 01. Januar 2003
nach Haushaltsgröße

Gegenstand der Nachweisung	Haushalte insgesamt	Davon mit ... Person(en)				
		1	2	3	4	5 und mehr

Haushalte mit Angaben zum Verkehrswert²⁾

von ... bis unter ... EUR						
unter 50 000	83	(34)	(32)	/	/	/
50 000 – 100 000	197	105	(58)	(17)	/	/
100 000 – 150 000	397	179	116	(44)	(43)	(15)
150 000 – 200 000	362	(73)	130	(62)	75	(22)
200 000 – 250 000	397	(69)	149	73	70	(36)
250 000 – 375 000	731	94	260	117	181	79
375 000 – 500 000	234	(34)	82	(42)	43	(32)
500 000 – 1 000 000	239	(36)	102	(38)	40	(24)
1 000 000 und mehr	(47)	/	(15)	/	(13)	/
Zusammen	2 687	631	944	409	479	225

Haushalte mit Restschuld³⁾

von ... bis unter ... EUR						
unter 2 500	(31)	/	/	/	/	/
2 500 – 5 000	(35)	/	(14)	/	/	/
5 000 – 10 000	81	/	(31)	/	/	/
10 000 – 15 000	55	/	(20)	/	(12)	/
15 000 – 20 000	57	/	(24)	/	/	/
20 000 – 25 000	(54)	/	(20)	/	/	/
25 000 – 50 000	241	(55)	89	(39)	(39)	(19)
50 000 – 75 000	213	(50)	55	(48)	45	(15)
75 000 – 100 000	170	(37)	(36)	(29)	(44)	(24)
100 000 – 250 000	523	(54)	120	102	170	77
250 000 und mehr	132	/	(38)	(23)	(31)	(20)
Zusammen	1 593	282	458	291	384	178

100 EUR

Durchschnittswert je Haushalt						
Einheitswert ¹⁾	183	93	212	206	287	285
Verkehrswert ²⁾	1 599	784	1 872	1 731	2 411	2 912
Restschuld ³⁾	364	140	287	474	774	964
Durchschnittswert je Haushalt mit jeweiliger Angabe zur Höhe des/der						
Einheitswertes ¹⁾	321	245	337	337	368	345
Verkehrswertes ²⁾	2 793	2 059	2 967	2 801	3 073	3 513
Restschuldes ³⁾	1 073	823	938	1 078	1 233	1 466

1) Stand: Letzter Einheitswertbescheid. – 2) Geschätzter Wert. – 3) Restschuld von Hypotheken, Baudarlehen und allen sonstigen Darlehen zum Erwerb bzw. zur Instandsetzung von Haus- und Grundvermögen.

**2. Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz sowie Hypothekenrestschuld in Baden-Württemberg am 01. Januar 2003
nach sozialer Stellung des Haupteinkommensbeziehers**

Gegenstand der Nachweisung	Haushalte insgesamt	Davon nach der sozialen Stellung des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin							
		Selbstständige ¹⁾	Beamte	Angestellte	Arbeiter	Arbeitslose	Nicht Erwerbstätige	darunter	
								Rentner	Pensionäre
1 000									
Haushalte insgesamt	4 696	371	201	1 430	971	173	1 550	1 269	154
Haushalte mit Haus- und Grundbesitz									
Zusammen	2 810	288	150	870	554	49	899	742	125
darunter									
unbebaute Grundstücke	430	(49)	(23)	127	(68)	/	156	127	(23)
davon:									
gekauft	189	(28)	(8)	53	(26)	/	70	(58)	/
geerbt, geschenkt	273	(23)	(16)	83	(47)	/	100	83	(15)
Einfamilienhäuser	1 481	168	93	448	269	(23)	479	398	68
davon:									
gebaut, gekauft	1 289	146	86	405	231	(21)	399	328	62
geerbt, geschenkt	249	(34)	(9)	56	(48)	/	98	(83)	/
Zweifamilienhäuser	455	57	(19)	122	95	/	150	121	(24)
davon:									
gebaut, gekauft	343	(49)	(14)	88	(68)	/	116	94	(20)
geerbt, geschenkt	132	/	/	(39)	(32)	/	(41)	(32)	/
Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen	171	(38)	(6)	(39)	/	/	60	(51)	/
davon:									
gebaut, gekauft	125	(28)	/	(29)	/	/	(45)	(38)	/
geerbt, geschenkt	54	/	/	(11)	/	/	(20)	(17)	/
Eigentumswohnungen	1 003	101	55	368	172	(18)	289	234	(45)
davon:									
gebaut, gekauft	922	90	49	338	156	(17)	273	221	(43)
geerbt, geschenkt	105	/	(8)	(44)	/	/	(19)	/	/
Sonstige Gebäude	154	(36)	(10)	(35)	(29)	/	(44)	(34)	/
davon:									
gebaut, gekauft	108	(29)	/	(24)	/	/	(33)	(26)	/
geerbt, geschenkt	(53)	/	/	(11)	/	/	/	/	/
Haushalte mit Angaben zum Einheitswert²⁾									
von ... bis unter ... EUR									
unter 5 000	132	/	/	(38)	(30)	/	(44)	(35)	/
5 000 – 7 500	111	/	/	(21)	(35)	/	(48)	(41)	/
7 500 – 10 000	160	/	/	(44)	(33)	/	(57)	(51)	/
10 000 – 15 000	384	(21)	(17)	135	(80)	/	125	105	/
15 000 – 20 000	338	(26)	(18)	111	(63)	/	113	90	(18)
20 000 – 25 000	320	(29)	(17)	105	(66)	/	98	82	(15)
25 000 – 30 000	277	(20)	(15)	89	(58)	/	86	71	(12)
30 000 – 40 000	364	(42)	26	121	(72)	/	101	77	(20)
40 000 – 50 000	188	(26)	(13)	63	(22)	/	63	(52)	(11)
50 000 – 75 000	216	(38)	(16)	66	(29)	/	63	53	/
75 000 – 100 000	86	(12)	/	(24)	/	/	(27)	(20)	/
100 000 und mehr	99	(33)	/	(26)	/	/	(20)	(18)	/
Zusammen	2 674	277	144	843	519	(47)	844	695	122

Noch: 2. Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz sowie Hypothekenrestschuld in Baden-Württemberg am 01. Januar 2003
nach sozialer Stellung des Haupteinkommensbeziehers

Gegenstand der Nachweisung	Haushalte insgesamt	Davon nach der sozialen Stellung des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin							
		Selbstständige ¹⁾	Beamte	Angestellte	Arbeiter	Arbeitslose	Nicht Erwerbstätige	darunter	
								Rentner	Pensionäre

Haushalte mit Angaben zum Verkehrswert³⁾

von ... bis unter ... EUR									
unter 50 000	83	/	/	(24)	/	/	(32)	(29)	/
50 000 – 100 000	197	/	/	(58)	(45)	/	79	(64)	/
100 000 – 150 000	397	(19)	(16)	134	(79)	/	139	117	/
150 000 – 200 000	362	(22)	(17)	110	(98)	/	107	90	(13)
200 000 – 250 000	397	(28)	(21)	111	86	/	144	119	(22)
250 000 – 375 000	731	71	49	264	142	(14)	191	153	(32)
375 000 – 500 000	234	(33)	(19)	77	(31)	/	71	(55)	(17)
500 000 – 1 000 000	239	60	(15)	63	(23)	/	75	63	(12)
1 000 000 und mehr	(47)	(25)	/	/	/	/	/	/	/
Zusammen	2 687	274	146	850	521	(48)	848	697	122

Haushalte mit Restschuld⁴⁾

von ... bis unter ... EUR									
unter 2 500	(31)	/	/	/	/	–	/	/	/
2 500 – 5 000	(35)	/	/	/	/	/	(17)	/	/
5 000 – 10 000	81	/	/	(21)	/	/	(32)	(24)	/
10 000 – 15 000	55	/	/	(17)	/	/	(17)	/	/
15 000 – 20 000	57	/	/	(20)	/	/	(15)	/	/
20 000 – 25 000	(54)	/	/	(17)	/	/	(16)	/	/
25 000 – 50 000	241	(21)	(16)	86	(63)	/	(52)	(41)	/
50 000 – 75 000	213	(17)	(16)	95	(57)	/	(25)	(18)	/
75 000 – 100 000	170	/	(17)	77	(48)	/	/	/	/
100 000 – 250 000	523	73	42	232	138	/	(31)	(25)	/
250 000 und mehr	132	50	(6)	47	/	/	/	/	/
Zusammen	1 593	194	114	626	388	(29)	242	179	52

100 EUR

Durchschnittswert je Haushalt									
Einheitswert ²⁾	183	384	236	181	154	(69)	161	160	264
Verkehrswert ³⁾	1 599	3 398	2 154	1 602	1 227	(665)	1 431	1 426	2 328
Restschuld ⁴⁾	364	1 053	573	481	368	(151)	86	72	241
Durchschnittswert je Haushalt mit jeweiliger Angabe zur Höhe des/der									
Einheitswert ²⁾	321	515	328	307	288	(252)	296	292	334
Verkehrswert ³⁾	2 793	4 592	2 962	2 694	2 285	(2 397)	2 617	2 595	2 938
Restschuld ⁴⁾	1 073	2 010	1 013	1 098	920	(910)	552	510	714

1) Gewerbetreibende, freiberuflich Tätige und Landwirte. – 2) Stand: Letzter Einheitswertbescheid. – 3) Geschätzter Wert. – 4) Restschuld von Hypotheken, Baudarlehen und allen sonstigen Darlehen zum Erwerb bzw. zur Instandsetzung von Haus- und Grundvermögen.

**3. Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz sowie Hypothekenrestschuld in Baden-Württemberg am 01. Januar 2003
nach dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen**

Gegenstand der Nachweisung	Haushalte insgesamt	Monatliches Haushaltsnettoeinkommen von ... bis unter ... EUR ¹⁾							
		unter 900	900 – 1 300	1 300 – 1 500	1 500 – 2 000	2 000 – 2 600	2 600 – 3 600	3 600 – 5 000	5 000 – 18 000
1 000									
Haushalte insgesamt	4 696	578	645	390	777	795	792	427	260
Haushalte mit Haus- und Grundbesitz									
Zusammen	2 810	150	224	194	452	536	616	366	240
darunter									
unbebaute Grundstücke	430	/	(32)	/	(82)	73	85	52	49
davon:									
gekauft	189	/	/	/	(34)	(33)	(39)	(25)	(22)
geerbt, geschenkt	273	/	/	/	(52)	(44)	52	(32)	(29)
Einfamilienhäuser	1 481	(80)	(87)	(81)	221	272	338	222	158
davon:									
gebaut, gekauft	1 289	(45)	(73)	(65)	189	241	310	203	149
geerbt, geschenkt	249	/	/	/	(42)	(42)	(37)	(27)	(19)
Zweifamilienhäuser	455	/	(31)	(26)	(68)	80	99	69	51
davon:									
gebaut, gekauft	343	/	/	/	(48)	(60)	76	53	41
geerbt, geschenkt	132	/	/	/	/	(23)	(26)	(17)	(13)
Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen	171	/	/	/	(24)	(30)	(31)	(24)	(30)
davon:									
gebaut, gekauft	125	/	/	/	/	(22)	(24)	(14)	(23)
geerbt, geschenkt	54	/	/	/	/	/	/	(10)	(9)
Eigentumswohnungen	1 003	(43)	(96)	(77)	161	173	209	128	112
davon:									
gebaut, gekauft	922	(39)	(85)	(68)	149	159	192	120	105
geerbt, geschenkt	105	/	/	/	/	(16)	(22)	(12)	(11)
Sonstige Gebäude	154	/	/	/	/	(26)	(34)	(22)	(24)
davon:									
gebaut, gekauft	108	/	/	/	/	(19)	(25)	(15)	(18)
geerbt, geschenkt	53	/	/	/	/	/	/	/	/
Haushalte mit Angaben zum Einheitswert²⁾									
von ... bis unter ... EUR									
unter 5 000	132	/	/	/	(25)	(38)	(23)	(14)	/
5 000 – 7 500	111	/	/	/	(29)	(20)	(11)	/	/
7 500 – 10 000	160	/	(25)	/	(23)	(35)	(27)	/	/
10 000 – 15 000	384	/	(46)	(41)	(77)	68	84	(32)	(11)
15 000 – 20 000	338	/	/	(25)	(58)	77	80	(30)	(18)
20 000 – 25 000	320	/	(27)	/	(51)	73	82	35	(20)
25 000 – 30 000	277	/	/	/	(52)	(52)	61	42	(23)
30 000 – 40 000	364	/	/	/	(42)	71	95	74	32
40 000 – 50 000	188	/	/	/	(20)	(30)	44	39	(28)
50 000 – 75 000	216	/	/	/	(29)	(28)	50	46	48
75 000 – 100 000	86	/	/	/	/	/	(19)	(16)	(17)
100 000 und mehr	99	/	/	/	/	/	(18)	(16)	(27)
Zusammen	2 674	140	200	184	434	509	593	356	232

Noch: **3. Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz sowie Hypothekenrestschuld in Baden-Württemberg am 01. Januar 2003 nach dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen**

Gegenstand der Nachweisung	Haushalte insgesamt	Monatliches Haushaltsnettoeinkommen von ... bis unter ... EUR ¹⁾							
		unter 900	900 – 1 300	1 300 – 1 500	1 500 – 2 000	2 000 – 2 600	2 600 – 3 600	3 600 – 5 000	5 000 – 18 000

Haushalte mit Angaben zum Verkehrswert³⁾

von ... bis unter ... EUR									
unter 50 000	83	/	/	/	/	(20)	(14)	/	/
50 000 – 100 000	197	/	(36)	/	(47)	(38)	(20)	(9)	/
100 000 – 150 000	397	(46)	(54)	(40)	(78)	82	71	(17)	/
150 000 – 200 000	362	/	(24)	/	(72)	68	99	(31)	(12)
200 000 – 250 000	397	/	(26)	(35)	(66)	102	95	49	(13)
250 000 – 375 000	731	/	(36)	/	104	149	185	144	68
375 000 – 500 000	234	/	/	/	(28)	(24)	64	47	38
500 000 – 1 000 000	239	/	/	/	(25)	(24)	(47)	48	68
1 000 000 und mehr	(47)	/	–	/	/	/	/	/	(22)
Zusammen	2 687	141	202	183	434	513	598	359	233

Haushalte mit Restschuld⁴⁾

von ... bis unter ... EUR									
unter 2 500	(31)	/	/	/	/	/	/	/	/
2 500 – 5 000	(35)	/	/	/	/	/	/	/	/
5 000 – 10 000	81	/	/	/	/	(17)	(17)	/	/
10 000 – 15 000	55	–	/	/	/	/	(16)	/	/
15 000 – 20 000	57	/	/	/	/	/	(13)	(9)	/
20 000 – 25 000	(54)	/	/	/	/	/	(13)	/	/
25 000 – 50 000	241	/	/	(33)	(36)	(55)	52	(29)	(17)
50 000 – 75 000	213	/	/	/	(29)	(47)	57	(36)	(18)
75 000 – 100 000	170	/	/	/	/	(39)	55	(27)	(13)
100 000 – 250 000	523	/	/	/	(48)	83	165	116	70
250 000 und mehr	132	–	/	/	/	/	(22)	(27)	53
Zusammen	1 593	(37)	(69)	(92)	204	299	421	275	185

100 EUR

Durchschnittswert je Haushalt									
Einheitswert ²⁾	183	54	68	109	165	167	240	326	536
Verkehrswert ³⁾	1 599	462	592	987	1 299	1 509	2 073	2 822	5 067
Restschuld ⁴⁾	364	(33)	(52)	(168)	201	344	540	798	1 446
Durchschnittswert je Haushalt mit jeweiliger Angabe zur Höhe des/der									
Einheitswertes ²⁾	321	222	218	232	296	262	321	391	602
Verkehrswertes ³⁾	2 793	1 898	1 890	2 102	2 327	2 341	2 746	3 355	5 671
Restschuld ⁴⁾	(1 073)	(512)	(485)	(709)	767	916	1 017	1 237	2 034

1) Selbsteinstufung des Haushalts am 1. Januar 2003. Ohne Haushalte von Landwirten. – 2) Stand: Letzter Einheitswertbescheid. – 3) Geschätzter Wert. – 4) Restschuld von Hypotheken, Baudarlehen und allen sonstigen Darlehen zum Erwerb bzw. zur Instandsetzung von Haus- und Grundvermögen.

**4. Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz sowie Hypothekenrestschuld in Baden-Württemberg am 01. Januar 2003
nach dem Alter des Haupteinkommensbeziehers**

Gegenstand der Nachweisung	Haushalte insgesamt	Davon nach dem Alter des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin von ... bis unter ... Jahren							
		unter 25	25 – 35	35 – 45	45 – 55	55 – 65	65 – 70	70 – 80	80 und mehr
1 000									
Haushalte insgesamt	4 696	108	553	1 072	987	795	361	601	219
Haushalte mit Haus- und Grundbesitz									
Zusammen	2 810	/	171	658	679	575	259	343	114
darunter									
unbebaute Grundstücke	430	/	(23)	87	106	87	(47)	(54)	/
davon:									
gekauft	189	/	/	(36)	45	(44)	(18)	(29)	/
geerbt, geschenkt	273	/	/	(56)	69	(53)	(31)	(29)	/
Einfamilienhäuser	1 481	/	68	334	384	300	156	186	(50)
davon:									
gebaut, gekauft	1 289	/	57	307	333	263	137	154	(37)
geerbt, geschenkt	249	/	/	(38)	66	(55)	(24)	(36)	/
Zweifamilienhäuser	455	/	(23)	76	118	120	(53)	(49)	/
davon:									
gebaut, gekauft	343	/	/	57	82	94	(43)	(39)	/
geerbt, geschenkt	132	–	/	(21)	(40)	(31)	/	/	/
Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen	171	–	/	(23)	(45)	(41)	(18)	(24)	/
davon:									
gebaut, gekauft	125	–	/	(15)	(30)	(28)	(14)	(20)	/
geerbt, geschenkt	54	–	/	/	(15)	(13)	/	/	/
Eigentumswohnungen	1 003	/	71	247	241	220	75	107	(39)
davon:									
gebaut, gekauft	922	/	63	226	212	209	70	101	(39)
geerbt, geschenkt	105	–	/	(31)	(36)	(14)	/	/	–
Sonstige Gebäude	154	/	/	(37)	(40)	(39)	/	/	/
davon:									
gebaut, gekauft	108	–	/	(24)	(27)	(32)	/	/	/
geerbt, geschenkt	53	/	/	/	(16)	/	/	/	/
Haushalte mit Angaben zum Einheitswert¹⁾									
von ... bis unter ... EUR									
unter 5 000	132	–	/	(38)	(29)	(20)	/	/	/
5 000 – 7 500	111	–	/	(28)	(29)	/	/	/	/
7 500 – 10 000	160	–	/	(40)	(29)	(29)	/	(33)	/
10 000 – 15 000	384	/	(37)	90	93	67	(36)	(42)	/
15 000 – 20 000	338	/	(16)	87	74	75	(37)	(31)	/
20 000 – 25 000	320	/	(16)	86	78	60	(25)	(39)	/
25 000 – 30 000	277	–	(20)	67	60	65	(30)	(32)	/
30 000 – 40 000	364	–	(19)	97	94	76	(29)	(35)	/
40 000 – 50 000	188	/	/	(34)	47	49	(21)	(29)	/
50 000 – 75 000	216	/	/	(35)	66	52	(24)	(23)	/
75 000 – 100 000	86	–	/	(11)	(21)	(25)	/	/	/
100 000 und mehr	99	–	/	(19)	(33)	(24)	/	/	/
Zusammen	2 674	/	155	631	653	556	249	319	105

Noch: 4. Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz sowie Hypothekenrestschuld in Baden-Württemberg am 01. Januar 2003
nach dem Alter des Haupteinkommensbeziehers

Gegenstand der Nachweisung	Haushalte insgesamt	Davon nach dem Alter des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin von ... bis unter ... Jahren						
		unter 25	25 – 35	35 – 45	45 – 55	55 – 65	65 – 70	70 – 80

Haushalte mit Angaben zum Verkehrswert²⁾

von ... bis unter ... EUR									
unter 50 000	83	–	/	(20)	/	/	/	/	/
50 000 – 100 000	197	/	(13)	(47)	(52)	(27)	/	(32)	/
100 000 – 150 000	397	/	(39)	99	76	73	(26)	(61)	/
150 000 – 200 000	362	/	(22)	100	89	67	(34)	(35)	/
200 000 – 250 000	397	–	(19)	93	87	91	(38)	(49)	(20)
250 000 – 375 000	731	/	(44)	187	196	152	64	66	/
375 000 – 500 000	234	–	/	49	65	47	(25)	(35)	/
500 000 – 1 000 000	239	/	/	(35)	63	70	(32)	(24)	/
1 000 000 und mehr	(47)	–	/	/	(19)	(14)	/	/	/
Zusammen	2 687	/	158	635	660	555	248	320	107

Haushalte mit Restschuld³⁾

von ... bis unter ... EUR									
unter 2 500	(31)	–	–	/	/	/	/	/	–
2 500 – 5 000	(35)	–	/	/	/	/	/	/	/
5 000 – 10 000	81	–	/	(16)	(15)	(28)	/	/	/
10 000 – 15 000	55	–	/	(11)	(13)	(15)	/	/	/
15 000 – 20 000	57	–	/	/	(18)	(11)	/	/	/
20 000 – 25 000	(54)	/	/	/	(13)	/	/	/	/
25 000 – 50 000	241	/	(14)	61	72	62	/	(17)	/
50 000 – 75 000	213	–	(22)	67	71	(41)	/	/	/
75 000 – 100 000	170	/	(18)	72	46	(27)	/	/	/
100 000 – 250 000	523	/	(51)	220	150	80	/	/	/
250 000 und mehr	132	/	/	(37)	47	(25)	/	/	/
Zusammen	1 593	/	136	516	454	319	75	76	/

100 EUR

Durchschnittswert je Haushalt									
Einheitswert ¹⁾	183	/	90	165	235	244	213	168	125
Verkehrswert ²⁾	1 599	/	635	1 454	1 990	2 228	2 010	1 472	1 101
Restschuld ³⁾	364	/	276	559	547	388	126	75	/
Durchschnittswert je Haushalt mit jeweiliger Angabe zur Höhe des/der									
Einheitswertes ¹⁾	321	/	319	281	355	349	309	317	260
Verkehrswertes ²⁾	2 793	/	2 225	2 454	2 977	3 191	2 929	2 762	2 252
Restschuld ³⁾	1 073	/	1 127	1 160	1 190	967	607	593	/

1) Stand: Letzter Einheitswertbescheid. – 2) Geschätzter Wert. – 3) Restschuld von Hypotheken, Baudarlehen und allen sonstigen Darlehen zum Erwerb bzw. zur Instandsetzung von Haus- und Grundvermögen.

**5. Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz sowie Hypothekenrestschuld in Baden-Württemberg am 01. Januar 2003
nach dem Haushaltstyp**

Gegenstand der Nachweisung	Haushalte insgesamt	Davon nach Haushaltstyp							
		Allein Lebende	davon		Allein Erziehende ¹⁾	Paare ²⁾	davon		Sonstige Haushalte
			Allein lebende Männer	Allein lebende Frauen			ohne Kind	mit Kind(ern) ³⁾	
1 000									
Haushalte insgesamt	4 696	1 656	599	1 056	139	2 180	1 284	896	722
Haushalte mit Haus- und Grundbesitz									
Zusammen	2 810	672	235	437	(36)	1 545	903	642	557
darunter									
unbebaute Grundstücke	430	(90)	(31)	(59)	/	237	143	94	97
davon:									
gekauft	189	(33)	/	/	/	108	63	45	(46)
geerbt, geschenkt	273	(63)	/	(43)	/	148	95	53	59
Einfamilienhäuser	1 481	224	(65)	159	(15)	893	501	393	349
davon:									
gebaut, gekauft	1 289	159	(52)	107	(15)	812	449	362	304
geerbt, geschenkt	249	(72)	/	(57)	/	112	70	(42)	63
Zweifamilienhäuser	455	(76)	(32)	(44)	/	250	160	90	128
davon:									
gebaut, gekauft	343	(57)	(25)	(32)	/	191	126	65	94
geerbt, geschenkt	132	(22)	/	/	/	70	(41)	(29)	(40)
Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen	171	(48)	/	(24)	/	84	56	(28)	(37)
davon:									
gebaut, gekauft	125	(39)	/	/	/	57	(38)	(19)	(27)
geerbt, geschenkt	54	/	/	/	/	(30)	(21)	(10)	(11)
Eigentumswohnungen	1 003	345	128	217	(17)	493	302	191	148
davon:									
gebaut, gekauft	922	323	119	204	(16)	445	276	170	137
geerbt, geschenkt	105	(31)	/	/	/	56	(31)	(26)	(16)
Sonstige Gebäude	154	(28)	/	/	/	84	(50)	(33)	(41)
davon:									
gebaut, gekauft	108	(19)	/	/	/	63	(40)	(24)	(24)
geerbt, geschenkt	(53)	/	/	/	-	(23)	/	/	(19)
Haushalte mit Angaben zum Einheitswert⁴⁾									
von ... bis unter ... EUR									
unter 5 000	132	(41)	/	/	/	63	(37)	(26)	(25)
5 000 – 7 500	111	(44)	/	(21)	/	(57)	(32)	(25)	/
7 500 – 10 000	160	(76)	/	(56)	/	63	(39)	(23)	(20)
10 000 – 15 000	384	128	(41)	87	/	189	114	75	62
15 000 – 20 000	338	(77)	(26)	(51)	/	190	109	81	64
20 000 – 25 000	320	(65)	(21)	(44)	/	190	103	87	64
25 000 – 30 000	277	(45)	/	(25)	/	170	101	70	59
30 000 – 40 000	364	(54)	(20)	(34)	/	217	117	100	85
40 000 – 50 000	188	(32)	/	(25)	/	108	70	(38)	46
50 000 – 75 000	216	(34)	/	(21)	/	125	76	49	56
75 000 – 100 000	86	/	/	/	-	52	(31)	(21)	(15)
100 000 und mehr	99	/	/	/	/	59	(37)	(23)	(25)
Zusammen	2 674	628	224	404	(35)	1 482	864	618	530

Noch: 5. Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz sowie Hypothekenrestschuld in Baden-Württemberg am 01. Januar 2003
nach dem Haushaltstyp

Gegenstand der Nachweisung	Haushalte insgesamt	Davon nach Haushaltstyp							
		Allein Lebende	davon		Allein Erziehende ¹⁾	Paare ²⁾	davon		Sonstige Haushalte
			Allein lebende Männer	Allein lebende Frauen			ohne Kind	mit Kind(ern) ³⁾	

Haushalte mit Angaben zum Verkehrswert⁵⁾

von ... bis unter ... EUR									
unter 50 000	83	(34)	/	/	/	(38)	(27)	/	/
50 000 – 100 000	197	105	(37)	(67)	/	68	(44)	(24)	(21)
100 000 – 150 000	397	179	(56)	122	/	162	97	65	(44)
150 000 – 200 000	362	(73)	(29)	(45)	/	213	120	93	71
200 000 – 250 000	397	(69)	(22)	(47)	/	239	141	98	82
250 000 – 375 000	731	94	(34)	(60)	/	476	252	224	158
375 000 – 500 000	234	(34)	/	/	/	131	73	58	67
500 000 – 1 000 000	239	(36)	/	(17)	/	137	99	39	65
1 000 000 und mehr	(47)	/	/	/	–	(25)	(14)	/	(15)
Zusammen	2 687	631	222	408	35	1 488	867	621	534

Haushalte mit Restschuld⁶⁾

von ... bis unter ... EUR									
unter 2 500	(31)	/	/	/	–	(15)	/	/	/
2 500 – 5 000	(35)	/	/	/	–	(19)	(14)	/	/
5 000 – 10 000	81	/	/	/	/	(43)	(27)	(16)	(19)
10 000 – 15 000	55	/	/	/	/	(31)	(17)	(14)	(15)
15 000 – 20 000	57	/	/	/	/	(35)	(23)	(12)	/
20 000 – 25 000	(54)	/	/	/	/	(31)	(19)	/	/
25 000 – 50 000	241	(55)	(23)	(31)	/	134	79	55	(48)
50 000 – 75 000	213	(50)	(24)	(26)	/	105	45	60	53
75 000 – 100 000	170	(37)	(21)	/	/	95	(32)	63	(37)
100 000 – 250 000	523	(54)	(26)	(28)	/	336	112	223	123
250 000 und mehr	132	/	/	/	/	84	(36)	48	(27)
Zusammen	1 593	282	126	156	(28)	928	416	513	355

100 EUR

Durchschnittswert je Haushalt									
Einheitswert ⁴⁾	183	93	95	92	(58)	230	232	227	274
Verkehrswert ⁵⁾	1 599	784	817	765	(455)	2 020	2 063	1 959	2 414
Restschuld ⁶⁾	364	140	222	93	(185)	484	311	733	549
Durchschnittswert je Haushalt mit jeweiliger Angabe zur Höhe des/der									
Einheitswertes ⁴⁾	321	245	254	240	(232)	338	344	329	373
Verkehrswertes ⁵⁾	2 793	2 059	2 203	1 980	(1 826)	2 960	3 054	2 828	3 260
Restschuld ⁶⁾	1 073	823	1 061	632	(910)	1 137	959	1 282	1 117

1) Ledige(s) Kind(er) unter 18 Jahren. – 2) Ehepaare und nichteheliche Lebensgemeinschaften einschl. gleichgeschlechtlicher Lebenspartnerschaften. –
3) Ledige(s) Kind(er) des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin oder des/der Ehepartners/-partnerin, Lebensgefährten/-gefährtin unter 18 Jahren. –
4) Stand: Letzter Einheitswertbescheid. – 5) Geschätzter Wert. – 6) Restschuld von Hypotheken, Baudarlehen und allen sonstigen Darlehen zum Erwerb bzw. zur Instandsetzung von Haus- und Grundvermögen.

**6. Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz sowie Hypothekenrestschuld in Baden-Württemberg am 01. Januar 2003
nach dem Haushaltstyp allein Erziehende und Paare mit Kind(ern)**

Gegenstand der Nachweisung	Allein Erziehende ¹⁾	Davon mit ... Kind(ern) ¹⁾			Paare ²⁾ mit Kind(ern) ³⁾	Davon mit ... Kind(ern) ³⁾			
		1	2	3 und mehr		1	2	3	4 und mehr
1 000									
Haushalte insgesamt	139	83	(45)	/	896	318	420	127	(30)
Haushalte mit Haus- und Grundbesitz									
Zusammen	(36)	(17)	(14)	/	642	173	333	107	(28)
darunter									
unbebaute Grundstücke	/	/	/	-	94	(28)	(46)	(16)	/
davon:									
gekauft	/	/	-	-	45	(10)	(23)	/	/
geerbt, geschenkt	/	/	/	-	53	(18)	(26)	/	/
Einfamilienhäuser	(15)	/	/	/	393	89	212	70	(21)
davon:									
gebaut, gekauft	(15)	/	/	/	362	79	200	63	(20)
geerbt, geschenkt	/	-	/	/	(42)	/	(17)	/	/
Zweifamilienhäuser	/	/	/	/	90	(28)	(45)	(15)	/
davon:									
gebaut, gekauft	/	/	/	/	65	(20)	(31)	(12)	/
geerbt, geschenkt	/	-	/	-	(29)	/	(17)	/	/
Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen	/	/	-	/	(28)	/	(13)	/	/
davon:									
gebaut, gekauft	/	/	-	/	(19)	/	/	/	/
geerbt, geschenkt	/	/	-	-	(10)	/	/	/	/
Eigentumswohnungen	(17)	(11)	/	/	191	61	94	(28)	/
davon:									
gebaut, gekauft	(16)	(10)	/	/	170	55	84	(24)	/
geerbt, geschenkt	/	/	/	-	(26)	/	(13)	/	/
Sonstige Gebäude	/	/	/	-	(33)	/	(13)	/	/
davon:									
gebaut, gekauft	/	/	/	-	(24)	/	/	/	/
geerbt, geschenkt	-	-	-	-	/	/	/	/	/
Haushalte mit Angaben zum Einheitswert⁴⁾									
von ... bis unter ... EUR									
unter 5 000	/	/	/	-	(26)	/	/	/	/
5 000 - 7 500	/	/	-	-	(25)	/	/	/	/
7 500 - 10 000	/	/	-	-	(23)	/	13	/	/
10 000 - 15 000	/	/	/	/	75	(27)	(33)	(12)	/
15 000 - 20 000	/	/	/	/	81	(24)	(38)	(16)	/
20 000 - 25 000	/	/	-	/	87	(23)	(46)	(14)	/
25 000 - 30 000	/	/	/	/	70	(16)	(38)	(13)	/
30 000 - 40 000	/	/	/	-	100	(24)	56	(17)	/
40 000 - 50 000	/	/	/	-	(38)	/	(19)	/	/
50 000 - 75 000	/	/	/	-	49	(12)	(25)	/	/
75 000 - 100 000	-	-	-	-	(21)	/	(11)	/	/
100 000 und mehr	/	/	-	/	(23)	/	/	/	/
Zusammen	(35)	(16)	(13)	/	618	169	318	104	(27)

Noch: **6. Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz sowie Hypothekenrestschuld in Baden-Württemberg am 01. Januar 2003 nach dem Haushaltstyp allein Erziehende und Paare mit Kind(ern)**

Gegenstand der Nachweisung	Allein Erziehende ¹⁾	Davon mit ... Kind(ern) ¹⁾			Paare ²⁾ mit Kind(ern) ³⁾	Davon mit ... Kind(ern) ³⁾			
		1	2	3 und mehr		1	2	3	4 und mehr

Haushalte mit Angaben zum Verkehrswert⁵⁾

von ... bis unter ... EUR									
unter 50 000	/	/	/	-	/	/	/	/	/
50 000 – 100 000	/	/	/	-	(24)	/	/	/	/
100 000 – 150 000	/	/	/	/	65	(22)	(31)	/	/
150 000 – 200 000	/	/	/	/	93	(30)	(50)	/	/
200 000 – 250 000	/	/	/	/	98	(28)	47	(19)	/
250 000 – 375 000	/	/	/	-	224	48	129	(38)	(9)
375 000 – 500 000	/	/	/	/	58	(15)	(26)	(13)	/
500 000 – 1 000 000	/	/	-	/	39	(9)	(19)	/	/
1 000 000 und mehr	-	-	-	-	/	/	/	/	/
Zusammen	(35)	(16)	/	/	621	170	319	104	(27)

Haushalte mit Restschuld⁶⁾

von ... bis unter ... EUR									
unter 2 500	-	-	-	-	/	/	/	-	-
2 500 – 5 000	-	-	-	-	/	/	/	/	/
5 000 – 10 000	/	/	/	-	(16)	/	/	/	/
10 000 – 15 000	/	/	/	-	(14)	/	/	/	/
15 000 – 20 000	/	/	/	-	(12)	/	/	/	/
20 000 – 25 000	/	/	-	-	/	/	/	-	/
25 000 – 50 000	/	/	/	-	55	(18)	(24)	/	/
50 000 – 75 000	/	/	/	/	60	(20)	(33)	/	/
75 000 – 100 000	/	/	/	-	63	/	(35)	(13)	/
100 000 – 250 000	/	/	/	/	223	51	121	(39)	(13)
250 000 und mehr	/	/	-	-	48	(14)	(23)	(9)	/
Zusammen	(28)	(12)	/	/	513	137	266	87	(23)

100 EUR

Durchschnittswert je Haushalt

Einheitswert ⁴⁾	(58)	(39)	(81)	/	227	182	249	240	(326)
Verkehrswert ⁵⁾	(455)	(348)	/	/	1 959	1 344	2 183	2 465	(3 205)
Restschuld ⁶⁾	(185)	(141)	/	/	733	502	796	978	(1 273)

Durchschnittswert je Haushalt mit jeweiliger Angabe zur Höhe des/der

Einheitswertes ⁴⁾	(232)	(196)	(274)	/	329	343	329	295	(363)
Verkehrswertes ⁵⁾	(1 826)	(1 762)	/	/	2 828	2 512	2 876	3 009	(3 571)
Restschuld ⁶⁾	(910)	(937)	/	/	1 282	1 169	1 259	1 424	(1 688)

1) Ledige(s) Kind(er) unter 18 Jahren. – 2) Ehepaare und nichteheliche Lebensgemeinschaften einschl. gleichgeschlechtlicher Lebenspartnerschaften. – 3) Ledige(s) Kind(er) des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin oder des/der Ehepartners/-partnerin, Lebensgefährten/-gefährtin unter 18 Jahren. – 4) Stand: Letzter Einheitswertbescheid. – 5) Geschätzter Wert. – 6) Restschuld von Hypotheken, Baudarlehen und allen sonstigen Darlehen zum Erwerb bzw. zur Instandsetzung von Haus- und Grundvermögen.

7. Erfasstes Geldvermögen und Konsumentenkreditschulden privater Haushalte in Baden-Württemberg am 01. Januar 2003

Gegenstand der Nachweisung	Haushalte insgesamt	Davon mit ... Person(en)				
		1	2	3	4	5 und mehr

1 000

Haushalte insgesamt	4 696	1 656	1 496	661	611	271
---------------------	-------	-------	-------	-----	-----	-----

Haushalte mit Angaben zum Bruttogeldvermögen

Zusammen	4 366	1 434	1 437	630	599	266
Haushalte mit Angaben zur Höhe des Bruttogeldvermögens	4 353	1 427	1 434	629	598	265
u.z.: Bausparguthaben	2 231	526	731	374	417	182
Sparguthaben	3 608	1 120	1 173	539	536	239
sonstige Anlagen bei Banken/ Sparkassen	1 766	522	614	239	272	119
Wertpapiere	1 992	550	680	304	324	134
u.z.: Aktien	1 053	267	364	168	179	76
Rentenwerte	339	106	130	(37)	44	(22)
Aktienfonds	1 232	308	419	204	213	89
sonstige Wertpapiere und Ver- mögensbeteiligungen	658	185	238	85	107	43
an Privatpersonen verliehenes Geld	396	174	136	(41)	(28)	(17)
Lebensversicherungen u. Ä. ¹⁾	2 688	635	884	454	500	217
Haushalte ohne Angaben zur Höhe des Bruttogeldvermögens	/	/	/	/	/	/

Haushalte mit Angaben zu Konsumentenkrediten

Zusammen	576	154	173	114	98	37
Haushalte mit Angaben zur Höhe der Konsumentenkreditschulden	573	153	172	114	98	(36)
Haushalte ohne Angaben zur Höhe der Konsumentenkreditschulden	/	/	/	-	-	/
Haushalte mit Nettogeldvermögen ^{2) 3)}	4 406	1 451	1 445	642	602	266

Haushalte mit Dispositionskrediten in 2002

Zusammen	1 185	336	327	216	207	98
Haushalte mit Angaben zu Dispositionskrediten	1 150	326	313	213	203	95
Haushalte ohne Angaben zu Dispositionskrediten	(35)	/	/	/	/	/

Noch: 7. Erfasstes Geldvermögen und Konsumentenkreditschulden privater Haushalte in Baden-Württemberg am 01. Januar 2003

Gegenstand der Nachweisung	Haushalte insgesamt	Davon mit ... Person(en)				
		1	2	3	4	5 und mehr

Durchschnittliches Bruttogeldvermögen je Haushalt in 100 EUR

Bruttogeldvermögen insgesamt	535	354	668	521	630	728
u.z.: Bausparguthaben	36	19	38	44	57	60
Sparguthaben	86	70	111	76	78	86
sonstige Anlagen bei Banken/ Sparkassen	91	75	116	75	85	112
Wertpapiere	144	110	196	107	146	147
u.z.: Aktien	48	39	72	36	32	39
Rentenwerte	24	17	38	(15)	16	(30)
Aktienfonds	39	27	48	36	44	52
sonstige Wertpapiere und Ver- mögensbeteiligungen	33	27	38	20	54	27
an Privatpersonen verliehenes Geld	10	10	15	(5)	(3)	(10)
Lebensversicherungen u. Ä. ¹⁾	168	70	191	214	262	314

Durchschnittliches Bruttogeldvermögen je Haushalt mit Angaben zur Höhe der jeweiligen Art des Bruttogeldvermögens in 100 EUR

Bruttogeldvermögen insgesamt	577	411	697	548	644	745
u.z.: Bausparguthaben	75	59	78	77	83	89
Sparguthaben	112	103	142	93	88	97
sonstige Anlagen bei Banken/ Sparkassen	243	237	283	208	191	254
Wertpapiere	339	332	431	232	275	298
u.z.: Aktien	214	243	294	140	109	137
Rentenwerte	335	269	441	(271)	217	(366)
Aktienfonds	147	145	171	115	128	157
sonstige Wertpapiere und Ver- mögensbeteiligungen	236	241	241	159	306	173
an Privatpersonen verliehenes Geld	118	96	161	(87)	(70)	(160)
Lebensversicherungen u. Ä. ¹⁾	294	184	324	312	321	392
Durchschnittliche Konsumentenkreditschulden je Haushalt in 100 EUR	11	8	10	15	17	(14)
Durchschnittliche Konsumentenkreditschulden je Haushalt mit Angaben zur Höhe der Konsumentenschulden in 100 EUR	92	89	89	85	107	(103)
Durchschnittliches Nettogeldvermögen ²⁾ je Haushalt in 100 EUR	524	346	658	506	613	714
Durchschnittliches Nettogeldvermögen je Haushalt mit Nettogeldvermögen ²⁾ in 100 EUR	558	394	681	521	622	729

Noch: 7. Erfasstes Geldvermögen und Konsumentenkreditschulden privater Haushalte in Baden-Württemberg am 01. Januar 2003

Gegenstand der Nachweisung	Haushalte insgesamt	Davon mit ... Person(en)				
		1	2	3	4	5 und mehr

Haushalte mit Angaben zur Höhe des Bruttogeldvermögens in Prozent⁴⁾

von ... bis unter ... EUR						
unter 2 500	10,4	16,2	7,6	(12,6)	(3,8)	(3,6)
2 500 – 5 000	5,7	9,0	(4,7)	(3,9)	(2,9)	/
5 000 – 10 000	9,5	12,2	8,4	(8,2)	(7,9)	(8,4)
10 000 – 25 000	18,7	20,2	17,4	18,2	19,2	17,6
25 000 – 50 000	20,7	17,8	20,1	22,2	26,5	22,8
50 000 – 100 000	19,8	15,2	22,5	20,0	22,8	22,6
100 000 – 250 000	12,4	8,0	15,1	12,2	14,3	16,7
250 000 – 500 000	2,3	(1,1)	3,4	(2,1)	(2,1)	(4,1)
500 000 und mehr	(0,6)	/	(0,8)	/	/	/
Zusammen	100	100	100	100	100	100

Haushalte mit Angaben zur Höhe der Konsumentenkreditschulden in Prozent⁵⁾

von ... bis unter ... EUR						
unter 1 500	16,9	(19,8)	(15,4)	(21,8)	/	/
1 500 – 2 500	(9,9)	/	(11,2)	/	/	/
2 500 – 5 000	17,0	(19,2)	(19,2)	(16,2)	(10,9)	/
5 000 – 10 000	25,9	(23,4)	(25,2)	(23,6)	(33,4)	(28,0)
10 000 – 15 000	12,3	/	(11,2)	(13,5)	(18,7)	/
15 000 – 25 000	(10,9)	/	(12,1)	/	/	/
25 000 – 50 000	(5,9)	/	/	/	/	/
50 000 und mehr	/	/	/	-	/	/
Zusammen	100	100	100	100	100	(100)

Haushalte mit Nettogeldvermögen^{2) 3)} in Prozent⁶⁾

von ... bis unter ... EUR						
unter 2 500	14,2	19,6	11,3	17,7	(7,4)	(7,1)
2 500 – 5 000	5,1	8,2	(4,3)	(3,2)	(2,9)	/
5 000 – 10 000	8,7	11,2	7,1	(7,7)	(7,7)	(8,0)
10 000 – 25 000	17,7	19,4	16,9	16,4	17,5	16,9
25 000 – 50 000	19,9	17,3	19,1	21,3	25,6	22,1
50 000 – 100 000	19,3	14,8	22,2	19,2	22,0	22,3
100 000 – 250 000	12,2	7,9	15,0	11,9	14,2	16,4
250 000 – 500 000	2,3	(1,1)	3,3	(2,1)	(2,1)	(4,1)
500 000 und mehr	(0,6)	/	(0,8)	/	/	/
Zusammen	100	100	100	100	100	100

1) Versicherungsguthaben von Lebens-, privaten Renten-, Sterbegeld-, Ausbildungs- und Aussteuerversicherungen. – 2) Gesamtsumme der Bruttogeldvermögensarten abzüglich der Konsumentenkreditschulden. – 3) Einschließlich Haushalte deren Nettogeldvermögen kleiner oder gleich Null ist. – 4) Anteile an "Haushalte mit Angaben zur Höhe des Bruttogeldvermögens". – 5) Anteile an "Haushalte mit Angaben zur Höhe der Konsumentenkreditschulden". – 6) Anteile an "Haushalte mit Nettogeldvermögen".

Anlage VI

Ministerrat gibt grünes Licht für Notariatsreform in Baden-Württemberg

Datum: 18.12.2007

Kurzbeschreibung: Goll: "Ein funktionsfähiges und leistungsstarkes Notariat im Land ist damit dauerhaft gewährleistet"

Die geplante Notariatsreform in Baden-Württemberg kommt. Am Montag Abend (17.12.) hat der Ministerrat in Stuttgart den Weg frei gemacht und die Einbringung eines Gesetzes zur Änderung der Bundesnotarordnung in den Bundesrat beschlossen. „Mit dem Wechsel hin zu einem ‚freiberuflichen‘ Notariat wollen wir auch in Zukunft in allen Teilen des Landes dauerhaft ein funktionsfähiges und leistungsstarkes Notariat gewährleisten“, erklärte Justizminister Prof. Dr. Ulrich Goll (FDP). Auch trage der Systemwechsel den Anforderungen Rechnung, die das Europarecht an die Erbringung notarieller Leistungen stelle. Der Systemwechsel soll zum Stichtag 1. Januar 2018 vollzogen sein.

In der Koalitionsvereinbarung hatten die Regierungsparteien von CDU und FDP am 9. Mai 2006 für die 14. Legislaturperiode des Landtags von Baden-Württemberg eine Strukturreform des Notariats mit flächendeckendem Wechsel zum „freiberuflichen“ Notariat in ganz Baden-Württemberg vereinbart. Der Übergang vom Amtsnotariat zu einem Notariat zur hauptberuflichen Amtsausübung (Nurnotariat) bedarf einer Änderung unter anderem der Bundesnotarordnung. Justizminister Goll stellte dem Kabinett am Montag die wesentlichen Eckpunkte der Reform vor:

- In Baden-Württemberg soll das Nurnotariat als Regelform des Notariats nach der Bundesnotarordnung flächendeckend eingeführt werden. Es sollen nicht mehr (auch) beamtete Notare bestellt werden. „Nurnotare leisten im Bundesgebiet hervorragende Arbeit und genießen bei der Bevölkerung ein hohes Ansehen. Mit dieser Regelform des Notariats wird den badischen Notaren im Landesdienst und den württembergischen Bezirksnotaren eine gute Perspektive geboten, den Beruf des Nurnotars nach einem Statuswechsel ausüben zu können“, erklärte der Minister.
- Zusätzlich zu den 27 im württembergischen Rechtsgebiet und den 25 im badischen Rechtsgebiet vorhandenen Stellen für Notare zur hauptberuflichen Amtsausübung und den bestellten Anwaltsnotaren sollen zum Stichtag 1. Januar 2018 landesweit weitere 415 und damit insgesamt 467 Nurnotare tätig

sein. „Eine Bestellung von Nurnotaren in diesem Umfang sichert deren Existenzgrundlage und gewährleistet zugleich eine optimale Versorgung der Bevölkerung mit notariellen Leistungen“, so Goll.

- Zur Sicherung des Nachwuchses an Notaren zur hauptberuflichen Amtsausübung soll langfristig, bei Bedarf auch vor dem 1. Januar 2018, ein Anwärterdienst eingerichtet werden, in den zunächst Absolventen der Notarakademie Baden-Württemberg bevorzugt Aufnahme finden sollen. Der Nachwuchs im staatlichen Bereich soll über die Ausbildung zusätzlicher Rechtspfleger gesichert werden. „Dies entspricht der im übrigen Bundesgebiet bewährten Verfahrensweise. Für das württembergische Rechtsgebiet bedingt dies eine Änderung des Rechtspflegergesetzes“, erklärte der Minister.
- Nach Abgang des letzten Ausbildungsjahrgangs der Notaranwärter soll die Notarakademie Baden-Württemberg geschlossen und ihre Aufgaben der Notarkammer Baden-Württemberg übertragen werden. „Dies entspricht dem Leitbild berufsständischer Selbstverwaltung und den Gepflogenheiten im übrigen Bundesgebiet“, legte Goll dar. Im Jahr 2008 werde kein neuer Jahrgang mehr zugelassen.
- Die Grundbuch-, Nachlass- und Vormundschaftssachen sollen künftig durch die Amtsgerichte erledigt werden. Auf diese Weise wird die Rechtseinheit mit dem übrigen Bundesgebiet hergestellt. „Durch eine Konzentration der Zuständigkeiten bei den Amtsgerichten werden die Abläufe rationalisiert und optimiert werden“, so Goll. Im Interesse des Erhalts klarer Strukturen im Bereich der freiwilligen Gerichtsbarkeit soll dieser Systemwechsel ebenfalls zu einem Stichtag vollzogen werden.
- Die badischen Notare im Landesdienst, die im Staatsdienst bleiben wollen, sollen bei den Gerichten oder auch bei den Staatsanwaltschaften Verwendung finden. Die württembergischen Bezirksnotare, die im Staatsdienst bleiben wollen, können in Grundbuch-, Nachlass- und Vormundschaftssachen tätig bleiben. Sie werden im bisher üblichen Umfang richterliche Aufgaben wahrnehmen können. Zu ihren Gunsten soll, soweit nach dem 1. Januar 2018 Stellen für Nurnotare auszuschreiben sein werden, ein Regelvorrang greifen.
- Im Bereich des Grundbuchwesens soll der Systemwechsel durch eine sukzessive Übernahme der Grundbuchführung ausschließlich in staatliche Regie und eine vollständige Digitalisierung vor dem Stichtag vorbereitet

werden. Die Amtsgerichte, bei denen die Grundbuchführung konzentriert werden soll, werden zum Stichtag ein vollständig maschinell geführtes Grundbuch übernehmen.

Zu den finanziellen Auswirkungen sagte Goll, dass sich die Reform des Notariats unter Berücksichtigung der damit verbundenen Grundbuchstrukturreform bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung der Auswirkungen bei Land und Kommunen für den Steuerzahler kostenneutral auswirke.

Zeitplan

Die Überleitung zum Stichtag 1. Januar 2018 ist durch eine Restrukturierung des staatlichen Notariats vorzubereiten, die zum 1. Januar 2016 wirksam werden soll und neben der Identifizierung der wechselbereiten Notare im Landesdienst und Notarvertreter auf die Vorbereitung der Übernahme der Grundbuch-, Nachlass- und Vormundschaftssachen zu den Amtsgerichten zielt. Zur Vorbereitung des Systemwechsels sollen zum 1. Januar 2016 bei den staatlichen Notariaten die Abteilungen „Beurkundung und vorsorgende Rechtspflege“ und „Freiwillige Gerichtsbarkeit“ geschaffen werden. Die Notare im Landesdienst und Notarvertreter, die zum 1. Januar 2018 per Gesetz zu Notaren zur hauptberuflichen Amtsausübung bestellt werden wollen, werden vor dem Stichtag zu den Abteilungen „Beurkundung und vorsorgende Rechtspflege“ versetzt. Die Notare im Landesdienst und Notarvertreter, die im Landesdienst verbleiben möchten, werden zwischen dem 1. Januar 2016 und dem 31. Dezember 2017 bei den Abteilungen „Freiwillige Gerichtsbarkeit“ tätig sein und anschließend zu einer anderen Behörde im Zuständigkeitsbereich der Landesjustizverwaltung wechseln.

Notwendige Gesetzesänderungen

Die Änderungen der Bundesnotarordnung werden von weiteren Änderungen des Bundesrechts flankiert werden. Hervorzuheben sind eine Änderung des Rechtspflegergesetzes, wodurch die mit dem Stichtag zu den Amtsgerichten wechselnden Bezirksnotare bei der Erledigung von Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit von Richtervorbehalten freigestellt werden sollen. Zudem soll es schon vor dem 1. Januar 2018 möglich sein, Rechtspfleger nicht nur bei den Notariaten und Grundbuchämtern des badischen Rechtsgebiets, sondern auch bei den Notariaten und Grundbuchämtern des württembergischen Rechtsgebiets einzusetzen. Die Zusammenarbeit zwischen Notaren im Landesdienst und Rechtspflegern hat sich bei den Notariaten und Grundbuchämtern des badischen Rechtsgebiets bewährt. Mit der Verwendung von Rechtspflegern auch im

württembergischen Rechtsgebiet wird die Rechtslage in Baden-Württemberg vereinheitlicht und zugleich eine personalwirtschaftlich schonende Gestaltung des Übergangs ermöglicht. Eine Änderung der Grundbuchordnung schließlich soll es über den Stichtag hinaus möglich machen, in Baden-Württemberg bei anderen als den Grundbuch führenden Stellen Einsicht in das maschinell geführte Grundbuch zu gewähren.