
BGB §§ 1196, 1197; ZPO §§ 830, 857, 866, 867; ZVG § 44

Auswirkungen der Bestellung einer Eigentümergrundschuld auf den Vollstreckungszugriff Dritter

I. Sachverhalt

Gelegentlich verlangen Eigentümer die Bestellung einer Eigentümerbriefgrundschuld an der eigenen Immobilie. Sie geben an, dass man dadurch einen eventuellen künftigen Vollstreckungszugriff von Dritten verhindern oder zumindest erschweren möchte, etwa indem die Grundschuld außerhalb des Grundbuchs an einen Dritten übertragen wird.

II. Frage

Ist die Bestellung einer Eigentümergrundschuld überhaupt geeignet, den Vollstreckungszugriff auf die Immobilie durch Dritte zu verhindern oder zu erschweren?

III. Zur Rechtslage

1. Auswirkungen einer Eigentümergrundschuld auf die Zwangsvollstreckung in das Grundstück des Schuldners

Nach § 1196 Abs. 1 BGB kann eine Grundschuld auch für den Eigentümer bestellt werden. Eine solche Eigentümergrundschuld dient allgemein der Rangwahrung für ein künftiges Kreditbedürfnis des Eigentümers (siehe zum Normzweck BeckOK-BGB/Rohe, Std.: 1.2.2025, § 1196 Rn. 1). Die Bestellung erfolgt nach Maßgabe des § 1196 Abs. 2 Hs. 1 BGB durch Erklärung des Eigentümers gegenüber dem Grundbuchamt und entsprechender Eintragung der Grundschuld im Grundbuch.

Zu untersuchen sind hier die Auswirkungen einer Eigentümergrundschuld im Falle der Zwangsvollstreckung in das Grundstück des Eigentümers/Vollstreckungsschuldners (zu den Auswirkungen von Eigentümerrechten im Rahmen einer *Teilungsversteigerung* i. S. d. §§ 749, 753 BGB, §§ 180 ff. ZVG s. Gutachten DNotI-Report 2022, 185 sowie Gutachten DNotI-Report 2023, 129).

Die Zwangsvollstreckung in ein Grundstück erfolgt gem. § 866 Abs. 1 ZPO grundsätzlich

durch **Zwangsversteigerung**, **Zwangsverwaltung** oder durch die Eintragung einer (**Zwang**-)**Sicherungshypothek**. Die Eintragung einer Sicherungshypothek soll bei der Betreibung der Zwangsvollstreckung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger aufgrund des sog. *Verbots der Doppelsicherung* allerdings grundsätzlich nicht in Betracht kommen (vgl. BeckOGK-BGB/Volmer, Std.: 1.5.2025, § 1147 Rn. 15).

a) **Zwangsversteigerung**

Im Falle der Zwangsversteigerung richten sich die Wirkungen der Eigentümergrundschuld maßgeblich danach, ob diese in das geringste Gebot i. S. d. § 44 Abs. 1 ZVG fällt oder nicht.

Hat die Eigentümergrundschuld Rang *vor* demjenigen Recht, aus dem der Gläubiger die Zwangsversteigerung betreibt (vgl. hierzu auch § 10 ZVG), so ist diese in das **geringste Gebot** aufzunehmen und **bleibt bestehen** (Böttcher, in: Böttcher, ZVG, 7. Aufl. 2022, § 45 Rn. 62; Depré/Bachmann, ZVG, 3. Aufl. 2024, § 44 Rn. 67–69 mit dem Hinweis, dass wegen der Vorschrift des § 1197 Abs. 2 BGB die Zinsen grundsätzlich nicht in das geringste Gebot fallen; so auch Stöber/Gojowczyk, ZVG, 23. Aufl. 2022, § 44 Rn. 19), sofern sie nicht durch Zahlung abgelöst wird (Stumpe/Simon, in: Kindl/Meller-Hannich, Gesamtes Rechts der Zwangsvollstreckung, 4. Aufl. 2021, § 44 Rn. 8). Die Eigentümergrundschuld würde sich – sofern diese nach dem Vorgesagten bestehen bleibt – folglich durch den Eigentumswechsel auf den Ersteher in eine pfändbare *Fremdgrundschuld* umwandeln (vgl. BeckOGK-BGB/R. Rebhan, Std.: 1.9.2023, § 1196 Rn. 4).

Sofern die Eigentümergrundschuld nach dem Vorgesagten **nicht** in das **geringste Gebot** fällt, würde diese durch den Zuschlag **erlöschen** und sich als Recht auf Befriedigung aus dem Versteigerungserlös fortsetzen (Stumpe/Simon, § 91 Rn. 6). Dieses Recht ist wiederum als Geldforderung gem. § 829 ZPO pfändbar.

b) **Zwangsverwaltung**

Die Zwangsverwaltung i. S. d. §§ 146 ff. ZVG wird, wie sich bereits aus der Vorschrift des § 1197 Abs. 2 BGB ergibt, **durch** das Bestehen einer **Eigentümergrundschuld nicht ausgeschlossen**, jedoch stünden in diesem Fall dem Eigentümer für die Dauer der Zwangsverwaltung die **Grundschuldzinsen** zu (vgl. hierzu insgesamt auch BeckOGK-BGB/R. Rebhan, Std.: 1.9.2023, § 1197 Rn. 7–10).

c) (**Zwang**-)**Sicherungshypothek**

Sollte für den Gläubiger des Eigentümers eine Zwangssicherungshypothek i. S. d. § 867 ZPO (im Rang nach der bereits eingetragenen Eigentümergrundschuld) im Grundbuch eingetragen werden, so ist zu beachten, dass der gesetzliche **Löschungsanspruch des § 1179a BGB**, welcher grundsätzlich auch dem Gläubiger einer gleich- oder nachrangigen *Zwangssicherungshypothek* zusteht (MünchKommBGB/Lieder, 9. Aufl. 2023, § 1179a Rn. 10), gem. § 1196 Abs. 3 BGB bei der originären Eigentümergrundschuld **erst dann** greift, wenn diese vorab erstmals zur *Fremdgrundschuld* geworden ist und sich sodann **erneut** in der **Person des Eigentümers vereinigt** (BeckOGK/R. Rebhan, § 1196 Rn. 28; zu rechtlichen Erwägungen des Löschungsanspruchs gem. § 1179a BGB in der Zwangsvollstreckung i. Ü. siehe MünchKommBGB/Lieder, § 1179a Rn. 36–40 sowie BeckOGK-BGB/Neie, Std.: 1.6.2024, § 1179a Rn. 59–66).

2. **Zwangsvollstreckung in anderes Vermögen des Schuldners**

Eigentümergrundschulden stehen der Zwangsvollstreckung in das Grundstück des Schuldners/Eigentümers nicht entgegen, wirken sich aber u. U. – insbesondere bei der Vollstreckung aus nachrangigen Grundpfandrechten – für die Vollstreckungsgläubiger ungünstig aus. Es stellt sich daher die Frage nach weiteren Vollstreckungsmöglichkeiten:

a) **Zwangsvollstreckung in die Grundschuld**

Unbedacht bleibt u. E. gelegentlich, dass auch die **Zwangsvollstreckung in eine (Eigentümer-) Grundschuld möglich** ist; auch die dem Schuldner als Berechtigtem zustehende Grundschuld ist ein **Vermögensgegenstand**. Dies gilt grundsätzlich sowohl für den Fall, dass es sich aufgrund der Vereinigung von Grundschuld und Eigentum (weiterhin) um eine Eigentümergrundschuld handelt, als auch für den Fall, dass aufgrund eines zwischenzeitlich eingetretenen Eigentümerwechsels am Grundstück die vorherige Eigentümergrundschuld zu einer Fremdgrundschuld des Schuldners (= früheren Eigentümers) geworden ist.

Die **Pfändung** von (Eigentümer-)Grundschulden erfolgt nach den Vorschriften der §§ 857 Abs. 6, 830 ZPO (BGH NJW 1979, 2045; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 2466; BeckOGK-BGB/R. Rebhan, § 1196 Rn. 24), d. h. die Pfändung von *Buchrechten* wird mit der

Eintragung im Grundbuch (MünchKommZPO/Smid, 7. Aufl. 2025, § 857 Rn. 38), die Pfändung von *Briefrechten* in dem Moment wirksam, in dem der Brief in den *Besitz* des Gerichtsvollziehers oder des Pfändungsgläubigers gelangt (so nahezu wörtlich BeckOK-ZPO/Riedel, Std.: 1.7.2025, § 857 Rn. 19, s. a. BayObLG MittBay-Not 1979, 36, 37).

Die **Verwertung** der gepfändeten Grundschuld erfolgt wiederum durch Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung (BeckOK-ZPO/Riedel, § 857 Rn. 23; siehe zur Pfändung einer Grundschuld i. Ü. BeckOK-ZPO/Riedel, § 857 Rn. 19–23b sowie Musielak/Voit/Flockenhaus, ZPO, 22. Aufl. 2025, § 857 Rn. 16 f.).

b) Voraussetzung: Grundschuld gehört zum Vermögen des Schuldners

Die (erfolgreiche) Zwangsvollstreckung in die Grundschuld setzt jedoch natürlich voraus, dass der Schuldner auch Inhaber der zu pfändenden Grundschuld ist, diese also zum Schuldnervermögen gehört.

Insbesondere bei einer *Briefgrundschuld*, bei welcher die Übertragung auch außerhalb des Grundbuchs möglich ist (§§ 1192, 1194 BGB), könnte bspw. der *wahre* Inhaber der Briefgrundschuld sich gegen die Pfändung der Grundschuld mit einer Drittwiderspruchsklage i. S. d. § 771 ZPO zur Wehr setzen.

c) Vollstreckungsrechtliche Betrachtung des Einwands der Übertragung der Grundschuld außerhalb des Grundbuchs

Der pauschale Einwand des *Schuldners* hingegen, er habe die Grundschuld an einen unbenannten Dritten abgetreten, ist nicht geeignet, einen Vollstreckungsrechtsbehelf des Schuldners zu begründen (die Vollstreckungserinnerung gem. § 766 ZPO bzw. die sofortige Beschwerde gem. § 793 ZPO richten sich gegen *formelle* Mängel des Vollstreckungsverfahrens; mit der Vollstreckungsgegenklage gem. § 767 ZPO können *materielle* Einwendungen gegen den titulierten *Anspruch* geltend gemacht werden).

Gibt der Schuldner, welcher im Grundbuch als Berechtigter der Grundschuld eingetragen ist, anlässlich der in die Grundschuld betriebenen Zwangsvollstreckung den **Grundschuldbrief** nicht freiwillig heraus, **findet** der **Gerichtsvollzieher** diesen jedoch **beim Schuldner vor**, so

hat der Gerichtsvollzieher den Brief nach § 883 Abs. 1 ZPO **wegzunehmen** (MünchKommZPO/Smid, § 830 Rn. 13). Vollstreckungstitel für diese Wegnahme ist der Pfändungsbeschluss (BeckOK-ZPO/Riedel, Std.: 1.7.2025, § 830 Rn. 12). Eine weitere Prüfung der Inhaberschaft der Grundschuld durch den Gerichtsvollzieher findet nicht statt. Im formalisierten Zwangsvollstreckungsverfahrens beschränkt der Gerichtsvollzieher sich auf die Prüfung des Gewahrsamsverhältnisses (zumindest in diesen Konstellationen eine wirksame Übertragung der Briefgrundschuld ohnehin selten sein dürfte, da diese gerade die Briefübergabe an den neuen Grundschuldinhaber erfordert, §§ 1192, 1194 BGB).

Gibt der Schuldner anlässlich der in die Grundschuld betriebenen Zwangsvollstreckung den **Grundschuldbrief** nicht freiwillig heraus und **findet** der **Gerichtsvollzieher** diesen auch **nicht vor**, so hat der Schuldner auf Antrag des Gläubigers gem. § 883 Abs. 2 ZPO **an Eides Statt zu versichern, dass er den Brief nicht besitze, und auch nicht wisse, wo sich dieser befinde** (BeckOK-ZPO/Riedel, § 830 Rn. 12, 13).

Sollte der Schuldner also weiterhin Inhaber der Grundschuld sein, den Brief jedoch einer anderen Person übergeben haben (ohne die Grundschuld abzutreten), so wäre er mit Blick auf die Regelung des § 883 Abs. 2 ZPO gehalten, diese Person zu benennen. Die Pfändung der Grundschuld wird in diesem Fall wirksam, wenn der Dritte den Brief an den Gläubiger oder den Gerichtsvollzieher herausgibt. Ist der Dritte nicht bereit, den Brief herauszugeben, so kann der Gläubiger gem. § 886 ZPO den Herausgabeanspruch des Schuldners gegen den Dritten pfänden und sich diesen zur Einziehung überweisen lassen. Grundlage für die Pfändung des Herausgabeanspruchs ist der auf die Eigentümergrundschuld gerichtete Pfändungsbeschluss (vgl. hierzu BeckOK-ZPO/Riedel, § 830 Rn. 14; MünchKommZPO/Smid, § 830 Rn. 17 f.).

Sollte der Schuldner die Grundschuld tatsächlich an einen Dritten abgetreten haben, so ist zu beachten, dass diese **Abtretung** im Einzelfall nach den Regelungen des AnfG oder der InsO **anfechtbar** sein kann.

3. Ergebnis

Eine Eigentümergrundschuld verhindert die Zwangsvollstreckung in den damit belasteten