

Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 135979

letzte Aktualisierung: 18. Mai 2016

BGB §§ 135, 136, 928; ZVG § 23

Aufgabe des Eigentums an einem Grundstück trotz laufender Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

I. Sachverhalt

Der Eigentümer eines Grundstücks beabsichtigt, gem. § 928 BGB das Eigentum daran aufzugeben. Für dieses Grundstück sind die Zwangsverwaltung und die Zwangsversteigerung angeordnet.

II. Frage

Hindert die Beschlagnahme eines Grundstücks im Rahmen der Zwangsvollstreckung und das damit einhergehende Verfügungsverbot des § 23 Abs. 1 S. 1 ZVG i. V. m. § 136 BGB die Erklärung einer Eigentumsaufgabe gem. § 928 BGB?

III. Zur Rechtslage

1. Vorbemerkung

Vorab möchten wir Sie darauf hinweisen, dass uns keine Rechtsprechung zu der Frage der Eigentumsaufgabe bei angeordneter Zwangsversteigerung vorliegt. Nach unserer Einschätzung lässt sich die Frage aber anhand der allgemeinen Grundsätze der Zwangsversteigerung bzw. der Grundstücksaufgabe hinreichend sicher beantworten.

2. Aufgabe des Eigentums an einem Grundstück

Nach § 928 Abs. 1 BGB kann das Eigentum an einem Grundstück dadurch aufgegeben werden, dass der Eigentümer den Verzicht dem Grundbuchamt gegenüber erklärt und der Verzicht in das Grundbuch eingetragen wird. Der Verzicht ist eine **einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung**, die vom verfügungsberechtigten Eigentümer **dem Grundbuchamt gegenüber abzugeben** ist. Materiell-rechtlich bedarf der Verzicht keiner Form, die Bewilligung seiner Eintragung ist jedoch nach § 29 GBO formbedürftig (vgl. MünchKommBGB/Kanzleiter, 6. Aufl. 2013, § 928 Rn. 6; BeckOGK-BGB/J. Weber, Std.: 18.3.2016, § 928 Rn. 13 jeweils m. w. N.). Neben dem Verzicht ist dessen Eintragung zur Eigentumsaufgabe erforderlich. Die Wirkung der Dereliktion tritt erst mit Eintragung ein (MünchKommBGB/Kanzleiter, § 928 Rn. 7).

Eingetragene Grundstücksbelastungen bleiben von der Eigentumsaufgabe unberührt. Nach Eintragung der Dereliktion können also dingliche Rechte jeder Art jedoch nicht mehr gegen den bisherigen Eigentümer geltend gemacht werden (RGZ 89, 367; Sliwiok-Born NJW 2014, 1047; Zimmer NotBZ 2009, 397, 399). An den **persönlichen Verpflichtungen ändert sich** durch die Aufgabe des Eigentums jedoch **nichts**. War der bisherige Eigentümer Schuldner der Hypothekenforderung oder des durch die Grundschuld gesicherten Darlehens, bleibt er weiterhin persönlich verpflichtet (Palandt/Bassenge, BGB, 75. Aufl. 2016, § 928 Rn. 3).

3. Wirkung der Anordnung der Zwangsversteigerung

Die Anordnung der Zwangsversteigerung führt gem. § 20 Abs. 1 ZVG zu einer Beschlagnahme des Grundstücks zugunsten des betreibenden Gläubigers (Stöber, ZVG, 21. Aufl. 2016, § 20 Rn. 2.1; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 1620). Sie hat lediglich die **Wirkung eines relativen Veräußerungsverbots** (§ 23 Abs. 1 ZVG, §§ 135, 136 BGB), so dass Verfügungen des Eigentümers nur dem betreibenden Gläubiger gegenüber unwirksam sind (Stöber, § 23 Rn. 2). Das Gesetz verwendet zwar den Begriff „Veräußerungsverbot“, meint damit aber im weiteren Sinne ein „Verfügungsverbot“, da nicht nur die Veräußerung Inhalt des Verbots ist, sondern auch jede sonstige Verfügung über das Grundstück (Böttcher, ZVG, 6. Aufl. 2016, § 23 Rn. 2). Die Beschlagnahme führt weder zu einer absoluten Verfügungsbeschränkung des Eigentümers noch zu einer Grundbuchsperrung. Der Eigentümer kann daher auch weiterhin beispielsweise einen Kaufvertrag abschließen, die Auflassung erklären oder für den Käufer eine Eigentumsvormerkung eintragen lassen (Schöner/Stöber, Rn. 1627; Weirich, DNotZ 1989, 143).

4. Auswirkung der Dereliktion auf das Versteigerungsverfahren

Dem vollstreckenden Gläubiger gegenüber, der eine wirksame Beschlagnahme nach §§ 20, 23 ZVG erlangt hat, sind **Verfügungen unwirksam, die seine Befriedigungsaussichten verringern oder vereiteln können**. So gibt es auch Verfügungen, die nicht verbotswidrig i. S. d. § 136 BGB sind, indem sie nämlich die Rechte des Beschlagnahmegläubigers nicht beeinträchtigen. Keine verbotswidrige Verfügung sind z. B. die Übertragung eines Eigentümergrundpfandrechts, die Kündigung einer Hypothek oder Grundschuld und die Eintragung eines durch Vormerkung gesicherten Rechts (Stöber, § 23 Rn. 2.2).

Unstreitig kann ein dinglicher Gläubiger auch nach erklärtem Eigentumsverzicht **weiterhin die Vollstreckung betreiben** (Staudinger/Pfeifer, Neubearb. 2011, § 928 Rn. 35; BeckOGK-BGB/J. Weber, § 928 Rn. 25; Sievers, in: Kindl/Meller-Hannich/Wolf, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung, 3. Aufl. 2015, § 17 ZVG Rn. 9; Stöber, § 15 Rn. 22). Für das Zwangsversteigerungsverfahren ist – nachdem es keinen Schuldner mehr gibt – ein **Vertreter zu bestellen** (vgl. Stöber, § 15 Rn. 22.3; Ehlenz/Hell, ZfIR 2014, 171, 175). Die Kosten dieser Vertretung fallen zunächst dem versteigernden Gläubiger zur Last, der aber Ersatz aus dem Grundstück verlangen kann, soweit dieses, wie insbesondere bei Grundpfandrechten, für die Kosten der Rechtsverfolgung dinglich haftet (Staudinger/Pfeifer, § 928 Rn. 35). Dieser mittelbare und rein wirtschaftliche Nachteil steht u. E. der Wirksamkeit der Dereliktion auch gegenüber dem Vollstreckungsgläubiger nicht entgegen.

Die bestehende relative Unwirksamkeit der nach Beschlagnahme erfolgenden Verfügung spielt vielmehr allein für den Erwerber eine Rolle. Eine nach der Dereliktion mögliche Aneignung des Landesfiskus hat aufgrund des Zwangsversteigerungsverfahrens keinen Bestand. Dies folgt aus der relativen Unwirksamkeit von der Beschlagnahme nachfolgenden Verfügungen und daraus, dass die Dereliktion kein der Versteigerung entgegenstehendes

Recht i. S. v. § 28 Abs. 1 ZVG ist (Stöber, § 15 Rn. 22.3; Ehlenz/Hell, ZfIR 2014, 171, 175). Das relative Verfügungsverbot nach § 23 Abs. 1 ZVG i. V. m. §§ 135, 136 BGB bewirkt daher insbesondere eine **Beschränkung des Rechts des Erwerbers** (Böttcher, § 23 Rn. 4).

5. Ergebnis

Im Ergebnis kann sich nach unserer Auffassung der die Dereliction erklärende Eigentümer sowohl seiner Eigentümerstellung als auch dem laufenden Zwangsversteigerungsverfahren entziehen.