



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

V ZB 212/17

vom

12. April 2018

in der Zwangsversteigerungssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZPO § 800 Abs. 1, § 727, § 750 Abs. 1

Die im Grundbuch eingetragene dingliche Unterwerfungserklärung nach § 800 Abs. 1 ZPO macht, wenn die Vollstreckung aus einer Hypothek, einer Grundschuld oder einer Rentenschuld gegen den späteren Eigentümer des Grundstücks betrieben werden soll, eine Rechtsnachfolgeklausel nach § 727 ZPO nicht entbehrlich.

BGH, Beschluss vom 12. April 2018 - V ZB 212/17 - LG Wuppertal  
AG Solingen

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 12. April 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, den Richter Dr. Kazele, die Richterin Haberkamp und den Richter Dr. Hamdorf

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss der 16. Zivilkammer des Landgerichts Wuppertal vom 15. September 2017 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 107.000 € für die Gerichtsgebühren und 220.000 € für die anwaltliche Vertretung der Beteiligten zu 1.

#### Gründe:

##### I.

- 1 Die Beteiligte zu 1 betreibt die Zwangsversteigerung der im Eingang dieses Beschlusses genannten Grundstücke der Beteiligten zu 2 und 3 aus einer im Grundbuch mit einem Vermerk „vollstreckbar nach § 800 Abs. 1 ZPO“ eingetragenen Grundschuld über 220.000 €. Grundlage dieser Eintragung war die Grundschuldbestellungsurkunde vom 28. März 2007, in der sich der Voreigentümer des Grundstücks der sofortigen Zwangsvollstreckung in das mit der Grundschuld belastete Eigentum in der Weise unterworfen hatte, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer wegen aller Ansprüche

an Kapital und Zinsen aus der Grundsuld zulässig sein soll. Die gegen den Voreigentümer des Grundstücks erteilte vollstreckbare Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde wurde den Beteiligten zu 2 und 3 vor Beginn der Zwangsvollstreckung zugestellt, eine Vollstreckungsklausel gegen sie wurde nicht erteilt.

- 2 In dem Versteigerungstermin am 23. Februar 2017 ist die Beteiligte zu 4 Meistbietende geblieben. Durch Beschluss vom selben Tag hat ihr das Vollstreckungsgericht den Zuschlag erteilt. Auf die hiergegen gerichtete Beschwerde der Beteiligten zu 2 und 3 hat das Landgericht den Zuschlagsbeschluss aufgehoben und die Erteilung des Zuschlags versagt. Dagegen richtet sich die zugelassene Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1.

## II.

- 3 Das Beschwerdegericht meint, es liege ein von Amts wegen zu berücksichtigender Versagungsgrund nach § 83 Nr. 6 ZVG vor. Die Zwangsversteigerung der Grundstücke hätte nach § 795, § 750 Abs. 1, § 727 ZPO nur angeordnet werden dürfen, wenn die vollstreckbare Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde gegen die Beteiligten zu 2 und 3 als Rechtsnachfolger des in der Urkunde bezeichneten Schuldners erteilt und zugestellt worden wäre. Daran fehle es. Eine Rechtsnachfolgeklausel sei nicht nach § 800 ZPO entbehrlich. Die Vorschrift schließe die allgemeinen Vorschriften der §§ 727, 325 ZPO nicht aus und stehe auch nicht alternativ neben ihnen. Sie enthalte eine Ausnahmeregelung lediglich zu § 750 Abs. 2 ZPO und bezwecke, die Durchsetzung des Rechts des Gläubigers zu erleichtern, indem auch eine Vollstreckung gegen den Rechtsnachfolger des Eigentümers ermöglicht werde. Dass vor diesem

Hintergrund § 800 Abs. 1 ZPO praktisch funktionslos sei, weil die Vorschriften der §§ 795, 727, 325 ZPO dies bereits ermöglichten, könne nicht dazu führen, der Regelung einen Sinn beizumessen, der ihr nicht entnommen werden könne.

### III.

4 Die nach § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO statthafte und auch im Übrigen zulässige (§ 575 ZPO) Rechtsbeschwerde ist unbegründet. Rechtsfehlerfrei hat das Beschwerdegericht den Zuschlag auf das in dem Versteigerungstermin am 23. Februar 2017 abgegebene Meistgebot nach § 83 Nr. 6 ZVG versagt. Es fehlt an den Vollstreckungsvoraussetzungen gemäß § 750 Abs. 1 ZPO, weil eine die Beteiligte zu 1 zur Vollstreckung gegen die Beteiligten zu 2 und 3 aus der Grundschuld legitimierende Vollstreckungsklausel nicht erteilt und zugestellt worden ist.

5 1. Nach § 750 Abs. 1 ZPO darf die Zwangsvollstreckung aus einer notariellen Urkunde (§ 794 Abs. 1 Nr. 5, § 795 ZPO) nur beginnen, wenn die Personen, für und gegen die sie stattfinden soll, in der Urkunde oder in der ihr beigelegten Vollstreckungsklausel namentlich bezeichnet sind. Daran fehlt es im hier gegebenen Fall der Rechtsnachfolge. Die Grundschuldbestellungsurkunde vom 28. März 2007 erlaubt zwar die Vollstreckung in das Grundstück der Beteiligten zu 2 und 3. Denn die Grundschuld, die der Voreigentümer des Grundstücks bestellt hat, ist nach § 800 ZPO vollstreckbar. Die Grundschuldbestellungsurkunde hätte aber nach § 727, § 795 ZPO mit einer Rechtsnachfolgeklausel gegen die Beteiligten zu 2 und 3 versehen werden müssen. Diese Klausel hätte ihnen vor der Vollstreckung zusammen mit der notariellen Urkunde zugestellt werden müssen (§ 750 Abs. 1 ZPO). Etwas anderes folgt nicht aus § 800 ZPO.

- 6 a) Nach § 800 Abs. 1 Satz 1 ZPO kann sich der Eigentümer in einer notariellen Urkunde (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) in Ansehung einer Hypothek, einer Grundschuld oder einer Rentenschuld der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise unterwerfen, dass die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zulässig sein soll. Die Unterwerfung bedarf in diesem Fall der Eintragung in das Grundbuch (§ 800 Abs. 1 Satz 2 ZPO). Die Norm soll es Berechtigten einer Unterwerfungserklärung hinsichtlich der genannten Grundpfandrechte ermöglichen, auch gegen einen Rechtsnachfolger des Eigentümers des Grundstücks zu vollstrecken. Die Grundbucheintragung hat Bedeutung für die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen gegen den Erwerber des Grundstücks im Falle der Einzelnachfolge eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde erteilt werden kann (Senat, Beschluss vom 28. September 1989 - V ZB 17/88, BGHZ 108, 372, 375).
- 7 b) Entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde macht die im Grundbuch eingetragene dingliche Unterwerfungserklärung nach § 800 Abs. 1 ZPO, wenn die Vollstreckung aus einer Hypothek, einer Grundschuld oder einer Rentenschuld gegen den späteren Eigentümer des Grundstücks betrieben werden soll, eine Rechtsnachfolgeklausel nach § 727 ZPO nicht entbehrlich.
- 8 aa) Allerdings ist das Verhältnis von § 800 ZPO zu den Vorschriften der §§ 325, 727, 795 ZPO umstritten.
- 9 Teilweise wird angenommen, eine Klauselerteilung gegen den neuen Eigentümer sei nur unter den Voraussetzungen des § 800 Abs. 1 ZPO zulässig, da die „dingliche Wirkung“ des Titels die Eintragung der Unterwerfungserklärung voraussetze (Gaul/Schilken/Becker-Eberhardt, Zwangsvollstreckungs-

recht, 12. Aufl., § 13 Rn. 65; Wieczorek/Schütze/Paulus, ZPO, 4. Aufl., § 800 Rn. 5). Die überwiegende Ansicht geht davon aus, dass § 800 ZPO und die Vorschriften der §§ 325, 727 ZPO nebeneinander stehen. Die Vollstreckungsklausel könne gegen den Rechtsnachfolger im Eigentum unabhängig davon erteilt werden, ob die Unterwerfung nach § 800 ZPO erklärt und eingetragen sei oder nicht (OLG Schleswig, SchIHA 2014, 403, 404; Stein/Jonas/Münzberg, ZPO, 22. Aufl., § 800 Rn. 1, 8; Saenger/Kindl, ZPO, 7. Aufl., § 800 Rn. 1; Musielak/Voit/Lackmann, ZPO, 15. Aufl., § 800 Rn. 2; Prütting/Scheuch, ZPO, 7. Aufl., § 800 Rn. 1; Preuß in Armbrüster/Preuß/Renner, Beurkundungsgesetz, 7. Aufl., § 52 Rn. 29). Die Bedeutung des § 800 Abs. 1 ZPO bestehe darin, die Vollstreckung des dinglichen Anspruchs aus einem Grundpfandrecht zu erleichtern, indem die Vollstreckung gegen einen späteren Eigentümer, abweichend von § 750 Abs. 2 ZPO, nicht die Zustellung der den Erwerb des Eigentums nachweisenden Urkunden erfordere (Zöller/Geimer, ZPO, 32. Aufl., § 800 Rn. 13; HK-ZPO/Kindl, 7. Aufl., § 800 Rn. 1; Schuschke/Walker/Walker, Vollstreckung und Vorläufiger Rechtsschutz, 6. Aufl., § 800 Rn. 1; vgl. aber auch Senat, Beschluss vom 13. Oktober 2016 - V ZB 174/15, BGHZ 212, 264 Rn. 15). Wolfsteiner sieht unter Hinweis darauf, dass es einer Zustellung der Nachweisurkunden nach § 799 ZPO ohnehin nicht bedürfe, die Vorschrift des § 800 ZPO als bedeutungslos an und schlägt vor, sie ersatzlos zu streichen (Wolfsteiner, DNotZ 1999, 306, 232; ders., Die vollstreckbare Urkunde, 3. Aufl., § 28 Rn. 28.4 ff.; MüKo/Wolfsteiner, ZPO, 5. Aufl., § 800 Rn. 1).

10

bb) Der Senat muss diesen Meinungsstreit hier nicht entscheiden. Von der Frage, ob die Vollstreckung aus der Urkunde nach § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO gegen den späteren Eigentümer die - hier gegebene - Erklärung und Eintragung der Unterwerfung nach § 800 ZPO in das Grundbuch voraussetzt, ist die Frage zu trennen, ob die Vollstreckungsunterwerfung nach § 800 ZPO von den weite-

ren Voraussetzungen nach § 750 Abs. 1 ZPO und damit von der Rechtsnachfolgeklausel gemäß § 727 ZPO entbindet. Das ist nicht der Fall.

11 (1) Nach einhelliger Ansicht bedarf es für eine Zwangsvollstreckung aus einer nach § 800 ZPO vollstreckbaren Urkunde über die Bestellung eines Grundpfandrechts gegen den späteren Eigentümer des Grundstücks nach § 750 Abs. 1 u. 2 ZPO der Erteilung und Zustellung einer Rechtsnachfolgeklausel nach § 727 ZPO (vgl. BayObLG, DNotZ 1959, 402, 403; LG Frankfurt, ZIP 1983, 1516, 1517; DNotI-Report 1995, 68, 69; DNotI-Report 2003, 45, 46; Zöller/Geimer, ZPO, 32. Aufl., § 800 Rn. 13; Stein/Jonas/Münzberg, ZPO, 22. Aufl., § 800 Rn. 8; Preuß in Armbrüster/Preuß/Renner, Beurkundungsgesetz, 7. Aufl., § 52 Rn. 29; Gaul/Schilken/Becker-Eberhardt, Zwangsvollstreckungsrecht, 12. Aufl., § 13 Rn. 65; Wolfsteiner, Die vollstreckbare Urkunde, 3. Aufl., § 28 Rn. 28.11; ders., DNotZ 1999, 307, 320; Scheel, NotBZ 2001, 248, 253).

12 (2) Diese Ansicht ist richtig. Der spätere Eigentümer ist vollstreckungsrechtlich Rechtsnachfolger. Die Zwangsvollstreckung aus der Unterwerfungserklärung nach § 800 ZPO kann gegen ihn nur erfolgen, wenn die Rechtsnachfolgeklausel gemäß § 727 ZPO erteilt und ihm zugestellt wurde. Das folgt aus dem Wortlaut sowie dem Sinn und Zweck der Vorschrift des § 800 Abs. 1 ZPO.

13 § 800 ZPO soll dem Gläubiger des dinglichen Anspruchs aus einem Grundpfandrecht die Vollstreckung gegen den im Grundbuch eingetragenen späteren Eigentümer ermöglichen, indem dem Grundstückseigentümer gestattet wird, sich wegen dieser Ansprüche der sofortigen Zwangsvollstreckung zu lasten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks zu unterwerfen. Der historische Gesetzgeber sah es als ungeklärt an, inwieweit die Vorschriften, welche

für die Vollstreckbarkeit des Urteils gegen einen Sondernachfolger des Schuldners gelten, gemäß § 703 CPO (§ 795 Satz 1 ZPO) bei anderen vollstreckbaren Titeln, insbesondere bei einer nach § 702 Nr. 5 CPO (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) aufgenommenen Hypothekenurkunde, zur entsprechenden Anwendung gelangen. Aus diesem Grund wurde die Unterwerfungserklärung nach § 705b Abs. 1 CPO (§ 800 Abs. 1 Satz 1 ZPO) geschaffen. Mit dem Erfordernis einer entsprechenden Eintragung in das Grundbuch soll der Erwerber davor geschützt werden, das Grundstück ohne Kenntnis von der Unterwerfungserklärung zu erwerben (vgl. Hahn/Mugdan, Die gesamten Materialien zu den Reichsjustizgesetzen, Bd. 8, 1898, S. 150). An den allgemeinen Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung nach § 750 ZPO hat der Gesetzgeber, anders als die Rechtsbeschwerde meint, nichts geändert, mit der Ausnahme, dass nach § 800 Abs. 2 ZPO die Zwangsvollstreckung gegen einen späteren Eigentümer abweichend von § 750 Abs. 2 ZPO nicht der Zustellung der den Erwerb des Eigentums nachweisenden Urkunden bedarf. Er hat zudem für die in § 797 Abs. 5 ZPO bezeichneten, die Erteilung der Vollstreckungsklausel betreffenden Klagen eine ausschließliche Zuständigkeit des Gerichts, in dessen Bezirk das Grundstück belegen ist, angeordnet (§ 800 Abs. 3 ZPO). Daraus folgt, dass § 750 Abs. 1 ZPO weiter gilt. Das erfordert die namentliche Bezeichnung des neuen Grundstückseigentümers als Rechtsnachfolger in der Klausel nach § 727 ZPO und deren Zustellung.

- 14            2. Auf die Frage, ob die Beteiligten zu 2 und 3 sich in der notariellen Kaufvertragsurkunde vom 28. April 2011, aufgrund derer sie die Grundstücke von dem Voreigentümer erwarben, wegen des dinglichen Anspruchs aus der Grundschild der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen haben, kommt es, anders als die Rechtsbeschwerde meint, nicht an. Denn auf dieser Grundlage ist die Zwangsversteigerung nicht angeordnet worden.



- 15            3. Die Rechtsbeschwerde macht auch ohne Erfolg geltend, der Einwand, es fehle in Bezug auf die notarielle Unterwerfungserklärung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) an einer titelumschreibenden Klausel gegen den Schuldner als Rechtsnachfolger (§ 727 ZPO), verstoße gegen § 242 BGB, wenn - wie hier - der Schuldner in einer anderen Urkunde für dieselbe Schuld die persönliche Haftung übernommen und sich insoweit der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterworfen habe, so dass jedenfalls auf dieser Grundlage die durchgeführte Vollstreckung ohne Weiteres hätte betrieben werden können.
- 16            a) Zwar kann die Berufung auf ein Recht den - auch im Zwangsvollstreckungsverfahren geltenden - Grundsätzen von Treu und Glauben widersprechen und damit rechtsmissbräuchlich sein. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn ein berechtigtes Eigeninteresse an der Durchsetzung der in Anspruch genommenen Rechtsposition fehlt, etwa weil diese nur (noch) formal besteht (vgl. Senat, Beschluss vom 10. Juni 2010 - V ZB 192/09, WM 2010, 1703 Rn. 12; Beschluss vom 12. Juli 2012 - V ZB 130/11, WM 2012, 1867 Rn. 11; BGH, Beschluss vom 14. August 2008 - I ZB 39/08, WM 2008, 2026 Rn. 10; Beschluss vom 17. Mai 2017- VII ZB 64/15, WM 2017, 1261 Rn. 16).
- 17            b) Eine Person, gegen die die Zwangsvollstreckung stattfinden soll, beruft sich jedoch nicht auf eine nur formale Rechtsstellung, wenn sie geltend macht, die Zwangsvollstreckung sei nach § 750 Abs. 1 Satz 1 ZPO unzulässig, weil sie in dem Titel oder der Klausel namentlich nicht bezeichnet sei. Die Bestimmung des § 750 Abs. 1 Satz 1 ZPO sichert nicht lediglich die Einhaltung einer Formalität, sondern gewährleistet, dass staatlicher Zwang nur zur Durchsetzung eines urkundlich bereits ausgewiesenen Anspruchs gegen die in dem Titel oder der Klausel genannten Personen ausgeübt wird (vgl. BGH, Beschluss

vom 25. Juni 2004 - IXa ZB 29/04, BGHZ 159, 383, 385 f.; Beschluss vom 29. Mai 2008 - IX ZB 102/07, BGHZ 177, 12 Rn. 14; Beschluss vom 14. August 2008 - I ZB 39/08, NZM 2008, 805 Rn. 10). So ist es auch hier. Dass die Beteiligte zu 1 die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Kaufvertragsurkunde gegen die Beteiligten zu 2 und 3 wegen der persönlichen Haftung aus dem abstrakten Schuldanerkenntnis (§ 780 BGB) hätte betreiben können, führt nicht dazu, dass sich das Erfordernis einer Vollstreckungsklausel für die Vollstreckung aus dem dinglichen Recht als rechtsmissbräuchlich erweist. Das würde zu einem unzulässigen Austausch des Vollstreckungstitels und damit des Anspruchs führen, dessentwegen die Zwangsversteigerung in die Grundstücke der Beteiligten zu 2 und 3 angeordnet wurde.

#### IV.

18 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil sich die Beteiligten in dem Verfahren über die Zuschlagsbeschwerde grundsätzlich, und so auch hier, nicht als Parteien im Sinne der Zivilprozessordnung gegenüberstehen (Senat, Beschluss vom 25. Januar 2007 - V ZB 125/05, BGHZ 170, 378, 381 mwN).

Der Gegenstandswert für die Gerichtsgebühren bestimmt sich nach dem Wert des Zuschlags (§ 47 Abs. 1 Satz 1, § 54 Abs. 2 Satz 1 GKG). Die Wertfestsetzung für die anwaltliche Vertretung der Beteiligten zu 1 beruht auf § 26 Nr. 1 RVG.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Kazele

Haberkamp

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Solingen, Entscheidung vom 23.02.2017 - 6 K 64/15 -

LG Wuppertal, Entscheidung vom 15.09.2017 - 16 T 122/17 -