

**Przemysław Wołowski**

# **Die Frage der Bestellung einer Hypothek nach der Beschlagnahme der Immobilie in einem Vollstreckungsverfahren nach polnischem Recht**

## **I. Einführung**

Die Beschlagnahme einer Immobilie im Rahmen eines Vollstreckungsverfahrens hat zur Folge, dass der Schuldner in seinem Recht über die Immobilie zu verfügen, weitgehend eingeschränkt ist. Das Wesen dieser gesetzlichen Regelung besteht darin, die Interessen des Gläubigers weitgehend zu schützen und jede spätere Immobilienverfügung nach der Beschlagnahme zu verhindern. Im Zusammenhang damit entsteht die Frage, ob die Erklärung des Immobilieneigentümers über die Bestellung einer Hypothek, die nach der Beschlagnahme der Immobilie in einem Vollstreckungsverfahren abgegeben wurde, wirksam ist. Daran schließt sich wiederum die Frage an, ob das Grundbuchgericht eine Vertragshypothek in der Abteilung IV des Grundbuchs eintragen kann. Der vorliegende Beitrag befasst sich mit der rechtlichen Würdigung dieser Problematik.

## **II. Vertragshypothek – Allgemeine Bemerkungen**

Die Fragen im Zusammenhang mit der Hypothek wurden in dem Abschnitt III, Abteilung II des Gesetzes über das Grundbuch und die Hypothek vom 6. Juli 1982 in Polen geregelt.<sup>1</sup> Nach Art. 65 Abs. 1 U. K. W. i. H kann zum Zwecke der Sicherung einer Forderung eine Immobilie mit einem Recht belastet werden, aufgrund dessen der Gläubiger berechtigt ist, eine Befriedigung aus der Immobilie zu verlangen unabhängig davon, in wessen Eigentum die Immobilie steht und im Vorrang vor allen anderen persönlichen Gläubigern des Eigentümers der Immobilie („Hypothek“). Da das Gesetz über das Grundbuch und die Hypothek nicht die Frage der Bestellung der Hypothek regelt, werden auf diesen Fall die allgemeinen Vorschriften über die beschränkten dinglichen Rechte des polnischen Zivilgesetzbuches Anwendung finden.<sup>2</sup> Dies bedeutet, dass die Rechtsgrundlage für die Bestellung einer Vertragshypothek ein zwischen dem Gläubiger und dem Immobilieneigentümer oder mit einer anderen Person abgeschlossener Vertrag darstellt, wenn die Hypothek ein anderes Recht an der Immobilie belasten soll (Art. 245 § 1 KC i. V. m 155 ff. KC).<sup>3</sup> Wichtig dabei ist, dass dieser Vertrag in notarieller Form unter Androhung der Nichtigkeit abgeschlossen wird (Art. 158 KC).

---

<sup>1</sup> Gesetz vom 6. Juli 1982 über das Grundbuch und die Hypothek (einheitliche Fassung: Dz. U. von 2013, Pos. 707 mit späteren Änderungen) – nachstehend: U. K. W. i. H.

<sup>2</sup> Gesetz vom 23. April 1964 – Zivilgesetzbuch – (einheitliche Textfassung, Gesetzblatt von 2014, Pos. 121) – nachstehend: KC.

<sup>3</sup> Nach Art. 245 KC wurden folgende besondere Hypothekenarten gesetzlich geregelt: 1) die so gen. Bankenhypothek nach Art. 95 des Gesetzes vom 29. August 1997 Bankenrecht (einheitliche Textfassung: Gesetzblatt von 2012, Pos. 1376) und Art. 29 Abs.<sup>2</sup> des Gesetzes vom 5. November 2009 über die genossenschaftlichen Kredit- und Sparkassen (einheitliche Fassung, Gesetzblatt von 2013, Pos. 1450); 2) die Hypothek, die die aus einer Schuldverschreibung resultierenden Forderungen sichert, Art. 7 Abs. 1 des Gesetzes vom 29. Juni 1995 (einheitliche Fassung: Gesetzblatt von 2014, Pos. 730); 3) die Sicherungshypothek, die die Forderungen des polnischen Staatschattes oder der Einheiten der Gebietsgemeindeverbände wegen der Rückgabe der enteigneten Immobilie sichert, Art. 141 Abs. 2 des Gesetzes vom 21. August 1997 über die Bewirtschaftung von Immobilien (einheitliche Fassung, Gesetzblatt von 2014, Pos. 518); 4) die Hypothek, die die Forderung auf die Umwandlung des ewi-

Nach Art. 67 Abs. 1 U. K. W. i. H ist für die Entstehung der Hypothek die Eintragung ins Grundbuch zwingend erforderlich. Die Eintragung der Hypothek ins Grundbuch hat daher für ihre Entstehung eine konstitutive Wirkung.<sup>4</sup>

Aus dem Obigen folgt, dass das Fehlen der Eintragung der Hypothek im Grundbuch das Ausbleiben der Sicherung der Forderung nach sich zieht. Die Vertragshypothek entsteht daher als Folge des Eintritts eines Rechtseignisses.<sup>5</sup> Dieses Ereignis umfasst den Vertrag über die Hypothekenbestellung und die Eintragung der Hypothek im Grundbuch. Das Fehlen einer dieser Voraussetzungen hat zur Folge, dass die Hypothek nicht wirksam bestellt werden kann.<sup>6</sup>

### III. Beschlagnahme im Rahmen eines Vollstreckungsverfahrens

Nach Art. 923 des Gesetzes vom 17. November 1964 der polnischen Zivilprozessordnung<sup>7</sup> als Folge des Antrags des Gläubigers auf die Einleitung der Vollstreckung in eine Immobilie fordert der Gerichtsvollzieher den Schuldner auf, die Schuld innerhalb von zwei Wochen unter der Androhung der Beschreibung und einer Schätzung des Wertes der Immobilie zu begleichen.<sup>8</sup>

Nebst der Übersendung der Aufforderung an den Schuldner übermittelt der Gerichtsvollzieher an das Grundbuchgericht einen Antrag auf die Eintragung der Einleitung der Vollstreckung oder einen Antrag auf die Einreichung des Antrags zu der Sammlung der Unterlagen (Art. 924 § 1 KPC). Das Gericht berücksichtigt den Antrag des Gerichtsvollziehers, indem es eine Vormerkung über die Einleitung der Vollstreckung in Abteilung III des Grundbuchs einträgt (Art. 6262 § 5 KPC).<sup>9</sup>

Im Verhältnis zum Schuldner gilt die Immobilie als beschlagnahmt in dem Zeitpunkt, in dem dem Schuldner die Aufforderung zugestellt wird. Im Verhältnis zum Schuldner, der keine Aufforderung zugestellt bekommen hat, gilt die Immobilie als beschlagnahmt in dem Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch oder im Zeitpunkt der Einreichung des Antrags durch den Gerichtsvollzieher zu der Sammlung von Dokumenten (Art. 925 § 1. KPC in fine).<sup>10</sup> Im Verhältnis zu jeder Person, die von der Einleitung der Vollstreckung die Kenntnis hatte, gilt die Beschlagnahme als wirksam in dem Zeitpunkt, von dem an

gen Erbnießbrauchsrechts in das Eigentumsrecht sichert, Art. 4 Abs. 6 des Gesetzes vom 29. Juli 2005 über die Umwandlung des ewigen Erbnießbrauchsrechts in das Eigentumsrecht (einheitliche Textfassung, Gesetzblatt von 2012, Pos. 83).

<sup>4</sup> Mehr dazu siehe: S. Rudnicki, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoskiegowych. Komentarz (Gesetz über das Grundbuch und die Hypothek. Die Vorschriften über das Grundbuchverfahren. Kommentar) Warszawa 2006, S. 228 ff.; ders., in: G. Bieniek/S. Rudnicki, Nieruchomości. Problematyka prawnia (Immobilien. Rechtsfragen), Warszawa 2006, S. 105 ff.

<sup>5</sup> Vgl. B. Swaczyna, Hipoteka umowna (Vertragshypothek), Kraków 2007, S. 33 ff.

<sup>6</sup> Vgl. ebd., S. 33 ff.

<sup>7</sup> Gesetz vom 17. November 1964, Zivilprozessordnung (einheitliche Textfassung: Gesetzblatt von 2014 von Pos. 101 ff.) – nachstehend: KPC.

<sup>8</sup> Vgl. E. Wengerek, in: Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do części drugiej Kodeku postępowania cywilnego (Sicherungs- und Vollstreckungsverfahren. Kommentar zum zweiten Teil des Zivilprozessverfahrens), bearbeitet von M. Tyczki, Warszawa 1998, S. 495 ff.

<sup>9</sup> Mehr über den Rechtscharakter der Eintragung über die Eintragung der Vollstreckung in Immobilien und die Auffassung des Schrifttums über ihre Form, vgl. P. Bieżuński/M. Bieżuński, Egzekucja z nieruchomości. Zagadnienia teorii i praktyki (Immobilienvollstreckung. Fragen aus der Theorie und Praxis), Warszawa 2010, S. 46 ff.

<sup>10</sup> Vgl. Urteil des Obersten Polnischen Gerichtshofes (SN) von 6. Mai 2009, II CSK 651/08, LEX Nr. 511997.

diese Person von der Einleitung der Vollstreckung Kenntnis erlangte, unabhängig davon, ob die Aufforderung an den Schuldner inzwischen versendet oder die Eintragung im Grundbuch verfügt wurde (Art. 925. § 2 KPC). Die Grundbucheintragung über die Einleitung der Vollstreckung (Einreichung des Antrags zu der Sammlung von Dokumenten) bildet den endgültigen Termin für die Beschlagnahme der Immobilie im Verhältnis zu allen Personen, wenn sie vorher darüber kein Wissen hatten.

Als Zeitpunkt der Eintragung der Vormerkung über die Einleitung der Vollstreckung in die Immobilie gilt das Datum der Stellung des Antrags auf die Eintragung durch den Gerichtsvollzieher oder des Gläubigers. Die rückwirkende Kraft der Eintragung drückt sich dabei so aus, dass die Rechtsfolgen der Eintragung seiner Verfügung vorangehen (Art. 29 U. K. W. i. H). Die Eintragung über die Einleitung der Vollstreckung ist für den Schuldner bindend, dem keine Aufforderung zugestellt wurde und im Verhältnis zu Dritten gilt sie als bindend mit dem Zeitpunkt der Einreichung des Antrags zu der Sammlung von Dokumenten.<sup>11</sup>

#### IV. Bestellung der Hypothek durch den Schuldner nach Beschlagnahme

Ein wichtiger Aspekt im Rahmen der Vollstreckung in die Immobilie bezieht sich auf die Rechtsfolgen im Zusammenhang mit ihrer Beschlagnahme. Die Beschlagnahme der Immobilie schränkt das Eigentumsrecht des Schuldners zunehmend ein. Im Grunde genommen bewirkt diese Einschränkung ein Verfügungsverbot. Der polnische Gesetzgeber hat angenommen, dass jede Verfügung über Gegenstände einschließlich der Immobilie nach ihrer Beschlagnahme unwirksam ist. Ferner löst die Belastung der Immobilie nach der Beschlagnahme keine Rechtsfolgen aus, denn sie gilt als unwirksam von Amts wegen (vgl. Art. 930 KPC).<sup>12</sup> Daraus ergibt sich, dass kein beschränkt dingliches Recht auf der Immobilie nach der Beschlagnahme entstehen kann.

Das Gericht überprüft, indem es über den Eintragungsantrag entscheidet, lediglich den Inhalt und die Form des Antrags, die dem Antrag beigefügten Dokumente sowie den Inhalt des Grundbuchs (Art. 6268 § 2 KPC). Dies bedeutet, dass das Gericht an den Inhalt des Grundbuchs gebunden ist. Die Eintragung einer Vormerkung über die Einleitung der Vollstreckung in Abteilung III des Grundbuchs hindert zugleich die Eintragung einer Vertragshypothek (Art. 6269 KPC). Die obige These wurde durch die Rechtsprechung des Obersten Polnischen Gerichtshofes bestätigt, in der festgestellt wurde, dass die Eintragung einer Vertragshypothek nach der Beschlagnahme der Immobilie unzulässig ist.<sup>13</sup> Der Antrag auf die Eintragung einer Vertragshypothek zwecks Sicherung einer Forderung ist folglich nach der Beschlagnahme der Immobilie abzulehnen. Der Schuldner kann jedoch nach der Beschlagnahme sein Eigentumsrecht an der Immobilie an einen Dritten verkaufen. Die Veräußerung der Immobilie durch den Schuldner, die nach der Stellung des Antrags auf die Eintragung der Vollstreckung erfolgt, hindert nicht die Eintragung eines neuen Eigentümers der Immobilie in das Grundbuch.<sup>14</sup>

<sup>11</sup> Vgl. Urteil des Obersten Polnischen Gerichtshofes von 4. April 2006, ICSK 3/08, OSNC-ZD 2009, Nr. 1, Pos.. 6.

<sup>12</sup> Vgl. *G. Julke*, Egzekucja sądowa. Egzekucja świadczeń pieniężnych. Egzekucja z nieruchomości (Gerichtsvollstreckung. Vollstreckung in Geld. Vollstreckung in Immobilien), Sopot 2006, S. 125–127.

<sup>13</sup> Vgl. Beschluss des SN vom 29. April 2008, III CZP 15/08, OSNC 2009, Nr. 6, Pos. 81.

<sup>14</sup> Beschluss des SN vom 2. April 2004, III CZP 12/04, OSNC 2005, Nr. 6, Pos. 100; *P. Pogonowski*, in: System prawa handlowego T 7. Postępowanie w sprawach gospodarczych (Systeme des Handelsrechts. Bd. 7, Verfahren in Wirtschaftssachen, *T. Wiśniewski* (Hrsg.), Warszawa 2007, S. 414 ff.

## V. Die Bestellung einer Hypothek durch den Erwerber

Nach Art. 930 § 3 KPC gilt jede Belastung der Immobilie durch den Schuldner oder jede Verfügung über die leer gewordene Stelle nach einer Hypothek nach ihrer Beschlagnahme als unwirksam. Es entsteht die Frage, ob diese Regelung auch auf den neuen Eigentümer anwendbar ist, der das Eigentumsrecht vom Schuldner außerhalb des Vollstreckungsverfahrens erworben hat. Diese Frage wird auch durch den Inhalt der Art. 930 § 4 KPC verkompliziert, wonach die Übergabe einer beschlagnahmten Immobilie in Gebrauch, Leasing, Miete oder Pacht gegenüber dem Erwerber der Immobilie in Vollstreckung unwirksam ist.

Die Auslegung der oben genannten Vorschriften anhand der grammatischen Auslegung sollte die Annahme rechtfertigen, dass der neue Eigentümer der Immobilie eine Vertragshypothek auf die Immobilie bestellen kann, die in einem Vollstreckungsverfahren beschlagnahmt wurde, denn er ist kein Schuldner. Diese Schlussfolgerungen stehen jedoch im Widerspruch zur ratio legis des Instituts der Beschlagnahme von Immobilien, die in dem Schutz der Gläubiger besteht, und die Bestellung einer Hypothek hat einen wesentlichen Einfluss auf die Reihenfolge der Befriedigung der Gläubiger in einem Vollstreckungsverfahren (Art. 1025 § 3 KPC).

Dies bedeutet, dass das obige Problem einer eingehenden Analyse bedarf. Das Wesen dieser Frage hängt mit dem Status des Erwerbers der Immobilie in einem Vollstreckungsverfahren zusammen.

Nach Art. 930 § 1 KPC hat der Verkauf der Immobilie nach ihrer Beschlagnahme keinen Einfluss auf das weitere Vollstreckungsverfahren. Der Erwerber kann auch als Schuldner an dem Verfahren beteiligt sein. Diese Vollstreckungshandlungen sind im Verhältnis zu dem Schuldner und dem Erwerber wirksam. Dies bedeutet, dass der Vertrag über den Verkauf der Immobilie, der zwischen dem Schuldner und einem Dritten außerhalb des Vollstreckungsverfahrens abgeschlossen wird, gültig ist; der Vertrag ist jedoch im Verhältnis zu den Gläubigern nicht wirksam, die die Vollstreckung eingeleitet bzw. sich der Vollstreckung angeschlossen haben. Im Ergebnis hat dieser Vertrag keinen Einfluss auf das Vollstreckungsverfahren.<sup>15</sup>

Die obige Auffassung wird durch die Rechtsprechung des Obersten Polnischen Gerichtshofes in dem Urteil vom 7. Februar 2008 bestätigt, in dem das Gericht festgestellt hat, dass der Gläubiger, zu dessen Gunsten die Immobilie beschlagnahmt wurde, sich aus dieser Immobilie so befriedigen kann, als ob diese Immobilie zu dem Vermögen des Schuldners weiterhin gehörte ohne Rücksicht auf die Änderung in der Person des Eigentümers. Der Schutzmechanismus des Art. 930 § 1 KPC stellt eine der grundlegenden Folgen der Beschlagnahme als Resultat der Vollstreckung dar. Es soll daher angenommen werden, dass nach dieser Regelung die Beschlagnahme der Immobilie sowohl gegenüber dem Schuldner als auch gegenüber dem Gläubiger wirksam bleibt.<sup>16</sup>

Wenn die Beschlagnahme der Immobilie auch gegenüber dem Immobilienerwerber wirksam ist, ist die Annahme richtig, dass die Eintragung der Vertragshypothek in diesem Fall auch nicht statthaft ist. Der Antrag auf die Eintragung der Hypothek aufgrund einer neuen Willenserklärung des neuen Eigentümers verdient keine Zustimmung und ist folglich abzulehnen unter der Voraussetzung, dass vorher die Eintragung einer Vormerkung über die Einleitung der Vollstreckung in der Abteilung III des Grundbuchs erfolgt ist.

<sup>15</sup> Vgl. Z. Szczurek, in: Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz (Zivilprozeßordnung. Sicherungsverfahren und Vollstreckungsverfahren. Kommentar), Z. Szczurek (Hrsg.), Sopot 2005, S. 564.

<sup>16</sup> Vgl. Urteil des SN von 7. Februar 2008, V CSK 426/07, LEX Nr. 457789.

## VI. Bestellung einer Hypothek durch den Erwerber (im Rahmen des Art. 999 § 1 KPC)

Die Übertragung des Eigentumsrechts an einer Immobilie ist im Rahmen des Vollstreckungsverfahrens möglich, in dem die Immobilie des Schuldners durch einen Gerichtsvollzieher ersteigert wird. Der Erwerb des Eigentumsrechts an einer Immobilie im Rahmen eines Vollstreckungsverfahrens gilt als zivilrechtlicher Erwerbsvorgang. Nach Maßgabe des Art. 999 § 1 KPC stellt eine rechtskräftige Entscheidung über die Erteilung des Zuschlags die Übertragung des Eigentumsrechts an der Immobilie auf den Erwerber und zugleich einen Titel auf die Eintragung des Eigentumsrechts des Erwerbers im Immobilienkataster sowie die Eintragung des Eigentumsrechts im Grundbuch bzw. die Einreichung des Antrags zu der Sammlung von Dokumenten dar. Das Gericht überprüft den Antrag des Immobilieneigentümers auf die Eintragung im Grundbuch aufgrund einer rechtskräftigen Entscheidung über den Zuschlag des Eigentums, und es ist nicht berechtigt, den Antrag in sachlicher Hinsicht zu verifizieren.<sup>17</sup> Die Entscheidung über die Erteilung des Zuschlags des Eigentums hat konstitutive Wirkung.<sup>18</sup> Sie bewirkt, dass der Erwerber das Eigentum erlangt und der bisherige Eigentümer dieses Recht auf den Erwerber überträgt, wobei der Erwerber nicht verpflichtet ist, die Rechtsnachfolge nach der als Eigentümer im Grundbuch eingetragenen Person nachzuweisen. Die Rechte von Drittpersonen stellen kein Hindernis für die Eintragung dar, wenn sie im Vollstreckungsverfahren nicht angemeldet wurden (Art. 953 § 1 Pkt. 6 KPC). Dies ist die Folge des konstitutiven Charakters der Entscheidung über den Zuschlag des Eigentums, die u. a. zu einem primären Eigentumserwerb führt. Im Falle eines primäreren Erwerbs des Eigentumsrechts ist es aus der Warte der Wirksamkeit ohne Bedeutung, wer früher Eigentümer war.<sup>19</sup>

Mit dem Zeitpunkt der Rechtskraft der Entscheidung über den Zuschlag des Eigentums erloschen in der Regel sämtliche Rechte und Folgen der Eintragung von Rechten und persönlichen Forderungen, die auf der Immobilie lasten. An die Stelle dieser Rechte tritt das Recht auf die Befriedigung aus dem Kaufpreis im Vorrang ein, der in den Vorschriften über die Verteilung der im Wege der Vollstreckung erlangten Beträge vorgesehen ist (Art. 1000 KPC). Diese Regelung entscheidet jedoch nicht über die Folgen der Beschlagnahme der Immobilie, weil in Art. 3 Abs. 1c U. K. W. i. H vermutet wird, dass ein im Grundbuch eingetragenes Recht in Übereinstimmung mit dem wirklichen Rechtszustand eingetragen ist. Diese Vorschrift drückt den Grundsatz der materiellen Transparenz aus, wonach das Grundbuch den rechtlichen Zustand einer Immobilie wiedergibt, für die es geführt wird.

Wenn nach der Rechtskraft der Entscheidung über den Zuschlag des Eigentums eine Vormerkung in Abteilung III des Grundbuchs über die Einleitung der Vollstreckung weiterhin eingetragen ist, so soll angenommen werden, dass die Immobilie nach wie vor als beschlagnahmt im Sinne des Art. 924 KPC gilt. Dies hat zur Folge, dass ein neuer Eigentümer trotz des primären Erwerbs des Eigentumsrechts an der Immobilie keine Vertragshypothek ins Grundbuch eintragen kann, bis die Eintragung über die Beschlagnahme der Immobilie im Rahmen eines Vollstreckungsverfahrens gelöscht wird.

<sup>17</sup> Vgl. Urteil des SN vom 9. August 2001, II CKN 181/99, in: Monitor Prawniczy 18/2007 S. 1022.

<sup>18</sup> So z. B. R. Kowalkowski, in: Z. Knypf/R. Kowalkowski/H. Langa-Bieszki/Z. Merchel/Z. Szczurek/J. Treder: Encyklopedia egzekucji sądowej (Enzyklopädie der Gerichtsvollstreckung), Sopot 2002, S. 303.

<sup>19</sup> Vgl. Urteil des SN vom 13. Juni 2013, IV CSK 666/12, LEX Nr. 1360292.

Im Zusammenhang mit den obigen Ausführungen sollte der Antrag auf die Eintragung einer Vertragshypothek nach dem Antrag auf die Löschung der Vormerkung über die Beschlagnahme der Immobilie aus Abteilung III des Grundbuchs gestellt werden. Nach Art. 1003 § 1 KPC bildet die rechtskräftige Entscheidung über den Zuschlag des Eigentums nebst dem Plan über die Verteilung der infolge der Vollstreckung erlangten Beträge einen Titel zur Löschung von sämtlichen Rechten, die nach dem Verteilungsplan erloschen sind, im Grundbuch oder in der Sammlung von Dokumenten.

## VII. Zusammenfassung

Die Belastung der Immobilie nach der Beschlagnahme im Sinne des Art. 930 § 3 KPC bewirkt die Ungültigkeit dieser Verfügung. Für die Bestellung der Hypothek ist nicht nur der Vertrag, sondern auch die Eintragung ins Grundbuch zwingend erforderlich. Dies bedeutet, dass die Entstehung der Hypothek mit der Entstehung des Rechts nicht identisch ist.

Sollte der Vertrag auch vor der Beschlagnahme der Hypothek abgeschlossen werden und der Antrag auf die Eintragung ins Grundbuch später als der Antrag auf die Eintragung der Einleitung der Vollstreckung beim Grundbuch eingegangen sein, so wäre in einem solchen Fall die Eintragung der Hypothek unzulässig. Die Vertragshypothek kann daher nicht zum Entstehen gelangen unabhängig davon, ob der Schuldner oder ein neuer Immobilieneigentümer in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen ist.