

# Annales de la Faculté de Droit d'Istanbul

ARAŞTIRMA MAKALESİ / RESEARCH ARTICLE

## Das Problem der Pfändbarkeit von Nutzerrechten in den Zollfreigebieten

Prof. Dr. Oğuz Atalay<sup>1</sup>

### Einführung

Es ist unumstritten, ob Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen Unternehmen, die in Zollfreigebieten tätig sind, alle Sachen und Rechte, die sich in deren Vermögen befinden, umfassen. Gemäß Art. 52 Abs. 1 der Verordnung über Zollfreigebiete<sup>2</sup> (Verordnung) unterliegen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den Zollfreigebieten den Zwangsvollstreckungsgesetzen. Bewegliches Vermögen des Schuldners im Zollfreigebiet kann gepfändet werden, doch nicht außerhalb des Zollfreigebiets in Beschlag genommen werden. Jene Güter, die von der Zwangsvollstreckungsbehörde gepfändet wurden, können lediglich einem anderen Unternehmen im Zollfreigebiet als Treuhänder übergeben werden. Ist ein solches nicht vorhanden, so können sie dem Betreiberunternehmen des Zollfreigebiets übergeben werden. Der Verkauf dieser Güter erfolgt nach den allgemeinen Vorschriften. Doch die verkauften Güter können nicht ohne Verzollung außerhalb des Zollfreigebiets gebracht werden.

Der folgende Beitrag behandelt nicht die Frage der Pfändung beweglicher Sachen von Schuldner, die in Zollfreigebieten tätig sind, sondern ob deren Überbaurecht auf den dem Staat gehörenden Immobilien und die damit zusammenhängenden Rechte einer Pfändung unterliegen können oder nicht.

### A. Rechtliche Einordnung des Überbaurechts in den Zollfreigebieten

Zunächst muss das Verhältnis zwischen den natürlichen oder juristischen Personen, die in den Zollfreigebieten, die sich im Eigentum des Staates befinden, und den Betreibern der Zollfreizonen und die rechtliche Natur des Überbaurechts<sup>3</sup>, die aus diesem Verhältnis resultiert, näher bestimmt werden. Hierfür müssen die Voraussetzungen für eine Tätigkeit in einem Zollfreigebiet kurz

<sup>1</sup> **Corresponding Author:** Oğuz Atalay (Prof.Dr.), Dokuz Eylül University, Institute of Social Science, Izmir, Turkey. Email: [oguz.atalay@deu.edu.tr](mailto:oguz.atalay@deu.edu.tr) **Cite this article:** Atalay, Oğuz: "Das Problem der Pfändbarkeit von Nutzerrechten in den Zollfreigebieten",

<sup>2</sup> Resmi Gazete vom 10.3.1993, Nr. 21520.

<sup>3</sup> In der Praxis wird auch der Begriff "Überbaunutzungsrecht" verwendet.

erläutert werden. Dieses Verfahren wird in der „Anwendungsverordnung über die Zollfreigebiete“ (Verordnung) festgelegt.

Zunächst muss klargestellt werden, dass eine Investition und der Aufbau einer Anlage in einem Zollfreigebiet ohne eine Tätigkeitsbescheinigung unmöglich sind. Jene natürlichen oder juristischen Personen, die in Zollfreigebieten tätig werden wollen, wenden sich zunächst an die Zentralbehörde für Zollfreigebiete und beantragen die Erteilung einer Tätigkeitsbescheinigung (Verordnung Art. 11 Abs. 1).

Wird der Antrag auf Erteilung einer Tätigkeitsbescheinigung positiv verbeschiedet, so wird dies dem Antragsteller schriftlich mitgeteilt. In dem betreffenden Schreiben wird dem Antragsteller außerdem eine Frist von 30 Tagen gewährt, um einen Miet- bzw. Kaufvertrag abzuschließen. Der Antragsteller, der innerhalb dieser Frist einen Miet- bzw. Kaufvertrag abschließt, lässt diese von der Regionalverwaltungsbehörde genehmigen und schickt sie der Zentralbehörde zu. Dem folgt die Ausstellung der Tätigkeitsbescheinigung durch die Zentralbehörde (Verordnung Art. 11 Abs. 2).

Erfolgreiche Antragsteller schließen sodann Miet- bzw. Kaufverträge mit dem Betreiber bzw. „Gebietsgründer und -betreiber“. Nach dem diese von der Regionalbehörde genehmigt werden und die Zentralbehörde die Tätigkeitsbescheinigung erstellt hat, kann der Antragsteller mit der Investition im betreffenden Gebiet beginnen (Verordnung Art. 8 Abs. 4).

Gebäude und Anlagen in den Zollfreigebieten können sowohl durch den Gebietsgründer und –betreiber, als auch durch den jeweiligen Betreiber errichtet und an die „Nutzer“ vermietet werden, oder aber durch den jeweiligen Nutzer errichtet werden (Verordnung Art. 8 Abs. 2).

Ist das für das Zollfreigebiet vorgesehene **Grundstück im Eigentum des Staats** oder einer anderen staatlichen Behörde, so wird es **durch die Zentralbehörde** dem Betreiber oder dem Gebietsgründer und –betreiber teilweise bzw. vollständig vermietet, **um darauf ein Überbau zu errichten** oder aber **einem erfolgreichen Antragsteller als natürliche oder juristische Person durch ein Vertrag vermietet** (Verordnung Art. 8 Abs. 1).

Zusammenfassend können erfolgreiche Antragsteller eine unbewegliche Sache (ein Überbau), deren Eigentümer der Staat ist, vom Betreiber (oder dem Gebietsgründer und –betreiber) mieten oder von der Zentralbehörde für die Zollfreigebiete mieten, um darauf selber ein Überbau zu errichten. Damit erlangt derjenige, der ein Überbau auf einem Grundstück, der sich im Eigentum des Staats befindet, errichtet, den Status eines „Nutzers“. Nutzer wird definiert als diejenige natürliche oder juristische Person, die eine Tätigkeitsbescheinigung besitzt und im betreffenden Gebiet eine bestimmte Betriebsstatt hat (Gesetz über Zollfreigebiete Art. 3 lit. b)<sup>4</sup>.

4 06.06.1985 tarih ve 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu (RG:15.06.1985 Sayı: 18785) (Gesetz über Zollfreigebiete). Vgl.

Diese Ausführungen zeigen deutlich, dass zwischen dem Nutzer, dem ein Nutzungsrecht für ein Überbau gewährt wird, das Eigentum des Grundstücks jedoch dem Staat gehört, und dem Staat (der Zentralbehörde für Zollfreigebiete) im rechtlichen Sinne ein Mietverhältnis entsteht (Art. 299 tOR)<sup>5</sup>. Zweifellos unterliegt dieses Mietverhältnis entsprechend der öffentlich-rechtlichen Natur besonderen Regelungen.

Dieses Recht, das dem Nutzer in diesem Zusammenhang gewährt wird, ist kein „Überbaurecht“<sup>6</sup> im Sinne des Art. 826 des Türkischen Zivilgesetzbuchs. Das Überbaurecht kann Gegenstand einer Hypothekenbestellung sein oder auch gepfändet werden<sup>7</sup>. Daher muss das „Überbaurecht“ in den Zollfreigebieten vom Überbaurecht im Sinne des Zivilgesetzbuchs auseinandergelassen werden. Schließlich wird in Art. 3 lit. b) ausdrücklich geregelt, dass es sich bei dem Verhältnis zwischen dem Nutzer und dem Staat um ein Mietverhältnis handelt.

Derjenige Nutzer mit einer Tätigkeitsbescheinigung, der im Zollfreigebiet ein im Eigentum des Staates befindliches Grundstück gemietet hat, um darauf ein Bau (Gebäude) zu errichten, wird im Rahmen des Mietverhältnisses als „Mieter“ bezeichnet. „Nutzer“ bedeutet nichts anderes als die gesetzliche Bezeichnung derjenigen Mieter, die mit einer Tätigkeitsbescheinigung im Zollfreigebiet Investitionen tätigen und dort ihre Tätigkeiten ausüben.

Läuft die Gültigkeitsdauer der Tätigkeitsbescheinigung des jeweiligen Nutzers ab und wird sie nicht erneuert oder wegen eines der in der Verordnung bezeichneten Gründe für nichtig erklärt, so endet die Nutzereigenschaft und das errichtete Überbau geht in das Eigentum des Staates über, das auch der Eigentümer des Grundstücks ist. Der Erbauer kann diesbezüglich keine dinglichen Ansprüche geltend machen<sup>8</sup>. Im Ergebnis handelt es sich also beim Überbaurecht um ein persönliches Recht im Gewand eines Anspruchs auf Überlassung des Mietgegenstands.

---

auch Verordnung Art. 4 lit. n).

5 Zum Mietvertrag allgemein sh. **Eren, F.**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2014, S. 332; **Zevkiler, A./Gökyayla**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 13. Bası, Ankara 2013, S. 183; **Gümüş, M. Alper**, Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2011, S. 22; **Acar, F.**, Kira hukuku Şerhi, 2. Bası, Ankara 2015, S. 64; **İnceoğlu, M.**, Kira Hukuku, C.I, İstanbul 2014, S. 7.

6 **Art. 826 tZGB**: Ein Grundstück kann mit der Dienstbarkeit belastet werden, dass jemand das Recht erhält, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten.  
Dieses Recht ist, wenn es nicht anders vereinbart wird, übertragbar und vererblich.

7 Sh. zum Überbaurecht im Sinne des Zivilgesetzbuchs **Oğuzman, K.**, /Seliçi, Ö., Eşya Hukuku, 9. Bası, İstanbul 2002, S. 638 ff.; **Esener, T./Güven, K.**, Eşya Hukuku, 6. Bası, Ankara 2015, S. 428 ff.; **Sirmen, L.**, Eşya Hukuku, 3. Bası, Ankara 2015, S. 527 ff.

8 Vgl. die Verwaltungsvorschrift vom 07.06.2012 und Nr. 2012/3 betreffend die Zuweisung, Übertragung, Verkauf und über die Unzulässigkeit von Überbauten in den Zollfreigebieten, Art. 4 (<http://www.ekonomi.gov.tr/portal/content/conn/UCM/uid/dDocName:EK-020448>).

## **B. Können die Rechte der Nutzer in den Zollfrei gebieten Gepfändet Werden?**

### **1. Überbaurecht**

Ob die Pfändung einer Sache oder eines Rechts möglich ist, hängt von zwei Grundvoraussetzungen ab. Die erste davon betrifft die Frage, ob die Übertragung (der Sache oder des Rechts) möglich ist oder nicht; die zweite hingegen, ob es einen wirtschaftlichen Wert besitzt. Sind diese beiden Voraussetzungen nicht erfüllt, so ist die Pfändung nicht zulässig<sup>9</sup>.

In unserem Vollstreckungsrecht wird der Gläubiger aus dem Erlös, der durch den Verkauf der Ware des Schuldners erzielt wird, befriedigt. Da bei wirtschaftlich wertlosen Sachen ein monetärer Wert nicht vorhanden ist, können diese nicht Gegenstand einer Pfändung sein. Andererseits unterliegt nicht das gesamte Vermögen des Schuldners, das einen wirtschaftlichen Wert besitzt, der Zwangsvollstreckung. Jene Gegenstände und Rechte, deren Übertragung nach materiellem Recht unzulässig sind, können nicht gepfändet werden. Der Grund hierfür liegt im materiellen Recht<sup>10</sup>. Auch jene Rechte, die besonderen Bestimmungen unterliegen und nicht durch ein zweiseitiges Rechtsgeschäft übertragen werden können, sind der Pfändung entzogen. Das Recht auf Überlassung des Mietgegenstands aus dem Mietvertrag kann nicht durch Vereinbarung zwischen dem Mieter und einem Dritten auf Letzteren übertragen werden. Vielmehr muss der Vermieter zustimmen (Art. 323 Abs. 1). Die Übertragung des Mietrechts in Zollfrei gebieten ist ebenfalls nicht möglich ohne die Zustimmung der Zentralbehörde für Zollfrei gebiete. Die Behörde entscheidet darüber, ob die Übernehmende Person geeignet ist (Art. 8 Abs. 11 der Verordnung).

Die Nichtpfändbarkeit von Gegenständen und Forderungen, die keinen eigenständigen Wert haben, hängt damit zusammen, dass sie nicht isoliert einer dritten Person übereignet und aus dem Erlös ein Gewinn erzielt werden können.

Angesichts der Tatsache, dass es sich bei den Rechten der Baunutzer in den Zollfrei gebieten um ein Mietverhältnis handelt, stellt sich automatisch heraus, dass dieses Recht einen wirtschaftlich eigenständigen Wert (einen materiellen Wert) hat und deswegen der Pfändung entzogen ist. Da der Mietanspruch gegenüber dem Grundstückseigentümer, dem Staat, keinen eigenständigen wirtschaftlichen Wert besitzt, kann dieser auch nicht im Wege der Zwangsversteigerung der höchst bietenden Person zugeteilt werden. Daher wird sie als eine der Pfändung entzogene Forderung bewertet.

Hält man andererseits das Verfahren bezüglich der Erlangung des Nutzer-Status im oben beschriebenen Sinne, so ist die zwangsweise Gewährung eines Nutzungsrechts im

<sup>9</sup> HGK 06.12.2006, 12-765/765.

<sup>10</sup> **Kuru, B.**, İcra ve İflas Hukuku, C.I, İstanbul 1988, S. 779 ff.; Üstündağ, S., İcra Hukukunun Esasları, 8. Bası, İstanbul 2004, S. 173 ff.; **Pekcantez/Atalay/Özkan/Özkes**, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 4. Bası, İstanbul 2017 S. 150; HGK 06.12.2006, 12-765/765.

Wege einer Vorerlaubnis oder einer Tätigkeitsbescheinigung nicht möglich, da der Erhalt einer Tätigkeitsbescheinigung ohne die Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen nicht möglich ist (Art. 8 Abs. 11 der Verordnung). Es ist mithin undenkbar, einen Gegenstand zu pfänden, dessen zwangsweise Verkauf nicht möglich ist.

Kurz gefasst ist das Überbaurecht in den Zollfreigebieten nicht der Pfändung unterworfen, so wie der Mietanspruch ebenfalls nicht gepfändet werden kann.

Auch der 12. Senat des Türkischen Kassationshofs ist im Übrigen der Ansicht, dass das Überbaurecht nicht gepfändet werden kann<sup>11</sup>.

## 2. Übertragungsanspruch des Überbaurechts

Es muss klargestellt werden, dass der in der Praxis verwendete Begriff „Übertragungsanspruch des Überbaurechts“ kein technischer ist und im Sinne eines unabhängigen Anspruchs keine Bedeutung hat.

Dass ein Anspruch übertragen werden kann, stellt kein unabhängiges Recht dar; hier kann lediglich von einer Übertragungsbefugnis die Rede sein. Eine Befugnis hingegen besitzt keinen monetären Wert. Während das Eigentum an einer Moblie bzw. Immobilie gepfändet werden kann, ist es unmöglich, von der isolierten Pfändbarkeit der Übertragungsbefugnis dieses Rechts zu sprechen. Die Übertragungsbefugnis ist Teil des Eigentumsrechts und stellt keinen unabhängigen Pfandgegenstand dar. Der Anspruch des Mieters aus einem Mietvertrag unterliegt ebenfalls keiner Pfändung, so dass der Übertragungsanspruch des Mietanspruchs ebenfalls nicht gepfändet werden kann.

In einem Urteil führt der Türkische Kassationshof aus: „...auch wenn das Überbaurecht bei Beendigung der Tätigkeit an den Staat zurückfällt und daher der Pfändung nicht unterliegt, ist zu bedenken, dass die Übertragung gegen ein wirtschaftlichen Entgelt nach der Verordnung möglich ist und damit die Pfändung der Übertragungsbefugnis. Daher muss das Gericht überprüfen, ob eine Übertragung gegen Entgelt möglich ist oder nicht<sup>12</sup>“. Doch die Übertragung des Überbaurechts ist im Sinne der Übertragung des Mietanspruchs möglich<sup>13</sup>; allerdings ist die Pfändung dieses Rechts nicht möglich, da es keinen selbstständigen Anspruch darstellt und nicht isoliert zum Gegenstand eines Rechtsgeschäfts gemacht werden kann. Daher ist es nicht möglich, die Ansicht des Kassationshofs zu teilen.

11 12. HD, 17.11.2011; 10941/22640. Diese Rechtsprechung des 12. Senats kann man als beständig ansehen; 19.03.2013 tarih, 2013/472E, 2013/10149 K.; 19.03.2013 tarihli, 2013/464E, 2013/10152K.; 19.03.2013 tarih, 2013/470E, 2013/10150K.; 01.11.2013 tarih, 2013/24634E, 2013/34372K.

12 12. HD, 22.12.2016, 7982/25873

13 In Art. 322 tOR ist die Übertragung des Nutzungsrechts durch den Mieter geregelt. Die Übertragung des Nutzungsrechts ändert nichts an der Mietereigenschaft der bisherigen Vertragspartei (sh. Inceoglu, S. 496-497). Da in den Zollfreigebieten das Überbaurecht unmittelbar mit dem Nutzungsrecht verbunden ist, erlischt die Berechtigung mit der Übertragung des Nutzungsrechts. Daher kann die Übertragung des Nutzungsrechts in Zollfreigebieten nicht als eine Übertragung des Nutzungsrechts im mietvertraglichen Sinne bezeichnet werden. Es kann sich um eine Übertragung des Mietrechts im Sinne von Art. 323 tOR handeln, die allerdings der schriftlichen Genehmigung des Vermieters bedarf.

### 3. Entgelt für die Übertragung des Überbaus

Das Entgelt für die Übertragung des Überbaus wird in Art. 5 der Verordnung definiert und umfasst ausschließlich den Entgelt, den ein Nutzer für die Zurverfügungstellung eines Überbaus an den Staat, der Eigentümer dieser Bauten ist, bezahlen muss. Bei dem Entgelt handelt es sich nicht um das, was der Übertragende vom Übernehmer verlangen kann, genauso wenig um das Entgelt, das der Übertragende vom Staat verlangen kann. Folglich ist es unmöglich zu beschließen, dass das Entgelt für die Übertragung des Überbaus an die Vollstreckungsbehörde gezahlt wird. Gibt es keinen Betrag, der an den Schuldner zu bezahlen ist, so gibt es auch keinen Betrag, der einer Pfändung unterliegt. Es hat keinen Sinn, an Schreiben an eine Behörde zu schicken, die nicht Schuldnerin im Sinne eines Übertragungsentgelts derjenigen Person ist, gegen die die Zwangsvollstreckung betrieben wird.

Sobald mit der Pfändung des Entgelts für die Übertragung des Überbaus die Pfändung der Geldforderung desjenigen gemeint ist, der den Überbau errichtet und seine Betriebsstätte an eine andere Person übertragen hat, so handelt es sich um nichts anderes als die Pfändung einer Forderung und kann sich an den Schuldner des Pfändungsschuldners richten. Die Pfändung einer Forderung wiederum richtet sich nach den in Art. 89 des Zwangsvollstreckungsgesetzes festgelegten Voraussetzungen. Damit eine solche Forderung bei einem Dritten (dem Übernehmer) gepfändet werden kann, muss der Antrag auf Erteilung einer Tätigkeitsbescheinigung genehmigt worden und die Übertragung erfolgreich abgeschlossen sein (Vgl. für die einzelnen Stufen der Übertragung Art. 13 ff. der Verordnung). Da vor dem Abschluss dieses Verfahrens die Erlangung einer Schuldnerstellung gegenüber dem Übertragenden unmöglich ist, gibt es auch keine Forderung, deren Pfändung möglich wäre.

Ist mit der Pfändung die Forderung des Übertragenden gegenüber dem Übernehmer im Falle einer Übertragung, so gilt die Zollfreiheitsbehörde nicht als diejenige dritte Person, die die Forderung des Schuldners aus dem Übertragungsgeschäft innehat. Daher macht es keinen Sinn, dass dieser ein Pfändungsbeschluss übermittelt wird. Da es auch kein Register für Forderungen bei den Zollfreiheitsbehörden existiert, ist eine Vormerkung unmöglich und die Aufforderung, Die Zahlung an die Zwangsvollstreckungsbehörde anstelle des Schuldners zu tätigen, entfaltet keine rechtlichen Wirkungen. Denn das einzige Register, das gemäß Art. 12 Abs. 1 der Anwendungsverordnung bei den Regionalbehörden gehalten wird, ist über die wirtschaftlichen Aktivitäten der Nutzer und begründet insbesondere keine Rechte. Daher ist es unmöglich, in einem Register, das lediglich zur Beobachtung der Tätigkeiten dient, eine Vormerkung vorzunehmen; eine solche Eintragung entfaltet jedenfalls keine rechtlichen Wirkungen.

## **ERGEBNIS**

Bei dem Überbaurecht, das den als Nutzer bezeichneten Investoren im Rahmen des Gesetzes für Zollfreigeiete gewährt wird, handelt es sich rechtlich um einen Anspruch auf Überlassung der Mietsache.

Nach dem türkischen materiellen Recht ist das Überbaurecht kein „Überbaurecht“ im Sinne des Art. 826 tZGB, das ein unabhängiges dingliches Recht darstellt; es hat keinen unabhängigen wirtschaftlichen Wert und kann nicht Gegenstand einer Pfändung sein.

Da die Übertragungsbefugnis des Überbaus kein unabhängiges Recht darstellt, sondern dem Anspruch des Mieters auf Überlassung der Mietsache ähnelt, ist deren Pfändung ausgeschlossen.

Auch die Pfändung des Übertragungsentgelts eines Pfändungsschuldners bei der Regionalbehörde des Zollfreigeiets ist unmöglich. Denn bei Übertragung des Rechts wird das Entgelt nicht an die Regionalbehörde bezahlt und es existiert auch kein Register, in das die Pfändung eingetragen werden könnte.