

**Bundesgerichtshof**  
**IM NAMEN DES VOLKES**

**URTEIL**

§§ 1, 3 AnfG; 138 InsO

1. Der eine Grundstücksübertragung anfechtende Gläubiger kann gegenüber dem Einwand des Erwerbers, das Grundstück sei bereits wertausschöpfend belastet gewesen, die Anfechtbarkeit einer vorrangigen Belastung nicht geltend machen, wenn die Möglichkeit der Anfechtung nur im Verhältnis zu Dritten besteht (im Anschluss an BGH, NJW 1996, 3147 [BGH 11.07.1996 - IX ZR 226/94]).
2. Nach Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts durch die Rechtsprechung ist zur Vollstreckung in das Gesellschaftsvermögen nicht zwingend ein Titel gegen die Gesellschaft erforderlich. Auch mit einem Titel gegen alle einzelnen Gesellschafter, der im Hinblick auf ihre persönliche Mithaftung ergangen ist, kann in das Gesellschaftsvermögen vollstreckt werden.
3. Einen Anspruch auf den bei einer freihändigen Veräußerung zu erzielenden Verkehrswert hat der Kläger als anfechtungsberechtigter Gläubiger auf der Grundlage des Anfechtungsgesetzes nicht.
4. Maßgeblich muss vielmehr sein, ob bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks unter Berücksichtigung der Kosten des Zwangsversteigerungsverfahrens ein an den Gläubiger auszugehrender Erlös erzielt werden kann.
5. Die Übertragung eines belasteten Grundstücks hat nur dann eine objektive Gläubigerbenachteiligung im Sinne des § 1 Abs. 1 AnfG zur Folge, wenn der in der Zwangsversteigerung erzielbare Erlös des Grundstücks die vorrangigen Belastungen und die Kosten des Zwangsversteigerungsverfahrens überstiegen hätte.
6. Handelt es sich bei dem weggegebenen Vermögensgegenstand um ein bereits vor der anfechtbaren Veräußerung belastetes Grundstück, hat der Erwerber es nur mit derselben oder einer gleich schweren Belastung für den Gläubigerzugriff zur Verfügung zu stellen.

BGH, Urteil vom 13.09.2018; Az.: IX ZR 190/17

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. September 2018 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Kayser, die Richterinnen Lohmann, den Richter Prof. Dr. Pape, die Richterinnen Möhring und den Richter Meyberg für Recht erkannt:

**Tenor:**

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 18. Juli 2006 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

## **Tatbestand:**

Der Kläger nimmt die Beklagte unter dem Gesichtspunkt der Gläubigeranfechtung auf Duldung der Zwangsvollstreckung in ein Grundstück in Anspruch.

Die M. GmbH (fortan: M. GmbH) sowie deren Mehrheitsgesellschafter und Geschäftsführer W. M. (fortan: WM) waren Eigentümer eines im Jahre 1999 in Gesellschaft bürgerlichen Rechts erworbenen Grundstücks. Den Grundstückserwerb finanzierten sie (fortan für beide: Schuldner) durch einen Kredit, der durch eine erstrangige Grundschuld in Höhe von 340.000,00 DM nebst Zinsen gesichert wurde und zum 16. November 2001 in Höhe von 390.615,96 DM valutierte. Im Oktober 2000 ließen die Schuldner an zweiter und dritter Rangstelle Eigentümergrundschulden eintragen, die sie im Januar 2001 an die C. GmbH & Co. KG (fortan: C. KG) und im März 2001 an die A. eG (fortan: A. ) zur Sicherheit abtraten. Für den Kläger ist im Grundbuch an rangletzter Stelle eine Sicherungshypothek eingetragen.

Mit notariellem Vertrag vom 8. Oktober 2001 veräußerten die Schuldner das Grundstück für 400.000,00 DM an die Beklagte, die zugleich alle bestehenden Belastungen mit dinglicher Wirkung übernahm. Die Beklagte, für die am 2. November 2001 eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen wurde, zahlte im Juni 2003 den Kaufpreis. Im Oktober 2003 wurde sie als Alleineigentümerin im Grundbuch eingetragen. Der Kläger hatte bereits im Jahr 2001 rechtskräftige Zahlungstitel gegen WM und die M. GmbH als Gesamtschuldner erwirkt. Vollstreckungsversuche waren ohne Erfolg geblieben. Die Schuldner gaben die eidesstattliche Versicherung ab, die M. GmbH ist zwischenzeitlich wegen Vermögenslosigkeit im Handelsregister gelöscht.

Im Januar 2002 hat der Kläger Anfechtungsklage gegen die Beklagte und zunächst auch gegen die Schuldner erhoben. Das diese Klage abweisende Urteil des Landgerichts ist vom Oberlandesgericht aufgehoben und die Sache an das Landgericht zurückverwiesen worden. Das Landgericht hat der auf Duldung der Zwangsvollstreckung in das vorbenannte Grundstück gerichteten Klage nunmehr stattgegeben. Die Berufung der Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Mit ihrer vom Senat zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

## **Entscheidungsgründe:**

Die Revision der Beklagten hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Der Kläger könne von der Beklagten die Duldung der Zwangsvollstreckung gemäß §§ 1, 2, 3 Abs. 1, Abs. 2, § 11 AnfG verlangen. Fraglich sei nur, ob eine objektive Gläubigerbenachteiligung festgestellt werden könne. Dies sei zu bejahen, weil eine unmittelbare Gläubigerbenachteiligung gegeben sei. Ob in der Folgezeit eine mittelbare Gläubigerbenachteiligung eingetreten ist, sei deshalb nicht entscheidungserheblich. Mit der Veräußerung sei das Grundstück dem Zugriff der Gläubiger beider Schuldner ohne gleichwertige Gegenleistung entzogen worden. Es sei

zum maßgeblichen Zeitpunkt der Eintragung der Vormerkung am 2. November 2001 nicht über den Verkehrswert von mindestens 400.000,00 DM hinaus belastet gewesen. Die allein zu berücksichtigende Grundschuld zugunsten der den Kaufpreis finanzierenden Bank habe am 16. November 2001 in Höhe von höchstens 390.615,96 DM valuiert. Hingegen seien die an die Agrargenossenschaft und die C. KG übertragenen Eigentümergrundschulden bei der anfechtungsrechtlichen Prüfung ausgehend von der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 11. Juli 1996 (IX ZR 226/94, NJW 1996, 3147, 3149) nicht zu berücksichtigen, weil deren Übertragung ihrerseits anfechtbar sei.

## II.

Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung in wesentlichen Punkten nicht stand. Zutreffend wendet das Berufungsgericht das Anfechtungsgesetz in der bis zum 4. April 2017 geltenden Fassung an, § 20 Abs. 3 und 4 AnfG. Jedoch konnte mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung die Berufung der Beklagten nicht zurückgewiesen werden.

1. Eine Gläubigeranfechtungsklage scheitert nicht bereits daran, dass die Schuldtitel des Klägers gegen WM und die M. GmbH als Gesamtschuldner gerichtet sind, während Eigentümerin des nach Ansicht des Klägers anfechtbar übertragenen Grundstücks die aus beiden Schuldner bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts war. Zwar steht das Anfechtungsrecht dem Gläubiger nur zu, wenn und soweit er eine Forderung gegen den Schuldner besitzt (BGH, Urteil vom 2. März 2000 - IX ZR 285/99, NJW 2000, 2022, 2023 f; vom 8. Dezember 2011 - IX ZR 33/11, NJW 2012, 1217 Rn. 14). Die anfechtungsrechtliche Identität von Titelschuldner und handelndem Schuldner ist jedoch gewahrt.

WM und die M. GmbH haben als persönliche Schuldner der titulierten Ansprüche des Klägers Vermögen der von ihnen gebildeten Gesellschaft bürgerlichen Rechts übertragen, in welches ihre Gläubiger nach § 736 ZPO hätten vollstrecken können. Nach Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts durch die Rechtsprechung ist zur Vollstreckung in das Gesellschaftsvermögen nicht zwingend ein Titel gegen die Gesellschaft erforderlich. Auch mit einem Titel gegen alle einzelnen Gesellschafter, der im Hinblick auf ihre persönliche Mithaftung ergangen ist, kann in das Gesellschaftsvermögen vollstreckt werden (BGH, Beschluss vom 16. Juli 2004 - IXa ZB 288/03, WM 2004, 1827, 1829 f; vom 2. Dezember 2010 - V ZB 84/10, BGHZ 187, 344 Rn. 6; Urteil vom 22. März 2011 - II ZR 249/09, WM 2011, 1036 Rn. 11). Die vollstreckungsrechtliche Gleichstellung von Titeln gegen die rechtsfähige Außengesellschaft bürgerlichen Rechts mit Titeln gegen sämtliche Gesellschafter setzt sich im Recht der Gläubigeranfechtung fort. Denn dieses bezweckt, dem einzelnen Gläubiger eine vor der anfechtbaren Handlung bestehende Möglichkeit der Zwangsvollstreckung in einen bestimmten Vermögensgegenstand des Schuldners zu erhalten (BGH, Urteil vom 9. Juni 2016 - IX ZR 153/15, WM 2016, 1455 Rn. 21 und 28 mwN).

2. Die Feststellungen des Berufungsgerichts lassen jedoch den Schluss auf das Vorliegen einer unmittelbaren Gläubigerbenachteiligung nicht zu.

a) Das angefochtene Urteil kann schon deswegen keinen Bestand haben, weil das Berufungsgericht einen von der Beklagten zugestandenen "Verkehrswert" des Grundstücks zugrunde gelegt hat, ohne zu prüfen, ob es sich um einen Wert handelt,

der im Rahmen einer Zwangsversteigerung erzielt werden könnte. Allein auf diesen kommt es aber an (vgl. BGH, Urteil vom 20. Oktober 2005 - IX ZR 276/02, ZIP 2006, 387 Rn. 7; vom 15. November 2007 - IX ZR 232/03, JurBüro 2008, 269 unter III.). Einen Anspruch auf den bei einer freihändigen Veräußerung zu erzielenden Verkehrswert hat der Kläger als anfechtungsberechtigter Gläubiger auf der Grundlage des Anfechtungsgesetzes nicht (vgl. BGH, Urteil vom 20. Oktober 2005, aaO; vom 9. Juni 2016 - IX ZR 153/15, WM 2016, 1455 Rn. 28 mwN). **Maßgeblich muss vielmehr sein, ob bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks unter Berücksichtigung der Kosten des Zwangsversteigerungsverfahrens ein an den Gläubiger auszukehrender Erlös erzielt werden kann** (vgl. BGH, Urteil vom 20. Oktober 2005, aaO). Dazu fehlt es an ausreichenden Feststellungen.

Auf die Rüge der Revision, das Berufungsgericht sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass die Beklagte den angesetzten Verkehrswert zugestanden habe, kommt es deshalb nicht an.

b) Auch durfte das Berufungsgericht bei der Prüfung einer wertausschöpfenden Belastung des übertragenen Grundstücks die nach dem revisionsrechtlich zugrunde zu legenden Vortrag der Beklagten an die Agrargenossenschaft und die C. KG abgetretenen Grundschulden nicht unberücksichtigt lassen. Im Verhältnis zur Beklagten kann sich der Kläger nicht auf eine Anfechtbarkeit dieser Übertragung berufen. Anderes ergibt sich auch nicht aus dem Urteil des Senats vom 11. Juli 1996 (IX ZR 226/94, NJW 1996, 3147, 3149), das sich nur auf die Abtretung einer Eigentümergrundschuld an den Grundstückserwerber bezieht.

aa) Die Übertragung eines belasteten Grundstücks hat nur dann eine objektive Gläubigerbenachteiligung im Sinne des § 1 Abs. 1 AnfG zur Folge, wenn der in der Zwangsversteigerung erzielbare Erlös des Grundstücks die vorrangigen Belastungen und die Kosten des Zwangsversteigerungsverfahrens überstiegen hätte. Eine Gläubigerbenachteiligung kommt deshalb nicht in Betracht, wenn das Grundstück wertausschöpfend belastet ist und eine Zwangsversteigerung nicht zu einer auch nur teilweisen Befriedigung des anfechtenden Gläubigers geführt hätte. Ob eine wertausschöpfende Belastung vorliegt, hängt vom Wert des Grundstücks sowie der tatsächlichen Höhe derjenigen Forderung ab, die durch die eingetragenen Grundbuchrechte gesichert werden (ständige Rechtsprechung; etwa BGH, Urteil vom 19. Mai 2009 - IX ZR 129/06, WM 2009, 1333 Rn. 19 f mwN; Beschluss vom 21. Februar 2013 - IX ZR 219/12, ZInsO 2013, 608 Rn. 5; Urteil vom 9. Juni 2016, aaO Rn. 20 f).

bb) Für die Frage der gläubigerbenachteiligenden Wirkung einer Grundstücksübertragung können nicht stets solche Grundstücksbelastungen außer Betracht bleiben, die der Anfechtung unterliegen. Vielmehr kann sich der die Grundstücksübertragung anfechtende Gläubiger gegenüber dem Einwand des Erwerbers, das Grundstück sei bereits wertausschöpfend belastet gewesen, auf die Anfechtbarkeit der vorrangigen Belastungen nur dann berufen, wenn die Möglichkeit der Anfechtung gerade im Verhältnis zum Grundstückserwerber besteht, dieser also auch insoweit richtiger Anfechtungsgegner wäre.

(1) Die Gläubigeranfechtung soll dem einzelnen Gläubiger - dem Anfechtungsgegner - den Vollstreckungszugriff wieder ermöglichen, der durch die angefochtene Rechtshandlung vereitelt wurde (§ 2 AnfG), und ihm somit den Vorsprung vor anderen Gläubigern, den er einmal hatte wieder verschaffen (BGH, Urteil vom 23. Oktober 2008 -

IX ZR 202/07, ZIP 2008, 2272 Rn. 23 mwN; vom 11. März 2010 - IX ZR 104/09, WM 2010, 772 Rn. 11; vom 9. Juni 2016 - IX ZR 153/15, WM 2016, 1455 Rn. 21; Onusseit in Ahrens/Gehrlein/Ringstmeier, Insolvenzrecht, 3. Aufl., § 11 AnfG Rn. 14; Huber, Anfechtungsgesetz, 11. Aufl., Einführung Rn. 9). Es geht um die Beseitigung desjenigen Hindernisses, das dem Vollstreckungszugriff des Gläubigers gerade durch die jeweils angefochtene Rechtshandlung bereitet wurde (BGH, Urteil vom 23. Oktober 2008, aaO; vom 11. März 2010, aaO Rn. 12; MünchKomm-AnfG/Kirchhof, § 11 Rn. 36).

Dementsprechend hat der Anfechtungsgegner die Zwangsvollstreckung durch den Anfechtungsgläubiger in den Gegenstand in der gleichen Art und Weise zu dulden, wie es der Schuldner ohne die anfechtbare Weggabe hätte tun müssen (vgl. BGH, Urteil vom 13. Juli 1995 - IX ZR 81/94, BGHZ 130, 314, 322; Hinkel in Cranshaw/Hinkel, Gläubigerkommentar Anfechtungsrecht, 2. Aufl., Einleitung zum § 1 AnfG Rn. 3). Eine darüber hinausgehende Verbesserung der vollstreckungsrechtlichen Stellung des anfechtenden Gläubigers gegenüber anderen Gläubigern des Schuldners bewirkt die Anfechtung nicht (MünchKomm-AnfG/ Kirchhof, aaO Rn. 36). Insbesondere vermittelt sie ihm nicht schon kraft der Anfechtung eine vorrangige dingliche Befugnis am anfechtbar übertragenen Vermögensgut (BGH, Urteil vom 13. Juli 1995, aaO S. 322).

**Handelt es sich bei dem weggegebenen Vermögensgegenstand um ein bereits vor der anfechtbaren Veräußerung belastetes Grundstück, hat der Erwerber es nur mit derselben oder einer gleich schweren Belastung für den Gläubigerzugriff zur Verfügung zu stellen** (BGH, Urteil vom 29. April 1986 - IX ZR 145/85, ZIP 1986, 787, 791; Jaeger, Die Gläubigeranfechtung außerhalb des Konkursverfahrens, 2. Aufl., § 7 Anm. 13; Onusseit, aaO § 11 AnfG Rn. 24; Huber, aaO § 11 Rn. 19). Die Realisierungschancen des Gläubigers vor der angefochtenen Rechtshandlung erschöpfen sich in dem vollstreckungsrechtlichen Zugriff auf das entsprechend belastete Grundstück und dem sich hieraus ergebenden Rang. Diese Zugriffslage wird durch die Anfechtung dadurch wiederhergestellt, dass der Gläubiger die Zwangsvollstreckung aus derselben Rangstelle betreiben kann wie ohne die anfechtbare Handlung (vgl. BGH, Urteil vom 13. Juli 1995, aaO S. 327).

(2) Die Gläubigeranfechtung verschafft dem Anfechtungsgläubiger einen schuldrechtlichen Anspruch nur gegen den jeweiligen Anfechtungsgegner (BGH, Urteil vom 5. Februar 1987 - IX ZR 161/85, BGHZ 100, 36, 42; vom 15. Dezember 1994 - IX ZR 153/93, BGHZ 128, 184, 194; vom 13. Juli 1995, aaO S. 328; vgl. auch MünchKomm-AnfG/Kirchhof, § 11 Rn. 12 und 16; zu § 143 Abs. 1 InsO Jacoby in Kübler/Prütting/Bork, InsO, 2017, § 143 Rn. 11 und 15). So wie der Eintritt einer Gläubigerbenachteiligung isoliert mit Bezug auf die konkret angefochtene Minderung des Aktivvermögens zu beurteilen ist (zur Insolvenzanfechtung BGH, Urteil vom 13. Juli 2017 - IX ZR 173/16, WM 2017, 1673 Rn. 23 mwN), so ist auch die jeweils geschuldete Wiederherstellung des vereitelten Vollstreckungszugriffs selbständig und bezogen auf die am Anfechtungsverhältnis Beteiligten zu betrachten. Inhaltlich wird der Bereitstellungsanspruch gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 AnfG durch das Befriedigungsbedürfnis des konkreten anfechtenden Gläubigers ausgestaltet (vgl. BGH, Urteil vom 9. Mai 1996 - IX ZR 50/95, ZIP 1996, 1178, 1179 unter 1; Jaeger, aaO § 1 Anm. 3 und § 7 Anm. 2; Onusseit, aaO § 11 Rn. 12 und 14). Allein im Verhältnis zu diesem Gläubiger muss sich der Anfechtungsgegner so behandeln lassen, als gehöre der anfechtbar veräußerte Gegenstand noch zum Vermögen des Vollstreckungsschuldners (BGH, Urteil vom 5. Februar 1987, aaO S. 42; vom 23. Oktober 2008, aaO Rn. 23).

Erfolgte eine Belastung des übertragenen Grundstücks zugunsten eines Dritten, sind Grundstücksübertragung und Belastung anfechtungsrechtlich auch dann gesondert zu betrachten, wenn die Belastung und Grundstücksübertragung gleichzeitig erfolgen. Es

handelt sich von vornherein um zwei anfechtbare Übertragungen, die inhaltlich verschiedene Rechtsfolgen auslösen, nämlich einerseits die Verpflichtung des Grundstückserwerbers zur Duldung der Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück und andererseits die Verpflichtung des Grundpfandrechterswerbers zur Duldung der Pfändung des Grundpfandrechts (vgl. Jaeger, aaO § 7 Anm. 13; MünchKomm-AnfG/Kirchhof, § 11 Rn. 50 mwN; Onusseit, aaO § 11 AnfG Rn. 24 f).

(3) Trotz dieser rechtlichen Selbständigkeit der Anfechtungsverhältnisse und ihrer Rechtsfolgen kann ausnahmsweise eine einheitliche Betrachtung erfolgen, wenn sich der Anfechtungsgegner einem weiteren Anfechtungsanspruch desselben Gläubigers ausgesetzt sieht und die Beurteilung des einen Anfechtungsanspruchs die des anderen beeinflussen kann, etwa weil die Bestellung eines vorrangigen Grundpfandrechts an dem anfechtbar übertragenen Grundstück im Verhältnis zu demselben Anfechtungsgegner gleichfalls anfechtbar ist (vgl. BGH, Urteil vom 11. Juli 1996 - IX ZR 226/94, NJW 1996, 3147, 3149).

Nach dem revisionsrechtlich zugrunde zu legenden Beklagtenvortrag erfolgte die Abtretung nicht an die Beklagte, sondern an Dritte. Ausgehend hiervon konnte die Belastung mit den Grundschulden, deren Abtretung die Beklagte behauptet, für die Frage der gläubigerbenachteiligenden Wirkung einer Grundstücksübertragung nicht außer Betracht bleiben.

III.

Das Urteil kann deshalb keinen Bestand haben und ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da die Sache nicht zur Endentscheidung reif ist, hat eine Zurückverweisung an das Berufungsgericht zu erfolgen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Für das weitere Verfahren weist der Senat auf folgende rechtliche Gesichtspunkte hin:

1. Im Streitfall kommt - wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat - neben einer Anfechtung der Grundstücksübertragung gemäß § 3 Abs. 1 AnfG auch eine solche nach § 3 Abs. 2 AnfG in Betracht. Sowohl das Veräußerungsgeschäft als auch die Übereignung des Grundstücks sind als entgeltlicher Vertrag zwischen nahestehenden Personen zu bewerten. Das Näheverhältnis der Beklagten zu den in Gesellschaft bürgerlichen Rechts handelnden Schuldnern wird maßgeblich über die Person WM vermittelt. Dieser ist zugleich Geschäftsführer der Beklagten (§ 138 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 2 Nr. 3 InsO) sowie Geschäftsführer und Mehrheitsgesellschafter der M. GmbH, die neben ihm Gesellschafter der veräußernden Gesellschaft ist (§ 138 Abs. 2 Nr. 1 und 3, Abs. 1 Nr. 3 und 4 InsO; vgl. BGH, Urteil vom 22. Dezember 2016 - IX ZR 94/14, WM 2017, 486 Rn. 9 ff).

2. Die gläubigerbenachteiligenden Wirkungen sind für diese Anfechtungstatbestände auf unterschiedliche Zeitpunkte bezogen zu prüfen.

Nur im Rahmen des § 3 Abs. 2 AnfG kommt es für die Frage, ob die Grundstücksübertragung eine unmittelbare Gläubigerbenachteiligung bewirkt, auf den nach § 8 Abs. 1 und 2 AnfG maßgeblichen Zeitpunkt an. Da der Notar einen von ihm gestellten Antrag auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung auch ohne Zustimmung der Beklagten wieder zurücknehmen durfte und eine Antragstellung durch die Beklagte selbst nicht festgestellt ist, dürfte im Streitfall maßgeblich der Zeitpunkt der Eintragung der Auflassungsvormerkung für die Beklagte sein. Erst zu diesem Zeitpunkt dürfte die Beklagte eine für die Anwendung von § 8 Abs. 2 Satz 2 AnfG erforderliche gesicherte

Rechtsposition erlangt haben (vgl. zu § 140 Abs. 2 InsOBGH, Urteil vom 2. Februar 2006 - IX ZR 67/02, BGHZ 166, 125 Rn. 23; vom 19. Mai 2009 - IX ZR 129/06, WM 2009, 1333 Rn. 22).

Hingegen reicht es für eine Anfechtung nach § 3 Abs. 1 AnfG aus, wenn erst im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz die gläubigerbenachteiligende Wirkung eintritt, die auch auf dem Hinzutreten weiterer Umstände beruhen kann (BGH, Urteil vom 19. Mai 2009, aaO Rn. 29). Allerdings verwirklicht auch eine festgestellte unmittelbare Gläubigerbenachteiligung zugleich eine mittelbare Gläubigerbenachteiligung (MünchKomm-AnfG/ Kirchhof, § 1 Rn. 110), wenn nicht jene bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung nachträglich beseitigt wird (MünchKomm-AnfG/Kirchhof, aaO Rn. 110 Fn. 539 und Rn. 169). Eine Rückführung der durch die Grundschulden gesicherten Forderungen bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung in der Berufungsinstanz kann als später eintretender Umstand beachtlich sein, soweit der Anfechtungsanspruch auf § 3 Abs. 1 AnfG gestützt wird. Liegt in diesem Zeitpunkt eine objektive Gläubigerbenachteiligung vor, kann sich der Anfechtungsgegner auf eine frühere wertausschöpfende Belastung nur berufen, wenn er sie mit eigenen Mitteln beseitigt hat oder wenn eine inzwischen eingetretene Werterhöhung auf eigenen werterhöhenden Maßnahmen beruht (BGH, Urteil vom 19. Mai 2009, aaO Rn. 30; vom 9. Juni 2016 - IX ZR 153/15, WM 2016, 1455 Rn. 34 f).

3. Setzt der Anfechtungstatbestand die unmittelbare Gläubigerbenachteiligung durch das Veräußerungsgeschäft voraus, fehlt es nicht bereits deshalb an einer gleichwertigen Gegenleistung für die Grundstücksübertragung, weil sich der Gegenanspruch der Schuldner auf die Zahlung von Geld richtete. Die Versilberung des Grundstücks mag einem Schuldner zwar das Verschleudern dieses Vermögenswertes ermöglichen oder erleichtern. Dies bewirkt für sich allein grundsätzlich noch keine Gläubigerbenachteiligung.

4. Für die Frage einer wertausschöpfenden Belastung des Grundstücks vor der angefochtenen Grundstücksübertragung sind Feststellungen dazu zu treffen, ob von der Beklagten Grundstückslasten übernommen wurden und in welcher Höhe diese gegebenenfalls zum jeweils maßgeblichen Zeitpunkt valutierten. Dass die zugunsten der den Ersterwerb des Grundstücks durch die Schuldner finanzierenden Bank bestellte Grundschuld gemäß der Vertragsänderung vom Mai 2003 lediglich das von der Beklagten selbst zur Kaufpreisfinanzierung aufgenommene Darlehen sichern sollte, steht ihrer Berücksichtigung als Grundstücksbelastung in der Höhe ihrer Valutierung nicht entgegen (vgl. BGH, Urteil vom 19. Mai 2009, aaO Rn. 31 zu § 3 Abs. 1 AnfG). Dem steht auch nicht entgegen, dass die dingliche Übernahme dieser Grundschuld durch die Beklagte erst nach dem Zeitpunkt der Eintragung der Auflassungsvormerkung durch eine Änderung des ursprünglichen Kaufvertrags erfolgte. Im Streitfall bot das Vermögen der Schuldner dem Kläger zu keinem Zeitpunkt eine Zugriffsmöglichkeit auf ein von der Grundschuld unbelastetes Grundstück. Vor dem Vertragsschluss stand die Grundschuld der den Ersterwerb finanzierenden Bank zu. Die zunächst vereinbarte, aber später geänderte Regelung zu ihrer Löschung hätte dem Kläger nicht schon den auf die Grundschuld entfallenden Grundstückswert als Haftungsobjekt zugänglich gemacht. Mithin hat die (nachträgliche) Vereinbarung einer dinglichen Übernahme auch der Grundschuld die vollstreckungsrechtliche Stellung des Klägers nicht geändert.

5. Die Frage, ob unter Berücksichtigung der festgestellten Grundstücksbelastungen und der Höhe ihrer Valutierung in dem nach dem Anfechtungstatbestand maßgeblichen Zeitpunkt (Eintragung der Auflassungsvormerkung bzw. Schluss der mündlichen

Verhandlung vor dem Berufungsgericht) bei einer Zwangsversteigerung ein an den Kläger auszukehrender Erlös zu erwarten war (vgl. BGH, Urteil vom 9. Juni 2016, aaO Rn. 46), kann nur durch Einholung eines Sachverständigengutachtens geklärt werden, welches auf der Grundlage der gemäß § 195 Abs. 1 Satz 2 BauGB zur amtlichen Kaufpreissammlung mitgeteilten Zuschlagsbeschlüsse das voraussichtliche Zwangsversteigerungsergebnis für das von der Anfechtung betroffene unbebaute Grundstück unter Prüfung etwaiger Besonderheiten feststellt (vgl. BGH, Urteil vom 20. Oktober 2005 - IX ZR 276/02, ZIP 2006, 387 Rn. 9 aE; vom 13. Januar 2011 - IX ZR 13/07, WM 2011, 365 Rn. 5).

Kayser Lohmann Pape

Möhring Meyberg