
Datum: 28.10.2009
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 2. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 2 U 26/05
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2009:1028.2U26.05.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 15 O 553/04

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 25. Januar 2005 verkündete Urteil des Einzelrichters der 15. Zivilkammer des Landgerichts Köln, 15 O 553/04, abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 25.565,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 30. November 2002, 2.556,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 8. März 2004, 1.666,26 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 5. Juli 2004 sowie 9.714,55 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 1. März 2002 zu zahlen.

Die Beklagte hat die Kosten des gesamten Rechtsstreits einschließlich der Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagten wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des nach diesem Urteil beizutreibenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages leistet.

(Anstelle von Tatbestand und Entscheidungsgründen gemäß § 540 Abs. 1 S. 1 ZPO)	2
I.	3
Die Klägerin nimmt die Beklagte unter dem Gesichtspunkt der Gläubigeranfechtung auf Duldung der Zwangsvollstreckung in ein Grundstück in Anspruch. Dem liegt folgender Sachverhalt zugrunde:	4
Das Landgericht Köln (22 O 483/03) verurteilte den Ehemann der Beklagten (nachfolgend als Schuldner bezeichnet), der vormals Gesellschafter und Geschäftsführer der Klägerin war, am 10. Februar 2004 (Kopien des Urteils Bl. 5 ff. d.GA.) zur Zahlung von 25.565,00 € nebst Zinsen. Zudem sind in diesem Verfahren zugunsten der Klägerin am 5. April 2004 und am 4. August 2004 zwei Kostenfestsetzungsbeschlüsse über 2.556,00 € (Bl. 11 f. d.GA.) sowie 1.166,26 € (Bl. 15 f. d.GA.) ergangen. In einem weiteren beim Landgericht Köln geführten Rechtsstreit (87 O 57/04) wurde der Schuldner mit Versäumnisurteil vom 2. August 2004 (Bl. 13 f. d.GA.) zur Zahlung von 9.714,55 € nebst Zinsen an die Klägerin verurteilt.	5
Versuche der Klägerin, aus diesen Titeln gegen den Schuldner zu vollstrecken, blieben erfolglos. Dieser gab am 7. Juni 2004 die eidesstattliche Versicherung ab. In dem Vermögensverzeichnis gab der Schuldner an (Bl. 20 ff. d.GA.), er verfüge über keine beweglichen Sachen und keine Konten. Er sei zwar Eigentümer einer mit 145.700,00 € belasteten, 95 qm großen Eigentumswohnung in F. Insoweit „werde die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung eingeleitet“. Zudem sei er Inhaber mehrerer Unternehmensbeteiligungen.	6

Der Schuldner war zudem Eigentümer eines von ihm und seiner Ehefrau bewohnten Hausgrundstücks in L, H 196. Auf dem Grundbesitz war seit dem 17. November 1998 in Abt. III lfd. Nr. 10 eine Buchgrundschuld in Höhe von 1.300.000,00 DM nebst 18 % Zinsen zugunsten der T eingetragen. Mit Beschlüssen vom 5. November 2002 (Bl. 3 f. d.BA. 92 L 91/02 Amtsgericht Köln; Bl. 4 f. d.BA. 92 K 127/02 Amtsgericht Köln) ordnete das Amtsgericht Köln auf Antrag der T vom 28. Oktober 2002 (Bl. 53 d.GA.) wegen eines dinglichen Anspruchs aus dem Recht Abteilung III Nr. 10 im Betrage von 664.679,45 € (1.300.000,00 DM) nebst 18 % Zinsen, wegen der bisherigen Vollstreckungskosten in Höhe von 29,00 € sowie wegen der Kosten der dinglichen Rechtsverfolgung die Zwangsverwaltung sowie die Zwangsversteigerung des Grundstücks an.

In dem Zwangsversteigerungsverfahren erstattete der Sachverständige Dipl.-Ing. X am 15. März 2003 ein Gutachten (Bl. 29 ff. d.BA. 92 K 127/02 Amtsgericht Köln), in dem der Gesamtverkehrswert zum Bewertungsstichtag 12. März 2003 mit 495.000,00 € angegeben wurde. Gegen dieses Gutachten hat der Schuldner mit Schreiben vom 7. Mai 2003 (Bl. 84 ff. d.BA. 92 K 127/02 Amtsgericht Köln) Einwendungen erhoben und den Verkehrswert mit 750.000,00 € beziffert. Nach Stellungnahme des Sachverständigen vom 26. Mai 2003 (Bl. 89 f. d.BA. 92 K 127/02 Amtsgericht Köln) hat das Amtsgericht mit Beschluss vom 25. Juni 2003 (Bl. 91 f. d.BA. 92 K 127/02 Amtsgericht Köln) den Verkehrswert für das Zwangsversteigerungsverfahren (§ 74a ZVG) auf 495.000,00 € festgesetzt. Die hiergegen von dem Schuldner erhobene sofortige Beschwerde hat das Landgericht, nachdem zuvor der Sachverständige nochmals eine Stellungnahme abgegeben hat (Bl. 121 ff. d.BA. 92 K 127/02), mit Beschluss vom 15. September 2003 (Bl. 131 ff. d.GA.) zurückgewiesen. Termin zur Zwangsversteigerung wurde bestimmt auf den 27. November 2003. Mit Beschlüsse vom 17. November 2003 sowie vom 13. April 2004 sind die Zwangsverwaltung (Bl. 56 f. d.BA. 92 L 91/02 Amtsgericht Köln) und die Zwangsversteigerung (Bl. 175 d.BA. 92 K 127/02 Amtsgericht Köln) wieder aufgehoben worden.	7
Mit notarieller Urkunde der Notarin L2 vom 18. Dezember 2004 (Urkundenrolle-Nr. xxx4/2003; Kopien Bl. 151 ff. d.GA.) veräußerte der Schuldner das Grundstück an die Beklagte zu einem Kaufpreis von 400.000,00 € (§ 3 des Kaufvertrages). Weiterhin heißt es in dem Kaufvertrag in § 5 (Bl. 154 d.GA.):	8
„1.	9
....	10
<i>Der Erwerber übernimmt zum Zwecke der eigenen Finanzierung das Recht Abteilung III lfd. Nr. 10 nebst Zinsen und Nebenleistungen dinglich, d.h. ohne die zugrundeliegenden Verpflichtungen des Veräußerers. Diese sollen aus dem Kaufpreis abgelöst bzw. anderweitig gesichert werden. Die dingliche Übernahme erfolgt in Höhe von 350.000,00 (dreihundertundfünzigtausend) Euro. In Höhe des restlichen Betrages von 314.679,44 Euro soll das Grundpfandrecht im Grundbuch gelöscht werden.</i>	11
<i>Alle Rechte des Eigentümers an dem vorgenannten Grundpfandrecht tritt der Veräußerer hierdurch in dem ihm zustehenden Umfang an den Erwerber mit Wirkung ab Eigentumsumschreibung ab. Die Eintragung der vorstehenden Abtretung in das Grundbuch wird bewilligt.</i>	12
<i>Zur weiteren Verwendung der Grundschild treffen Veräußerer und Erwerber die nachfolgenden Vereinbarungen, und zwar die Vereinbarung unter a) und b) auch namens der Gläubigerin des Grundpfandrechts und vorbehaltlich ihrer Bestätigung gemäß c):</i>	13
<i>a) Die Grundpfandrechtsgläubigerin gibt der Notarin die Beträge bekannt, welche aus dem Kaufpreis auf die bisher durch das Grundpfandrecht gesicherten Verbindlichkeiten zu zahlen sind. Ansprüche auf Rückgewähr des Grundpfandrechts richten sich ab sofort nur auf Löschung, nicht auf Abtretung oder Verzicht.</i>	14
<i>b) Der Erwerber tritt hierdurch seine Darlehensansprüche bis zur Höhe des nicht anderweitig gezahlten Kaufpreises – soweit zulässig – an den Veräußerer ab und weist die Gläubigerin unwiderruflich an, die Darlehensvaluta bis zur Höhe des Kaufpreises nach Maßgabe des Kaufvertrages zu zahlen und eine etwaige Restvaluta erst freizugeben, wenn der Kaufpreis vertragsgemäß gezahlt ist.</i>	15

c) Die Beteiligten ersuchen die Notarin, der Grundpfandrechtsgläubigerin eine einfache Abschrift dieses Vertrages zu übersenden und folgende schriftliche Erklärungen einzuholen:	16
aa) Aufstellung der bisher durch das Grundpfandrecht gesicherten und aus dem Kaufpreis abzulösenden Verbindlichkeiten.	17
bb) Bestätigung über die Beachtung der unter b) vereinbarten Abtretung und Zahlungsanweisung.	18
cc) Bestätigung, dass mit Zahlung bzw. anderweitiger Absicherung der durch das Grundpfandrecht gesicherten Verbindlichkeiten jede persönliche Haftung des Veräußerers aus der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde erlischt und die Grundsschuld nur noch Verbindlichkeiten des Erwerbers gegenüber der Grundpfandrechtsgläubigers sichert und sie die Grundsschuld bis zur Zahlung des Kaufpreises längstens bis zur Eigentumsumschreibung nur insoweit als Sicherheit für Verbindlichkeiten des Erwerbers verwerten oder behalten darf, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Erwerbers geleistet hat.“	19

Der Eigentumsübergang wurde am 14. Januar 2004 ins Grundbuch eingetragen. Die Grundsschuld in Abt. III lfd. Nr. 10 war am 7. September 2005 (Bl. 164 ff. d.GA.) noch in Höhe eines Betrages von 350.000,00 € eingetragen. In Höhe von 314.679,44 € ist die Grundsschuld am 23. November 2004 gelöscht worden. Unter lfd. Nr. 11 ist am 28. Dezember 2004 zusätzlich für die Beklagte eine Eigentümergrundsschuld in Höhe von 160.000,00 € eingetragen worden, die dann am 14. Dezember 2005 wieder gelöscht worden ist.

Die Klägerin hat erstinstanzlich die Auffassung vertreten, die Übertragung des Grundbesitzes sei gemäß § 3 Abs. 2 AnfG anfechtbar, da der Schuldner die drohende Zwangsvollstreckung habe verhindern wollen. Hierzu hat die Klägerin behauptet, das übertragene Grundstück habe einen Wert von 800.000,00 € besessen, mindestens aber von 750.000,00 €. Sowohl eine Versteigerung als auch ein freihändiger Verkauf an einen Dritten hätte einen Erlös von deutlich über 700.000,00 € erbracht. Die eingetragene Grundsschuld habe nicht in voller Höhe valuiert.

Sie hat erstinstanzlich beantragt,	20
wegen der vollstreckbaren Forderungen der Klägerin, und zwar in Höhe von	21
25.565,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 30. November 2002 aufgrund des rechtskräftigen und vollstreckbaren Urteils des Landgerichts Köln vom 10. Februar 2004, 22 O 483/03,	22
2.556,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 8. März 2004 aufgrund des rechtskräftigen Kostenfestsetzungsbeschlusses vom 5. April 2004 in der Sache 22 O 483/03, Landgericht Köln,	23
1.666,26 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 5. Juli 2004 aufgrund des rechtskräftigen Kostenfestsetzungsbeschlusses vom 25. August 2004 in der Sache 22 O 483/03, Landgericht Köln (18 U 53/04 Oberlandesgericht Köln),	24
9.714,55 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 1. März 2002 aufgrund des Versäumnisurteils des Landgerichts vom 2. August 2004, 87 O 57/04 Landgericht Köln,	25
die Zwangsvollstreckung in das Grundstück H 196, L, Grundbuch Amtsgericht Köln, ... zu dulden.	26
Die Beklagte hat erstinstanzlich beantragt,	27
die Klage abzuweisen.	28
Die Beklagte hat erstinstanzlich behauptet, der Zeitwert des Grundstücks habe zum Zeitpunkt der Zwangsvollstreckung vor der Veräußerung bei 495.000,00 € gelegen. Zudem hätten die Grundschulden zugunsten der T mit 664.679,45 € (= 1.300.000,00 DM) valuiert. Die Beklagte habe das Grundstück aus der Zwangsversteigerung heraus erworben.	29

Der Einzelrichter des Landgerichts hat mit Urteil vom 25. Januar 2005 (Bl. 89 ff. d.GA.) die Klage mit der Begründung abgewiesen, die Klägerin besitze kein Anfechtungsrecht nach § 3 Abs. 2 AnfG, da schon eine Benachteiligungsabsicht fehle. Die Vermutung der Benachteiligungsabsicht sei widerlegt. Der Umstand, dass es dem Schuldner durch die Veräußerung an die Beklagte letztendlich gelungen sei, die Zwangsvollstreckung durch die Gläubiger abzuwenden, spreche gegen einen

entsprechenden Vorsatz.

Gegen diese Entscheidung hat die Klägerin fristgerecht Berufung eingelegt. Mit der Berufung hat die Klägerin ihr erstinstanzliches Vorbringen wiederholt und vertieft. Sie hat sich gegen die Verneinung der Benachteiligungsabsicht und die aus ihrer Sicht erhebliche Überspannung ihrer Darlegungslast durch das Landgericht gewendet. Hätte sich der Schuldner nicht mit der L3 über einen Verkauf des Objektes verständigt, wäre das Hausgrundstück dem Zugriff sämtlicher Gläubiger verblieben, die nach Befriedigung der vorrangigen dinglichen Ansprüche ein Vollstreckungsobjekt gehabt hätten. Zudem hat sie geltend gemacht, das Landgericht habe eine Anfechtung nach § 3 Abs. 1 AnfG bzw. § 4 AnfG prüfen müssen. Die Beklagte sei finanziell nicht in der Lage gewesen, den Kaufpreis für das Objekt aufzubringen oder die laufenden Kosten einer Finanzierung zu tragen. Aus dem Umstand, dass die damalige Gläubigerin in dem Zwangsversteigerungsverfahren die Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens bewilligt und das Amtsgericht am 11. November 2003 eine entsprechende Entscheidung getroffen habe, folge, dass bereits zu diesem Zeitpunkt eine Vereinbarung mit dem Schuldner getroffen worden sei, durch welche die Darlehen zum Teil abgelöst worden waren. Nur so ergebe die Regelung in § 5 Abs. 1 zweiter Absatz der notariellen Urkunde einen Sinn. Der im Zwangsversteigerungsverfahren beauftragte Sachverständige sei von einem zu niedrigen Grundstückswert ausgegangen. Der qm-Preis habe für das bebaute Grundstück bei 281,21 € und für die Freifläche bei 141,00 € gelegen. So liege der qm-Preis, der für ein Grundstück in bester Lage in einer parkähnlichen Umgebung gezahlt werde, bei 450,00 €. Die Beklagte betreibe Beweisvereitelung, da der Schuldner den Zeugen G nicht von dem Bankgeheimnis entbinde. Es sei daher für den Zeitpunkt der Übertragung des Grundstücks auf die Beklagte von einer vereinbarten Reduzierung der dem Grundpfandrecht zugrundeliegenden Darlehen auszugehen. Zudem hat die Klägerin mit Schriftsatz vom 6. März 2006 darauf hingewiesen, dass mittlerweile eine Vormerkung zugunsten der Eheleute X2 auf Eigentumsübertragung eingetragen worden sei.

Die Klägerin hat im Berufungsverfahren beantragt, 31

unter Abänderung des angefochtenen Urteils nach ihren erstinstanzlichen Schlussanträgen zu erkennen. 32

Die Beklagte Berufungsverfahren beantragt, 33

die Berufung zurückzuweisen. 34

Sie hat ihr bisheriges Vorbringen wiederholt und sich darauf berufen, das Objekt sei wertausschöpfend belastet gewesen. Die eingetragene Grundschuld habe zwei Darlehen des Schuldners bei der T vom 2. November 1998 über 800.000,00 DM (Darlehensvertrag-Nr.: 122xxxxx82; Kopie Bl. 190 d.GA.) und über 500.000,00 DM (Darlehensvertrag-Nr.: 122xxxxx74; Kopie Bl. 191 d.GA.) besichert. Hierzu hat sie unter Vorlage entsprechender von der T2 aufgestellter Forderungsberechnungen (Bl. 192 f. d.GA.) behauptet, die beiden Darlehen hätten zum 18. Dezember 2003 noch in Höhe von 456.597,63 € bzw. 285.612,93 € (insgesamt 744.210,56 €) valuiert. Der Schuldner habe kurz vor dem anberaumten 35

Zwangsversteigerungstermin mit der betreibenden Gläubigerin Kontakt aufgenommen. Diese habe mitgeteilt, dass derzeit Gebote bis zu 380.000,00 € vorlägen. Der Beklagten sei dann angeboten worden, das Objekt zu kaufen. Nach weiteren Verhandlungen und einer Prüfung der Finanzierungsmöglichkeiten sei es mit Zustimmung der Stadtparkasse zum Abschluss des Kaufvertrages gekommen. Der Kaufpreis sei in Höhe von 350.000,-€ mit Darlehen finanziert worden, die zunächst für drei Jahre tilgungsfrei gestellt worden seien. Hierfür habe der Zeuge L4 eine selbstschuldnerische Bürgschaft über 45.150,00 € gestellt. Zudem habe sie 50.000,00 € bar bezahlt. Daneben habe sich die T eine notarielle Verkaufsvollmacht einräumen lassen, die zum sofortigen Verkauf der Liegenschaften bei Ausfall einer Zinsrate berechtigt.

Der Senat hat in der Sitzung vom 14. Dezember 2005 (Bl. 222 f. d.GA.) Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugin L5. Zudem hat der Senat das in dem Zwangsversteigerungsverfahren 92 K 127/02 (Amtsgericht Köln) erstattete Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. X vom 13. März 2003 in Verbindung mit der ergänzenden Stellungnahme vom 23. Juli 2003 in dem vorliegenden Verfahren zu der Frage des Verkehrswertes des Grundstückes H 18, L herangezogen. Weiterhin hat der Senat mit Beschluss vom 18. Januar 2006 (Bl. 229 ff. d.GA.) eine mündliche Erläuterung des Gutachtens durch den Sachverständigen sowie die Vernehmung des Zeugen G angeordnet. Eine entsprechende Beweiserhebung hat der Senat nicht durchgeführt, da die Klägerin den jeweils festgesetzten Auslagenvorschuss nicht eingezahlt hat. Weiterhin hat die Klägerin den Zeugen weder von dem Bankgeheimnis entbunden noch dessen ladungsfähige Privatanschrift mitgeteilt. 36

Mit Urteil vom 14. Juni 2006 hat der Senat (Bl. 274 ff. d.GA.) die Berufung zurückgewiesen. Auf die Revision der Klägerin hat der BGH mit Entscheidung vom 19. Mai 2009, IX ZR 129/06 (NZI 2009, 512) die Entscheidung des Senats aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den Senat zurückverwiesen. 37

Nachdem die Beklagte das streitgegenständliche Grundstück bereits mit notariell beurkundeten Kaufvertrag der Notarin L2 in L vom 12. Dezember 2005 (Urkundenrolle-Nr. xx3/2005, Kopien Bl. 262 ff. d.GA.) an die Eheleute Werner zu einem Gesamtkaufpreis von 480.000,00 € veräußert hatte und die Eheleute seit dem 2. März 2006 als Eigentümer im Grundbuch (Grundbuchauszug Bl. 325 ff. d.GA.) eingetragen sind, macht die Klägerin nunmehr statt des Primäranspruchs als Sekundäranspruch Wertersatz geltend. Sie ist der Auffassung, die Beklagte hafte wegen der Veräußerung des Grundbesitzes auf Zahlung der vollstreckbaren Forderungen gemäß den letzten Klageanträgen. 38

Die Klägerin beantragt, 39

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin folgende Beträge zu zahlen: 40

25.565,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 30. November 2002, 41

2.556,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 8. März 2004, 42

1.666,26 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 5. Juli 2004, 43

44

9.714,55 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 1. März 2002.

Die Beklagte beantragt, 45

die Anträge zurückzuweisen. 46

Sie ist der Auffassung, sie habe bei der Veräußerung des Hausgrundstücks an die Eheleute X2 nicht in der Absicht gehandelt, einen Anspruch Dritter zu vereiteln. Weiterhin hat sie unter Vorlage entsprechender von der T2 aufgestellter Forderungsberechnungen (Bl. 259 f. d.GA.) behauptet, die mittels Grundschuld abgesicherten Darlehen hätten zum 14. Januar 2004 noch in Höhe von 460.828,87 € bzw. 286.965,23 € (insgesamt 747.794,10 €) valuiert. Diese Verbindlichkeiten seien dann am 4. Mai 2004 um die von der Beklagten als Kaufpreis gezahlten 400.000,00 € reduziert worden. Die Darlehensvaluta sei anschließend bis zum 17. Mai 2006 auf 417.066,04 € gestiegen. Im Mai 2009 habe die Valuta 509.747,89 € betragen. 47

Wegen aller weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes, wird auf die Entscheidung des Landgerichts vom 25. Januar 2005, auf das Urteil des Senats vom 14. Juni 2006 sowie auf den vorgetragenen Inhalt der zwischen den Parteien in beiden Rechtszügen gewechselten Schriftsätze und den diesen Schriftsätzen beigefügten Anlagen verwiesen. Die Akten 87 O 57/04 Landgericht Köln, 22 O 483/03 Landgericht Köln = 18 U 53/04 Oberlandesgericht Köln, 92 K 127/02 Amtsgericht Köln und 92 L 91/02 Amtsgericht Köln lagen vor und waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung. 48

II. 49

1. 50

Die in formeller Hinsicht bedenkenfreie Berufung hat, wie der Senat bereits mit den Parteien eingehend mündlich erörtert hat, in der Sache Erfolg. Der Klageanspruch, mit der die Klägerin nunmehr, nachdem die Anfechtungsgegnerin während des laufenden Rechtsstreits das streitbefangene Hausgrundstück veräußert hat, als Sekundäranspruch Wertersatz erstrebt, ist gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 AnfG i.V.m. §§ 819 Abs. 1, 818 Abs. 4, 292, 989 BGB begründet. Bedenken hinsichtlich der Umstellung des Klageantrages in der Berufungsinstanz bestehen – entgegen der Auffassung der Beklagten - nicht (vgl. hierzu allgemein BGH, NZI 2008, 633 [635]; Huber, AnfG, 10. Auflage 2006, § 11 Rn. 37). 51

Die Übertragung des Eigentums auf die Beklagte unterliegt gemäß §§ 1, 3 Abs. 2 AnfG der Anfechtung. Insoweit ist, wie der Senat bereits in seiner Entscheidung vom 14. Juni 2006 ausgeführt hat, die Klägerin anfechtungsberechtigt im Sinne des § 2 AnfG. Ebenfalls steht außer Streit, dass eine Unzulänglichkeit des Schuldnervermögens vorliegt. 52

a) 53

Die Voraussetzungen des Anfechtungsgrundes des § 3 Abs. 2 AnfG sind ebenfalls gegeben. Anfechtbar ist danach jeder vom Schuldner mit einer nahe stehenden Person geschlossene entgeltliche Vertrag, durch den die Gläubiger unmittelbar benachteiligt werden. Die Anfechtung ist ausgeschlossen, wenn der Vertrag früher als zwei Jahre vor der Anfechtung geschlossen worden ist oder wenn dem anderen Teil zur Zeit des Vertragsschlusses ein Vorsatz des Schuldners, die Gläubiger zu benachteiligen, nicht bekannt war. 54

Da die Übertragung des Hausgrundstücks ausweislich der Regelungen in dem notariellen Vertrag vom 18. Dezember 2004 nach dem Willen der Vertragsparteien von einer 55

ausgleichenden Zuwendung des anderen Teils abhängig war, liegt eine entgeltliche Vereinbarung im Sinne des § 3 Abs. 2 S. 1 AnfG vor. Die 2-Jahresfrist ist gewahrt. Die maßgebliche Rechtshandlung erfolgte am 14. Januar 2004 und die Anfechtungsklage vom 22. September 2004, die der Beklagten am 26. Oktober 2004 zugestellt worden ist, ist innerhalb der maßgeblichen Frist erhoben worden. Die rechtzeitige Geltendmachung des Primäranspruchs wahrt zugleich die Frist für den nunmehr im Laufe des Rechtsstreits umgestellten Antrag auf Wertersatz (vgl. allgemein BGH, NZI 2008, 633 [635] mit umfangreichen weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung und Literatur).

Die Beklagte ist als Ehefrau des Schuldners eine diesem nahestehende Person im Sinne des §§ 3 Abs. 2 S. 1 AnfG, 138 Abs. 1 Nr. 1 InsO. Die Gläubiger wurden – wie nachstehend noch ausgeführt wird - durch die Übertragung auch unmittelbar benachteiligt. 56

Die Voraussetzungen der Ausnahme des § 3 Abs. 2 Satz 2 AnfG liegen nicht vor. 57
Unzutreffend ist insoweit die von dem Landgericht vertretene Auffassung, es reiche, die „Vermutung des § 3 Abs. 2 AnfG zu widerlegen.“ Insoweit ist – entgegen den Ausführungen in der Entscheidung des Landgerichts - nicht die Klägerin verpflichtet, *„mehr vorzutragen, als sich nur auf den angefochtenen Akt als solchen zu berufen, daraus pauschal die Anfechtung herzuleiten und mit einem Satz allgemein gehalten eine entsprechende Absicht zu behaupten.“* Denn die Beklagte als Anfechtungsgegnerin muss die Ausnahmetatbestände des § 3 Abs. 2 Satz 2 AnfG umfänglich darlegen und beweisen. Sie muss also zunächst schlüssig aufzeigen und anschließend den Beweis führen, dass der Schuldner keinen Benachteiligungsvorsatz hatte oder sie davon nicht wusste (vgl. nur BGH, NJW-RR 2006, 552 [553]; Huber, aaO, § 3 Rn. 3); HK/Kreft, InsO, 5. Auflage 2009, § 133 Rn. 27; Nerlich/Niehus, AnfG, 2000, § 3 Rn. 52). Vorliegend fehlt es bereits an einem schlüssigen Vortrag der Beklagten zu dem Fehlen des gesetzlich vermuteten Gläubigerbenachteiligungsvorsatzes des Schuldners sowie ihrer Kenntnis hiervon. Außerdem spricht für das Vorliegen einer Gläubigerbenachteiligungsabsicht, dass bereits seit 2002/2003 weitere Forderungen gegen den Schuldner bestanden, die dann in den Verfahren 22 O 483/03 Landgericht Köln bzw. 87 O 57/04 Landgericht Köln geltend gemacht wurden. Zudem hat der Schuldner im Jahre 2004 und damit zeitnah zu der Veräußerung des Grundstücks die eidesstattliche Versicherung abgegeben. Der Umstand, dass die Beklagte – wie sie geltend macht - das Hausgrundstück nach ihrem eigenen Vorbringen „aus der Zwangsversteigerung“ erworben hatte, spricht zudem für ihre Kenntnis von der schwierigen wirtschaftlichen Situation ihres Ehemannes und damit letztlich von Umständen, die auf eine Kenntnis von dem Gläubigerbenachteiligungsvorsatz schließen lassen.

b) 58

Die bei jeder Anfechtung erforderliche objektive Gläubigerbenachteiligung ist vorliegend gegeben. Insoweit hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 19. Mai 2009 ausgeführt: 59

1. Für eine Anfechtung nach § 3 Abs. 2 AnfG ist eine unmittelbare Gläubigerbenachteiligung erforderlich (BGH, Urt. v. 23. November 2006 - IX ZR 126/03, ZIP 2007, 588, 589 Rn. 19; Huber, AnfG 10. Aufl. § 1 Rn. 46, § 3 Rn. 60). Dies erfordert, dass ohne Hinzutreten weiterer Umstände die Befriedigungsmöglichkeiten aus dem Schuldnervermögen beeinträchtigt wurden. Dass eine solche Beeinträchtigung allein durch Abschluss des schuldrechtlichen Vertrages eingetreten wäre, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Dies macht die Klägerin auch nicht geltend. Das Berufungsgericht hat vielmehr, wie die Klägerin, auf die Übertragung des Grundbesitzes und damit die Übereignung abgestellt, die gemäß §§ 873, 925 BGB Einigung (Auflassung) und Eintragung im Grundbuch voraussetzt. Die Auflassung ist bereits im Kaufvertrag vom 18. Dezember 2003 erfolgt, die Eintragung im Grundbuch aber 60

erst am 14. Januar 2004. Von diesem Zeitpunkt an hatte die Klägerin keine Möglichkeit mehr, sich durch Vollstreckung in das Grundstück wegen ihrer Forderung zu befriedigen.

a) Wie das Berufungsgericht im Grundsatz richtig gesehen hat, hat die Übertragung eines belasteten Grundstücks nur dann eine objektive Gläubigerbenachteiligung zur Folge, wenn der in der Zwangsversteigerung erzielbare Erlös des Grundstücks die vorrangigen Belastungen und die Kosten des Zwangsversteigerungsverfahrens überstiegen hätte (BGH, Urt. v. 20. Oktober 2005 – IX ZR 276/02, ZIP 2006, 387 f. Rn. 6 f.; v. 3. Mai 2007 – IX ZR 16/06, ZIP 2007, 1326, 1327 Rn. 15; v. 15. November 2007 – IX ZR 232/03, JurBüro 2008, 269 Rn 13.). 61

Eine Gläubigerbenachteiligung kommt also nicht in Betracht, wenn das Grundstück wertausschöpfend belastet ist und eine Zwangsversteigerung nicht zu einer auch nur teilweisen Befriedigung des 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 (BGH, Urt. v. 20. Oktober 2005 aaO; v. 3. Mai 2007, aaO; v. 15. November 2007 aaO Rn. 14). 62

Maßgeblicher Zeitpunkt 63

Für den somit maßgebenden 14. Januar 2004 hat das Berufungsgericht Feststellungen nicht getroffen. Der Tag, auf den es abstellt (18. Dezember 2003), liegt allerdings in unmittelbarer zeitlicher Nähe, nicht einmal einen Monat früher. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Wert des Grundstücks in dieser Zeit nicht relevant verändert hat. Das Berufungsgericht ist von dem von ihm festgestellten Verkehrswert ausgegangen und hat den hier maßgeblichen, zu erwartenden Erlös in der Zwangsversteigerung abzüglich der Kosten der Zwangsversteigerung (BGH, Urt. v. 20. Oktober 2005 aaO S. 388 Rn. 7) für etwas niedriger gehalten. Ein Fehler zum Nachteil des Klägers liegt darin allein noch nicht. 64

Anders ist dies mit den vorrangigen Belastungen. Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, dass die Grundschuld im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags noch mit 744.210,56 € valutierte und dass die mit dem Kaufpreis nicht abgelöste, also 400.000 € übersteigende Darlehensvaluta von der Gläubigerin aus der dinglichen Absicherung freigegeben und anders abgesichert werden sollte. Dann hätten entsprechende Feststellungen für den 14. Januar 2004 getroffen werden müssen. 65

Insoweit traf zunächst die Beklagte die sekundäre Darlegungslast, in welcher Höhe an diesem Tag die Belastungen valutierte (vgl. BGH, Urt. v. 20. Oktober 2005 aaO Rn. 11 f). Diese hat jedoch lediglich zum Stichtag 18. Dezember 2003 vorgetragen. Das Berufungsgericht hätte darauf hinweisen müssen, dass es für die unmittelbare Gläubigerbenachteiligung auf den Zeitpunkt 14. Januar 2004 ankam. 66

b) Die genannte Rechtsprechung, auf die das Berufungsgericht abgestellt hat, gilt im Übrigen nur, wenn das Grundstück mit den bestehenden Belastungen übertragen wird. Werden dagegen im Zusammenhang mit der Grundstücksübertragung – vor oder nach Eintragung der Auflassung – die Belastungen vom Schuldner beseitigt, hat der Anfechtungsgegner diese Belastungen aufgrund des Vertrags nicht zu tragen. Es kommt aber darauf an, ob die Übertragung des Grundstücks in der Form, in der es an den Anfechtungsgegner übereignet wird, zu einer unmittelbaren Gläubigerbenachteiligung führt. Denn in dieser Form wird es auch dem Gläubigerzugriff entzogen; die Beseitigung der Belastungen durch den Schuldner mindert dessen verwertbares Vermögen in anderer Weise. 67

Selbst wenn am 14. Januar 2004 die Grundsschuld noch mit 744.210,56 € valutierte, muss deshalb berücksichtigt werden, dass gemäß § 5 Ziffer 1 des Kaufvertrages die Beklagte die Grundsschuld nur in Höhe von 350.000 € nebst Zinsen und lediglich zum Zwecke der Sicherung der eigenen Kaufpreisschuld von 400.000 € dinglich übernehmen sollte.

Entsprechend ist verfahren und die weitergehende Grundsschuld am 23. November 2004 auf Grundlage der Bewilligung der T gelöscht worden. Vertragsgemäß hat die Beklagte die weitergehende Belastung im Ergebnis nicht übernommen, sondern lediglich einen Kaufpreis von 400.000 € bezahlt und diesen teilweise auf dem Grundstück abgesichert. 69

Eine objektive Gläubigerbenachteiligung liegt unter diesen Umständen nur dann nicht vor, wenn die Beklagte an den Schuldner aufgrund des Kaufvertrags unmittelbar eine gleichwertige Gegenleistung erbrachte, also die Befriedigungsmöglichkeiten der Gläubiger nicht beeinträchtigt wurden. 70

Unterstellt, die Beklagte hat in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit ihrer Eintragung im Grundbuch den Kaufpreis erbracht, ist also entscheidend, ob dieser dem Wert des Grundstücks gleichwertig war. Da das Berufungsgericht übereinstimmend mit der Behauptung der Beklagten von einem Grundstückswert von 495.000 €, möglicherweise (zuzüglich 66.000 €) von einem solchen von 561.000 € ausgeht, lag eine derartige objektiv gleichwertige Gegenleistung jedenfalls nicht vor. 71

Eine objektive Gläubigerbenachteiligung liegt dann sehr nahe.“ 72

Auf der Grundlage dieser für den Senat bindenden Ausführungen lag zum dem insoweit für eine Anfechtung nach § 3 Abs. 2 AnfG maßgeblichen Stichtag, nämlich am 14. Januar 2005, eine unmittelbare objektive Gläubigerbenachteiligung vor. Das Grundstück ist nicht mit den bestehenden Belastungen übertragen worden. Vielmehr sollten diese aus dem Kaufpreis abgelöst bzw. anderweitig gesichert werden. Hierin lag eine unmittelbare Benachteiligung der Gläubiger. Denn das Grundstück wurde dem Gläubigerzugriff entzogen, während die Beseitigung der Belastungen durch den Schuldner zumindest teilweise dessen verwertbares Vermögen in anderer Weise minderte. Auf der Grundlage des Vortrages der Beklagten valutierte die Grundsschuld am 14. Januar 2004 noch mit 747.794,10 €. Insoweit hat die Beklagte gemäß § 5 Ziffer 1 des Kaufvertrages die Grundsschuld nur in Höhe von 350.000,00 € nebst Zinsen und lediglich zum Zwecke der Sicherung der eigenen Kaufpreisschuld dinglich übernommen. Entsprechend ist dann verfahren und die weitergehende Grundsschuld am 23. November 2004 auf Grundlage der Bewilligung der Sparkasse gelöscht worden. Vertragsgemäß hat die Beklagte die weitergehende Belastung im Ergebnis nicht übernommen, sondern lediglich – so die Beklagte - am 4. Mai 2004 den vereinbarten Kaufpreis von 400.000 € bezahlt und diesen teilweise auf dem Grundstück abgesichert. Insoweit hat die Beklagte an den Schuldner unmittelbar keine gleichwertige Gegenleistung erbracht. Der für das Grundstück bezahlte Kaufpreis entsprach nicht dem Wert des Grundstücks. Nach der eigenen Behauptung der Beklagten betrug der Wert des Grundstücks 495.000 €, so dass mit der Zahlung von 400.000,00 € keine gleichwertige Gegenleistung in das Vermögen des Schuldners floss. 73

Die Voraussetzungen für den nunmehr geltend gemachten Wertersatz liegen vor. Ein solcher Sekundäranspruch besteht dann, wenn der Anfechtungsgegner seine Pflicht aus § 11 Abs. 1 S. 2 AnfG nicht erfüllen kann, weil es ihm aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen unmöglich geworden ist, dem Gläubiger das anfechtbar Erworbene zum zwangsweisen Zugriff zur Verfügung zu stellen (vgl. nur BGH NZI 2008, 633 mit weiteren Nachweisen aus der Literatur). Die Auffassung der Beklagten, sie habe bei der Veräußerung des 74

Hausgrundstücks an die Eheleute Werner nicht in der Absicht gehandelt, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Der Wertersatzanspruch ist nicht von dem Vorliegen einer Absicht der Anfechtungsgegnerin abhängig, durch die Veräußerung etwaige Ansprüche der Anfechtungsgläubigerin zu vereiteln.

Voraussetzung für die Pflicht, den Wert des Anfechtungsgegenstandes zu ersetzen, ist die Unmöglichkeit, den Primäranspruch zu erfüllen. Nachdem das streitbefangene Grundstück während des laufenden Rechtsstreits auf die Eheleute X2 übertragen worden ist, ist die Beklagte als Anfechtungsgegnerin nicht mehr in der Lage, den Primäranspruch der Klägerin zu erfüllen. Dies wird letztlich auch von der Beklagten nicht in Frage gestellt. Daher kann die Klägerin gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 AnfG, §§ 818 Abs. 4, 292 Abs. 1, 989, 990 BGB Schadensersatz in Höhe ihrer Ansprüche begrenzt durch den im Rahmen einer Zwangsversteigerung erzielbaren Wert des Grundstücks im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz und somit zum 23. September 2009 verlangen (vgl. allgemein, BGH, NJW-RR 2006, 552). Dieser Zeitpunkt ist selbst dann maßgebend, wenn es – wie hier - für die Frage der objektiven Gläubigerbenachteiligung auf den Zeitpunkt der Veräußerung ankommt. Liegt eine objektive Gläubigerbenachteiligung vor, ist auch insoweit für die Berechnung des Wertersatzes der Wert maßgebend, den das Grundstück zur Zeit der Schlussverhandlung zweiter Instanz hat (vgl. RGZ 106, 163 [167]; BGH WM 1971, 908 [909]; BGH, NJW 1980, 1580).

75

Unter Beachtung dieser Grundsätze schätzt der Senat den insoweit maßgeblichen Wert (§ 287 ZPO) auf mindestens 55.000,00 €, nämlich den Betrag, den die Klägerin nunmehr als Wertersatz (39.501,81 € zuzüglich überschlägig berechneter Zinsen in Höhe von rund 15.000,00 €) fordert. Insoweit bedurfte es vorliegend nicht der Einholung eines Sachverständigengutachtens. Ausschlaggebend waren hierbei folgende Überlegungen: Der Senat konnte für seine Schätzung auf verschiedene Eckdaten zurückgreifen, so dass keine weitere sachverständige Beratung erforderlich war. So lag dem Senat zunächst das im Jahre 2003 in dem Zwangsversteigerungsverfahren eingeholte Gutachten und der von dem Sachverständige ermittelte Wert von 495.000,00 € vor. Auch die Beklagte hat in dem vorliegenden Rechtsstreit diesen Wert für den damaligen Zeitpunkt für zutreffend erachtet. Ein weiterer Anhaltspunkt für eine Schätzung war der im Jahre 2006 abgeschlossene Kaufvertrag und der von den jetzigen Erwerbern für das gesamte Objekt gezahlte Kaufpreis von insgesamt 480.000,00 €. Dieser Umstand zeigt einerseits, dass jedenfalls seit dem Jahre 2003 keine erheblichen Änderungen des Wertes der Immobilien eingetreten sind. Andererseits wird hierdurch belegt, dass es auch für das streitbefangene Objekt Käufer gab. Wie dem Senat aufgrund seiner weiteren Spezialzuständigkeit für Erbstreitigkeiten aus den in den Pflichtteils- sowie Pflichtteilsergänzungsverfahren vorgelegten bzw. eingeholten Gutachten bekannt ist, haben sich zudem im Großraum Köln in den letzten Jahren die Immobilienwerte nicht dramatisch verändert. Eine Gesamtschau dieser Umstände rechtfertigt den Schluss, dass der im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens im Jahre 2003 ermittelte maßgebliche Verkehrswert (§ 74a ZVG) auch im Jahre 2009 für das eingeschossige Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit ausgebautem Dachgeschoss, 186 qm Wohnfläche, zusätzlich 44 qm im Kellergeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut, PKW-Garage, Garten mit hohem Baumbestand, 2 Außenschwimmbaden und 2 Holzblockhäuser, zumindest noch als erster Anknüpfungspunkt für die Wertschätzung herangezogen werden kann. Insoweit werden weder von den Parteien Anhaltspunkte für erhebliche Wertveränderungen vorgetragen noch ergeben sich diese aus den Akten.

76

Aber auch der bei einer Zwangsversteigerung unter Berücksichtigung der vorrangigen Belastungen und der Kosten des Verfahrens erzielbare Wert des Grundstücks zu dem

77

jetzigen Zeitpunkt dürfte mindestens den von der Klägerin hier geltend gemachte Betrag von rund 55.000,00 € erreichen. Dies wird auch dadurch belegt, dass – so die Beklagte - bereits im Jahre 2003 vor der damals angesetzten Zwangsversteigerung Gebote in Höhe von 380.000,00 € vorlagen, die Beklagte damals bereit war, 400.000,00 € zu zahlen und die jetzigen Erwerber einen Kaufpreis von insgesamt 480.000,00 € akzeptiert und bezahlt haben. Zudem werden von der Beklagten keine Einwendungen hinsichtlich des nunmehr geltend gemachten Wertersatzes erhoben.

III. 78

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 79

Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision sind nicht gegeben. Die Sache hat weder grundsätzliche Bedeutung, noch bedarf es einer Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung. Vielmehr sind die hier maßgeblichen Rechtsfragen zur Zulässigkeit eines Grund- und Teilurteils in der obergerichtlichen Rechtsprechung seit langem geklärt. Im übrigen beruht die Entscheidung lediglich auf einer Würdigung der konkreten Umstände des vorliegenden Einzelfalls. 80

Streitwert des Berufungsverfahrens: 47.135,63 € 81

(wie Urteil des Senats vom 14. Juni 2006) 82