



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 47/25

vom

23. April 2026

in der Zwangsversteigerungssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

ZVG § 9 Nr. 2

Der Zessionar des Anspruchs auf Rückgewähr einer Grundschuld ist nicht Beteiligter des Zwangsversteigerungsverfahrens im Sinne des § 9 Nr. 2 ZVG (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 20. Dezember 2001 - IX ZR 419/98, NJW 2002, 1578, 1579).

BGH, Beschluss vom 23. April 2026 - V ZB 47/25 - LG Frankenthal (Pfalz)
AG Neustadt an der Weinstraße

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 23. April 2026 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Göbel, Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Dr. Grau

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerden der Beteiligten zu 3 bis 5 gegen den Beschluss der 1. Zivilkammer des Landgerichts Frankenthal (Pfalz) vom 15. Juli 2025 werden mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Kostenentscheidung aufgehoben wird.

Der Gegenstandswert für die Gerichtsgebühren der Rechtsmittelverfahren wird unter Abänderung der Wertfestsetzung in dem oben genannten Beschluss auf 273.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

- 1 Die Beteiligte zu 1 betreibt aus der in Abteilung III Nr. 3 eingetragenen Grundschuld die Zwangsversteigerung des im Eingang des Beschlusses näher bezeichneten Wohnungseigentums, das im hälftigen Miteigentum der Beteiligten zu 4 und 5 (nachfolgend: Schuldner) steht. Mit Beschluss vom 15. März 2024 setzte das Amtsgericht den Verkehrswert für das Wohnungseigentum fest. Nachdem der Beschluss gegenüber den Schuldnern in Rechtskraft erwachsen war, traten sie etwaige Rückgewähransprüche in Bezug auf die in Abteilung III Nr. 3 eingetragene Grundschuld bis zur Höhe von 38.000 € an den Beteiligten zu 3 (nachfolgend: Anmelder) ab; er meldete die abgetretenen Ansprüche an. In dem Versteigerungstermin erhob der Anmelder, dem die Verkehrswertfestsetzung

nicht zugestellt worden war, Einwendungen gegen die Wertfestsetzung. In der Versteigerung blieb die Beteiligte zu 6 mit einem auf das Gesamtausgebot abgegebenen Meistgebot über 273.000 € Meistbietende.

- 2 Das Amtsgericht hat der Beteiligten zu 6 den Zuschlag erteilt. Das Landgericht hat die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde des Anmelders als unzulässig verworfen und die sofortige Beschwerde der Schuldner zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen der Anmelder und die Schuldner ihre Anträge auf Versagung des Zuschlags weiter.

II.

- 3 Das Beschwerdegericht hält die Zuschlagsbeschwerde des Anmelders für unzulässig. Dieser sei nicht Beteiligter des Zwangsversteigerungsverfahrens, da ihn der abgetretene Rückgewähranspruch nicht zur Anmeldung nach § 9 Nr. 2 ZVG berechtige. Ein Anspruch auf Rückgewähr einer Sicherungsgrundschuld sei weder ein der Zwangsversteigerung entgegenstehendes Recht noch gewähre er ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück im Sinne der Vorschrift. Es handle sich um einen schuldrechtlichen Anspruch, der nur bei einer Sicherung durch eine Vormerkung zu einer Beteiligtenstellung führen könne. Unabhängig davon sei die Beschwerde des Anmelders auch wegen einer unzulässigen Rechtsausübung unzulässig, da die Abtretung des Rückgewähranspruchs zum Zwecke der Verhinderung der Zwangsversteigerung erfolgt sei.

- 4 Die Zuschlagsbeschwerde der Schuldner sei hingegen unbegründet, da Zuschlagsversagungsgründe nicht ersichtlich seien. Soweit sich die Schuldner die Beschwerdebegründung des Anmelders zu eigen machten, könnten sie mit dessen Einwendungen gegen die Verkehrswertfestsetzung nicht durchdringen, weil nach § 100 Abs. 2 ZVG die Beschwerde auf einen Grund, der nur das Recht eines anderen betreffe, nicht gestützt werden könne. Im Verhältnis zu den

Schuldern sei der Verkehrswertbeschluss in Rechtskraft erwachsen. Zudem sei der Anmelder bereits nicht Beteiligter i.S.d. § 9 Abs. 2 ZVG.

III.

5 Die Rechtsmittel haben keinen Erfolg.

6 1. Die Rechtsbeschwerde des Anmelders ist zwar zulässig, aber in der Sache unbegründet.

7 a) Die aufgrund der Zulassung gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO statthafte Rechtsbeschwerde ist auch im Übrigen zulässig; insbesondere ist der Anmelder für das Rechtsbeschwerdeverfahren beschwerdeberechtigt. Dies folgt bereits aus der Zurückweisung der Erstbeschwerde. Hierfür ist es unerheblich, ob die Erstbeschwerde mangels Beschwerdeberechtigung des Rechtsmittelführers unzulässig ist (vgl. Senat, Beschluss vom 24. März 2022 - V ZB 60/21, NJW 2022, 3288 Rn. 5 mwN).

8 b) In der Sache ist die Rechtsbeschwerde unbegründet. Das Beschwerdegericht hat die sofortige Beschwerde des Anmelders zu Recht als unzulässig verworfen, weil er durch die Anmeldung des zedierten Anspruchs auf Rückgewähr eines Teils der in Abteilung III Nr. 3 eingetragenen Grundschuld nicht Beteiligter des Zwangsversteigerungsverfahrens i.S.d. § 97 Abs. 1, § 9 ZVG geworden ist. Ob die Erstbeschwerde darüber hinaus auch nach § 242 BGB wegen Rechtsmissbrauchs unzulässig ist, bedarf keiner Entscheidung.

9 aa) Nach § 97 Abs. 1 ZVG steht im Falle der Erteilung des Zuschlags die Beschwerde unter anderem jedem Beteiligten zu. Wer außer dem Gläubiger und Schuldner Beteiligter des Verfahrens ist, bestimmt § 9 ZVG. Nach dessen Nr. 1 gelten als Beteiligte diejenigen, für welche zur Zeit der Eintragung des Vollstre-

ckungsvermerks ein Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist. Nach § 9 Nr. 2 ZVG gelten als Beteiligte diejenigen, welche ein der Zwangsvollstreckung entgegenstehendes Recht, ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, einen Anspruch mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder ein Miet- oder Pachtrecht, auf Grund dessen ihnen das Grundstück überlassen ist, bei dem Vollstreckungsgericht anmelden und auf Verlangen des Gerichts oder eines Beteiligten glaubhaft machen.

10 bb) Hiernach scheidet eine Beteiligtenstellung des Anmelders nach § 9 Nr. 1 ZVG mangels Eintragung im Grundbuch aus. Ob ein zedierter Anspruch auf Rückgewähr einer (Sicherungs-)Grundschild unter § 9 Nr. 2 ZVG fällt, wird in Rechtsprechung und Literatur allerdings uneinheitlich beurteilt.

11 (1) In der älteren obergerichtlichen Rechtsprechung, auf die sich auch das Beschwerdegericht bezieht, wurde dies verneint. Der (bedingte) Anspruch auf Rückgewähr einer Grundschild könne auf Grund seiner schuldrechtlichen Natur nur dann zur Beteiligung des Zessionars im Zwangsversteigerungsverfahren führen, wenn der Anspruch entweder durch Vormerkung gesichert sei und deshalb die Voraussetzungen des § 9 Nr. 1 ZVG vorlägen (vgl. OLG Hamm, OLGZ 1992, 376, 377 [juris Rn. 14 ff.]) oder wenn er erfüllt, mithin der Erwerb des Grundpfandrechts bereits erfolgt sei (vgl. OLG Köln, Rpfleger 1988, 324 [juris Rn. 20 ff.]; Steiner/Storz, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 9. Aufl., § 97 Rn. 8; bei Abtretung auch Huber, Die Sicherungsgrundschild, 1965, S. 233 f.).

12 (2) Die neuere instanzgerichtliche Rechtsprechung und Literatur nimmt hingegen einhellig das Gegenteil an. Der angemeldete Anspruch auf Rückgewähr einer Grundschild führe zur Beteiligung des Zessionars am Zwangsverstei-

gerungsverfahren gemäß § 9 Nr. 2 ZVG. Der Rückgewähranspruch könne nämlich die Geltendmachung des Rechts eines anderen auf Befriedigung aus dem Grundstück ausschließen oder beschränken und dazu verpflichten, das Befriedigungsrecht dem Anmeldenden ganz (oder zum Teil) zu überlassen (vgl. LG Koblenz, JurBüro 2003, 551, 552; Stöber/Keller, ZVG, 24. Aufl., § 9 Rn. 14; BeckOK ZVG/Rachlitz [1.11.2025], § 9 Rn. 42; Schneider/Schneider, ZVG, § 9 Rn. 54; Depré/Cranshaw, ZVG, 3. Aufl., § 9 Rn. 42 f.; Rellermeyer in Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG, 16. Aufl., § 9 Rn. 16; Hintzen/Wolf/Goldbach, Handbuch Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 2. Aufl., Rn. 11.69; Jestaedt in Gedächtnisschrift Schultz, 1987, 149, 162; widersprüchlich insoweit Böttcher/Böttcher, ZVG, 7. Aufl., § 9 Rn. 13, § 97 Rn. 5). Auch der Senat hat - ohne dies allerdings zu problematisieren - den Zessionar eines Anspruchs auf Rückgewähr einer Grundschuld als Beteiligten gemäß § 9 Nr. 2 ZVG angesehen (vgl. Senat, Beschluss vom 19. April 2018 - V ZB 93/17, ZfIR 2018, 488 Rn. 11).

13 cc) Richtigerweise ist der Zessionar eines Anspruchs auf Rückgewähr einer Grundschuld nicht Beteiligter des Zwangsversteigerungsverfahrens im Sinne des § 9 Nr. 2 ZVG. Legt er gegen die Erteilung des Zuschlags sofortige Beschwerde ein, ist diese mangels Beschwerdeberechtigung nach § 97 Abs. 1 ZVG unzulässig. Soweit dem Beschluss des Senats vom 19. April 2018 (V ZB 93/17, ZfIR 2018, 488 Rn. 11) etwas anderes entnommen werden kann, wird daran nicht festgehalten.

14 (1) Das Zwangsversteigerungsgesetz zählt den Kreis der - kraft Gesetzes (§ 9 Nr. 1 ZVG) und kraft Anmeldung (§ 9 Nr. 2 ZVG) - Beteiligten am Zwangsversteigerungsverfahren abschließend auf. Ohne Anmeldung werden neben dem Gläubiger und dem Schuldner nur die in § 9 Nr. 1 ZVG genannten Berechtigten zu Beteiligten. Für alle anderen, für die zum maßgeblichen Zeitpunkt kein Recht

im Grundbuch eingetragen bzw. durch Eintragung gesichert ist, besteht die Möglichkeit zur Beteiligung nur unter den in § 9 Nr. 2 ZVG erschöpfend aufgeführten und nicht erweiterbaren Voraussetzungen (vgl. Schneider/Schneider, ZVG, § 9 Rn. 32; Böttcher/Böttcher, ZVG, 7. Aufl., § 9 Rn. 10).

15 (2) Die in § 9 Nr. 2 ZVG genannten Voraussetzungen erfüllt ein Anspruch auf Rückgewähr einer Grundschuld nicht.

16 (a) Der Anspruch auf Rückgewähr einer Grundschuld begründet für den Zessionar kein der Zwangsvollstreckung entgegenstehendes Recht im Sinne des § 9 Nr. 2 ZVG (so aber Rellermeyer in Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG, 16. Aufl., § 9 Rn. 16; BeckOK ZVG/Rachlitz [1.11.2025], § 9 Rn. 42). Bei dem Rückgewähranspruch handelt es sich lediglich um ein obligatorisches Recht des Sicherungsgebers aus dem Sicherungsvertrag mit dem Sicherungsnehmer. Es berechtigt den Anspruchsinhaber dazu, von dem Sicherungsnehmer bzw. Grundschuldgläubiger - je nach konkretem Vereinbarungsinhalt - die vollständige oder teilweise Rückübertragung der Grundschuld zu verlangen, wenn der Sicherungszweck erfüllt ist, d.h. die der nicht akzessorischen Grundschuld zugrunde liegende Forderung (teilweise) befriedigt ist. Ein solcher schuldrechtlicher Anspruch, der auf die Verschaffung (eines Teils) der Grundschuld gerichtet ist, begründet aber kein Interventionsrecht in Bezug auf die Zwangsvollstreckung in das Grundstück. Die Grundschuld gehört weiterhin auch dann zum Vermögen des Grundschuldgläubigers, wenn ein Verschaffungsanspruch eines Dritten in Gestalt eines Rückgewähranspruchs besteht (vgl. allgemein dazu BeckOK ZPO/Preuß [1.3.2026], § 771 Rn. 30; MüKoZPO/Karsten Schmidt/Brinkmann, 7. Aufl., § 771 Rn. 40 f.; in Bezug auf Insolvenz und Anfechtung Depré/Cranshaw, ZVG, 3. Aufl., § 9 Rn. 34 f.).

- 17 (b) Ebenso wenig handelt es sich um ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht im Sinne des § 9 Nr. 2 ZVG (so aber Böttcher/Böttcher, ZVG, 7. Aufl., § 9 Rn. 13; Depré/Cranshaw, ZVG, 3. Aufl., § 9 Rn. 42; Schneider/Schneider, ZVG, § 9 Rn. 54). Hierunter fallen nämlich nur verdinglichte Rechte, die zum Zeitpunkt der Eintragung des Vollstreckungsvermerks nicht im Grundbuch eingetragen waren, so dass deren Inhaber nicht schon nach § 9 Nr. 1 ZVG kraft Gesetzes Beteiligte des Zwangsversteigerungsverfahrens geworden sind (vgl. etwa Stöber/Keller, ZVG, 24. Aufl., § 9 Rn. 12). Der schuldrechtliche Rückgewähranspruch, der nicht im Sinne von § 9 Nr. 1 ZVG durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch gesichert ist, unterfällt dem ersichtlich nicht.
- 18 (c) Schließlich gewährt der Anspruch auf Rückübertragung einer Grundschuld auch kein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück im Sinne des § 9 Nr. 2 ZVG (so aber Stöber/Keller, ZVG, 24. Aufl., § 9 Rn. 14). Welche Ansprüche damit gemeint sind, wird in § 10 ZVG abschließend aufgezählt („Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück gewähren ...“). Die Regelung in § 9 Nr. 2 ZVG betrifft vornehmlich die Ansprüche der Rangklassen nach § 10 Nr. 1 bis 3 und 7 ZVG; dort werden nämlich persönliche Ansprüche privilegiert, die - anders als insbesondere die (aus dem Grundbuch ersichtlichen) Rechte der Rangklasse 4 - nur aufgrund einer Anmeldung berücksichtigt werden (vgl. Depré/Cranshaw, ZVG, 3. Aufl., § 9 Rn. 45; Rellermeyer in Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG, 16. Aufl., § 9 Rn. 19). Da der Rückgewähranspruch keiner der Rangklassen unterfällt, verleiht er kein Recht auf Befriedigung an dem Grundstück im Sinne von § 10 ZVG (vgl. Stöber/Achenbach, ZVG, 24. Aufl., § 10 Rn. 3).
- 19 (3) Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Entscheidung des IX. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 20. Dezember 2001 (IX ZR 419/98, NJW 2002, 1578, 1579 [juris Rn. 18 ff.]), die von der Literatur fast durchgängig

zur Begründung ihrer Auffassung herangezogen wird. Richtig ist zwar, dass in dieser Entscheidung der Zessionarin eines Anspruchs auf Rückgewähr nicht mehr valutierter Teile einer Grundschuld im Ergebnis ein besseres Recht auf den Versteigerungserlös zuerkannt wurde. Ihre Beteiligtenstellung im Zwangsversteigerungsverfahren beruhte jedoch ausschließlich darauf, dass sie - wie das Beschwerdegericht zutreffend erkennt - selbst im Zeitpunkt der Eintragung des Vollstreckungsvermerks im Grundbuch Inhaberin eines eingetragenen Grundpfandrechts an dem versteigerten Grundstück war (BGH, Urteil vom 20. Dezember 2001 - IX ZR 419/98, aaO, juris Rn. 19) und somit allein auf § 9 Nr. 1 ZVG. Demgemäß hat der IX. Zivilsenat in seiner Entscheidung vom 19. Oktober 2017 (IX ZR 79/16, NJW-RR 2018, 593 Rn. 25) bei einer vergleichbaren Sachverhaltskonstellation die Verfahrensbeteiligung nach § 9 ZVG nur mit der Inhaberschaft an dinglichen Rechten und nicht etwa mit einer Rückgewährberechtigung begründet.

20 2. Die Rechtsbeschwerde der Schuldner ist unzulässig, soweit sie die Beschwerdeentscheidung mit der Begründung anfechten, der Zuschlag sei zu versagen gewesen, weil das Amtsgericht von Einzelausgeboten abgesehen (§ 83 Nr. 1 ZVG), den Schluss der Versteigerung nicht einheitlich für alle Ausgebotsarten verkündet (§ 83 Nr. 7 ZVG) und in der Terminbestimmung das Grundstück nicht hinreichend bezeichnet (§ 83 Nr. 7 ZVG) habe. Insoweit fehlt es an einer Zulassung der Rechtsbeschwerde durch das Beschwerdegericht (§ 96 ZVG i.V.m. § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 ZPO).

21 a) Das Beschwerdegericht hat die Rechtsbeschwerde zugelassen, weil „die Frage der Beteiligtenstellung des Rückgewährgläubigers in der Zwangsversteigerung höchstrichterlich bislang nicht entschieden“ ist. Damit ist eine Beschränkung der Zulassung verbunden, die auch in den Entscheidungsgründen erfolgen kann (vgl. nur Senat, Urteil vom 11. März 2022 - V ZR 35/21, NJW 2022,

2685 Rn. 7 mwN). Die Begründung lässt - entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde - hinreichend klar erkennen, dass die Rechtsbeschwerde der Schuldner nur hinsichtlich der Zuschlagsversagungsgründe wegen der Nicht-Beteiligung des Anmelders und der unterbliebenen Berücksichtigung seiner Einwände gegen den festgesetzten Verkehrswert zugelassen werden sollte. Im Übrigen hat das Beschwerdegericht ersichtlich keinen Zulassungsgrund gesehen.

22 b) Die Zulassungsbeschränkung ist wirksam. Bei der Zuschlagsbeschwerde nach dem Zwangsversteigerungsgesetz kann, obwohl ihr mit der Gültigkeit des Beschlusses ein einheitlicher Streitgegenstand zugrunde liegt, die Zulassung der Rechtsbeschwerde auf einzelne Zuschlagsversagungsgründe beschränkt werden, wenn und soweit es sich um tatsächlich und rechtlich abtrennbare Teile des Streitstoffs handelt (vgl. Senat, Beschluss vom 19. September 2024 - V ZB 29/23, NJW-RR 2024, 1440 Rn. 11 ff.). Das ist bei den auf die Nichtbeteiligung des Anmelders und die Verkehrswertfestsetzung bezogenen Zuschlagsversagungsgründen der Fall.

23 3. In dem zugelassenen Umfang bleibt die Rechtsbeschwerde der Schuldner ohne Erfolg, weil die zur Überprüfung gestellten Zuschlagsversagungsgründe nicht vorliegen. Die Schuldner räumen ein, dass sie sich auf die (auch) von ihnen geltend gemachte Verletzung der Beteiligungsrechte des Anmelders und einen hieraus folgenden Zuschlagsversagungsgrund nach § 83 Nr. 5 ZVG nicht berufen können, weil nach § 100 Abs. 2 ZVG die Beschwerde auf einen Grund, der nur das Recht eines anderen betrifft, nicht gestützt werden kann. Sie verweisen vielmehr darauf, dass der Zuschlag nach § 83 Nr. 1 ZVG zu versagen gewesen sei, weil der Beschluss über die Verkehrswertfestsetzung nicht allen Beteiligten gegenüber formell rechtskräftig geworden sei. Hiermit dringen sie aber bereits deshalb nicht durch, weil der Anmelder - wie oben ausgeführt - kein Beteiligter des Zwangsversteigerungsverfahrens im Sinne des § 9 ZVG ist. Deshalb bedurfte es

weder einer Terminaufhebung noch einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit den Einwendungen des Anmelders. Auf die streitige Rechtsfrage, ob das Vollstreckungsgericht den Zuschlag erteilen darf, wenn die Verkehrswertfestsetzung nicht (gegenüber sämtlichen Beteiligten) formell rechtskräftig geworden ist, kommt es nicht an (weitgehend offengelassen in Senat, Beschluss vom 19. April 2018 - V ZB 93/17, ZfIR 2018, 526 Rn. 17 f. mwN zum Streitstand).

IV.

- 24 1. Eine Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens ist nicht veranlasst. In dem Verfahren über die Zuschlagsbeschwerde stehen sich die Beteiligten grundsätzlich, und so auch hier, nicht als Parteien im Sinne der Zivilprozessordnung gegenüber, so dass die §§ 91 ff. ZPO keine Anwendung finden (vgl. grundlegend Senat, Beschluss vom 25. Januar 2007 - V ZB 125/05, BGHZ 170, 378 Rn. 7). Soweit das Beschwerdegericht demgegenüber den Beschwerdeführern die Kosten des Beschwerdeverfahrens auferlegt hat, ist die Entscheidung (nur) insoweit nach § 308 Abs. 2 ZPO von Amts wegen aufzuheben.
- 25 2. Der Gegenstandswert für die Gerichtsgebühren ist nach dem Wert des Zuschlagsbeschlusses zu bestimmen, dessen Aufhebung der Anmelder und die

Schuldner erreichen wollen (§ 47 Abs. 1 Satz 1 GKG). Er entspricht dem Meistgebot von 273.000 € (§ 54 Abs. 2 Satz 1 GKG). Die dementsprechende Änderung des Gegenstandswerts für die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens beruht auf § 63 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GKG.

Brückner

Göbel

Hamdorf

Malik

Grau

Vorinstanzen:

AG Neustadt an der Weinstraße, Entscheidung vom 15.08.2024 - 1 K 11/23 -

LG Frankenthal (Pfalz), Entscheidung vom 15.07.2025 - 1 T 188/24 und 1 T 189/24 -