



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

IX ZR 168/24

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

JNEU: nein

InsO § 17 Abs. 2

Zahlungseinstellung ist dasjenige nach außen hervortretende Verhalten des Schuldners, in dem sich typischerweise ausdrückt, dass er nicht in der Lage ist, seine fälligen Zahlungspflichten zu erfüllen. Fehlt es an einem nach außen hervortretenden Verhalten des Schuldners, kann allein aus der internen Kommunikation der Organe und der am Schuldner beteiligten Personen nicht auf Zahlungseinstellung geschlossen werden.

InsO § 133 Abs. 1

Der Schuldner kann bei Abschluss eines Sale-and-lease-back-Geschäfts über die Veräußerung seiner Betriebsgrundstücke mit Benachteiligungsvorsatz handeln, wenn er - jeweils über den mit dem Verpflichtungsgeschäft ermöglichten Leistungsaustausch hinaus - dem anderen Teil mit dem Verpflichtungsgeschäft besondere Vorteile verschafft oder mit dem Verpflichtungsgeschäft besondere Nachteile für die Befriedigungschancen der übrigen Gläubiger einhergehen.

BGH, Urteil vom 21. Mai 2026 - IX ZR 168/24 - OLG Frankfurt am Main  
LG Kassel

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Mai 2026 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Schoppmeyer, den Richter Röhl, die Richterin Dr. Selbmann, die Richter Dr. Harms und Weinland

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 26. September 2024 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin war bis zum 19. Juli 2019 mit einer Beteiligung von 87,5 Prozent Mehrheitsgesellschafterin der N. GmbH (fortan: Schuldnerin). Weitere Gesellschafter waren P. B. und W. B. zu je 6,25 Prozent. P. B. war auch Geschäftsführer der Schuldnerin. Die N. Co. Ltd. (fortan: N. Ltd.) mit Sitz in X., China, ist die alleinige Muttergesellschaft der Klägerin.

- 2 Am 20. März 2018 gab die N. Ltd. eine schriftliche Patronatserklärung ab, wonach sie die Fortführungsfähigkeit der Schuldnerin mit einer Gesamtdeckung im Wert von 5 Millionen Euro bis zum 31. Dezember 2019 sicherzustellen versprach. Am 20. Oktober 2018 unterzeichnete die N. Ltd. zugunsten der Schuldnerin eine weitere, bis zum 31. Dezember 2023 befristete Patronatserklärung über einen Betrag von 5 Millionen Euro.
- 3 Ende des Jahres 2018 deutete sich eine erhebliche finanzielle Schieflage der Schuldnerin an. Der Geschäftsführer der Schuldnerin teilte der Klägerin mit E-Mail vom 30. Januar 2019 mit, dass die "Cash-Situation" dramatisch und Zahlungsunfähigkeit eingetreten sei. Am 24. April 2019 bezifferte er den "Cash-Bedarf inklusive Restrukturierung" auf 3.306.114,99 €. Am selben Tag schlossen die Klägerin als Darlehensgeberin und die Schuldnerin als Darlehensnehmerin einen Darlehensvertrag über einen Betrag von 500.000 €. Am 25. April 2019 zahlte die Klägerin den Darlehensbetrag an die Schuldnerin aus.
- 4 Mit notariellem Kaufvertrag vom 9. Mai 2019 verkaufte die Schuldnerin an die Klägerin im Wege eines Sale-and-lease-back-Geschäfts ihre Betriebsgrundstücke zu einem Kaufpreis von 3,5 Millionen Euro. Gleichzeitig schlossen die Parteien einen Mietvertrag zur Überlassung der Grundstücke und der darauf befindlichen Geschäftsgebäude an die Schuldnerin zu einem monatlichen Mietzins von 29.167 €. Mit notariellem Vertrag vom selben Tag veräußerte die Klägerin ihre Geschäftsanteile an der Schuldnerin zu einem Kaufpreis von 1 € je zur Hälfte an die Mitgesellschafter P. B. und W. B. . Die Klägerin zahlte am 29. Mai 2019 auf den Kaufpreis für die Grundstücke einen Betrag von 3 Millionen Euro und erklärte, den Restkaufpreis mit ihrer Forderung von 500.000 € aus dem Darlehen vom 24. April 2019 zu verrechnen. Zudem überwies die Klägerin der Schuldnerin weitere 7,3 Millionen Euro, welche der Rückführung eines Darlehens der Schuldnerin bei der C. AG dienen sollten.

5            Auf einen Eigenantrag vom 5. Juni 2020 eröffnete das Insolvenzgericht am 1. September 2020 das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Schuldnerin und bestellte den Beklagten zum Insolvenzverwalter. Der Beklagte führte das Mietverhältnis fort. Am 27. Januar 2021 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis. Der Beklagte erklärte am 4. Februar 2021 die Kündigung des Mietvertrags.

6            Die Klägerin verlangt von dem Beklagten Räumung und Herausgabe der Grundstücke. Der Beklagte hat die Klägerin - soweit noch von Interesse - im Wege der Widerklage unter dem Gesichtspunkt der Vorsatz- und Schenkungsanfechtung auf Rückübertragung des Eigentums an den Grundstücken in Anspruch genommen. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Die Berufung des Beklagten hat keinen Erfolg gehabt. Mit seiner vom Senat zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Begehren weiter. Der Beklagte macht geltend, er habe die Grundstücke nach Erlass des Berufungsurteils zur Abwendung der Zwangsvollstreckung zurückgegeben. Er verlangt nunmehr auch deren Herausgabe.

#### Entscheidungsgründe:

7            Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

#### A.

8            Das Berufungsgericht hat zur Begründung ausgeführt, die Klägerin könne von dem Beklagten gemäß § 578 Abs. 2, § 546 Abs. 1 BGB Räumung und Herausgabe der Grundstücke nebst den darauf befindlichen Geschäftsgebäuden

verlangen. Das Mietverhältnis sei durch die am 27. Januar 2021 erklärte Kündigung der Klägerin oder jedenfalls durch die Kündigung des Beklagten vom 4. Februar 2021 beendet worden. Der Beklagte könne dem Räumungs- und Herausgabeanspruch nicht die Einrede der unzulässigen Rechtsausübung nach § 242 BGB entgegenhalten. Ihm stehe kein Anspruch auf Rückübereignung der Grundstücke aus § 143 Abs. 1, § 133 Abs. 1, Abs. 4, § 134 InsO zu.

9 Die Voraussetzungen einer Anfechtung nach § 134 InsO seien nicht gegeben. Es fehle an einer unentgeltlichen Leistung. Die Schuldnerin sei aufgrund des mit der Klägerin geschlossenen Kaufvertrags verpflichtet gewesen, die Grundstücke zu einem Kaufpreis von 3,5 Millionen Euro zu übereignen. Der von der Klägerin zu erbringende Kaufpreis habe die Leistung der Schuldnerin ausgeglichen. Die Grundstücke wiesen einen Wert von 3,5 Millionen Euro auf. Es könne dahingestellt bleiben, ob die Klägerin den gesamten Kaufpreis geleistet habe. Das Ausbleiben der Gegenleistung führe nicht zur Unentgeltlichkeit.

10 Die Voraussetzungen einer Anfechtung nach § 133 Abs. 4 Satz 1 InsO seien nicht erfüllt. Die Klägerin sei Mehrheitsgesellschafterin der Schuldnerin und als nahestehende Person im Sinne von § 138 Abs. 2 Nr. 1 InsO anzusehen. Eine unmittelbare Gläubigerbenachteiligung sei jedoch weder durch den Kaufvertrag noch in der Zusammenschau mit dem Mietvertrag eingetreten.

11 Auch eine Anfechtung nach § 133 Abs. 1 InsO greife nicht durch. Der dafür erforderliche Gläubigerbenachteiligungsvorsatz der Schuldnerin fehle. Es sei nicht festzustellen, dass die Schuldnerin billigend in Kauf genommen habe, ihre Gläubiger auch künftig nicht vollständig befriedigen zu können. Es sei von einer kongruenten Deckung auszugehen, weil der Kaufpreis dem Wert der Grundstücke entsprochen habe und die Miete ortsüblich gewesen sei. Die wirtschaftliche

Situation der Schuldnerin indiziere nicht ihre Absicht, die Gläubiger zu benachteiligen. Dass die Schuldnerin ihre Zahlungen eingestellt habe, sei nicht festzustellen. Es gebe keine Erklärung der Schuldnerin, wonach sie nicht mehr in der Lage gewesen sei, fällige Verbindlichkeiten zu begleichen. Die E-Mail vom 30. Januar 2019 belege nicht, dass die Schuldnerin ihre Zahlungen eingestellt habe. Die Schuldnerin habe darin eine Zahlungsunfähigkeit, aber keine Zahlungseinstellung eingeräumt. Adressat der E-Mail sei kein außerhalb der Gesellschaft stehender Gläubiger gewesen. Die Schuldnerin habe aus Darlehen am 21. Februar 2019 und am 25. April 2019 weiteres Kapital von jeweils 500.000 € erhalten. Der Beklagte habe nicht vorgetragen, welches Ausmaß die Deckungslücke angenommen habe, mithin wie sich die Situation bis zum Antrag auf Eigentumsumschreibung entwickelt habe. Eine Liquiditätsbilanz habe er nicht vorgelegt. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass die Schuldnerin habe annehmen können, die mit Abschluss der Verträge am 9. Mai 2019 eingeleiteten Schritte zur Überwindung der Krise würden Erfolg haben. Eine Übertragung der letzten Vermögenswerte sei nicht erfolgt. Die Schuldnerin habe über 100 Maschinen und Anlagen verfügt.

B.

12                    Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung in wesentlichen Punkten nicht stand.

I.

13                    Die Revision nimmt hin, dass das Berufungsgericht angenommen hat, die Klägerin könne Herausgabe und Räumung der Grundstücke gemäß § 546 Abs. 1

BGB verlangen, weil das Mietverhältnis beendet sei und es sich bei dem Herausgabeanspruch um ein Aussonderungsrecht gemäß § 47 InsO handle. Rechtsfehler sind nicht ersichtlich.

## II.

14 Jedoch kann auf Grundlage der getroffenen Feststellungen nicht ausgeschlossen werden, dass der Beklagte dem Klageanspruch erfolgreich den Einwand unzulässiger Rechtsausübung (§ 242 BGB) entgegenhalten kann. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs verbietet sich die Durchsetzung eines Anspruchs nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB), wenn der Gläubiger das Erlangte sofort wieder an den Schuldner herauszugeben hätte (*dolo agit, qui petit, quod statim redditurus est*; BGH, Urteil vom 24. Juli 2025 - IX ZR 134/23, BGHZ 244, 255 Rn. 24 mwN). Demgemäß kann dem mietvertraglichen Herausgabeanspruch ein Anspruch auf Rückübertragung und Rückgabe der Grundstücke entgegengehalten werden. Ein solcher Anspruch kann sich auch aus insolvenzanfechtungsrechtlichen Bestimmungen ergeben.

15 Der Beklagte hat den Grundstückskaufvertrag und die Übertragung des Grundeigentums angefochten. Mit Erfolg macht die Revision geltend, dass mit der Begründung des Berufungsgerichts weder eine Anfechtbarkeit des Grundstückskaufvertrags noch der Grundstücksübertragung verneint werden kann. Maßgeblich sind die Vorschriften der §§ 130 ff InsO in der ab dem 5. April 2017 geltenden Fassung (vgl. Art. 103j Abs. 1 EGIInsO).

16 1. Allerdings verneint das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei eine Anfechtbarkeit der Grundstücksübereignung nach § 134 Abs. 1 InsO. Zutreffend nimmt das Berufungsgericht an, dass eine Leistung nicht allein deshalb unentgeltlich ist,

weil die Gegenleistung ausgeblieben (BGH, Urteil vom 11. November 2021 - IX ZR 237/20, WM 2023, 284 Rn. 53; Beschluss vom 26. Januar 2023 - IX ZR 17/22, WM 2023, 527 Rn. 2) und deshalb unerheblich ist, ob die Aufrechnung der Klägerin gegen einen Teil des Kaufpreisanspruchs zu einer Erfüllung geführt hat. Die Revision erinnert hiergegen nichts.

17           2. Ebenfalls mit Recht geht das Berufungsgericht davon aus, dass der Kaufvertrag nicht gemäß § 133 Abs. 4 InsO anfechtbar ist. Danach ist ein von dem Schuldner mit einer nahestehenden Person (§ 138 InsO) geschlossener entgeltlicher Vertrag anfechtbar, durch den die Gläubiger unmittelbar benachteiligt werden. Das Berufungsgericht hat eine unmittelbare Gläubigerbenachteiligung durch den Abschluss des Grundstückskaufvertrags verneint. Die Revision greift dies nicht an. Rechtsfehler sind nicht ersichtlich.

18           3. Hingegen weisen die Ausführungen des Berufungsgerichts, mit denen es eine Anfechtbarkeit nach § 133 Abs. 1 InsO verneint, durchgreifende Rechtsfehler zum Nachteil des Beklagten auf. Gemäß § 133 Abs. 1 Satz 1 InsO ist eine Rechtshandlung anfechtbar, die der Schuldner in den letzten zehn Jahren vor dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mit dem Vorsatz vorgenommen hat, seine Gläubiger zu benachteiligen, wenn der andere Teil zur Zeit der Handlung den Vorsatz des Schuldners kannte. Die Vorschrift ist Ausdruck des Gedankens, dass ein Schuldner nicht berechtigt ist, vorsätzlich einzelne Gläubiger gegenüber anderen zu bevorzugen, soweit die ihnen gegenüber bestehenden Verpflichtungen gleichrangig sind. Sie schützt also das Interesse der Gläubiger daran, dass der Schuldner ihre prinzipiell gleichen Befriedigungschancen nicht beeinträchtigt (BGH, Urteil vom 10. Februar 2005 - IX ZR 211/02, BGHZ 162, 143, 150 mwN). Die Anfechtung nach § 133 Abs. 1 InsO kann sich sowohl

auf die Übertragung des Vermögensgegenstands als auch auf das schuldrechtliche Geschäft beziehen. Anfechtbar sind daher im Streitfall sowohl die Grundstücksübertragung an die Klägerin als auch der Abschluss des Kaufvertrags.

19           a) Sowohl der Abschluss des Grundstückskaufvertrags als auch die Übertragung des Grundeigentums haben zu einer mittelbaren Benachteiligung der Gläubiger geführt (§ 129 Abs. 1 InsO).

20           aa) Eine Gläubigerbenachteiligung gemäß § 129 Abs. 1 InsO liegt vor, wenn entweder die Schuldenmasse vermehrt oder die Aktivmasse verkürzt und dadurch der Gläubigerzugriff auf das Schuldnervermögen vereitelt, erschwert, gefährdet oder verzögert wird. Erforderlich ist mithin, dass die Befriedigungsmöglichkeiten der Insolvenzgläubiger ohne die angefochtene Rechtshandlung bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise günstiger gewesen wären (BGH, Urteil vom 27. Mai 2003 - IX ZR 169/02, BGHZ 155, 75, 80 f; vom 12. Oktober 2017 - IX ZR 288/14, BGHZ 216, 136 Rn. 22; vom 24. Juli 2025 - IX ZR 134/23, BGHZ 244, 255 Rn. 27). Im Rahmen des § 133 Abs. 1 InsO genügt eine mittelbare Gläubigerbenachteiligung (vgl. BT-Drucks. 12/2443, S. 157; BGH, Urteil vom 26. April 2012 - IX ZR 146/11, WM 2012, 1131 Rn. 19). Für eine mittelbare Benachteiligung der Insolvenzgläubiger reicht es aus, wenn sich im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung im Anfechtungsprozess ergibt, dass die Möglichkeit der Gläubiger, sich aus dem Vermögen des Schuldners zu befriedigen, durch das Hinzutreten weiterer Umstände beeinträchtigt wurde (BGH, Urteil vom 26. April 2012, aaO Rn. 22; vom 9. Juni 2016 - IX ZR 153/15, WM 2016, 1455 Rn. 39).

21           Durch einen Vertrag, auf Grund dessen der Schuldner für das, was er aufgibt, eine vollwertige Gegenleistung erhält, werden die Gläubiger auch dann nicht unmittelbar benachteiligt, wenn diese Gegenleistung infolge eines weiteren, nicht

zu dem Gesamttatbestand des schuldrechtlichen Vertrags gehörenden Umstands in dem Zeitpunkt nicht mehr in dem Vermögen des Schuldners vorhanden ist, in dem die von ihm zu erbringende Leistung endgültig aus seinem Vermögen herausgeht (vgl. BGH, Urteil vom 10. Juli 2014 - IX ZR 192/13, BGHZ 202, 59 Rn. 48 mwN). Der Abschluss eines solchen schuldrechtlichen Geschäfts führt aber zu einer mittelbaren Gläubigerbenachteiligung, wenn der Schuldner die Gegenleistung verbraucht und diese deshalb im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung nicht mehr in dessen Vermögen vorhanden ist (vgl. MünchKomm-InsO/Freudenberg, 5. Aufl., § 129 Rn. 149; Bartels in Prütting/Bork/Jacoby, InsO, 2024, § 129 Rn. 365; Schultz, ZIP 2023, 1665, 1668). Entsprechend führt die Erfüllung eines schuldrechtlichen Geschäfts zu einer mittelbaren Gläubigerbenachteiligung, wenn die hierfür im Gegenzug erhaltene Gegenleistung im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung nicht mehr in dessen Vermögen vorhanden ist.

22           bb) Diese Voraussetzungen liegen vor. Der Abschluss des Kaufvertrags begründete die Verpflichtung der Schuldnerin, das Eigentum an den Grundstücken zu übertragen. Dies führte mittelbar dazu, dass sich die Befriedigungsmöglichkeiten der Gläubiger verschlechterten. Für die übernommene Verpflichtung zur Übertragung des Grundeigentums erlangte die Schuldnerin einen Anspruch auf Kaufpreiszahlung. Der Kaufpreis war im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung durch Aufrechnung mit der Darlehensforderung der Klägerin und auch im Übrigen verbraucht. Dieser stand somit für die Befriedigung der Gläubiger nicht mehr zur Verfügung (vgl. BGH, Urteil vom 3. März 1988 - IX ZR 11/87, WM 1988, 799, 801 zu §§ 1, 3 AnfG aF; BT-Drucks. 12/2443, S. 157).

23           Gleiches gilt für die Übertragung des Eigentums an den Grundstücken. Damit verminderte sich die Aktivmasse, weil die Schuldnerin das Eigentum an

den Grundstücken verlor. Der dafür erlangte Kaufpreis befand sich zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung nicht mehr in ihrem Vermögen.

24                    b) Mit der Begründung des Berufungsgerichts kann ein Benachteiligungsvorsatz der Schuldnerin beim Abschluss des Grundstückskaufvertrags nicht verneint werden.

25                    aa) Rechtsfehlerhaft legt das Berufungsgericht seinen Überlegungen zur Anfechtung des Kaufvertrags die Grundsätze zur Vorsatzanfechtung kongruenter Deckungen (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 6. Mai 2021 - IX ZR 72/20, BGHZ 230, 28 Rn. 30 ff) zugrunde, welche insbesondere für die Erfüllung von Geldzahlungspflichten des Schuldners gelten. Zu Unrecht nimmt das Berufungsgericht an, es sei deshalb eine kongruente Deckung gegeben, weil der Kaufpreis dem Wert der Grundstücke entsprochen habe und die Miete ortsüblich gewesen sei.

26                    Die Anfechtung des Grundstückskaufvertrags stellt jedoch keine Anfechtung einer (kongruenten) Deckung dar. Eine Deckung ist eine Rechtshandlung, die einem Insolvenzgläubiger eine Sicherung oder Befriedigung gewährt oder ermöglicht (§ 130 Abs. 1 Satz 1, § 131 Abs. 1 InsO). Das Berufungsgericht hat verkannt, dass die Wertäquivalenz der mit einem schuldrechtlichen Geschäft versprochenen Leistungen den Vertragsschluss nicht zu einer kongruenten Deckung macht. Es hat fehlerhaft auf die Rechtslage nach Entstehen der gegenseitigen Forderungen abgestellt. Es ist jedoch der Zeitpunkt unmittelbar vor Annahme des Kaufangebots zu betrachten, welche erst als Folge die Forderungen begründete (vgl. BGH, Urteil vom 5. April 2001 - IX ZR 216/98, BGHZ 147, 233, 240).

27                    bb) Für die Frage, ob der Schuldner ein entgeltliches Verpflichtungsgeschäft mit Benachteiligungsvorsatz abgeschlossen hat, sind solche Geschäfte vielmehr in ihrem Gesamtzusammenhang zu betrachten.

28           (1) Benachteiligungsvorsatz im Sinne des § 133 Abs. 1 InsO liegt vor, wenn der Schuldner bei Vornahme der Rechtshandlung (§ 140 InsO) die Benachteiligung der Gläubiger als Erfolg seiner Rechtshandlung will oder als mutmaßliche Folge erkennt und billigt (BGH, Urteil vom 17. September 2020 - IX ZR 174/19, WM 2020, 1919 Rn. 16; vgl. Urteil vom 12. Oktober 2017 - IX ZR 50/15, WM 2017, 2322 Rn. 9; vom 3. März 2022 - IX ZR 78/20, BGHZ 233, 70 Rn. 17). Dabei beruht die Vorsatzanfechtung nicht auf dem Grundsatz der Gläubigergleichbehandlung, sondern schützt das Interesse der Gläubiger, dass der Schuldner ihre prinzipiell gleichen Befriedigungschancen nicht beeinträchtigt (BGH, Urteil vom 17. September 2020, aaO; vom 3. März 2022, aaO Rn. 18; vom 18. Januar 2024 - IX ZR 6/22, WM 2024, 1223 Rn. 16). Der Schuldner handelt mit Benachteiligungsvorsatz, wenn er den Gläubigern einen Gegenstand ihrer Befriedigung entgegen dieser Chancen entziehen oder schmälern will (Schoppmeyer, WM 2018, 353, 355).

29           (2) Daher kann ein Benachteiligungsvorsatz des Schuldners bei Abschluss eines entgeltlichen Verpflichtungsgeschäfts nur unter engen Voraussetzungen bejaht werden. Neben Fällen der Vermögensverschiebung kommt dies regelmäßig nur in Betracht, wenn der Schuldner - jeweils über den mit dem Verpflichtungsgeschäft ermöglichten Leistungsaustausch hinaus - dem anderen Teil mit dem Verpflichtungsgeschäft besondere Vorteile verschafft oder mit dem Verpflichtungsgeschäft besondere Nachteile für die Befriedigungschancen der übrigen Gläubiger einhergehen. Unter diesem Blickwinkel hat der Tatrichter die Wirkungen und Auswirkungen des Verpflichtungsgeschäfts auf die Gleichheit der Befriedigungschancen der Gläubiger zu prüfen. Danach kommt ein Schluss auf den Benachteiligungsvorsatz des Schuldners bei Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts nur auf der Grundlage einer Würdigung der Gesamtumstände des Vertragsabschlusses einschließlich der - auch künftigen - Folgen des schuldrechtlichen Vertrags sowie der diesen Vertrag begleitenden Umstände in Betracht.

30            Dabei genügt es nicht, allein auf die wirtschaftliche Lage des Schuldners abzustellen. Zwar zählt auch bei Abschluss eines schuldrechtlichen Geschäfts zu den Beweisanzeichen, die für den Benachteiligungsvorsatz des Schuldners sprechen, die erkannte Zahlungsunfähigkeit (vgl. BGH, Urteil vom 6. Mai 2021 - IX ZR 72/20, BGHZ 230, 28 Rn. 13; vom 3. März 2022 - IX ZR 78/20, BGHZ 233, 70 Rn. 22; vom 23. Januar 2025 - IX ZR 229/22, WM 2025, 266 Rn. 12). Wie § 132 Abs. 1 InsO zeigt, begründet allerdings allein der Abschluss eines die Gläubiger mittelbar benachteiligenden, schuldrechtlichen Vertrags im Zustand der Zahlungsunfähigkeit nicht dessen Anfechtbarkeit. Auch ein Näheverhältnis zu dem Vertragspartner kann die Vorsatzanfechtung eines entgeltlichen Verpflichtungsgeschäfts nicht begründen (arg. § 133 Abs. 4 InsO), sondern nur ein nach den Umständen des Einzelfalls zu gewichtiges Indiz für einen Benachteiligungsvorsatz sein.

31            (3) Ein Benachteiligungsvorsatz für den Abschluss eines entgeltlichen Verpflichtungsgeschäfts kann deshalb erst aus weiteren, zu den wirtschaftlichen Schwierigkeiten des Schuldners hinzutretenden Indizien folgen. Sie müssen etwa den Schluss auf einen Fall der Vermögensverschiebung tragen oder die Überzeugung ermöglichen, dass der Schuldner mit dem Verpflichtungsgeschäft dem anderen Teil besondere Vorteile verschafft oder mit dem Verpflichtungsgeschäft besondere Nachteile für die Befriedigungschancen der übrigen Gläubiger einhergehen. Maßgeblich ist insoweit stets die Beurteilung zum Zeitpunkt der Rechtshandlung des Schuldners.

32            Ob das Verpflichtungsgeschäft besondere Nachteile für die Befriedigungschancen der übrigen Gläubiger herbeiführt, kann sich etwa aus der Bedeutung des nach dem Geschäft vom Schuldner zu übertragenden Gegenstands für den Geschäftsbetrieb des Schuldners sowie dem Verhältnis zum Nutzen und zur Verwendung der durch das Geschäft erlangten Gegenleistung ergeben. Solche

Nachteile können vorliegen, wenn der Verlust des vom Schuldner zu übertragenden Gegenstands den weiteren Geschäftsbetrieb massiv beeinträchtigt, ohne dass dies durch die Vorteile der Gegenleistung ausgeglichen wird und sich deshalb aufgrund der Auswirkungen des entgeltlichen Verpflichtungsgeschäfts die Befriedigungschancen der übrigen Gläubiger deutlich verschlechtern.

33            Dass der Schuldner mit dem Verpflichtungsgeschäft dem anderen Teil besondere Vorteile verschafft, kommt etwa in Betracht, wenn mit Abschluss des Geschäfts eine Aufrechnungslage zugunsten des anderen Teils begründet wird (vgl. BGH, Urteil vom 5. April 2001 - IX ZR 216/98, BGHZ 147, 233, 236, 238). Weiter kann dies der Fall sein, wenn der Schuldner vertraglichen, der Gleichheit der Befriedigungschancen etwa deshalb nachteiligen Vorgaben zur Verwendung der Gegenleistung unterliegt, weil die erlangten Mittel nicht für die Gesamtheit der Gläubiger, sondern nach den Vereinbarungen zur Bedienung des Vertragspartners oder bestimmter, dem Vertragspartner nahestehender oder mit ihm verbundener Gläubiger einzusetzen sind (vgl. BGH, Urteil vom 9. Februar 1955 - IV ZR 173/54, WM 1955, 404, 405). Dies kommt auch in Betracht, wenn der Schuldner die Gegenleistung zur Befriedigung von Forderungen einzusetzen hat, für die - neben dem Schuldner - der Vertragspartner oder dem Vertragspartner nahestehende Personen haften.

34            Stets ist dabei der Gesamtzusammenhang in den Blick zu nehmen, insbesondere, ob der Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts im Rahmen eines Sanierungsversuchs erfolgt. Dabei spricht es für einen Benachteiligungsvorsatz, wenn es sich um einen von vornherein untauglichen Sanierungsversuch handelt und der Schuldner dies erkannt oder billigend in Kauf genommen hat (vgl. BGH, Urteil vom 3. März 2022 - IX ZR 78/20, BGHZ 233, 70 Rn. 74). Es spricht jedoch gegen einen Benachteiligungsvorsatz, wenn der Abschluss des Vertrags und seine Durchführung in unmittelbarem Zusammenhang mit einem erfolgversprechenden

Sanierungskonzept erfolgen (vgl. BGH, Urteil vom 18. Januar 2024 - IX ZR 6/22, WM 2024, 1223 Rn. 23).

35           (4) Dem Insolvenzverwalter obliegt die Darlegungs- und Beweislast für sämtliche Voraussetzungen der Anfechtbarkeit einer Rechtshandlung (vgl. BGH, Urteil vom 17. Oktober 2024 - IX ZR 244/22, WM 2024, 2210 Rn. 32) und somit auch für die den Benachteiligungsvorsatz bei einem Verpflichtungsgeschäft begründenden Indizien. Soweit der Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts im Rahmen eines vom Schuldner unternommenen Sanierungsversuchs erfolgt, hat der Insolvenzverwalter darzulegen und zu beweisen, dass dieser Sanierungsversuch untauglich war und der Schuldner dies erkannt oder billigend in Kauf genommen hat (vgl. BGH, Urteil vom 3. März 2022 - IX ZR 78/20, BGHZ 233, 70 Rn. 74). Nur wenn bereits auf der Grundlage der festgestellten oder unstreitigen Indizien der Schluss auf einen Benachteiligungsvorsatz des Schuldners gerechtfertigt ist, hat der Anfechtungsgegner darzulegen und zu beweisen, dass der Vertragsschluss in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Sanierungskonzept stand, das mindestens in den Anfängen schon in die Tat umgesetzt war und die ernsthafte Aussicht auf Erfolg begründete (vgl. BGH, Urteil vom 18. Januar 2024 - IX ZR 6/22, WM 2024, 1223 Rn. 22 f).

36           cc) Diesen Anforderungen genügt das angefochtene Urteil nicht. Das Berufungsgericht hat nicht in den Blick genommen, ob sich ein Benachteiligungsvorsatz der Schuldnerin im Hinblick auf dem anderen Teil mit dem Grundstückskaufvertrag verschaffte besondere Vorteile oder mit dem Grundstückskaufvertrag für die Befriedigungschancen der übrigen Gläubiger einhergehende besondere Nachteile ergeben kann. In dieser Hinsicht hat es eine Gesamtwürdigung der den Abschluss des Sale-and-lease-back-Geschäfts begleitenden Umstände sowie

der Wirkungen und Auswirkungen des Grundstückskaufvertrags versäumt. Weiter weisen auch die Feststellungen des Berufungsgerichts zu den im Streitfall in Betracht kommenden einzelnen Indizien Rechtsfehler auf.

37           (1) Das Berufungsgericht hat bereits die wirtschaftliche Lage der Schuldnerin verkannt. Die Begründung, mit der es eine Zahlungsunfähigkeit verneint, ist von Rechtsfehlern beeinflusst.

38           (a) Zahlungsunfähig ist, wer nicht in der Lage ist, die fälligen Zahlungspflichten zu erfüllen (§ 17 Abs. 2 Satz 1 InsO). Für die Darlegung der Zahlungsunfähigkeit bedarf es einer geordneten Gegenüberstellung der zu berücksichtigenden fälligen Verbindlichkeiten und liquiden Mittel des Schuldners, etwa in Form einer Liquiditätsbilanz (BGH, Urteil vom 28. April 2022 - IX ZR 48/21, WM 2022, 1287 Rn. 24). Die Aufstellung einer Liquiditätsbilanz ist entbehrlich, wenn eine Zahlungseinstellung nach § 17 Abs. 2 Satz 2 InsO die gesetzliche Vermutung der Zahlungsunfähigkeit begründet (BGH, Urteil vom 6. Mai 2021 - IX ZR 72/20, BGHZ 230, 28 Rn. 14; vom 9. Januar 2025 - IX ZR 41/23, WM 2025, 221 Rn. 15; vom 6. März 2025 - IX ZR 209/23, WM 2025, 757 Rn. 24).

39           (b) Rechtsfehlerhaft verneint das Berufungsgericht eine Zahlungseinstellung.

40           (aa) Zahlungseinstellung ist dasjenige nach außen hervortretende Verhalten des Schuldners, in dem sich typischerweise ausdrückt, dass er nicht in der Lage ist, seine fälligen Zahlungspflichten zu erfüllen. Es muss sich mindestens für die beteiligten Verkehrskreise der berechnete Eindruck aufdrängen, dass der Schuldner außerstande ist, seinen fälligen Zahlungsverpflichtungen zu genügen (BGH, Urteil vom 6. Mai 2021 - IX ZR 72/20, BGHZ 230, 28 Rn. 15; vom 28. April 2022 - IX ZR 48/21, WM 2022, 1287 Rn. 27; vom 6. März 2025 - IX ZR 209/23,

WM 2025, 757 Rn. 28). Entscheidend für die Feststellung der Zahlungseinstellung ist die am Beweismaß des § 286 ZPO zu messende, in umfassender und widerspruchsfreier Würdigung des Prozessstoffs zu gewinnende Überzeugung, der Schuldner könne aus Mangel an liquiden Zahlungsmitteln nicht zahlen. Eine besonders aussagekräftige Grundlage für diese Überzeugung ist die eigene Erklärung des Schuldners. Erklärt der Schuldner, eine fällige und nicht nur unbeachtliche Verbindlichkeit binnen drei Wochen nicht - und zwar auch nicht nur ratenweise - begleichen zu können, wird in aller Regel von einer Zahlungseinstellung des Schuldners im Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung auszugehen sein. Dies gilt erst recht, wenn der Schuldner darüber hinaus ausdrücklich erklärt, zahlungsunfähig zu sein. Fehlt es an einer (ausdrücklichen) Erklärung des Schuldners, müssen die für eine Zahlungseinstellung sprechenden Umstände ein der Erklärung entsprechendes Gewicht erreichen (BGH, Urteil vom 6. Mai 2021, aaO Rn. 41; vom 10. Februar 2022 - IX ZR 148/19, WM 2022, 477 Rn. 22).

41           (bb) Im Ergebnis zu Recht nimmt das Berufungsgericht an, dass allein aus der Erklärung der Schuldnerin in der E-Mail vom 30. Januar 2019 nicht auf eine Zahlungseinstellung nach § 17 Abs. 2 Satz 2 InsO geschlossen werden kann. Denn bei dieser Erklärung handelte es sich um die interne Kommunikation zwischen dem Geschäftsführer und der Klägerin als Gesellschafterin der Schuldnerin, bei der es an einem nach außen hervortretenden Verhalten der Schuldnerin fehlte.

42           Die E-Mail der Schuldnerin richtete sich lediglich an die Klägerin. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Mehrheitsgesellschafterin der Schuldnerin nicht zu den beteiligten Verkehrskreisen gehört, auf deren Sicht es für die Prüfung der Zahlungseinstellung ankommt. Zweck der gesetzlichen Vermutung des § 17 Abs. 2 Satz 2 InsO ist die Erleichterung der Feststellung der

Zahlungsunfähigkeit durch Bezugnahme auf ein durch Dritte, insbesondere außenstehende Gläubiger, äußerlich wahrnehm- und nachweisbares Ereignis (Steffek in Prütting/Bork/Jacoby, InsO, 2025, § 17 Rn. 70). Maßgeblich ist daher das nach außen in Erscheinung getretene Verhalten des Schuldners (BGH, Urteil vom 6. Mai 2021 - IX ZR 72/20, BGHZ 230, 28 Rn. 15; vom 28. April 2022 - IX ZR 48/21, WM 2022, 1287 Rn. 27). Die interne Kommunikation der Organe sowie Beschäftigten des Schuldners und der am Schuldner beteiligten Personen zählt nicht dazu (vgl. Jaeger/Müller, InsO, § 17 Rn. 30; HK-InsO/Laroche, 11. Aufl., § 17 Rn. 32; Kirchhof in Kölner Schrift zur InsO, 2. Aufl., S. 285 Rn. 18, 25). Denn diese sind Teil des Schuldners, aber keine Geschäftskreise, zu denen er geschäftliche Beziehungen unterhält (vgl. BGH, Urteil vom 18. Mai 1955 - IV ZR 14/55, WM 1955, 1468, 1471). Der Wahrnehmende muss vielmehr ein Außenstehender, wenn auch nicht notwendigerweise ein Gläubiger sein (Kirchhof, aaO Rn. 18). Zahlungseinstellung liegt hingegen vor, wenn der Adressat der Erklärung des Schuldners nicht nur dessen Organ, Beschäftigter oder Gesellschafter, sondern zugleich dessen Gläubiger ist und der Schuldner diesem im Hinblick auf die Geltendmachung der Forderung des Gläubigers sein Unvermögen zur Erfüllung seiner fälligen Verbindlichkeiten zu erkennen gibt (vgl. BGH, Urteil vom 18. Mai 1955, aaO; vom 6. Mai 2021, aaO).

43           Daran fehlt es hier. Die Schuldnerin hat ihre Zahlungsunfähigkeit nicht gegenüber einem Außenstehenden eingeräumt. Die E-Mail entstammt einer internen Kommunikation zwischen dem Geschäftsführer der Schuldnerin und ihrer Gesellschafterin. Dabei machte die Klägerin keine Forderung geltend.

44           (cc) Das Berufungsgericht hat jedoch verfahrensfehlerhaft Vortrag des Beklagten zum Inhalt einer E-Mail vom 25. April 2019 übergangen und nicht erwogen, dass sich daraus eine Zahlungseinstellung der Schuldnerin ergeben kann. Darin teilte die Schuldnerin mit, ihr Überleben sei nicht gewährleistet. Lieferanten

kündigten an, ihre Forderungen gerichtlich geltend zu machen. Der Stromversorger habe gedroht, die Belieferung einzustellen. Das Berufungsgericht hat nicht geprüft, ob das Vorbringen des Beklagten den Schluss zulässt, dass die in der E-Mail dargestellten Umstände zutreffen. Sofern die Schuldnerin ihre Zahlungen gegenüber ihren Lieferanten und dem Stromversorger eingestellt hatte, drängte sich für diese Verkehrskreise der berechtigte Eindruck auf, dass die Schuldnerin außerstande war, ihren fälligen Zahlungsverpflichtungen zu genügen (vgl. BGH, Urteil vom 18. Mai 1955 - IV ZR 14/55, WM 1955, 1468, 1470; vom 18. Juli 2013 - IX ZR 143/12, WM 2013, 1993 Rn. 12).

45           (c) Auch wenn die allein das Innenverhältnis zur Gesellschafterin betreffende E-Mail der Schuldnerin vom 30. Januar 2019 nicht genügt, um die Voraussetzungen der Zahlungseinstellung zu erfüllen, bedeutet dies nicht, dass solche Äußerungen für die Überzeugung, ob die Schuldnerin sich in erheblichen wirtschaftlichen Schwierigkeiten befand, bedeutungslos sind. Die E-Mail vom 30. Januar 2019 enthielt die Aussage gegenüber einem Gesellschafter, zahlungsunfähig zu sein. In einem solchen Fall hat der Tatrichter zu prüfen, welche Rückschlüsse eine solche interne Erklärung auf Art und Ausmaß der wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Schuldnerin zulässt. Dabei hat der Tatrichter das Vorstellungsbild des Schuldners und die weiteren Umstände bei Abgabe der Erklärung zu berücksichtigen.

46           (2) Weiter rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht die Stellung der Klägerin nicht ausreichend in den Blick genommen. Die Klägerin war Mehrheitsgesellschafterin der Schuldnerin und somit gemäß § 138 Abs. 2 Nr. 1 InsO nahestehende Person. Insoweit kommt in Betracht, dass die Klägerin angesichts ihrer gesellschaftsrechtlichen Mehrheitsverhältnisse über die Angelegenheiten der Schuldnerin faktisch allein entscheiden und die Geschäftsführer durch einen

(mehrheitlich) gefassten Gesellschafterbeschluss anweisen konnte, über Vermögenswerte der Schuldnerin zu verfügen, ein schuldrechtliches Geschäft abzuschließen oder erlangte Liquidität bestimmungsgemäß zu verwenden. Nach dem Vortrag des Beklagten war dies bei dem Verkauf der Betriebsgrundstücke der Fall. Danach traf die Klägerin die Entscheidung zum Abschluss des notariellen Kaufvertrags in einer Gesellschafterversammlung gegen den Protest des Geschäftsführers, der zugleich Minderheitsgesellschafter war.

47           (3) Rechtsfehlerhaft meint das Berufungsgericht, ein Benachteiligungsvorsatz bei Eingehung der Verpflichtung zur Übertragung der Grundstücke an die nahestehende Klägerin komme nur in Betracht, wenn es sich um den letzten werthaltigen Vermögensgegenstand handelt. Überträgt der Schuldner Vermögensgegenstände an nahestehende Dritte, ist dies ein Indiz für einen Benachteiligungsvorsatz (BGH, Urteil vom 3. März 2022 - IX ZR 53/19, WM 2022, 589 Rn. 12; vom 22. Februar 2024 - IX ZR 226/20, WM 2024, 751 Rn. 21; vom 6. März 2025 - IX ZR 209/23, WM 2025, 757 Rn. 35). Dies setzt nicht voraus, dass es sich um den letzten werthaltigen Vermögensgegenstand handelt. Entscheidend ist eine Gesamtwürdigung der maßgeblichen Umstände des Einzelfalls (§ 286 Abs. 1 ZPO). Hierzu ist die Bedeutung der übertragenen Gegenstände für den Geschäftsbetrieb der Schuldnerin und die dafür erlangte Gegenleistung in den Blick zu nehmen. Im Streitfall übertrug die Schuldnerin in der Krise sämtliche Betriebsgrundstücke nebst darauf befindlichen Gebäuden, obgleich sie auf jene für die Aufrechterhaltung ihres Geschäftsbetriebs zwingend angewiesen war.

48           (4) Schließlich hat das Berufungsgericht die Wirkungen und Auswirkungen des Sale-and-lease-back-Geschäfts nicht ausreichend in den Blick genommen. Es hat allein auf die Gleichwertigkeit der vereinbarten Leistungen abgestellt und der Schuldnerin zu Unrecht zugutegehalten, sie habe Maßnahmen zur Sanierung

und Überwindung der Krise eingeleitet. Das Berufungsgericht hat keine Gesamtbetrachtung des Vertragsabschlusses, der das Sale-and-lease-back-Geschäft begleitenden Umstände und der - auch künftigen - Folgen dieses Geschäfts angestellt. Damit fehlt es an einer tragfähigen Grundlage für die erforderliche Gesamtwürdigung, ob nach den Gesamtumständen des Sale-and-lease-back-Geschäfts die Schuldnerin mit dem Verpflichtungsgeschäft der Klägerin besondere Vorteile verschaffte oder mit dem Verpflichtungsgeschäft besondere Nachteile für die Befriedigungschancen der übrigen Gläubiger einhergingen.

49           (a) Für die - wovon revisionsrechtlich auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts auszugehen ist - wirtschaftlich angeschlagene Schuldnerin bestand der Vorteil des Sale-and-lease-back-Geschäfts in der Beschaffung von Liquidität (vgl. Ellenberger/Bunte/Omlor, Bankrechts-Handbuch, 6. Aufl., § 80 Rn. 19; Keller, ZInsO 2019, 875). Dafür verlor sie das Eigentum an ihren Betriebsgrundstücken und damit die Möglichkeit, die Grundstücke als Eigentümer nach Belieben zu nutzen (§ 903 Satz 1 BGB), insbesondere ohne hierfür ein Entgelt bezahlen zu müssen.

50           Dass ein solches Geschäft geeignet war, die wirtschaftliche Lage der Schuldnerin zu stabilisieren, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Es hat nicht erwogen, dass der Liquiditätsvorteil des Geschäfts aufgrund der steuerlichen Folgen gemindert sein konnte (vgl. von Westphalen/Hansen, Der Leasingvertrag, 7. Aufl., N. Rn. 8; Keller, ZInsO 2019, 875, 876) und die Schuldnerin überdies damit rechnen musste, dass der vereinbarte Kaufpreis nicht vollständig in ihr Aktivvermögen gelangt. Angesichts der Darlehensforderung der Klägerin wurde mit Abschluss des Kaufvertrags eine Aufrechnungslage zu Gunsten der Klägerin begründet und war absehbar, dass die Kaufpreisschuld teilweise zur Rückführung des Darlehens verwendet werden konnte.

- 51 (b) Das Berufungsgericht hat auch nicht geprüft, welche Folgen das Geschäft für die Patronatserklärungen der Muttergesellschaft der Klägerin hatte. Es hat nicht untersucht, in welchem Umfang die Schuldnerin die N. Ltd. aus den Patronatserklärungen in Anspruch nehmen und - ohne den Grundbesitz veräußern zu müssen - Liquidität erlangen konnte. Das Berufungsgericht hat nicht geprüft, ob der Abschluss des Geschäfts zu einer (mittelbaren) Befreiung der N. Ltd. von ihren Verpflichtungen aus den Patronatserklärungen führte.
- 52 (c) Das Berufungsgericht hat auch die weiteren, am selben Tag geschlossenen Vereinbarungen nicht hinreichend in seine Würdigung einbezogen. Es hat nicht beachtet, dass die Klägerin ihre Geschäftsanteile an der Schuldnerin zu einem Kaufpreis von lediglich 1 € an die Minderheitsgesellschafter veräußerte und der geringe Kaufpreis darauf hinweisen kann, welchen Wert die Vertragsparteien den Anteilen beimaßen und welche Aussichten auf Überwindung der Krise sie sahen.
- 53 (d) Das Berufungsgericht hat nicht geprüft, ob die Schuldnerin in der Verwendung der mit dem Sale-and-lease-back-Geschäft erlangten Mittel von 3 Millionen Euro und der weiteren von der Klägerin gezahlten 7,3 Millionen Euro gebunden war. Nach den getroffenen Feststellungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Mittel teilweise für die Bedienung von Verbindlichkeiten einzusetzen waren, für welche die Klägerin oder deren Muttergesellschaft mithafteten. Solche Umstände können darauf hinweisen, dass der Grundstückskaufvertrag geschlossen wurde, um ausgewählte Gläubiger zu bedienen oder eine Enthftung Dritter zu bewirken.
- 54 (e) Das Berufungsgericht hat auch die künftigen Folgen des Geschäfts nicht hinreichend beachtet. Um ihren Geschäftsbetrieb fortführen zu können, musste die Schuldnerin die Betriebsgrundstücke auf Dauer anmieten. Dabei hat

sie sich für zehn Jahre unter Eingehung erheblicher Verbindlichkeiten und Übernahme der Instandhaltungsverpflichtung vertraglich an die Klägerin gebunden. In dieser Zeit sollten die erhaltenen Mittel vollständig als Mietzinsen an die Klägerin zurückfließen. Eine Rückkaufoption des Grundbesitzes für das Ende der Vertragslaufzeit (vgl. von Westphalen/Hansen, Der Leasingvertrag, 7. Aufl., N. Rn. 5) war der Schuldnerin nicht eingeräumt.

55 (f) Schließlich reichen die Feststellungen des Berufungsgerichts nicht aus um anzunehmen, dass das Sale-and-lease-back-Geschäft Bestandteil eines erfolgversprechenden Sanierungskonzepts war. Das Berufungsgericht meint, es könne nicht ausgeschlossen werden, dass die Schuldnerin davon ausgehen konnte, die mit Abschluss des Geschäfts eingeleiteten Schritte zur Überwindung der Krise sowie die begonnenen Sanierungsmaßnahmen würden Erfolg haben. Diese Annahme beruht nicht auf einer tragfähigen Grundlage. Voraussetzung eines ernsthaften, wenn auch letztlich fehlgeschlagenen Sanierungsversuchs ist, dass zu der Zeit der angefochtenen Handlung ein schlüssiges, von den tatsächlichen Gegebenheiten ausgehendes Sanierungskonzept vorlag, das grundsätzlich in den Anfängen schon in die Tat umgesetzt war und die ernsthafte und begründete Aussicht auf Erfolg rechtfertigte (BGH, Urteil vom 12. Mai 2016, - IX ZR 65/14, BGHZ 210, 249 Rn. 15; vgl. BGH, Urteil vom 3. März 2022 - IX ZR 78/20, BGHZ 233, 70 Rn. 76, 79). Erforderlich ist eine Analyse der Verluste und der Möglichkeit deren künftiger Vermeidung, eine Beurteilung der Erfolgsaussichten und der Rentabilität des Unternehmens in der Zukunft und Maßnahmen zur Vermeidung oder Beseitigung der (drohenden) Insolvenzreife (BGH, Urteil vom 12. Mai 2016, aaO Rn. 18; vom 3. März 2022, aaO Rn. 83). Die Reduzierung allein der Schulden ist für eine Sanierung in der Regel nicht erfolgversprechend, wenn dadurch die Ursachen der Krise nicht beseitigt werden und in der Zukunft unverändert fortwirken würden. Ihre Beseitigung ist die Grundlage jeder erfolgversprechenden Sanierung, sofern die Krise nicht ausnahmsweise lediglich auf

einem Zahlungsausfall beruht (BGH, Urteil vom 12. Mai 2016, aaO Rn. 40; vom 3. März 2022, aaO).

56            Gemessen daran ist ein geschlossenes Konzept zur Sanierung des Geschäftsbetriebs der Schuldnerin und zur Bereinigung ihrer Verbindlichkeiten nicht festgestellt. Das Berufungsgericht hat nicht geprüft, ob der im Wege des Sale-and-lease-back-Geschäfts erzielte Kaufpreis sowie die weiteren Mittel von 7,3 Millionen Euro geeignet waren, die Ursachen der Krise zu beseitigen. Die Beschaffung von Liquidität konnte nur dann Erfolg versprechen, wenn die Krise der Schuldnerin allein auf einem Forderungsausfall beruhte, ihr Unternehmen aber grundsätzlich wirtschaftlich arbeitete. Bei einem nicht kostendeckenden Geschäftsbetrieb können absehbar neue Gläubiger nicht befriedigt werden (vgl. BGH, Urteil vom 12. Mai 2016 - IX ZR 65/14, BGHZ 210, 249 Rn. 30). Es reicht daher nicht aus, den Liquiditätsbedarf der Schuldnerin in den Blick zu nehmen. Die Ursachen der Krise, ob diese aus dem Ausfall berechtigter Forderungen resultierte oder ob der Geschäftsbetrieb unwirtschaftlich, insbesondere nicht kostendeckend oder sonst mit Verlusten arbeitete (vgl. BGH, Urteil vom 12. Mai 2016, aaO Rn. 34 f; vom 3. März 2022 - IX ZR 78/20, BGHZ 233, 70 Rn. 82 f), lassen sich auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen nicht beurteilen.

57            c) Das Berufungsgericht hat sich ferner nicht hinreichend mit der Anfechtbarkeit des dinglichen Geschäfts befasst. Es hat nicht erwogen, dass eine Sicherung oder Befriedigung auch deshalb der Vorsatzanfechtung unterliegen kann, weil der Rechtsgrund für die gewährte Sicherung oder Befriedigung seinerseits in einer die Voraussetzungen der Vorsatzanfechtung erfüllenden Weise begründet worden ist (vgl. BGH, Urteil vom 25. März 2021 - IX ZR 70/20, WM 2021, 898 Rn. 50; vom 6. März 2025 - IX ZR 209/23, WM 2025, 757 Rn. 17; jeweils zu § 3 AnfG). Danach kann die Übereignung der Grundstücke der Vorsatzanfechtung

unterliegen, wenn die Schuldnerin bereits bei Abschluss des Grundstückskaufvertrags mit Gläubigerbenachteiligungsvorsatz gehandelt hat (BGH, Urteil vom 6. März 2025, aaO Rn. 17 f). Denn ein Benachteiligungsvorsatz, der zum Abschluss eines Verpflichtungsgeschäfts führt, erstreckt sich zugleich auf die mit dem Geschäft vereinbarten Leistungen. Gemessen daran erfasste im Streitfall ein Benachteiligungsvorsatz der Schuldnerin bei Abschluss des Sale-and-lease-back-Geschäfts auch die Übereignung der Grundstücke.

58

Die Grundstücksübereignung erfüllt im Streitfall nicht die Voraussetzungen eines Bargeschäfts nach § 142 InsO, so dass es nicht darauf ankommt, unter welchen Voraussetzungen die bargeschäftliche Erfüllung eines mit Benachteiligungsvorsatz abgeschlossenen Verpflichtungsgeschäfts unlauter ist. Im Streitfall gelangte keine gleichwertige und mit der Leistung der Schuldnerin rechtsgeschäftlich verknüpfte Gegenleistung in das Aktivvermögen der Schuldnerin (vgl. BT-Drucks. 12/2443, S. 167; BGH, Urteil vom 11. Februar 2010 - IX ZR 104/07, WM 2010, 711 Rn. 36). Die Klägerin zahlte auf den vereinbarten Kaufpreis lediglich 3 Millionen Euro. Dahinstehen kann, ob die übrige Kaufpreisschuld durch Aufrechnung mit der Darlehensforderung der Klägerin erloschen ist (§ 389 BGB). Eine Aufrechnung bewirkt die Verringerung der Passivmasse, berührt aber das Aktivvermögen der Schuldnerin nicht. Ebenso wenig wie eine bloße Verringerung der Verbindlichkeiten durch Erlöschen der befriedigten Forderung reicht die Aufrechnung oder Verrechnung mit einem schon bestehenden Anspruch gegen einen neuen Anspruch des Schuldners als Gegenleistung nicht aus (BGH, Urteil vom 11. Februar 2010, aaO). Der Darlehensanspruch der Klägerin folgt auch nicht aus demselben Vertragsverhältnis.

III.

59            Aus den gleichen Gründen kann die Begründung des Berufungsgerichts die Abweisung der auf Rückübertragung des Eigentums an den Grundstücken gerichteten Widerklage nicht rechtfertigen. Auf der Grundlage der bisher getroffenen Feststellungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Widerklage zulässig und begründet ist.

C.

60            Das angefochtene Urteil ist danach aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da die Sache nicht zur Endentscheidung reif ist, ist sie zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens und den Antrag des Beklagten auf Herausgabe der Grundstücke nach § 717 Abs. 3 Satz 2 ZPO, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 ZPO). Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

61            1. Dem Beklagten wird Gelegenheit zu geben sein, die Reihenfolge zu bestimmen, in welcher er die Rückgewähransprüche aus der Anfechtung des Kaufvertrags und der Übereignung der Grundstücke geltend macht (vgl. BGH, Urteil vom 22. Februar 2024 - IX ZR 226/20, WM 2024, 751 Rn. 48). Die Rechtsfolgen der Anfechtung der Grundstücksübereignung ergeben sich aus § 143 Abs. 1 InsO, während sich die Rückabwicklung der aus einem anfechtbaren Verpflichtungsgeschäft erbrachten Leistungen zugunsten der Insolvenzmasse nach allgemeinen Vorschriften, insbesondere nach den §§ 812 ff BGB bemisst (vgl. BGH, Urteil vom 26. Oktober 2023 - IX ZR 250/22, WM 2024, 83 Rn. 25; vom 22. Februar 2024, aaO Rn. 50).

62

2. Das Berufungsgericht wird - gegebenenfalls auf der Grundlage ergänzenden Sachvortrags der Parteien - zu prüfen haben, welche der im Streitfall in Betracht kommenden einzelnen Indizien unstreitig oder bewiesen sind. Sodann wird es zu würdigen haben, ob die unstreitigen oder festgestellten Indizien in ihrer Gesamtheit entsprechend dem oben (Rn. 28 bis Rn. 34) dargelegten Maßstab den Schluss zulassen, dass die Schuldnerin bei Abschluss des Sale-and-lease-back-Geschäfts mit Benachteiligungsvorsatz handelte und die Klägerin diesen Benachteiligungsvorsatz kannte. Hinsichtlich der Kenntnis der Klägerin kann sich der Beklagte gegebenenfalls auf die Vermutung des § 133 Abs. 1 Satz 2 InsO stützen.

Schoppmeyer

Röhl

Selbmann

Harms

Weinland

Vorinstanzen:

LG Kassel, Entscheidung vom 17.03.2023 - 1 O 674/21 -

OLG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 26.09.2024 - 15 U 95/23 -

IX ZR 168/24

Verkündet am:

21. Mai 2026

Preuß, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle