BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 21/26

vom

8. Oktober 2026

in dem Klauselerteilungsverfahren in der Zwangsversteigerungssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

ZVG § 93 Abs. 1 Satz 1; ZPO § 724, § 725

Für die Erteilung der Vollstreckungsklausel gegen den im Zuschlagsbeschluss bezeichneten früheren Eigentümer bedarf es keines Nachweises des unmittelbaren Besitzes.

BGH, Beschluss vom 8. Oktober 2026 - V ZB 21/26 - LG Lübeck
AG Lübeck

ECLI:DE:BGH:2026:081026BVZB21.26.0

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 8. Oktober 2026 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterinnen Haberkamp, Laube und Dr. Grau

beschlossen:

Die Erinnerungen der Beteiligten zu 5 und 6 gegen die am 3. Juli 2026 durch die Rechtspflegerin des Bundesgerichtshofs erteilte Vollstreckungsklausel werden auf Kosten der Beteiligten zu 5 und 6 zurückgewiesen.

Gründe:

I.

1 Die Beteiligte zu 5 (im Folgenden: Schuldnerin) war Eigentümerin des im Eingang des Beschlusses näher bezeichneten Wohnungseigentums. In dem auf Antrag der Beteiligten zu 1 bis 3 durchgeführten Zwangsversteigerungsverfahren erhielt die Beteiligte zu 4 (im Folgenden: Ersteherin) am 28. November 2025 den Zuschlag. Die gegen den Zuschlagsbeschluss eingelegte sofortige Beschwerde hat das Landgericht zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete Rechtsbeschwerde der Schuldnerin ist derzeit bei dem Senat anhängig.

2 Die Ersteherin hat am 20. April 2026 die Erteilung einer Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses mit einer Vollstreckungsklausel zur Räumungs- und Herausgabevollstreckung gegen die Schuldnerin und deren Ehemann, den Beteiligten zu 6, beantragt. Die Rechtspflegerin des Bundesgerichtshofs hat der Ersteherin die beantragte Klausel unter dem 3. Juli 2026 erteilt. Hiergegen haben sowohl die Schuldnerin als auch ihr Ehemann Erinnerung eingelegt, wobei der Ehemann der Schuldnerin sich lediglich dagegen wendet, dass die Klausel gegen ihn erteilt worden ist.

II.

3 1. Die Erinnerungen gegen die Erteilung der Vollstreckungsklausel nach § 732 Abs. 1 Satz 1 ZPO sind zulässigerweise durch die Schuldnerin und ihren Ehemann persönlich eingelegt worden (vgl. BGH, Beschluss vom 13. Oktober 2022 - I ZR 98/21, GRUR 2023, 839 Rn. 4 mwN). Soweit die Erinnerungsführer jeweils geltend machen, die Erteilung der Vollstreckungsklausel gegen sie selbst sei zu Unrecht erfolgt, sind die Erinnerungen auch im Übrigen zulässig. Hingegen ist die Erinnerung der Schuldnerin mangels Beschwer unzulässig, soweit sie sich gegen die gegen ihren Ehemann erteilte Klausel wendet. Im Klauselerinnerungsverfahren ist nämlich nur derjenige, gegen den die Klausel erteilt wurde, beschwert und damit antragsbefugt (vgl. BeckOGK/Thöne, ZPO [15.8.2026], § 732 Rn. 18; MüKoZPO/Wolfsteiner/M. Volmer, 7. Aufl., § 732 Rn. 13; Caspers, ZAP 2023, 951, 955).

4 2. Soweit sie zulässig sind, haben die Erinnerungen keinen Erfolg.

5 a) Die Klausel für die Vollstreckung aus dem Zuschlagsbeschluss gegen die Schuldnerin ist zu Recht erteilt worden. Anders als die Schuldnerin meint, bedarf es für die Erteilung der Vollstreckungsklausel gegen den im Zuschlagsbeschluss bezeichneten früheren Eigentümer keines Nachweises des unmittelbaren Besitzes.

6 aa) Gemäß § 93 Abs. 1 Satz 1 ZVG findet aus dem Beschluss, durch welchen der Zuschlag erteilt wird, gegen den Besitzer des Grundstücks die Zwangsvollstreckung auf Räumung und Herausgabe (§ 885 ZPO) statt. Der Zuschlagsbeschluss ersetzt damit zur Erleichterung der Vollstreckung die ansonsten gesondert zu erstreitenden Räumungs- und Herausgabetitel, und zwar nicht nur gegen den bisherigen Eigentümer, sondern - als weitere Erleichterung für den Ersteher - auch gegenüber (weiteren) Besitzern (vgl. BeckOK ZVG/Cranshaw [1.7.2026], § 93 Rn. 1).

7 bb) Für die Durchführung der Räumungsvollstreckung aus dem Zuschlagsbeschluss bedarf es der Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses zu Lasten desjenigen, gegen den die Zwangsvollstreckung erfolgt (§ 794 Abs. 1 Nr. 3, § 795 Satz 1 i.V.m. § 724 Abs. 1, § 750 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Dies ist bei einer Räumungsvollstreckung gemäß § 885 ZPO derjenige, der den unmittelbaren Besitz an den Räumen innehat (vgl. BGH, Beschluss vom 30. April 2020 - I ZB 61/19, BGHZ 225, 252 Rn. 31 ff.).

8 cc) Dass für die Räumungsvollstreckung eine Vollstreckungsklausel gegen den unmittelbaren Besitzer notwendig ist, hat nach allgemeiner und zutreffender Ansicht nicht zur Folge, dass bei der Erteilung einer Klausel gegen den im Zuschlagsbeschluss benannten früheren Eigentümer dessen unmittelbarer Besitz am Versteigerungsobjekt zu prüfen ist (vgl. Simon/Wüste in Kindl/Meller-Hannich, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung, 5. Aufl., § 93 ZVG Rn. 5; BeckOK ZVG/Cranshaw [1.7.2026], § 93 Rn. 32; Dassler/Schiffhauer/Hintzen, ZVG, 16. Aufl., § 93 Rn. 9; Achenbach in Schneider, ZVG, § 93 Rn. 7; Depré/Bachmann, ZVG, 3. Aufl., § 93 Rn. 10; Stöber/Becker, ZVG, 24. Aufl., § 93 Rn. 9; Böttcher/Böttcher, ZVG, 7. Aufl., § 93 Rn. 11). Dies ergibt sich allerdings nicht daraus, dass der unmittelbare Besitz des früheren Eigentümers im Sinne des § 291 ZPO offenkundig wäre (so aber z.B. BeckOK ZVG/Cranshaw aaO; Simon/Wüste aaO), sondern folgt aus der in § 93 Abs. 1 Satz 1 ZVG angeordneten Gleichstellung der Vollstreckung aus dem Zuschlagsbeschluss mit der Vollstreckung aus sonstigen Räumungs- und Herausgabetiteln. Bei sonstigen Räumungstiteln ist bei der Klauselerteilung nach § 725 ZPO im Hinblick auf den im Titel bezeichneten Schuldner nicht zu prüfen, ob er tatsächlich Besitzer ist. Dort wird nämlich bereits aus dem Titel deutlich, dass eine Vollstreckung gegen den Schuldner erfolgen soll. Für den Zuschlagsbeschluss gilt Vergleichbares im Hinblick auf den früheren Eigentümer. Denn mit dem Zuschlag verliert dieser sein Eigentum an dem Versteigerungsobjekt und das damit verbundene Recht zum Besitz (vgl. Stöber/Becker, ZVG, 24. Aufl., § 93 Rn. 9). Da § 93 Abs. 1 Satz 1 ZVG die Vollstreckung vereinfachen soll (siehe oben Rn. 6), können bei

der Erteilung der Klausel zur Vollstreckung gegenüber dem im Titel bezeichneten früheren Eigentümer keine höheren Anforderungen gestellt werden als bei der Erteilung der Klausel bei sonstigen Räumungstiteln, die den Räumungsschuldner bezeichnen.

9 Dass eine Räumungs- und Herausgabevollstreckung gegen den Titelschuldner aus der vollstreckbaren Ausfertigung nicht (mehr) stattfinden kann, wenn er nicht (mehr) Besitzer ist, ändert hieran nichts. Dies hat lediglich zur Folge, dass der frühere Eigentümer durch die Klauselerteilung faktisch nicht belastet wird.

10 b) Auch die Klausel für die Vollstreckung gegen den Ehemann der Schuldnerin ist zu Recht erteilt worden.

11 aa) Für die Vollstreckung aus dem Zuschlagsbeschluss gegen einen Dritten muss vor Erteilung der Klausel allerdings, anders als im Hinblick auf den früheren Eigentümer (s.o. Rn. 5 ff.), geprüft werden, ob der Dritte Besitzer des Versteigerungsobjektes ist. Denn die in § 93 Abs. 1 Satz 1 ZVG statuierte Erweiterung der Vollstreckungsmöglichkeiten aus dem Zuschlagsbeschluss auf weitere Personen bezieht sich nur auf Besitzer. Dabei ist entsprechend §§ 726, 727 ZPO vor der Klauselerteilung zu prüfen, ob der Besitz des Dritten durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen bzw. im Klauselverfahren gemäß § 288 ZPO zugestanden oder im Sinne des § 291 ZPO offenkundig ist (vgl. Stöber/Becker, ZVG, 24. Aufl., § 93 Rn. 9; Achenbach in Schneider, ZVG, § 93 Rn. 8).

12 bb) Hieran gemessen bestehen an dem Besitz des Ehemanns der Schuldnerin keine Zweifel. Zwar ist entgegen der ursprünglichen Annahme der Erstehe-rin nicht davon auszugehen, dass der Ehemann der Schuldnerin in dem Versteigerungsobjekt wohnt. Er hat aber zugestanden, dass er dort seine Konsulatstätigkeit ausübt. Daraus ergibt sich sein unmittelbarer Besitz.

13 cc) Anders als der Ehemann der Schuldnerin meint, stand der Erteilung der gegen ihn gerichteten Vollstreckungsklausel auch kein Recht zum Besitz i.S.d. § 93 Abs. 1 Satz 2 ZVG entgegen.

14 (1) Nach § 93 Abs. 1 Satz 2 ZVG soll die Zwangsvollstreckung nicht erfolgen, wenn der Besitzer aufgrund eines Rechts besitzt, das durch den Zuschlag nicht erloschen ist. Ein solches Recht kann dem Mieter nach Maßgabe von § 57 ZVG zustehen. Ist ihm das Grundstück überlassen, findet die Vorschrift des § 566 i.V.m. § 578 Abs. 1 BGB Anwendung. Dies setzt allerdings voraus, dass es noch vor der Versteigerung zur Überlassung des Grundstücks durch den Vermieter in Erfüllung seiner Pflichten aus § 535 Abs. 1 BGB gekommen ist; die Besitzeinräumung muss gerade im Hinblick auf das Mietverhältnis erfolgt sein.

15 (2) Entgegen der Auffassung des Ehemanns der Schuldnerin lässt sich ein im Klauselerteilungsverfahren nach §§ 724 ff. ZPO zu berücksichtigendes Besitzrecht im Sinne von § 93 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 57 ZVG nicht auf den Scan des angeblichen Mietvertrags zwischen der G
mbH vom 1. Januar 2017 und der Schuldnerin sowie den Scan des angeblichen Vertragsbeitritts der GbR vom 14. Januar 2021 stützen.

16 (a) Im Klauselerteilungsverfahren nach §§ 724 ff. ZPO - und dementsprechend auch im Rahmen des Klauselerinnerungsverfahrens nach § 732 ZPO - können für ein gemäß § 93 Abs. 1 Satz 2 ZVG zu berücksichtigendes Besitzrecht eines Dritten nur solche Umstände Berücksichtigung finden, nach denen dieses Besitzrecht für das Klauselerteilungsorgan ohne jeden vernünftigen Zweifel erkennbar, also evident ist (vgl. BGH, Beschluss vom 18. Dezember 2024 - VII ZB 30/23, NZM 2025, 176 Rn. 15). Allein die Vorlage eines Mietvertrags reicht hierfür nicht aus. Vielmehr hat der Dritte weiter darzutun und mit geeigneten Unterlagen, beispielsweise durch Vorlage von Kontoauszügen über Mietzahlungen, zu belegen, dass der Vermieter ihm in Erfüllung der hierdurch übernommenen Verpflichtung gemäß § 535 Abs. 1 BGB vor Zuschlag den Gebrauch überlassen hat und

dieses Mietverhältnis fortbesteht (vgl. BGH, Beschluss vom 18. Dezember 2024 - VII ZB 30/23, aaO Rn. 19).

17 (b) Hieran gemessen genügen die vorgelegten Unterlagen eindeutig nicht, um von einem evidenten Besitzrecht auszugehen; es ist schon nicht ohne jeden Zweifel erkennbar, dass vor dem Zuschlag eine Besitzüberlassung an den Ehemann der Schuldnerin in Erfüllung einer durch einen Mietvertrag übernommenen Verpflichtung erfolgt ist.

18 (aa) Erhebliche Zweifel an dem Bestehen des behaupteten Mietverhältnisses zwischen der Schuldnerin und der GbR ergeben sich bereits daraus, dass an diesem faktisch nur die Schuldnerin und ihre Familienmitglieder beteiligt sein sollen. Denn Gesellschafter der GbR sollen der Ehemann der Schuldnerin selbst und der gemeinsame Sohn sein. Da keine außerhalb der Familie stehenden Personen beteiligt sind, erscheint es jedenfalls nicht ausgeschlossen, dass das Mietverhältnis vorgeschoben wird, um die Räumung nach der Zwangsversteigerung zu verhindern.

19 (bb) Ohne dass es noch entscheidend darauf ankäme, werden diese Zweifel dadurch bestärkt, dass die Zahlung der Miete nach dem vorgelegten Mietvertrag durch Überweisung erfolgen soll, zum Beleg der Mietzahlungen aber lediglich Barzahlungsquittungen vorgelegt werden. Diese von der Schuldnerin ausgestellten Quittungen weisen zudem keine Zahlungen der GbR aus, sondern von einer an dem behaupteten Mietvertrag nicht beteiligten Gesellschaft. Unklar ist im Hinblick auf die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Ehemanns der Schuldnerin auch, wie die angebliche Miete in Höhe von 3.820 € monatlich aufgebracht worden sein soll. Ohnehin ergeben sich aus den Quittungen nur Zahlungen aus der Zeit nach dem Zuschlagsbeschluss.

III.

20 Die Kostenentscheidung folgt aus der entsprechenden Anwendung von § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO.

Brückner Göbel Haberkamp

Laube

RinBGH Grau
ist wegen Urlaubs
an der elektronischen Signatur
gehindert.
Die Vorsitzende
Brückner

Vorinstanzen:

AG Lübeck, Entscheidung vom 28.11.2025 - 52 K 14/23 -
LG Lübeck, Entscheidung vom 24.02.2026 - 7 T 73/26 -