

Quelle: <https://voris.wolterskluwer-online.de/document/aa65446c-49f3-414d-bcb8-cd5fce6c6b82>

Bibliografie

Gericht	OLG Braunschweig
Datum	21.02.2025
Aktenzeichen	10 W 7/25
Entscheidungsform	Beschluss
Referenz	WKRS 2025, 29946
Entscheidungsname	[keine Angabe]
ECLI	ECLI:DE:OLGBS:2025:0221.10W7.25.00

Oberlandesgericht Braunschweig

Beschl. v. 21.02.2025, Az.: 10 W 7/25

Nachlassgerichtliche Genehmigung eines Grundstücksverkaufs durch einen Nachlasspfleger

Amtlicher Leitsatz

1. Ein als "sofortige Beschwerde" bezeichnetes Rechtsmittel gegen die nachlassgerichtliche Genehmigung der Erklärungen eines Nachlasspflegers in einem den Nachlass betreffenden Grundstückskaufvertrag kann als insoweit ausschließlich statthafte Beschwerde nach § 58 FamFG gegen eine Endentscheidung nach § 38 Abs. 1 S. 1 FamFG ausgelegt werden.
2. Die Beschwerdebefugnis eines Erbprätendenten gemäß § 59 FamFG für eine Beschwerde gegen die nachlassgerichtliche Genehmigung eines Grundstücksverkaufs durch einen Nachlasspfleger setzt nicht voraus, dass der Beschwerdeführer über einen Teil-Erbschein verfügt.
3. Bei der Entscheidung über die Erteilung oder Verweigerung einer nachlassgerichtlichen Genehmigung für ein Grundstücksgeschäft handelt es sich um eine Ermessensentscheidung. Maßgebendes Kriterium ist dabei das Interesse aller Erben, wie es sich im Entscheidungszeitpunkt darstellt.
4. Die Abberufung eines Nachlasspflegers ändert nichts an der Wirksamkeit der von ihm abgegebenen Willenserklärungen. Sie ist deshalb auch für ein Beschwerdeverfahren betreffend die nachlassgerichtliche Genehmigung der Erklärungen des bisherigen Nachlasspflegers in einem den Nachlass betreffenden Grundstücksverkauf unbeachtlich.
5. Bei der Entscheidung über die nachlassgerichtliche Genehmigung eines Grundstücksverkaufs hat das Nachlassgericht zu berücksichtigen, dass es Kernaufgabe eines mit der Sicherung und Verwaltung des Nachlasses betrauten Nachlasspflegers ist, den Nachlass im Interesse der künftig festzustellenden Erben zu erhalten. Da vorhandenes Grundeigentum als eine besonders wertbeständige Art des Vermögens möglichst erhalten bleiben soll, bedarf es sachlicher Gründe, um bei der erforderlichen Gesamtabwägung zu dem Ergebnis zu gelangen, dass das Rechtsgeschäft trotz des mit ihm verbundenen Verlustes von Grundvermögen im Interesse der Betroffenen liegt.
6. Bei der Überprüfung der Entscheidung eines Nachlasspflegers für den Verkauf eines Grundstücks kann

dessen Intention berücksichtigt werden, durch den Verkauf dem Nachlass wieder liquide Mittel zuzuführen, um Verbindlichkeiten des Nachlasses decken zu können.

Tenor:

1. Die Beschwerde gegen den Beschluss des Amtsgerichts - Nachlassgericht - Duderstadt vom 06.09.2024 wird zurückgewiesen.
2. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens tragen die Erben des Erblassers.
3. Der Gegenstandswert wird auf 44.000,- € festgesetzt.

Gründe

I. Gegenstand des Verfahrens ist die nachlassgerichtliche Genehmigung eines Grundstücksverkaufs durch einen Nachlasspfleger.

Am 2022 verstarb in D.. der Erblasser, Herr J. D. K., geboren am 1952. Der Erblasser hinterließ keine Nachkommen. Er hatte keine Geschwister und seine Eltern waren vorverstorben. Der Vater des Erblassers hatte drei Geschwister, deren Nachfahren noch nicht ausermittelt sind (vgl. Bl. 81, 95 [vorl. Stammbaum] Bd. I d.A.). Die Mutter des Erblassers hatte eine Schwester, J. I., geb. M., deren Nachfahren bekannt sind. Frau J. I. hatte eine Tochter, Frau Chr. N., die zur Niederschrift des Amtsgerichtes W. am 04.08.2022 erklärt hat, das Erbe auszuschlagen (vgl. Bl. 2 f. der Beiakte 7 VI 276/22). Frau Chr. N. hat zwei Kinder, Herrn J. N., den Beteiligten zu 1. und Beschwerdeführer, sowie Herrn U. N., der seinerseits zur Niederschrift des Amtsgerichtes W. am 04.10.2022 eine Erbausschlagung erklärt hat (vgl. Bl. 15 f. der Beiakte 7 VI 276/22) und vier Kinder hat, u.a. Frau J. N. sowie Herrn B. N.

Durch Beschluss vom 26.10.2022 ist Nachlasspflegschaft angeordnet und Herr Th. Sch. zum Nachlasspfleger bestellt worden mit dem Wirkungskreis der Ermittlung der Erben sowie der Sicherung und Verwaltung des Nachlasses (Bl. 6, 10. Bd. I d.A.).

Zum Nachlass des Erblassers gehört ein Hausgrundstück (G. Straße 81, 3. D. / G.) in einer Größe von 188 m², eingetragen beim Amtsgericht D..., Grundbuch von G., Blatt, lfd. Nr.

Für das Grundstück hat der Nachlasspfleger eine Preiseinschätzung eines Maklers eingeholt, die sich auf 46.000,- € beläuft (vgl. Bl. 84, 86 ff. Bd. I d.A.), sowie ein Kurzgutachten des Sachverständigen G. F., das das Grundstück zum Stichtag 15.04.2024 mit 26.000 € bewertet hat. Hinsichtlich der Einzelheiten des letztgenannten Gutachtens wird auf das "Sonderheft Kurzgutachten" verwiesen.

Der Beschwerdeführer hat wiederholt, u.a. durch Schreiben vom 20.11.2023 (Bl. 98 Bd. I d.A.), erklärt, mit einem Verkauf des Grundstücks nicht einverstanden zu sein.

Durch notariellen Kaufvertrag des Notars J. A. M. vom 23.04.2024 (Urkundenverzeichnis Nummer .../2024) verkaufte der Nachlasspfleger zu einem Kaufpreis von 44.000 € das Grundstück an Herrn V. F. Hinsichtlich der Einzelheiten des Vertrages wird auf Bl. 152 ff. Bd. I d.A. verwiesen. Den Kaufvertrag hat er über den Notar am 24.04.2024 zur Genehmigung durch das Nachlassgericht eingereicht.

Durch Beschluss vom 29.04.2024 hat das Nachlassgericht Herrn Rechtsanwalt A. zum Verfahrenspfleger für die nach wie vor zum Teil unbekannten Erben des Erblassers (Bl. 163 Bd. I d.A.) bestellt und diesen zum Genehmigungsantrag angehört. Der Verfahrenspfleger hat durch Schreiben vom 07.05.2024 angeregt, die nachlassgerichtliche Genehmigung der Willenserklärungen des Nachlassverwalters im Grundstückskaufvertrag zu erteilen (Bl. 169 f. d.A.). Nach Eingang des bereits vorerwähnten Kurzgutachtens des Sachverständigen G. F. zur Gerichtsakte am 22.05.2024 hat das Nachlassgericht durch Verfügung vom 29.05.2024 den bisher bekannten Erben (Nachfahren der Chr. N.) das Gutachten sowie den Grundstückskaufvertrag nebst Genehmigungsantrag zur Kenntnisnahme und etwaigen Stellungnahme binnen 3 Wochen übersandt.

Daraufhin hat der Beschwerdeführer durch anwaltliches Schreiben vom 27.06.2024 erklärt, die Zustimmung zum Verkauf des Grundstückes zu verweigern und für den Erwerb des Grundstückes einen Kaufpreis von 50.000 € anzubieten (Bl. 179 Bd. I d.A.). Durch Schreiben vom 24.07.2024 hat er seine Zustimmungsverweigerung weitergehend damit begründet, dass das Kurzgutachten nicht brauchbar sei. Hinsichtlich der Einzelheiten der erhobenen Einwendungen wird auf Bl. 198 f. Bd. I d.A. verwiesen.

Zu dieser Korrespondenz ist der Verfahrenspfleger durch Verfügung vom 29.07.2024 erneut angehört worden (Bl. 223, 230 Bd. I d.A.). Dieser hat durch Schreiben vom 03.09.2024 erneut die Erteilung der nachlassgerichtlichen Genehmigung angeregt (Bl. 44

Bd. II d.A.).

Sodann erteilte das Nachlassgericht durch Beschluss vom 06.09.2024 die nachlassgerichtliche Genehmigung der Erklärungen des Nachlasspflegers in dem Grundstückskaufvertrag vom 23.04.2024. Das genehmigte Rechtsgeschäft diene dem wirtschaftlichen Interesse der unbekannten Erben und sei geeignet, Schaden vom Nachlassvermögen abzuwenden. Das Nachlassgericht habe unter Abwägung aller Gesichtspunkte die Genehmigungsfähigkeit nach eigenem Ermessen zu beurteilen, wobei als besonderer Grund für den Verkauf anerkannt sei, durch den Verkauf die Deckung von Verbindlichkeiten des Nachlasses durch liquide Mittel zu ermöglichen. Ausweislich des Vermögensverzeichnisses zum 31.07.2024 belaufe sich das Vermögen auf 46.260,66 € inklusive 44.000 € für die Immobilie, während die Summe der Verbindlichkeiten nach der Gläubigerliste 15.179,27 € betrage. Bei der Gesamtabwägung der Vor- und Nachteile des Rechtsgeschäftes sei auch eine drohende Nachlassinsolvenz zu berücksichtigen, wie sie vom Nachlasspfleger zuletzt am 13.08.2024 unter Berufung auf seine Stellung als Hauptgläubiger des Nachlasses wegen bestehender Vergütungsansprüche mitgeteilt worden sei. Ein anderer Miterbe, Herr B. N., habe bereits per E-Mail vom 03.07.2023 mitgeteilt, er und seine Geschwister erachteten einen zügigen Verkauf des Hauses für sinnvoll. Nach Aktenlage sei wegen einer aufwändigen Erbenermittlung in der dritten Erbbordnung ein Abschluss der Erbenermittlung nicht absehbar, auch wegen der fehlenden Übermittlung der Geburtsurkunde des Beschwerdeführers. Das geringe Mehrangebot des Beschwerdeführers von 6.000 € für den Verkaufspreis reiche für eine Genehmigungsversagung nicht aus. Dieser habe durch seine Einwände Kosten für den Nachlasspfleger und Verfahrenspfleger zulasten des Nachlasses produziert und auch zuvor keinen ernsthaften Erwerbswillen durch Teilnahme an dem Bieterverfahren für das Grundstück gezeigt. Die bisher unterbliebene Beantragung einer Nachlassinsolvenz durch den Nachlasspfleger beruhe allein auf dessen Kulanz.

Durch am 09.09.2024 eingegangenen Schriftsatz vom 09.07.2024 hat der Beschwerdeführer den Antrag gestellt, die Bestellung des Nachlasspflegers wegen Pflichtverletzungen zu widerrufen (Bl. 123 Bd. II d.A.).

Der Beschluss vom 06.09.2024 ist dem Verfahrensbevollmächtigten des Beschwerdeführers am 10.09.2024 zugestellt worden. Durch Schriftsatz vom selben Tag hat er gegen den Beschluss "sofortige Beschwerde" eingelegt und diese damit begründet, das Gericht habe sich nicht mit den Argumenten des Beschwerdeführers auseinandergesetzt. Es habe sich nicht zu dem nach seiner Ansicht untauglichen Gutachten verhalten und sich auch nicht damit auseinandergesetzt, dass die festgesetzten Kosten des Nachlasspflegers durch Kontoguthaben abgedeckt seien. Deshalb sei die Annahme einer drohenden Nachlassinsolvenz falsch. Auch zu den Gründen für den Antrag auf Widerruf der Bestellung des Nachlasspflegers, der einen Tag vor dem Beschluss eingereicht worden sei, habe sich das Amtsgericht nicht geäußert. Eine Nachlassinsolvenz lasse sich durch den Beschluss nicht abwenden, weil der Nachlasspfleger bereits angekündigt habe, im Fall einer Beschwerde Nachlassinsolvenz zu beantragen. Dem könne nur durch einen Widerruf der Bestellung des Nachlasspflegers wirksam begegnet werden. Hinsichtlich der Einzelheiten der Beschwerdebegründung wird auf Bl. 127 Bd. II d.A. verwiesen.

Mit einem am 04.10.2024 eingegangenen, auf den 01.02.2024 datierten Schreiben hat Herr B. N. zu dem Verfahren Stellung genommen und mitgeteilt, dass er "dem Erbprätendenten [sic!] J. N. in der Angelegenheit für sein weiteres Vorgehen freie Hand gewähre". Hinsichtlich der Einzelheiten der Stellungnahme wird auf Bl. 149 f. Bd. II d.A. sowie hinsichtlich einer Stellungnahme durch Frau J. N. vom 08.10.2024 auf Bl. 153 Bd. II d.A. verwiesen.

In seiner Stellungnahme vom 08.10.2024 vertritt der Nachlasspfleger die Ansicht, die Einlassungen der Erbprätendenten seien "aus formellen Gründen unbeachtlich, da sie ihre eigene Erbenstellung weder nachgewiesen haben, noch glaubhaft - etwa durch Vorlage einer Geburtsurkunde - gemacht haben". In einer weiteren Stellungnahme vom 11.11.2024 (Bl. 190 Bd. II d.A.) verweist der Nachlasspfleger darauf, dass bisher kein Bonitätsnachweis des Beschwerdeführers vorliege und eine Abhilfe nur bei einem ernsthaften Kaufangebot sowie einer Beurkundung eines Kaufvertragsentwurfes für einen Erwerb des Beschwerdeführers in Betracht komme.

Durch Beschluss vom 27.11.2024 (Bl. 194 Bd. II d.A.), auf dessen Inhalt verwiesen wird, hat das Nachlassgericht der Beschwerde nicht abgeholfen und die Akte dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt.

II. Die Beschwerde ist zulässig, jedoch unbegründet.

1. Die Beschwerde ist gemäß § 58 Abs. 1 FamFG statthaft und auch im Übrigen zulässig.

a) Der Senat legt den Schriftsatz des Beschwerdeführers vom 10.09.2024 so aus, dass dieser trotz der Bezeichnung des Rechtsmittels als "sofortige Beschwerde" eine Beschwerde nach § 58 FamFG hat einlegen wollen. Prozesshandlungen können in entsprechender Anwendung der Auslegungsregeln des materiellen Rechts nach dem objektiven Empfängerhorizont ausgelegt werden, wobei im Zweifel davon auszugehen ist, dass die Partei das anstrebt, was nach den Grundsätzen der Rechtsordnung vernünftig ist und der wohlverstandenen Interessenlage der Parteien entspricht (vgl.

BGH, Beschluss vom 8. Juli 2021 - I ZR 196/15 -, Rn. 14, juris). Dies ist vorliegend unter Berücksichtigung des Umstandes, dass aus dem Schriftsatz eindeutig die Absicht zur Einlegung eines Rechtsmittels gegen die nachlassgerichtliche Genehmigung der Erklärungen des Nachlasspflegers im Grundstückskaufvertrag vom 23.04.2024 hervorgeht, die Einlegung der Beschwerde gemäß § 58 FamFG. Endentscheidungen nach § 38 FamFG sind gemäß § 58 FamFG mit der Beschwerde anzufechten, während die

sofortige Beschwerde, die den Regeln der §§ 567 ff. ZPO folgt, lediglich bei Neben- / Zwischenentscheidungen statthaft ist (vgl. nur BeckOK FamFG/Obermann, 52. Ed. 1.12.2024, FamFG § 58 Rn. 14, 15). Bei der nachlassgerichtlichen Genehmigung eines Grundstücksverkaufs durch einen Nachlasspfleger handelt es sich (wie sich bereits aus § 41 Abs. 3, § 48 Abs. 3, § 63 Abs. 2 Nr. 2 FamFG ergibt) um eine Endentscheidung, die das durch den Antrag auf Genehmigung definierte nachlassgerichtliche Verfahren zum Abschluss bringt.

b) Der Senat legt das am 04.10.2024 eingegangene Schreiben vom 01.02.2024 des Herrn B. N. trotz des inhaltlich die Positionen des Beschwerdeführers vertretenden Inhalts dahingehend aus, dass dieser sich der Beschwerde als weiterer Beschwerdeführer nicht hat anschließen wollen. Der Formulierung, dass er "dem Erbprätendanten J. N. in der Angelegenheit für sein weiteres Vorgehen freie Hand gewähre", lässt sich ein Wille zu einem eigenen rechtlichen Vorgehen nicht entnehmen; vielmehr handelt es sich insoweit lediglich um eine Meinungsäußerung in Wahrnehmung des ihm gewährten rechtlichen Gehörs.

c) Die Beschwerde ist form- und fristgerecht gemäß § 63 Abs. 2 Nr. 2, § 64 FamFG beim Amtsgericht eingelegt worden.

d) Entgegen der vom Nachlasspfleger vertretenen Ansicht ist der Beschwerdeführer gemäß § 59 Abs.1 FamFG auch beschwerdeberechtigt, da er als Erbprätendent durch den eine Verfügung über den Nachlass ermöglichenden Beschluss in seinen Rechten am Nachlass beeinträchtigt ist. Entgegen der Ansicht des Nachlasspflegers steht dem nicht der Umstand entgegen, dass der Beschwerdeführer über keinen Teil-Erbschein verfügt. Gleiches gilt für das Bestreiten der Erbenstellung des Beschwerdeführers.

Die Voraussetzungen einer Beschwerdeberechtigung hat das Nachlassgericht, ebenso wie das Beschwerdegericht, grundsätzlich von Amts wegen gemäß § 68 Abs. 2 FamFG, und zwar nach dem Amtsermittlungsgrundsatz des § 26 FamFG, zu prüfen (Sternal/Jokisch, 21. Aufl. 2023, FamFG § 59 Rn. 15). Zur Bejahung der Beschwerdeberechtigung ist erforderlich, dass das Beschwerdegericht sich eine Überzeugung von einer tatsächlichen Rechtsbeeinträchtigung verschafft, während eine mögliche Rechtsbeeinträchtigung nicht ausreicht (Sternal/Jokisch, 21. Aufl. 2023, FamFG § 59 Rn. 20). Dabei gilt gemäß § 37 Abs. 1 FamFG der Grundsatz der freien Beweiswürdigung, wobei der Entscheidung der gesamte bis zu ihrem Erlass angefallene Verfahrensstoff, wie er sich aus der Akte ergibt, zugrunde zu legen ist (Sternal/Jokisch, 21. Aufl. 2023, FamFG § 37 Rn. 3). Erforderlich ist eine an keine Beweisregeln, mithin auch nicht an die Vorlage eines Erbscheins gebundene, Überzeugung des Gerichts, die mit einem für das praktische Leben brauchbaren Grad von Gewissheit Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen (Sternal/Jokisch, 21. Aufl. 2023, FamFG § 37 Rn. 3).

Gemessen daran ist der Senat von der Erbenstellung des Beschwerdeführers überzeugt. Nach den - bis zum Beschwerdeverfahren durch den Nachlasspfleger nicht infrage gestellten, sondern seinem eigenen Handeln zugrunde gelegten - Feststellungen des Nachlasspflegers folgt ein solches Erbrecht aus § 1926 BGB. Da gesetzliche Erben erster und zweiter Ordnung wegen der Kinderlosigkeit des Erblassers (§ 1924 BGB) sowie des Vorversterbens der Eltern des Erblassers und des Fehlens von Geschwistern (§ 1925 BGB) nicht vorhanden sind, sind die Erben dritter Ordnung gemäß § 1926 BGB als Erben berufen.

Soweit der Nachlasspfleger in seinen Stellungnahmen auf die Möglichkeit nicht ausermittelter nichtehelicher Kinder auf der Ebene der Erben erster und zweiter Ordnung verweist, steht dies einer Überzeugungsbildung des Gerichtes von einer Berufung der Erben dritter Ordnung nicht entgegen. Zwar ist die Existenz nichtehelicher Kinder nicht ausgeschlossen, doch stellt dies angesichts der im einzelnen vom Nachlasspfleger erörterten Ermittlungen, die bzgl. der Erben erster und zweiter Ordnung abgeschlossen sind, eine rein theoretische Möglichkeit dar, die nicht zu begründeten Zweifeln an dem Fehlen von Erben erster und zweiter Ordnung führt. Dasselbe gilt für die ebenfalls ausermittelten Erben dritter Ordnung in der mütterlichen Linie (Geschwister der Mutter des Erblassers sowie deren Nachfahren). Soweit die Erbenermittlung durch den Nachlasspfleger bezüglich der väterlichen Linie (Geschwister des Vaters des Erblassers sowie deren Nachfahren) bisher nicht beendet ist, haben demgegenüber etwaige noch unbekannte Nachfahren keinen Einfluss auf den auf die mütterliche Linie entfallenden Erbstock, mithin auf das Erbrecht des Beschwerdeführers als Sohn der Cousine des Erblassers.

Soweit der Nachlasspfleger schließlich die Wirksamkeit der zum Erbanfall beim Beschwerdeführer führenden Erbausschlagung (Ausschlagung des Erbes durch die Cousine des Erblassers und Mutter des Beschwerdeführers, Frau Chr. N.) infrage stellt, steht auch dies einer Überzeugung des Senates von der Beschwerdeberechtigung nicht entgegen. Von der Wirksamkeit der Erbausschlagung hat sich der Senat anhand des Originals der in der Beiakte 7 VI 276/22 befindlichen Niederschrift über die Erbausschlagung vor dem Amtsgericht W. zum Aktenzeichen 6 VI 508/22 unter dem 04.08.2022 überzeugt. Anhaltspunkte dafür, weshalb die Erbausschlagung, die ausgehend vom Todestag des Erblassers, dem 12.07.2022, innerhalb der 6-Wochen-Frist des § 1944 Abs. 1, 2 BGB erfolgte, unwirksam sein sollte, sind nicht ersichtlich.

2. Die Beschwerde ist jedoch unbegründet. Das Amtsgericht hat mit dem angegriffenen Beschluss zu Recht und mit sachgerechten Erwägungen das ihm bei der Entscheidung über die Frage der Genehmigung eingeräumte Ermessen dahin ausgeübt, dass es die Genehmigung der vom Nachlasspfleger im Kaufvertrag vom 23.04.2024 abgegebenen Willenserklärungen erteilt hat.

Bei der Entscheidung über die Erteilung oder Verweigerung einer nachlassgerichtlichen Genehmigung für ein Grundstücksgeschäft nach § 1960 Abs. 1 S. 2, § 1888 Abs. 1, § 1885, § 1850 Nr. 1, § 1862 Abs. 1, § 1821 Abs. 2-4 BGB handelt es sich um eine Ermessensentscheidung (vgl. OLG Frankfurt, Beschluss vom 6. Dezember 2019 - 21 W 142/19 -, Rn. 11, juris; Grüneberg/Götz, BGB, 84. Auflage, § 1855 Rn. 6). Maßgebendes Kriterium ist dabei das Interesse aller Erben, wie es sich im

Entscheidungszeitpunkt darstellt (vgl. OLG Frankfurt, Beschluss vom 6. Dezember 2019 - 21 W 142/19 -, Rn. 11, juris). Überprüfen kann das Beschwerdegericht die Entscheidung des Nachlassgerichts nur auf Fehler der Ermessensausübung wie eine Nichtausübung des Ermessens, eine Ausübung des Ermessens anhand ungenügender oder verfahrenswidrig zustande gekommener Feststellungen oder einer Anwendung unrichtiger Maßstäbe bei der Bewertung der relevanten Umstände (vgl.

OLG München, Beschluss vom 7. Januar 2010 - 31 Wx 154/09 -, Rn. 10, juris). Gemessen daran hat das Amtsgericht die Genehmigung zu Recht erteilt.

a) Insoweit sei vorab klargestellt, dass der neben der Beschwerde seitens des Beschwerdeführers gestellte, noch nicht beschiedene Antrag auf Widerruf der Bestellung des Nachlasspflegers vom 09.07.2024 (eingegangen am 09.09.2024; vgl. Bl. 122 f. Bd. II d.A.) für das Beschwerdeverfahren unbeachtlich ist. Eine etwaige Abberufung des Nachlasspflegers ändert nichts an der Wirksamkeit der vom bisherigen Nachlasspfleger abgegebenen Willenserklärungen (BeckOGK/Heinemann, 1.12.2024, BGB, § 1960 Rn. 142), hätte mithin auch keinen Einfluss auf die Existenz eines Grundstückskaufvertrages, der der nachlassgerichtlichen Genehmigung bedarf, die Gegenstand des hiesigen Verfahrens ist.

b) Bei der Entscheidung über die nachlassgerichtliche Genehmigung eines Grundstücksverkaufs hat das Nachlassgericht zu berücksichtigen, dass es Kernaufgabe eines mit der Sicherung und Verwaltung des Nachlasses betrauten Nachlasspflegers ist, den Nachlass im Interesse der künftig festzustellenden Erben zu erhalten (

OLG München, Beschluss vom 10. April 2014 - 31 Wx 18/14 -, Rn. 3, juris; OLG Frankfurt, Beschluss vom 6. Dezember 2019 - 21 W 142/19 -, Rn. 12, juris). Dabei folgt aus der Wertung der §§ 1888, 1850 Abs. 1 BGB, dass vorhandenes Grundeigentum als eine besonders wertbeständige Art des Vermögens möglichst erhalten bleiben soll (OLG Frankfurt, Beschluss vom 6. Dezember 2019 - 21 W 142/19 -, Rn. 12, juris; vgl. auch für den früher geltenden § 1821 BGB sowie eine Betreuung: BGH, Beschluss vom 30. November 2016 - XII ZB 335/16 -, Rn. 15, juris). Deshalb bedarf es sachlicher Gründe, die auch wirtschaftliche oder ggf. sonstige die Zweckmäßigkeit betreffende Erwägungen umfassen können, um bei der erforderlichen Gesamtabwägung zu dem Ergebnis zu gelangen, dass das Rechtsgeschäft trotz des mit ihm verbundenen Verlustes von Grundvermögen im Interesse der Betroffenen, vorliegend der Erben, liegt (vgl. für den früher geltenden § 1821 BGB sowie eine Betreuung: BGH, Beschluss vom 30. November 2016 - XII ZB 335/16 -, Rn. 16, juris; OLG Frankfurt, Beschluss vom 6. Dezember 2019 - 21 W 142/19 -, Rn. 12, juris).

Gemessen daran ist das Nachlassgericht in Ausübung seines Ermessens (vgl. S. 3 oben des Beschlusses vom 06.09.2024) rechtsfehlerfrei zu dem Ergebnis gekommen, dass die Entscheidung des Nachlasspflegers, das Grundstück zu einem Kaufpreis von 44.000,- € zu verkaufen, keinen Verstoß gegen die Interessen der Erben darstellt.

Das Gericht hat rechtsfehlerfrei als Rechtfertigung dafür, dass sich der Nachlasspfleger überhaupt zum Verkauf des Grundstücks entschied, dessen Intention berücksichtigt, durch den Verkauf dem Nachlass wieder liquide Mittel zuzuführen, um Verbindlichkeiten des Nachlasses decken zu können (vgl. zu diesem Grund für einen Verkauf OLG Frankfurt, Beschluss vom 6. Dezember 2019 - 21 W 142/19 -, Rn. 12, juris). Soweit der Beschwerdeführer dagegen einwendet, aus dem Nachlassverzeichnis ergebe sich, dass ausreichend liquide Mittel vorhanden seien, berücksichtigt er nicht, dass sich die beim Tod des Erblassers vorhandenen liquiden Mittel in Form von Bankguthaben in Höhe von 9.880,35 € (vgl. Bl. 43 Bd. I d.A.) ausweislich der vom Amtsgericht auf Seite 3 oben des Beschlusses herangezogenen Vermögensaufstellung zum 31.07.2024 durch Zahlung auf Nachlassverbindlichkeiten seitens des Nachlasspflegers auf einen Betrag von 2.254,44 € per 28.06.2024 reduziert haben (vgl. den Kontoauszug auf Bl. 214 Bd. I d.A.). Bereits dieser Betrag liegt unterhalb des Nennbetrages des durch rechtskräftigen Beschluss vom 25.01.2024 (Bl. 57 des Sonderhefts Vergütung; 6.724,54 €) festgesetzten, noch nicht beglichenen (Teil-)Vergütungsanspruchs des Nachlasspflegers.

Damit kommt es auf die ergänzenden Erwägungen des Nachlassgerichts dazu, dass andernfalls Nachlassinsolvenz drohe, ebenso wenig an wie auf die von Herrn B. N. geäußerte Ansicht, in der aktuellen Situation sei die Nachlassinsolvenz möglicherweise vorzuzugewärtigen. Im Übrigen versteht es sich von selbst, dass die Vermeidung einer Nachlassinsolvenz dem Interesse der Erben dient. Dies gilt nicht nur wegen der mit einem Insolvenzverfahren einhergehenden Kosten, sondern auch deshalb, weil eine Nachlassinsolvenz die Rechte der Erben einschränken und weiter dazu führen würde, dass eine zur Auseinandersetzung des Erbes erforderliche Ermittlung der weiteren Erben nicht fortgesetzt würde.

Auch soweit der Inhalt des Kaufvertrags (Auswahl des Käufers, Höhe des Kaufpreises) in Rede steht, ist das Amtsgericht rechtsfehlerfrei zu dem Ergebnis gelangt, dass der Verkauf dem Interesse der unbekannten Erben entspricht.

Der Senat ist auf der Grundlage des Akteninhalts davon überzeugt, dass der Verkauf des Grundstücks zu einem Kaufpreis von 44.000,- € wirtschaftlich sinnvoll ist.

Der Kaufpreis liegt weit oberhalb des Verkehrswertes, den der vom Nachlasspfleger beauftragte Sachverständige G. F. in seinem Kurzgutachten vom 17.05.2024, zu dem den ermittelten Erbprätendenten sowie dem durch Beschluss vom 29.04.2024 (Bl. 163 Bd. I d.A.) für die unbekannten Erben bestellten Verfahrenspfleger rechtliches Gehör gewährt worden ist, mit 26.000,- € ermittelt hat.

Die Einwendungen des Beschwerdeführers gegen dieses Gutachten in seinem Schriftsatz vom 24.07.2024 stellen diese

Grundstücksbewertung nicht infrage.

Eine Doppelberücksichtigung von wertbildenden Faktoren in Form von Abschlägen enthält das Gutachten nicht. Ausweislich S. 18, 23, 24 des Gutachtens hat der Sachverständige über den Sachwertfaktor von 0,8 die allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV berücksichtigt, während der weitere Abschlag von 64.000,- € individuelle Grundstücksmerkmale i.S.d. § 8 ImmoWertV berücksichtigt. Die Differenz zwischen dem Abschlag für die "objektspezifischen Grundstücksmerkmale" von 64.000,- € und den Modernisierungskosten von 44.000,- € ergibt sich schlüssig aus Seite 25 des Gutachtens, da in den Betrag von 64.000,- € neben den Modernisierungskosten Bauschäden, die Dienstbarkeit sowie die Kosten einer Räumung des Grundstückes einbezogen worden sind. Die letztgenannten Kosten haben auch nicht bereits im vorläufigen Sachwert von 113.174,04 € Berücksichtigung gefunden. Vielmehr folgt aus der Ermittlung dieses vorläufigen Sachwertes auf Seite 18 des Gutachtens, dass dieser Betrag rechnerisch anhand der Herstellungskosten und verschiedener Rechnungsfaktoren einschließlich eines Altersfaktors ermittelt worden ist, wobei sich letzterer ausschließlich anhand einer allgemein zu erwartenden, von Schäden am Haus sowie sonstigen Lasten unabhängigen Gesamtnutzungsdauer errechnet. Der Abschlag vom vorläufigen Sachwert, der zu einer Reduzierung auf einen marktangepassten Sachwert von 90.539,23 € führt, spiegelt die bereits vorerwähnte, von § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV geforderte Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse durch den Sachwertfaktor von 0,8 wider. Schließlich findet die Wertsteigerung für die Eingangsüberdachung in Höhe von 8.000,- € entgegen den Einwendungen des Beschwerdeführers im Schriftsatz vom 24.07.2024 in der Sachwertberechnung Berücksichtigung. Sowohl in der 4. Spalte der Tabelle auf Seite 18 des Gutachtens als auch auf Seite 22 des Gutachtens ist der Betrag von 8.000,- € wertsteigernd berücksichtigt.

Unabhängig davon verkauft der Nachlasspfleger das Grundstück nicht zu dem vom Sachverständigen festgelegten Verkehrswert, sondern zu einem weit darüber liegenden Kaufpreis von 44.000,- €. Davon, dass dieser dem erzielbaren Kaufpreis entspricht, ist der Senat nicht nur wegen der erheblichen Überschreitung des Verkehrswertes, sondern auch wegen der weiteren Umstände der Vermarktung des Hauses überzeugt. So liegt dieser Betrag nur knapp unter der Größenordnung, die der vom Nachlasspfleger mit der Vermarktung beauftragte Makler Herr H. im Oktober 2023 in einer Preiseinschätzung vom 13.10.2023 als erzielbar eingestuft hat (vgl. Bl. 86 ff. Bd. I d.A.), wobei er gegenüber dem Nachlasspfleger signalisiert hat, dass er eher von einem niedrigeren erzielbaren Preis ausgehe und ein ähnliches Objekt für 39.000 € vermittelt habe. Auch hat die Vermarktung des Objektes über einen Zeitraum von einem halben Jahr (Inauftraggabe der Vermarktung an die Immobilienabteilung der V...-Bank ... im Herbst 2023 [vgl. Bl. 84 ff. Bd. I d.A.], Abschluss des Kaufvertrags Ende April 2024) keinen Bieter ergeben, der bereit war, einen höheren Kaufpreis zu zahlen.

Das Amtsgericht ist auch zu Recht davon ausgegangen, dass das nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags unterbreitete Kaufangebot des Beschwerdeführers, das einen um 6.000,- € höheren Kaufpreis vorsieht, der Bewertung nicht entgegen steht, dass der Grundstückskaufvertrag den Interessen der Erben entspricht.

Dabei kann dahingestellt bleiben, ob der Umstand, dass der Beschwerdeführer als ein festgestellter Erbprätendent den Verkauf vom 23.04.2024 nicht wünscht, nach § 1888, § 1821 Abs. 2-4 BGB einer nachlassgerichtlichen Genehmigung entgegen gestanden hätte, wenn er Erbprätendent auf ein Alleinerbe wäre. Denn nach den bisherigen Feststellungen ist der Erblasser von einer Erbengemeinschaft beerbt worden, die neben dem Beschwerdeführer voraussichtlich weitere unbekannte Erben dritter Ordnung in der väterlichen Linie und, bereits festgestellt, auch die Kinder seines Bruders umfasst, von denen lediglich Herr B. N. die Position des Beschwerdeführers unterstützt. Die Nachlasspflegschaft hat jedoch, wie eingangs ausgeführt, die Interessen sämtlicher, auch der unbekannten Erben zu berücksichtigen, weshalb der Wille des Beschwerdeführers lediglich einer von verschiedenen in die Abwägung einzubeziehenden Gesichtspunkten ist.

Das Angebot des Beschwerdeführers, das Grundstück für 50.000,- € zu erwerben, führt nicht dazu, dass eine nachlassgerichtliche Genehmigung des Verkaufs vom 23.04.2024 dem Interesse der unbekannten Erben widerspricht. Zwar ist es im Interesse aller Erben, einen möglichst hohen Erlös zu erzielen, und der vom Beschwerdeführer angebotene Kaufpreis wäre, hätte er diesen während der Vermarktung des Objektes angeboten, bevor es zum Vertragsschluss vom 23.04.2024 kam, über einen um 6.000,- € höheren Erlös insoweit allen Erben zugute gekommen. Nachdem jedoch der Grundstückskaufvertrag bereits geschlossen ist, resultieren aus einer durch ein alternatives Angebot, das einer der durch den Nachlasspfleger vertretenen Erbprätendenten unterbreitet und das zu einer Verweigerung der nachlassgerichtlichen Genehmigung führt, Risiken einer Inanspruchnahme des Nachlasses wegen der bisher entstandenen Kosten. Dabei kommt es nicht darauf an, ob diese Ansprüche tatsächlich bestehen, sondern ausschließlich darauf, dass die ernsthafte Gefahr der Inanspruchnahme des Nachlasses, ggf. auch im Rahmen von Schadensersatzansprüchen des Käufers, besteht, was wiederum Folgekosten zum Beispiel für gerichtliche Verfahren nach sich ziehen könnte.

Soweit der Beschwerdeführer offenbar seine zur Begründung des unter a) erörterten Antrages vom 09.07.2024 (eingegangen am 09.09.2024) vorgetragenen Einwendungen gegen die Tätigkeit des Nachlasspflegers auch im Zusammenhang mit der Prüfung der Genehmigung des Grundstücksverkaufes erörtern sehen will, überzeugt dies nicht. Die Frage, ob der Grundstückskaufvertrag einer nachlassgerichtlichen Genehmigung zugänglich ist, ist ausschließlich bezogen auf dieses Rechtsgeschäft und dessen Folgen zu beurteilen. Verfehlungen, die sich der Beschwerdeführer und der Nachlasspfleger im Zusammenhang mit der Führung der Nachlasspflegschaft gegenseitig vorwerfen, sind für diese Beurteilung unbeachtlich. Dies gilt auch für den Vorwurf, der Nachlasspfleger habe eine Vermietung des Hauses pflichtwidrig unterlassen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der

Voraussetzungen der nachlassgerichtlichen Genehmigung ist, wie eingangs ausgeführt, der Entscheidungszeitpunkt. Die bei der Frage, ob der Verkauf des Grundstücks den Interessen der Erben entspricht, berücksichtigte Notwendigkeit, durch den Verkauf für liquide Mittel zur Begleichung der Nachlassverbindlichkeiten zu sorgen, ließe sich auch nicht dadurch umgehen, dass das Haus nunmehr vermietet wird. Denn dies würde zunächst Investitionen, z.B. durch eine Renovierung, jedenfalls aber durch eine Räumung des Grundstücks, voraussetzen, für die es wiederum an liquiden Mitteln fehlt.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 84, § 81 Abs. 1 S. 1 FamFG. Es entspricht billigem Ermessen im Sinne des § 81 Abs. 1 S. 1 FamFG, dass die im Rahmen einer angeordneten Nachlasspflegschaft anfallenden Gerichtskosten für das Verfahren über gesetzlich vorgeschriebene gerichtliche Genehmigungsentscheidungen im Regelfall von den Erben zu tragen sind (

OLG Hamm, Beschluss vom 7. April 2017 - 15 W 135/17 -, Rn. 16, juris; OLG Frankfurt, Beschluss vom 6. Dezember 2019 - 21 W 142/19 -, Rn. 18, juris; Brandenburgisches Oberlandesgericht, Beschluss vom 28. März 2023 - 3 W 17/23 -, Rn. 13, juris). Ob im Ausnahmefall hinsichtlich entstehender Gerichtskosten anderes gelten kann, wenn ein von einem Beschwerdeführer vertretener Standpunkt von vornherein verfehlt und den Interessen der (anderen) unbekannten Erben ersichtlich zuwider läuft, kann dahingestellt bleiben (vgl. dazu OLG Frankfurt, Beschluss vom 6. Dezember 2019 - 21 W 142/19 -, Rn. 18, juris; Brandenburgisches Oberlandesgericht, Beschluss vom 28. März 2023 - 3 W 17/23 -, Rn. 13, juris). Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Für eine Verpflichtung zur Erstattung außergerichtlicher Kosten im Beschwerdeverfahren besteht keine Veranlassung..

IV. Die Wertfestsetzung folgt aus § 61, § 60 GNotKG.

Hinweis:

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.