

Gericht:	Saarländisches Oberlandesgericht Saarbrücken 5. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	29.07.2025
Aktenzeichen:	5 W 34/25
ECLI:	ECLI:DE:OLGSL:2025:0729.5W34.25.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 1833 Abs 3 S 1 Nr 4 BGB, § 1850 Nr 1 BGB, § 1850 Nr 5 BGB, § 1888 Abs 1 BGB, § 1960 Abs 1 BGB ... mehr

Veräußerung von Nachlassgrundstücken im Spannungsfeld zwischen Sicherungspflicht und Erbinteresse

Leitsatz

Da Sicherung und Erhalt des Nachlasses Vorrang vor seiner Vermehrung haben, bedarf es im Einzelfall besonderer sachlicher Gründe, um bei der erforderlichen Gesamtabwägung zu dem Ergebnis zu gelangen, dass die von dem Nachlasspfleger beabsichtigte Veräußerung eines Grundstücks trotz des damit verbundenen Verlustes von Grundvermögen im Interesse des Erben liegt.(Rn.8)

Orientierungssatz

Zitierungen zum Leitsatz: Anschluss OLG Brandenburg, Beschluss vom 28. März 2023 - 3 W 17/23 und OLG Frankfurt, Beschluss vom 6. Dezember 2019 - 21 W 142/19.(Rn.8)

Verfahrensgang

vorgehend AG Lebach, 30. April 2025, 8 VI 417/20

Tenor

1. Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 1) wird der Beschluss des Amtsgerichts – Nachlassgerichts – Lebach vom 30. April 2025 – Az. 8 VI 417/20 – aufgehoben und der Antrag des Nachlasspflegers auf Genehmigung seiner in den Urkunden der Notarin Dr. A., St. Wendel, vom 13. Februar 2025 (UR.-Nr. 1. und 1.) enthaltenen Verfügungen über das Nachlassgrundstück zurückgewiesen.
2. Die Entscheidung über die Beschwerde ergeht gerichtsgebührenfrei. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.
3. Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

- 1 Der Antragsteller wurde mit Beschluss des Amtsgerichts Lebach vom 12. November 2020 zum Nachlasspfleger für die unbekannten Erben der am 30. April 2020 verstorbenen Erblasserin mit dem Wirkungskreis „Sicherung und Verwaltung des Nachlasses“ bestellt (Bl. 32 GA-I). Bei dem Amtsgericht in Lebach ist ein Erbscheinsverfahren anhängig (Az.: 8 VI 280/20), in dem die Beteiligte zu 1) unter Berufung auf den Inhalt eines hand-

schriftlichen Testaments und ein daraus zu ihren Gunsten abgeleitetes Erbrecht dem dort gestellten abweichenden Antrag auf Erteilung eines Erbscheines widersprochen hat. Zum Nachlass gehört u.a. das im Grundbuch von R., Blatt xxx eingetragene Grundstück, das mit einem im Jahre 1950 errichteten Zweifamilienhaus bebaut ist; die im Obergeschoss befindliche Wohnung ist vermietet, nach Aktenlage wurde im Jahre 2022 ein monatlicher Mietzins von 390,- Euro gezahlt (Bl. 235 GA-I). Ein von dem Antragsteller in Auftrag gegebenes Wertgutachten (Bl. 283 ff. GA-I) weist einen Verkehrswert des Grundstücks zum Stichtag 18. November 2024 von 176.000,- Euro und eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für die Obergeschosswohnung von 455,- Euro aus (Bl. 315 GA-I).

- 2 Mit Schreiben vom 7. August 2024 wandte sich der Antragsteller an das Amtsgericht mit dem Anliegen der eventuellen Veräußerung des Anwesens, weil die laufenden Kosten durch die Mieteinnahmen nicht gedeckt werden könnten und sich die Substanz der Immobilie zunehmend verschlechtere, so dass dem Nachlass ein stetig zunehmender Schaden drohe; die Rückäußerungen der hierzu angehörten Erbprätendenten seien unterschiedlich ausgefallen. Die Beteiligte zu 1) widersprach – u.a. mit einem an das Amtsgericht gerichteten Schreiben vom 8. Januar 2025 – dem beabsichtigten Verkauf der Immobilie (Bl. 336 GA-I). Mit notariellem Vertrag vom 13. Februar 2025 (UR Nr. 1. der Notarin Dr. J., St. Wendel) veräußerte der Antragsteller den in Abteilung III. des Grundbuches lastenfreien Grundbesitz an die Beteiligte zu 16) zum Kaufpreis von 230.000,- Euro (Bl. 349 ff. GA-I). Mit weiterer notarieller Urkunde derselben Notarin vom selben Tage (UR Nr. 181/2025) bestellte die hierzu von dem Antragsteller zuvor bevollmächtigte Erwerberin eine Grundschuld an dem Grundstück zugunsten einer Bank (Bl. 370 ff. GA-I). Der mit Schreiben der Urkundsnotarin vom 7. März 2025 namens der Vertragsschließenden beantragten Genehmigung dieser Verfügungen durch das Nachlassgericht ist die Beteiligte zu 1) entgegengetreten, weil es nach dem Stand des Erbscheinsverfahrens schon keine unbekannten Erben gebe, die rechtliche Ungewissheit über die Erbenstellung auch alsbald entschieden sein dürfte, und für den beabsichtigten Verkauf keine ausreichenden Gründe bestünden.
- 3 Das Amtsgericht hat mit Beschluss vom 19. März 2025 den Rechtsanwalt M. zum Verfahrenspfleger bestellt (Bl. 377 GA-I) und nach Anhörung der Beteiligten mit dem hier angefochtenen Beschluss vom 30. April 2025 die beantragte Genehmigung des Veräußerungsgeschäfts erteilt (Bl. 429 ff. GA-I). Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt: Zwar habe die Sicherung des Nachlasses stets Vorrang vor seiner Vermehrung und solle vorhandenes Grundvermögen als eine besonders wertbeständige Art des Vermögens möglichst erhalten bleiben. Für die beabsichtigte Veräußerung spreche hier jedoch die aktuell drohende Wertminderung, die daraus folge, dass sich laut Nachlasspfleger der Zustand der Immobilie seit dem Tode der Erblasserin bereits verschlechtert habe und sich ohne größere Investitionen weiter verschlechtern werde, wohingegen der Einwand der Beteiligten zu 1), ein notwendiger Austausch der Fenster werde „wenige 100,- Euro“ kosten, nicht nachvollziehbar und realitätsfremd erscheine. Auch liege das vorgelegte Kaufangebot weit über dem Verkehrswert, während über die voraussichtliche Dauer des laufenden Erbscheinsverfahrens keine realistische Vorhersage getroffen werden könne und das Barvermögen des Nachlasses durch den weiteren Erhalt der Immobilie unstreitig gemindert werde.
- 4 Gegen diese Entscheidung wendet sich die Beteiligte zu 1) mit ihrer Beschwerde, in der sie in Ergänzung ihres früheren Vorbringens ausführt, dass die drohende Wertminderung seitens des Antragstellers bislang lediglich unter Verweis auf ein undichtes Dachfenster

begründet worden sei, und der das Amtsgericht mit Beschluss vom 13. Mai 2025 (Bl. 454 GA-I) nicht abgeholfen hat.

II.

- 5 Die gemäß §§ 58 ff. FamFG zulässige Beschwerde der Beteiligten zu 1) gegen den Beschluss des Amtsgerichts Lebach vom 30. April 2025, über die gemäß § 119 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b GVG das Oberlandesgericht entscheidet, ist begründet. Die beantragte Genehmigung der beabsichtigten Verfügungen über das Nachlassgrundstück (§ 1850 Nr. 1 BGB) war nicht zu erteilen, weil die beabsichtigte Veräußerung – entsprechendes gilt für die aus diesem Anlass beabsichtigte Belastung mit einer Grundschuld zu Finanzierungszwecken – bei sachgerechter Abwägung aller Umstände hier dem – maßgeblichen – Interesse aller Erben widerspräche.

1.

- 6 Das Nachlassgericht hat die Grundsätze, nach denen über die Erteilung oder Verweigerung einer nachlassrichterlichen Genehmigung für ein Grundstücksgeschäft zu befinden ist, im Ausgangspunkt zutreffend wiedergegeben:

a)

- 7 Gemäß § 1850 Nr. 1 BGB (i.V.m. § 1888 Abs. 1 BGB), der mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Reform des Vormundschafts- und Betreuungsrechts (BtOG) vom 4. Mai 2021 (BGBl. I, S. 882) zum 1. Januar 2023 auf den vorliegenden Fall ohne Rücksicht darauf anzuwenden ist, dass die Nachlasspflegschaft vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingerichtet worden ist (vgl. OLG Karlsruhe, FGPrax 2023, 83, 84 = ZEV 2023, 310 m. Anm. Zimmermann; OLG München, FGPrax 2024, 37, 38; Heinemann, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.7.2025, § 1960 Rn. 89), bedarf der Nachlasspfleger der Genehmigung des gemäß § 1962 BGB zuständigen Nachlassgerichts insbesondere zur Verfügung über ein Grundstück oder über ein Recht an einem Grundstück, sofern die Genehmigung nicht bereits nach § 1833 Abs Satz 1 Nr. 4 BGB erforderlich ist. Bei der Entscheidung über die Erteilung oder Verweigerung einer solchen Genehmigung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung; maßgebendes Kriterium ist dabei das Interesse aller Erben, wie es sich im Entscheidungszeitpunkt darstellt (OLG Brandenburg, FGPrax 2023, 123; OLG Braunschweig, FGPrax 2020, 131; OLG Frankfurt, FGPrax 2020, 85; vgl. auch BGH, Beschluss vom 9. Januar 2013 – XII ZB 334/12, NJW-RR 2013, 323). Denn der von dem Nachlassgericht gemäß § 1960 Abs. 2 BGB zu bestellende Nachlasspfleger ist gesetzlicher Vertreter des bzw. der Erben (BGH, Beschluss vom 16. März 2022 – IV ZB 27/21, NJW 2022, 1748, 1749; Senat, Beschluss vom 6. Juni 2024 – 5 U 28/24, NJW-RR 2024, 1487, 1488). Ist er – wie hier – mit der Sicherung und Verwaltung des Nachlasses betraut, so gehört es insbesondere zu seinen Pflichten, den Nachlass zu erhalten und zu verwalten sowie die Vermögensinteressen der künftig festzustellenden Erben wahrzunehmen. Welche Maßnahmen insoweit zweckmäßig sind, entscheidet der Nachlasspfleger nach pflichtgemäßem Ermessen; maßgebend hierfür ist nach objektiven Kriterien vor allem das wirtschaftlich und finanziell Vernünftige (OLG Brandenburg, FGPrax 2023, 123; OLG Frankfurt, FGPrax 2020, 85; OLG Hamm, NLPPrax 2019, 33; OLG München FamRZ 2014, 1813; vgl. auch BGH, Beschluss vom 16. März 2022 – IV ZB 27/21, NJW 2022, 1748, 1749; Urteil vom 26. Oktober 1967 – VII ZR 86/65, BGHZ 49, 1, 5).

b)

- 8 Wie der Regelungszusammenhang der Absätze 1 und 2 des § 1960 BGB allerdings zeigt, ist es Kernaufgabe eines Nachlasspflegers mit den im gegebenen Fall angeordneten Wirkungskreisen, die Vermögensinteressen der noch festzustellenden Erben dadurch wahrzunehmen, dass er den Nachlass erhält; denn das Nachlassgericht hat im Anwendungsbereich des § 1960 BGB „für die Sicherung des Nachlasses zu sorgen“, und zur Erfüllung dieser staatlichen Fürsorgepflicht bedient es sich des Pflegers (OLG Brandenburg, FGPrax 2023, 123; OLG Frankfurt, FGPrax 2020, 85; vgl. BGH, Urteil vom 6. Oktober 1982 – IVa ZR 166/81, NJW 1983, 226). Schon aus diesem Grunde hat – worauf das Amtsgericht zu Recht hinweist – die Sicherung und der Erhalt des Nachlasses Vorrang vor seiner Vermehrung (vgl. weiterhin OLG Düsseldorf FGPrax 2019, 133; OLG Hamm, NLPPrax 2019, 30; Zimmermann, Die Nachlasspflegschaft 6. Aufl., Kap. G, Rn. 366). Da der Erhalt des Nachlasses im Vordergrund steht, scheidet ein Verkauf von Grundbesitz häufig aus. Zwar ist ein Grundstück nicht unbedingt zu halten, bis sämtliche Erben ermittelt sind, damit diese nach der Erteilung des Erbscheins selbst über die Verwertung entscheiden können (vgl. OLG Hamburg, FamRZ 2021, 995). Allerdings ergibt sich aus der Wertung des (jetzt) § 1850 Nr. 1 und 5 BGB, dass nach Auffassung des Gesetzgebers vorhandenes Grundeigentum als eine besonders wertbeständige Art des Vermögens möglichst erhalten bleiben soll (vgl. BGH, Beschluss vom 30. November 2016 – XII ZB 335/16, FGPrax 2017, 30, 31; diese, seinerzeit einen Betreuer betreffenden Erwägungen gelten für den Nachlasspfleger entsprechend; vgl. – jetzt – § 1888 Abs. 1 BGB; Zimmermann, ZEV 2023, 313; Götz, in: Grüneberg, BGB 84. Aufl., § 1888 Rn. 1). Deshalb bedarf es schon besonderer 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 – hier – der Erben als der davon betroffenen Personen liegt (OLG Brandenburg, FGPrax 2023, 123; OLG Frankfurt, FGPrax 2020, 85; Zimmermann, Die Nachlasspflegschaft, a.a.O., Kap. G, Rn. 366).

2.

- 9 Hieran gemessen war die Genehmigung der beabsichtigten – von den Erbprätendenten unterschiedlich beurteilten – Veräußerung zu versagen, weil besondere sachliche Gründe, die einen Verkauf des Grundstücks rechtfertigen könnten, nicht vorliegen und die gebotene Gesamtabwägung zu der Annahme führt, dass dies dem Interesse aller Erben widerspräche:

a)

- 10 Durchgreifende Anhaltspunkte für eine „aktuell drohende Wertminderung“, die durch den beabsichtigten zeitnahen Verkauf verhindert werden könnte (vgl. hierzu den Fall OLG Hamburg, FamRZ 2022, 995, 996), liegen bei näherer Betrachtung nicht vor. Das Anwesen verfügt über zwei Wohnungen, das Obergeschoss ist vermietet und wird bewohnt, infolgedessen gelangen jährliche Barmittel in mittlerer vierstelliger Höhe in den Nachlass, die einer vermeintlichen Vermögensverminderung durch Abnutzung oder Verschlechterung entgegengesetzt werden müssten. Die vom Nachlassgericht – im Anschluss an die dahingehende Stellungnahme des Verfahrenspflegers – für erheblich erachtete Erklärung des Nachlasspflegers, der Zustand der Immobilie habe sich seit dem Tode der Erblasserin „bereits verschlechtert“ und werde sich „ohne größere Investitionen weiter verschlechtern“, betrifft für sich genommen jedes Bauwerk und ist in dieser Allgemeinheit nicht überprüfbar. Konkrete Umstände, die diese Einschätzung belegen würden, sind nicht ersichtlich; vielmehr folgt aus dem eingeholten Verkehrswert-

gutachten, dass das im Jahre 1950 errichtete Gebäude „sukzessiv renoviert“ wurde, als „Bauschäden und Mängel“ lediglich nicht näher beschriebene „Feuchtigkeitsschäden“ sowie eine „mangelnde Wärmedämmung“ aufweist, wie sie in Gebäuden dieses Errichtungszeitraumes allgemein üblich sind; der bauliche Zustand wird allgemein als „befriedigend“ beurteilt, es bestehe ein „Unterhaltungsstau“ und „allgemeiner Renovierungsbedarf“ (Bl. 295 GA-I). Dass – von der Erneuerung eines Dachfensters abgesehen, die die Verfahrensbeteiligten offenbar übereinstimmend für notwendig erachten – konkrete, erhebliche Beträge erfordernde Unterhaltungsmaßnahmen so dringend und zeitnah erfolgen müssten, dass dies vor der ausstehenden Klärung der Erbfolge geschehen müsste, lässt sich nicht feststellen. Dementsprechend ist derzeit auch nicht erkennbar, dass – was nach der Rechtsprechung als besonderer sachlicher Grund anerkannt werden könnte – laufende unverhältnismäßige Kosten, insbesondere gar in einer die Mieteinnahmen übersteigenden Höhe, zur Erhaltung des Nachlassgegenstandes durch den Nachlasspfleger erforderlich werden könnten.

b)

- 11 Auch der weiterhin angeführte Umstand, dass das Barvermögen des Nachlasses durch den weiteren Erhalt der Immobilie „unstreitig gemindert“ werde, vermag die Veräußerung des Grundstücks hier nicht zu rechtfertigen. Als besonderer sachlicher Grund für den Verkauf einer Nachlassimmobilie ist zwar anerkannt, dass liquide Mittel benötigt werden, um Verbindlichkeiten des Nachlasses zu decken (vgl. OLG Brandenburg, FGPrax 2023, 123; OLG Karlsruhe, ZEV 2023, 310, 312; OLG Frankfurt, FGPrax 2020, 85); davon kann hier jedoch keine Rede sein. Nach Aktenlage belief sich das Barvermögen des Nachlasses auf Grundlage des von dem Nachlasspfleger übermittelten Vermögensstatus zum 16. März 2023 auf 336.821,39 Euro (Bl. 224 GA-I) und zum 13. Februar 2024 auf 335.268,99 Euro (Bl. 264 GA-I); für 2025 wurde ein Vermögensstatus bislang offenbar nicht eingereicht. Ungeachtet der Tatsache, dass zu notwendigen Erhaltungsmaßnahmen – von kleineren Reparaturen abgesehen – schon nichts Konkretes vorgetragen wurde und das eingeholte Gutachten keine Hinweise auf solche akut zu behebbende Schäden gibt, wären selbst dafür im Nachlass, auch jenseits der laufenden Mieteinnahmen, weitere, ausreichende liquide Barmittel vorhanden, mit denen dringend erforderliche Maßnahmen finanziert werden könnten. Dass das – in Zahlen bislang offenbar annähernd konstant gebliebene – Barvermögen des Nachlasses durch solche Maßnahmen gemindert würde, mag sein; allerdings müsste in die Gesamtbetrachtung auch eingestellt werden, dass schon angesichts des Alters der Immobilie jede Reparatur mit einer gewissen Wertsteigerung der Substanz einherginge, diese damit ihrerseits zur Sicherung und Erhaltung des Nachlasses in seiner Gesamtheit beitrüge und – da das Anwesen bewohnt wird und Mieteinnahmen generiert – sich auch insgesamt als nutzbringend erwiese.

c)

- 12 Schließlich spricht auch der Inhalt des vorgelegten „Kaufangebotes“, das sowohl der Verfahrenspfleger als auch das Nachlassgericht als wirtschaftlich vorteilhaft gewertet haben, nicht ausschlaggebend dafür, dass das beabsichtigte Grundstücksgeschäft als im Interesse der Erben angesehen und daher genehmigt werden müsste. Dass der vereinbarte Kaufpreis den gutachterlich ermittelten Verkehrswert übersteigt und daher – auf den ersten Blick – zu einer Vermehrung des Nachlasses zu führen scheint, ist insoweit nicht allein ausschlaggebend, zumal dem Zuwachs an Barvermögen auf der anderen Seite der Verlust des Grundstückseigentums gegenüberstünde, d.h.: eines besonders bestandskräftigen Wertes; dass dies insbesondere in – wie aktuell – Zeiten einer erhöhten

Inflation offenkundig von Nachteil für den – auch wertmäßigen – Bestand des Nachlasses ist, liegt auf der Hand (vgl. Zimmermann, ZEV 2023, 313). Auch vor diesem Hintergrund fällt die gebotene Gesamtabwägung hier nicht dahin aus, dass – selbst unter Berücksichtigung der Einschätzungsprärogative des Nachlasspflegers mit Blick auf die Zweckmäßigkeit – der Verkauf angesichts des damit verbundenen Verlusts des Grundvermögens als im Interesse der Erben angesehen werden kann. Dass die Verwaltung von Grundstücken Zeit und Geld kostet und der Verkauf für den Nachlasspfleger daher bequemer als das Behalten ist, kann dagegen nicht allein ausschlaggebend sein, zumal wenn, wie hier, die Kosten ersichtlich gedeckt sind (OLG Frankfurt, FGPrax 2020, 85, 86; Zimmermann, Die Nachlasspflegschaft, Kap. G, Rn. 366). Im Übrigen geht der Senat, der die Akten des Erbscheinsverfahrens eingesehen hat, davon aus, dass die ausstehende Klärung der Erbfolge vom Nachlassgericht alsbald herbeigeführt werden kann, so dass die Erben anschließend selbst über das weitere Schicksal des Nachlasses entscheiden können und auch in der verbleibenden Zeit möglicherweise entstehende Belastungen vor diesem Hintergrund nicht durchgreifend für den sofortigen Verkauf der Immobilie sprechen.

3.

- 13 Die Kostenentscheidung beruht auf § 81 FamFG. Gründe, die Rechtsbeschwerde zuzulassen (§ 70 Abs. 2 FamFG), bestehen nicht.