

Gericht: OLG Stuttgart 2. Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 24.07.2025
Rechtskraft: ja
Aktenzeichen: 2 U 30/23
ECLI: ECLI:DE:OLGSTUT:2025:0724.2U30.23.00
Dokumenttyp: Urteil
Quelle: 

Normen: § 138 BGB, § 2205 S 3 BGB, § 2206 BGB

Zustimmungsklärung der Erben zu Ver- äußerung eines Nachlassgrundstücks

Leitsatz

1. Benötigt der Testamentsvollstrecker für eine nicht voll entgeltliche Veräußerung eines Nachlassgrundstücks gem. § 2206 BGB i.V.m. § 2205 Satz 3 BGB die Zustimmung des Erben, kann die Einholung der Zustimmungserklärung am Maßstab der Sittenwidrigkeit gemessen werden. Hierbei sind diejenigen Grundsätze anzuwenden, die zur Sittenwidrigkeit von Immobilienkaufverträgen als wucherähnliche Rechtsgeschäfte entwickelt wurden.(Rn.31) (Rn.33)
2. Die sittenwidrige Einholung der erforderlichen Zustimmungserklärung des Erben hat die Nichtigkeit sowohl des Verpflichtungs- als auch des Verfügungsgeschäfts zur Folge.(Rn.43)

Verfahrensgang

vorgehend LG Rottweil, 4. Januar 2023, 2 O 84/21

Tenor

I.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts Rottweil vom 04.01.2023 wird zurückgewiesen.

II.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

III.

Dieses und das angefochtene Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Streitwert:

195.000,00 Euro

Gründe

A

- 1 Der Kläger verlangt von der Beklagten die Durchführung eines Grundstücksgeschäfts. Die Beklagte bestreitet die Wirksamkeit des Vertragsschlusses.
- 2 Wegen des Sachverhalts wird auf die tatbestandlichen Feststellungen des Landgerichts verwiesen. Zusammengefasst: Die Beklagte ist bei angeordneter Testamentsvollstreckung die alleinige Erbin nach ihrem im Februar 2020 verstorbenen Lebensgefährten G. Der Testamentsvollstrecker E. veräußerte im August 2020 mit notariell beurkundeter Zustimmung der Beklagten aus dem Nachlass das in den 1960er Jahren bebaute Hausgrundstück [Anschrift] in T. zum Preis von 90.000,00 Euro an den Kläger und erklärte die Auflassung. Die Eintragung des Klägers ins Grundbuch ist erfolgt (Anlage K 3). Die anschließend vom Kläger geforderte Herausgabe der Schlüssel verweigerte die Beklagte mit der Begründung, der geschlossene Kaufvertrag sei wegen eines zu niedrigen Kaufpreises nichtig. Ferner ließ die Beklagte die Schlösser an dem Haus auswechseln, nachdem sich der Kläger im Winter Zutritt zu dem Anwesen verschafft hatte, um einen Rohrbruch zu vermeiden.
- 3 Die Klage richtet sich auf die Verurteilung der Beklagten, dem Kläger den Besitz an dem Anwesen einzuräumen und dieses an ihn herauszugeben, ferner auf die Entfernung des angebrachten Schlosses und auf die Unterlassung zukünftiger Besitzstörungen durch erneutes Auswechseln des Schlosses.
- 4 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Der Kläger könne nicht aus § 985 BGB die Einräumung des Besitzes am Grundstück verlangen, da die Auflassung nach § 138 Absatz 2 BGB wegen eines Wuchergeschäfts nichtig sei. Zwischen dem Kaufpreis und dem damaligen, vom gerichtlichen Sachverständigen in Höhe von 195.000,00 Euro bezifferten Verkehrswert bestehe ein deutliches Missverhältnis. Auf Grund ihres höheren Alters (70 Jahre) und ihres schlechten Gesundheitszustandes habe sich die Beklagte zudem in einem Schwächezustand im Sinne von § 138 Absatz 2 BGB befunden. Sie sei fast blind und höre nur schlecht. Wegen ihres gebrechlichen Zustandes sei sie auf Hilfeleistungen des Klägers angewiesen gewesen. In einem solchen Abhängigkeitsverhältnis sei es schwer, sich vom Hilfeleistenden abzuwenden. Diese Schwächesituation habe der Kläger bewusst ausgenutzt. Auch die mit dem Klageantrag Ziff. 2 geltend gemachten Besitzansprüche schieden aus. Durch die Auflassung alleine werde noch kein Besitz am Grundstück begründet. Erforderlich sei darüber hinaus die Übergabe der Schlüssel, die jedoch noch nicht erfolgt sei. Für einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 BGB fehle es dem Kläger an der Eigentümerstellung.
- 5 Mit seiner Berufung verfolgt der Kläger seine Ansprüche weiter. Zur Begründung trägt er vor, das Landgericht habe seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, weil es das Protokoll der letzten mündlichen Verhandlung nicht übersandt sowie den als Zeugen benannten Testamentsvollstrecker E. nicht zu dem Umstand gehört habe, dass die Beklagte den Veräußerungsvorgang bewusst und gewollt mitbekommen und getragen habe. Zudem habe das Landgericht zu dieser Frage Angaben des Notars H. nicht vollständig gewürdigt und hätte seine Feststellungen durch ein medizinisches Gutachten absichern müssen. Der Zeuge H. habe angegeben, dass die Beklagte geschäftsfähig gewesen sei.
- 6 Der Kläger beantragt:

- 7 Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Landgerichts Rottweil vom 04.01.2023 – 2 O 84/21 – aufgehoben und wie folgt abgeändert:
- 8 Die Beklagte wird verurteilt, dem Kläger den Besitz an dem Anwesen [Anschrift] eingetragen im Grundbuch von T. [...], einzuräumen und es an ihn herauszugeben.
- 9 Die Beklagte wird verurteilt, das von ihr eigenmächtig angebrachte Schloss zu entfernen und zukünftige Besitzstörungen durch erneutes Auswechseln des Schlosses zu unterlassen.
- 10 Die Beklagte beantragt,
- 11 die Berufung des Klägers zurückzuweisen.
- 12 Die Beklagte verteidigt das Urteil des Landgerichts. Das Landgericht habe zutreffend ein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung festgestellt. Die Beklagte habe den Umfang und den Inhalt etwaiger Gespräche nicht erfassen können. Sie sei sich nicht im Klaren darüber gewesen, dass das Anwesen verkauft werden sollte.
- 13 Auf Hinweise des Senats bezüglich einer möglichen Prozessunfähigkeit der Beklagten hat deren Betreuerin gem. § 53 Absatz 2 ZPO erklärt, dass der Rechtsstreit fortan ausschließlich durch sie geführt werde.
- B
- 14 Die zulässige Berufung ist unbegründet.
- I.
- 15 Der Kläger hat keine vertraglichen Ansprüche auf Einräumung des Besitzes und auf Entfernung des angebrachten Schlosses. Insbesondere ergeben sich die begehrten Rechtsfolgen nicht aus einem Anspruch auf Übergabe der Kaufsache gemäß § 433 Absatz 1 Satz 1 BGB, weil der Vertrag unwirksam ist.
1. Bei der rechtlichen Würdigung ist zu berücksichtigen, dass nicht die Beklagte den Nachlassgegenstand veräußert hat, sondern der Testamentsvollstrecker E. in Ausübung seines Amtes. Der Kaufvertrag ist nichtig, weil der Testamentsvollstrecker ohne Verpflichtungsbefugnis handelte. Das vorliegende Geschäft bedurfte der Zustimmung der Beklagten als Alleinerbin. Deren Zustimmungserklärung wurde unter sittenwidrigen Umständen eingeholt (§ 138 Absatz 1 BGB) und ist deshalb nichtig.
2. Allerdings ist die Zustimmung des Erben zu einem Kaufvertrag nicht erforderlich, soweit der Testamentsvollstrecker den Nachlass im Rahmen seiner Verfügungsbefugnis über Nachlassgegenstände verpflichtet (vgl. Lange in: Beck'scher Onlinekommentar zum BGB, 74. Ed. 01.05.2025, § 2205 BGB Rn. 16). Gemäß § 2206 Absatz 1 BGB ist der Testamentsvollstrecker berechtigt, Verbindlichkeiten für den Nachlass einzugehen, soweit die Eingehung zur ordnungsmäßigen Verwaltung entweder erforderlich ist (Satz 1) oder

wenn der Testamentsvollstrecker (sonst) zur Verfügung berechtigt ist (Satz 2). Diese Voraussetzungen liegen nicht vor.

3.

- 18 Bei der Bewertung, ob die Eingehung einer Verbindlichkeit zur ordnungsmäßigen Verwaltung des Nachlasses (§ 2216 Absatz 1 BGB) erforderlich ist, steht dem Testamentsvollstrecker ein Ermessen zu, dessen äußerste Grenze jedoch bei unentgeltlichen und nicht voll entgeltlichen Verfügungen im Sinne von § 2205 Satz 3 BGB erreicht ist (BGH, Urteil vom 3. Dezember 1986 – IVa ZR 90/85, juris Rn. 10). Nach dieser Bestimmung ist der Testamentsvollstrecker zu unentgeltlichen Verfügungen nur berechtigt, soweit sie einer sittlichen Pflicht oder einer auf den Anstand zu nehmenden Rücksicht entsprechen (was hier nicht der Fall ist).
- 19 Bei dem streitgegenständlichen Kaufvertrag, mit dem die Immobilie zu weniger als der Hälfte ihres Verkehrswertes veräußert wurde, handelt es sich um eine unentgeltliche Verfügung in diesem Sinne, die als solche nicht von der ordnungsmäßigen Verwaltung umfasst ist.
- a)
- 20 Um den gemäß § 2211 BGB von der Verfügung ausgeschlossenen Erben zu schützen, liegt eine unentgeltliche Verfügung des Testamentsvollstreckers bereits dann vor, wenn aus dem Nachlass ein Wert hingegeben wird, ohne dass die dadurch eingetretene Verringerung des Nachlasses durch Zuführung eines entsprechenden Vermögensvorteils ausgeglichen wird. Hinzukommen muss, dass der Testamentsvollstrecker weiß oder bei ordnungsmäßiger Verwaltung hätte erkennen müssen, dass die Leistung der Gegenseite unzulänglich war (vgl. BGH, Urteil vom 24. Februar 2016 – IV ZR 342/15, juris Rn. 9; BGH, Urteil vom 24. Oktober 1990 – IV ZR 296/89, juris Rn. 13).
- 21 Vorliegend hat sich der Nachlass verringert, denn der Testamentsvollstrecker E. hat das Nachlassgrundstück, das – im Nachhinein festgestellt – einen Wert von 195.000,00 Euro hatte, zu einem Preis von lediglich 90.000,00 Euro veräußert.
- b)
- 22 Der Testamentsvollstrecker E. hätte bei ordnungsmäßiger Verwaltung auch erkennen müssen, dass die Leistung der Gegenseite unzulänglich war. Hierfür spricht schon der Umstand, dass das Nachlassgrundstück ohne Wertgutachten oder andere objektive Anhaltspunkte für weniger als die Hälfte des Verkehrswertes veräußert wurde.
- aa)
- 23 Dabei konnte für den Testamentsvollstrecker keine ausreichende Grundlage seines Handelns sein, dass die Beklagte ihm gegenüber geäußert haben soll, eine Rücksprache bei der Stadt T. habe ergeben, dass das Grundstück einen Wert von 100.000,00 Euro habe und sie im Entgegenkommen für freundschaftliche Hilfsdienste des Klägers bereit sei, ihm das Grundstück zu einem Preis von 90.000,00 Euro zu überlassen.
- 24 Dass die Beklagte eine entsprechende Auskunft von der Stadt T. tatsächlich erhalten hat, lässt sich ausschließen. Objektive Anhaltspunkte hierfür fehlen. Es ist unklar geblieben, welche Stelle der Stadt diese Auskunft erteilt haben soll. Insbesondere ist nicht er-

sichtlich, dass die Stadt die tatsächlichen Grundlagen, die für eine solche Auskunft erforderlich wären, erhoben hat. Weder hat der Gutachterausschuss ein Verkehrswertgutachten erstellt noch hat jemand im Auftrag der Stadt das Gebäude besichtigt, um sich ein Bild über dessen Zustand zu machen und auf dieser notwendigen Grundlage den Verkehrswert schätzen zu können. Unter solchen Umständen liegt es fern, dass die Stadt eine Auskunft über den Verkehrswert tatsächlich erteilt hat. Allenfalls könnte sie Angaben über den Bodenrichtwert gemacht haben, der vom gerichtlichen Sachverständigen auf der Grundlage der Bekanntmachung des Gutachterausschusses auf 81.000,00 Euro geschätzt wurde, was nicht sehr weit von dem vereinbarten Kaufpreis entfernt ist.

bb)

- 25 Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist der Senat auch davon überzeugt, dass der Testamentsvollstrecker E. nicht den Grundsätzen der ordnungsmäßigen Verwaltung genügt hat. Er hat insbesondere nicht hinterfragt, ob es tatsächlich eine Auskunft der Stadt T. gab oder die Beklagte eine solche Auskunft richtig erfasst und zur verlässlichen Grundlage ihrer Kaufpreisvorstellungen gemacht hat.

(1)

- 26 Nach dem persönlichen Eindruck, den der Senat vom Zeugen E. gewonnen hat, ist er seiner Verantwortung als Testamentsvollstrecker nicht gerecht geworden. Gemäß §§ 2203, 2216 BGB hat der Testamentsvollstrecker die letztwilligen Verfügungen des Erblassers zur Ausführung zu bringen und den Nachlass ordnungsgemäß zu verwalten (BGH, Beschluss vom 15. April 2015 – XII ZB 534/14, juris Rn. 12).

(2)

- 27 Nach diesen Leitlinien hat der Zeuge E. nicht gehandelt. Er war vielmehr darauf bedacht, den Willen der „Partei“ umzusetzen, wie er es aus seiner jahrzehntelangen Tätigkeit als Rechtsanwalt gewohnt war. Damit hat er den Willen der Beklagten gemeint. Aus dieser Haltung heraus hat er sich weder darüber kundig gemacht, welche Stelle der Stadt die vermeintliche Auskunft erteilt haben soll, noch hat er hinterfragt, ob die Stadt die hierfür erforderliche Tatsachengrundlage erhoben hat. Er hat sich auch nicht darum gesorgt, ob die Beklagte die Auskunft inhaltlich zutreffend erfasst und wiedergegeben hat. Schon gar nicht hat er sich der Mühe unterzogen, sich selbst ein Bild vom Kaufgegenstand zu machen. Er hat die Beklagte schlicht als eine Mandantin für einen Grundstücksverkauf an den Kläger betrachtet (mit dem er überdies freundschaftlich verbunden ist, weil er in dessen Gastwirtschaft regelmäßig verkehrt und er dort in einem Nebenraum Akten studiert und gelegentlich Mandanten empfängt).

- 28 Der Testamentsvollstrecker hat nicht verstanden, dass seine Aufgabe darin bestand, den Nachlass ordnungsgemäß zu verwalten. Die Grundsätze der ordnungsmäßigen Verwaltung (§ 2216 Absatz 1 BGB) halten den Testamentsvollstrecker unter Belassung eines Ermessensspielraums zu besonderer Gewissenhaftigkeit und Sorgfalt an (BGH, Urteil vom 3. Dezember 1986 – IVa ZR 90/85, juris Rn. 8). Er muss sich in diesem Maße bemühen, ein zum Nachlass gehörendes Grundstück bestmöglich zu verwerten (vgl. BGH, Urteil vom 23. Mai 2001 – IV ZR 64/00, juris Rn. 6). Dieser Verantwortung ist der Zeuge E. in keiner Weise gerecht geworden, weil er blindlings den Kaufvertrag abgeschlossen hat. Die Gesamtumstände haben es ihm untersagt, die geäußerten Preisvorstellungen ohne nähere Prüfung zur Grundlage eines Verkaufs zu machen.

(3)

- 29 Bei besonderer Gewissenhaftigkeit und Sorgfalt hätte der Testamentsvollstrecker E. erkennen müssen, dass die Kaufpreisvorstellungen der Erbin deutlich zu niedrig angesetzt waren. Er hätte durch Nachfragen bei der Stadt T. erfahren können, dass die behauptete Auskunft nicht erteilt worden ist, oder er hätte bei Fachleuten, die mit Immobilienbewertungen vertraut sind, eine seriöse (grobe) Schätzung des Verkehrswertes einholen können. Dann hätte er festgestellt, dass der vorgesehene Kaufpreis bei weitem nicht dem Verkehrswert entsprach.

c)

- 30 Verletzt ein Testamentsvollstrecker die Grundsätze der ordnungsmäßigen Verwaltung, berührt dies allerdings nicht per se die Wirksamkeit des Vertrages (BGH, Urteil vom 8. März 1989 – IVa ZR 353/87, juris Rn. 9f.). Aus Gründen der Rechtssicherheit genügt es für die Annahme einer Verpflichtungsbefugnis aus § 2206 Absatz 1 Satz 1 BGB, wenn derjenige, mit dem der Testamentsvollstrecker den Vertrag abgeschlossen hat, bei Vertragsschluss annahm und ohne Fahrlässigkeit annehmen konnte, die Eingehung der Verbindlichkeit sei zur ordnungsmäßigen Verwaltung des Nachlasses erforderlich (BGH, Urteil vom 7. Juli 1982 – IVa ZR 36/81, juris Rn. 13). Dies trifft auf den Kläger jedoch nicht zu. Bereits das grobe Missverhältnis zwischen Kaufpreis und Verkehrswert spricht dafür, dass der Kläger die Unzulänglichkeit des Kaufpreises hätte erkennen können. Zudem waren auch ihm keine näheren Umstände der behaupteten Nachfrage beim Rathaus bekannt und hat auch er sich nicht um eine nähere Aufklärung bemüht, ob die behauptete Äußerung verlässlich war. Da er nicht gewusst hat, welche Stelle der Stadt die Auskunft gegeben haben soll, konnte er die Angaben der Beklagten nicht als verlässlich einstufen.

4.

- 31 Eine Befugnis des Testamentsvollstreckers, eine Verbindlichkeit zu einer Verfügung über Nachlassgrundstück einzugehen, folgt auch nicht aus § 2206 Absatz 1 Satz 2 BGB. Dieser Tatbestand setzt voraus, dass der Testamentsvollstrecker zur Verfügung berechtigt ist, was wegen der Unentgeltlichkeit der Verfügung (§ 2205 Satz 3 BGB) aus den genannten Gründen nicht der Fall war. In einem solchen Fall bedarf der Testamentsvollstrecker einer (wirksamen) Zustimmung des Erben zu dem Geschäft (BGH, Urteil vom 24. Oktober 1990 – IV ZR 296/89, juris Rn. 17; BGH, Beschluss vom 24. September 1971 – V ZB 6/71, juris Rn. 26; vgl. auch Grotheer in Beck-online.Großkommentar, Stand: 01.02.2025, § 2205 BGB Rn. 86). Die in dem notariell beurkundeten Kaufvertrag erteilte Zustimmung der Beklagten wurde jedoch unter sittenwidrigen Umständen eingeholt und ist deshalb gem. § 138 Absatz 1 BGB nichtig.

a)

- 32 Ein Rechtsgeschäft ist wegen eines Sittenverstoßes nach § 138 Absatz 1 BGB nichtig, wenn es nach seinem aus der Zusammenfassung von Inhalt, Zweck und Beweggrund zu entnehmenden Gesamtcharakter gegen die guten Sitten verstößt (BGH, Urteil vom 19. Januar 1989 – IX ZR 124/88, juris Rn. 10). Bei einer Zustimmung (§ 182 BGB) handelt es sich um ein einseitiges, selbständiges Rechtsgeschäft, das abstrakt zu dem durch den Testamentsvollstrecker geschlossenen Vertrag hinzutritt (vgl. Bayreuther in: Münchener Kommentar zum BGB, 10. Aufl. 2025, § 182 BGB Rn. 11). Da § 138 BGB auf alle Rechtsgeschäfte Anwendung findet (Nassall in: jurisPK-BGB, 10. Aufl. 2023, § 138 BGB Rn. 8),

unterliegt auch die erteilte Zustimmung zu einem Vertrag der Kontrolle, ob sie unter Verstoß gegen die guten Sitten eingeholt wurde.

b)

- 33 Auf die Beurteilung, ob die Zustimmung zu einem Immobilienkaufvertrag unter sittenwidrigen Umständen eingeholt wurde, sind diejenigen Maßstäbe anzuwenden, die zur Sittenwidrigkeit dieser Kaufverträge entwickelt wurden. Der Zustimmungende ist zwar nicht Vertragspartei. Die Zustimmung ist allerdings Wirksamkeitsvoraussetzung des zustimmungsbedürftigen Rechtsgeschäfts (Bayreuther, a.a.O.). Da es sich bei Verbindlichkeiten, die der Testamentsvollstrecker begründet, um Nachlassverbindlichkeiten handelt (BGH, Urteil vom 4. November 2011 – V ZR 82/11, juris Rn. 7), treffen den Erben die Wirkungen seiner konstitutiven Zustimmung zu dem Verkauf des Nachlassgrundstücks in gleicher Weise, als ob er das Grundstück zulässigerweise im eigenen Namen verkauft hätte. Der Gleichlauf der Interessenlage rechtfertigt die Übertragung der zu dieser Art von Rechtsgeschäften herausgearbeiteten Wertungsgesichtspunkte auf die vorliegende Konstellation.

c)

- 34 Nach den anerkannten Grundsätzen sind gegenseitige Verträge, auch wenn der Wucheratbestand des § 138 Absatz 2 BGB nicht in allen Voraussetzungen erfüllt ist, als wucherähnliche Rechtsgeschäfte gemäß § 138 Absatz 1 BGB wegen Sittenwidrigkeit nichtig, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung objektiv ein auffälliges Missverhältnis besteht und außerdem mindestens ein weiterer Umstand hinzukommt, der den Vertrag bei Zusammenfassung der subjektiven und objektiven Merkmale als sittenwidrig erscheinen lässt (BGH, Urteil vom 16. November 2022 – VIII ZR 436/21, juris Rn. 32).
- 35 Das ist insbesondere der Fall, wenn eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten hervorgetreten ist, weil er etwa die wirtschaftlich schwächere Position des anderen Teils bewusst ausgenutzt oder sich zumindest leichtfertig der Erkenntnis verschlossen hat, dass sich der andere nur unter dem Zwang der Verhältnisse auf den für ihn ungünstigen Vertrag eingelassen hat (BGH, Urteil vom 29. Juni 2007 – V ZR 1/06, juris Rn. 16). Ist das Missverhältnis besonders grob, so ist allein deswegen der Schluss auf die bewusste oder grob fahrlässige Ausnutzung irgendeines den Vertragspartner in seiner Entscheidungsfreiheit beeinträchtigenden Umstandes und damit auf eine verwerfliche Gesinnung zulässig (BGH, Urteil vom 16. November 2022 – VIII ZR 436/21, juris Rn. 33). Hiervon ist bei Grundstücksgeschäften bereits dann auszugehen, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (BGH, Urteil vom 29. Juni 2007 – V ZR 1/06, juris Rn. 16). Die an das grobe Äquivalenzmissverhältnis anknüpfende Schlussfolgerung leitet sich aus dem Erfahrungssatz her, dass in der Regel außergewöhnliche Leistungen nicht ohne Not – oder nicht ohne einen anderen den Benachteiligten hemmenden Umstand – zugestanden werden und auch der Begünstigte diese Erfahrung teilt (BGH, Urteil vom 16. November 2022 – VIII ZR 436/21, juris Rn. 33; BGH, Urteil vom 21. März 1997 – V ZR 355/95, juris Rn. 12). Es handelt sich um eine den Beweis der subjektiven Voraussetzungen des § 138 Absatz 1 BGB erleichternde tatsächliche Vermutung, die den Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung des begünstigten Vertragsteils zulässt (BGH, Urteil vom 9. Oktober 2009 – V ZR 178/08, Rn. 16 f.). Es ist dann Sache des Begünstigten (hier: des Klägers), alle Umstände darzulegen und erforderlichenfalls zu beweisen, die zusammen genommen die Vermutung erschüttern, er habe einen den Vertragspartner in seiner Entscheidungsfreiheit beeinträchtigenden Faktor bewusst oder je-

denfalls grob fahrlässig ausgenutzt (BGH, Urteil vom 12. Juli 2013 – V ZR 4/12, juris Rn. 16).

d)

- 36 Die tatsächliche Vermutung ist auf die Zustimmung der Beklagten zu dem Kaufvertrag anzuwenden, denn nach den unangefochtenen Feststellungen des Landgerichts betrug der Kaufpreis von 90.000,00 Euro weniger als die Hälfte des vom gerichtlichen Sachverständigen ermittelten Verkehrswert, der zum Zeitpunkt der Zustimmung zum Kaufvertrag bei 195.000,00 Euro gelegen hat. Auch wenn die Beklagte keine formale Vertragspartei ist, steht zu vermuten, dass sie ihre konstitutiv wirkende Zustimmung nicht ohne Not oder einen anderen hemmenden Umstand erteilt hätte und der Kläger als Begünstigter die Beeinträchtigung der Entscheidungsfreiheit ausgenutzt hat. Dabei ist nicht von Belang, dass die Beklagte die Kaufpreisvorstellungen in die Gespräche eingebracht hat. Ein Geschäft verliert seinen wucherähnlichen Charakter nicht dadurch, dass das Anerbieten vom Übervorteilten ausgeht (BGH, Urteil vom 24. Mai 1985 – V ZR 47/84, juris Rn. 25). Es ist auch nicht entscheidend, ob sich der Kläger des groben Missverhältnisses bewusst war, denn eine verwerfliche Gesinnung muss schon dann bejaht werden, wenn sich der Begünstigte zumindest leichtfertig der Einsicht verschließt, dass sich der andere Teil nur unter dem Zwang der Verhältnisse auf den ungünstigen Vertrag eingelassen hat (BGH, Urteil vom 19. Januar 2001 – V ZR 437/99, juris Rn. 15). Abzustellen ist deshalb allein auf die objektiven Werte von Leistung und Gegenleistung (BGH, Urteil vom 19. Januar 2001 – V ZR 437/99, juris Rn. 14; BGH, Urteil vom 10. Februar 2012 – V ZR 51/11, juris Rn. 13).

e)

- 37 Ist sich der Begünstigte des besonders groben Missverhältnisses nicht bewusst, kann allerdings die tatsächliche Vermutung erschüttert sein (vgl. BGH, Urteil vom 19. Januar 2001 – V ZR 437/99, juris Rn. 18). Dies ist etwa dann anzunehmen, wenn die Parteien ein (fehlerhaftes) Verkehrswertgutachten zur Grundlage des vereinbarten Kaufpreises gemacht haben (BGH, Urteil vom 18. Dezember 2007 – XI ZR 324/06, juris Rn. 36; BGH, Urteil vom 19. Januar 2001 – V ZR 437/99, juris Rn. 18).
- 38 Da die Sittenwidrigkeit bereits dann begründet ist, wenn sich der Kläger zumindest leichtfertig der Erkenntnis eines besonders groben Missverhältnisses verschlossen hat (vgl. BGH, Urteil vom 18. Dezember 2007 – XI ZR 324/06, juris Rn. 35), ist indes erforderlich, dass sich die Parteien in sachgerechter Weise um die Ermittlung eines angemessenen Verhältnisses von Leistung und Gegenleistung bemüht haben (Jakl in: Beck-online.Großkommentar, Stand: 01.04.2025, § 138 BGB Rn. 183). Dies ist vorliegend nicht der Fall gewesen. Wie bereits ausgeführt, boten die Angaben der Beklagten keine verlässliche Gewähr der Richtigkeit, was auch dem Kläger erkennbar war. Unter diesen Umständen ist die tatsächliche Vermutung seiner verwerflichen Gesinnung nicht entkräftet.
- 5.
- 39 Fehlt es an einer wirksamen Zustimmung der Beklagten zu dem Kaufvertrag, hatte der Testamentsvollstrecker nicht die entsprechende Verpflichtungsbefugnis aus § 2206 Absatz 1 Satz 2 BGB. Zwar kann bei einem Mangel der Verpflichtungsbefugnis analog § 177 Absatz 1 BGB eine Genehmigung des schwebend unwirksamen Vertrages durch den Erben in Betracht kommen (vgl. BGH, Urteil vom 24. Oktober 1990 – IV ZR 296/89, juris

Rn. 17; Grotheer in Beck-online.Großkommentar, Stand: 01.02.2025, § 2205 BGB Rn. 83; Zimmermann in Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl. 2022, § 2205 BGB Rn. 71, 82). Hier ist der Vertrag jedoch schon nicht genehmigungsfähig, da die Zustimmung unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Erteilung als unter sittenwidrigen Umständen abgegeben zu werten wäre, nachdem es auch keine Hinweise auf Beseitigung der Zwangslage gibt. Im Übrigen hat die Beklagte bereits vorgerichtlich den Kaufvertrag als nachteilig angesehen und dessen Durchführung verweigert. Hierin liegt jedenfalls eine konkludente Verweigerung der Genehmigung.

II.

- 40 Der Kläger kann auch keine Ansprüche auf Herausgabe des Grundstücks (§ 985 Absatz 1 BGB) bzw. Unterlassung von Eigentumsstörungen durch Auswechseln des Türschlosses (§ 1004 Absatz 1 BGB) geltend machen.
- 1.
- 41 Auch für die Auflassungserklärung war der Testamentsvollstrecker nicht verfügungsbe-
fugt. Die Auflassungserklärung war nicht von der Befugnis des Testamentsvollstreckers
gedeckt, gem. § 2205 Satz 2 BGB über diesen Nachlassgegenstand zu verfügen, weil es
sich um eine unentgeltliche Verfügung gehandelt hat (§ 2205 Satz 3 BGB). Die Auf-
lassung konnte mangels Gutgläubensschutzes nur im Einvernehmen mit der Erbin wirksam
werden (vgl. Zimmermann, a.a.O.; Grotheer, a.a.O.). Die Zustimmung der Beklagten ist
jedoch aus den genannten Gründen wegen Sittenwidrigkeit gem. § 138 Absatz 1 BGB
nichtig.
- 2.
- 42 Hiergegen lässt sich nicht einwenden, dass bei Grundstücksgeschäften die Annahme ei-
ner Sittenwidrigkeit im Sinne von § 138 Absatz 1 BGB – im Gegensatz zum Wucher gem.
§ 138 Absatz 2 BGB – lediglich zur Nichtigkeit des schuldrechtlichen Vertrags führt. Das
abstrakte Verfügungsgeschäft wird von der Nichtigkeitsfolge hingegen regelmäßig nicht
erfasst, weil das Äquivalenzmissverhältnis allein das Kausalgeschäft betrifft (BGH, Urteil
vom 19. Januar 2001 – V ZR 437/99, juris Rn. 25; BGH, Urteil vom 16. November 2022 –
VIII ZR 436/21, juris Rn. 50).
- a)
- 43 Im vorliegenden Fall bezieht sich die Prüfung der Sittenwidrigkeit auf die Umstände, un-
ter denen der Begünstigte die erforderliche Zustimmung der Erbin eingeholt hat. Dabei
stellt das Gesetz – anders als bei dem auf eigene Rechnung abgeschlossenen Grund-
stücksgeschäft – einen engen Zusammenhang zwischen den dinglichen und schuldrecht-
lichen Ebenen her: § 2205 Satz 3 BGB macht die Wirksamkeit einer dinglichen Verfügung
von Umständen abhängig, die im kausalen Schuldverhältnis begründet sind. Demnach
führt die Unzulänglichkeit der vereinbarten Gegenleistung zur Nichtigkeit der dinglichen
Verfügung bzw. begründet deren Zustimmungsbedürftigkeit. Wegen dieses Zusammen-
hangs lässt sich in Bezug auf die Zustimmung des Erben zu einer unentgeltlichen Verfü-
gung des Testamentsvollstreckers nicht argumentieren, das Äquivalenzmissverhältnis
betreffe nicht die dingliche Verfügung. Im Gegenteil: Das Äquivalenzmissverhältnis ist
prägend für die gesetzliche Wertentscheidung, dass eine solche Verfügung nichtig ist.
Aus diesem Grund darf der Erbe seine Entscheidung, ob er der (dinglichen) Verfügung
zustimmt, danach ausrichten, ob aus seiner Sicht das Äquivalenzverhältnis im Kausalge-

schäft ausreichend gewahrt ist. Nutzt der durch den Vertrag Begünstigte bei der Einholung der Zustimmung des Erben aus, dass dieser in seiner Entscheidungsfreiheit eingeschränkt ist und deshalb das Äquivalenzmissverhältnis verkennt, berühren sittenwidrige Umstände nicht nur das Kausalverhältnis, sondern auch die dingliche Verfügung.

b)

- 44 Es tritt noch ein weiterer Gesichtspunkt hinzu: Die Zustimmung des Erben zu einer unentgeltlichen Verfügung des Testamentsvollstreckers kann nicht in einen sittenwidrigen und einen wertneutralen Teil aufgespalten werden. Notwendigerweise laufen die Verpflichtungs- und Verfügungsbefugnis des Testamentsvollstreckers parallel, weil der Testamentsvollstrecker die Befugnis für beide (im Rechtssinn getrennten) Geschäfte benötigt, soll er den Nachlass ordnungsgemäß verwalten. Deshalb ordnet § 2206 Absatz 1 Satz 2 BGB an, dass die Verpflichtungsbefugnis des Testamentsvollstreckers seiner Verfügungsbefugnis folgt. Hielte man nur die Zustimmung zu dem schuldrechtlichen Kaufvertrag für nichtig, die Zustimmung des Erben zur unentgeltlichen Verfügung jedoch für wertneutral, so bliebe dennoch die Verpflichtungsbefugnis des Testamentsvollstreckers erhalten und wäre die Nachlassverbindlichkeit wirksam begründet. Das Übermaßverbot des § 138 BGB, mit dem in Fällen gestörter Vertragsparität den objektiven Grundentscheidungen der Grundrechte mit den Mitteln des Zivilrechts Geltung verschafft werden soll (vgl. BVerfG, Beschluss vom 7. Februar 1990 – 1 BvR 26/84, juris Rn. 49), könnte sich nicht entfalten. Auch diese Wertentscheidung der Rechtsordnung zwingt dazu, die Nichtigkeit der eingeholten Zustimmung nicht nur auf das Verpflichtungs-, sondern auch auf das Verfügungsgeschäft zu beziehen.

3.

- 45 Auf die vom Landgericht ins Zentrum gerückte Anwendung von § 138 Absatz 2 BGB und die hiergegen gerichteten Berufungseinwände kommt es nach alldem nicht mehr an.

III.

- 46 Mit zutreffenden Erwägungen hat das Landgericht weitere in Betracht kommende Anspruchsgrundlagen abgelehnt, die sich aus einem (nicht erlangten) unmittelbaren Besitz ableiten (§ 861 BGB). Hiergegen wendet sich die Berufung nicht.

C

- 47 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Absatz 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10, § 709 Satz 2 ZPO. Die Revision ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Absatz 2 ZPO nicht vorliegen.