

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

OLG Stuttgart v. 24.07.2025 - 2 U 30/23, MittBayNot 2026, 172

Zur Sittenwidrigkeit der Einholung einer Zustimmungserklärung des Erben zu einer Grundstücksveräußerung durch den Testamentsvollstrecker

26.08.2026

Leitsatz

1. Benötigt der Testamentsvollstrecker für eine nicht voll entgeltliche Veräußerung eines Nachlassgrundstücks gemäß § 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.
2. Die sittenwidrige Einholung der erforderlichen Zustimmungserklärung des Erben hat die Nichtigkeit sowohl des Verpflichtungs- als auch des Verfügungsgeschäfts zur Folge.

Sachverhalt

Der Kläger verlangt von der Beklagten die Herausgabe eines Hausgrundstücks und die Einräumung des Besitzes.

Die Beklagte ist Alleinerbin ihres verstorbenen Lebensgefährten; das Grundstück wurde vom Testamentsvollstrecker mit ihrer notariellen Zustimmung für 90.000 € an den Kläger verkauft und bereits auf ihn im Grundbuch umgeschrieben. Die Beklagte verweigerte jedoch die Schlüsselübergabe, tauschte die Schlösser aus und berief sich darauf, der Kaufvertrag sei wegen eines erheblich zu niedrigen Kaufpreises unwirksam.

Das Landgericht wies die Klage ab, da es von einem wucherähnlichen Rechtsgeschäft ausging. Es sah ein auffälliges Missverhältnis zwischen Kaufpreis und Verkehrswert sowie eine Ausnutzung der gesundheitlich beeinträchtigten Beklagten. Hiergegen legte der Kläger Berufung ein und rügte insbesondere Verfahrensfehler sowie eine unzureichende Beweiswürdigung.

Entscheidung

Die Berufung ist zulässig, aber unbegründet.

Der Kaufvertrag über das Grundstück war unwirksam, da der Testamentsvollstrecker dieses deutlich unter dem Verkehrswert verkauft hatte, wofür er keine ausreichende Verpflichtungs- und Verfügungsbefugnis besaß. Zudem hatte der Testamentsvollstrecker seine Pflicht zur ordnungsgemäßen Nachlassverwaltung verletzt, weil er den tatsächlichen Verkehrswert des Grundstücks nicht ausreichend überprüfte und sich ungeprüft auf die Angaben der Erbin verließ.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Des Weiteren wurde die erforderliche Zustimmung der Alleinerbin unter sittenwidrigen Umständen eingeholt und war deswegen gemäß § 138 Abs. 1 BGB nichtig.

Auch der Kläger konnte sich nicht auf Gutgläubigkeit berufen, da das erhebliche Missverhältnis zwischen Kaufpreis und Verkehrswert für ihn erkennbar war. Mangels wirksamen Kaufvertrags und wirksamer Auflassung bestanden weder vertragliche noch dingliche Ansprüche auf Herausgabe oder Besitzverschaffung.

Praxishinweis

Die Entscheidung verdeutlicht, dass Testamentsvollstrecker bei der Veräußerung von Nachlassgrundstücken besondere Sorgfalt walten lassen müssen. Insbesondere ist vor einem Verkauf zu prüfen, ob die Zustimmung des Erben erforderlich ist und ob der vereinbarte Kaufpreis dem tatsächlichen Verkehrswert entspricht. Wird die Zustimmung des Erben unter sittenwidrigen Umständen eingeholt, kann dies zur Unwirksamkeit des gesamten Grundstücksgeschäfts führen. Eine sorgfältige Wertermittlung sowie eine transparente Dokumentation des Verkaufsprozesses tragen dazu bei, rechtliche Risiken und spätere Streitigkeiten zu vermeiden.