



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IV ZR 342/15

Verkündet am:
24. Februar 2016
Heinekamp
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 2205 Satz 3

Bei der Beurteilung der Unentgeltlichkeit einer Verfügung des Testamentsvollstreckers gemäß § 2205 Satz 3 BGB ist beim Erwerb eines in den Nachlass fallenden Miteigentumsanteils an einem Grundstück durch den Testamentsvollstrecker persönlich kein Wertabschlag vorzunehmen, wenn sich durch den Vertrag sämtliche Miteigentumsanteile an dem Grundstück in seiner Hand vereinigen sollen (Fortführung von Senatsurteil vom 13. Mai 2015 - IV ZR 138/14, ZEV 2015, 482).

BGH, Urteil vom 24. Februar 2016 - IV ZR 342/15 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch die Vorsitzende Richterin Mayen, die Richterin Harsdorf-Gebhardt, die Richter Dr. Karczewski, Lehmann und die Richterin Dr. Brockmüller auf die mündliche Verhandlung vom 24. Februar 2016

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 21. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 16. Juni 2015 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die am 17. Dezember 2004 verstorbene Erblasserin wurde unter anderem von den Parteien des Rechtsstreits beerbt. Zum Nachlass gehört der hälftige Miteigentumsanteil an einem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in D. . Weitere Miteigentümer waren die Schwester des Klägers zu 1/4, der Kläger zu 1/8 sowie eine aus beiden bestehende Erbengemeinschaft nach Ulrich M. zu 1/8.
- 2 Der Kläger war als Testamentsvollstrecker der Erblasserin eingesetzt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Mit notariellem Kaufvertrag vom 14. Mai 2008 einschließlich Auflassung und Eintragungsbewilligung erwarb der Kläger den hälftigen Miteigentumsanteil der Erbengemeinschaft nach der Erblasserin sowie die Miteigentumsanteile seiner Schwester und der Erbengemeinschaft nach Ulrich M. . Für

die Erbengemeinschaft nach der Erblasserin handelte der Kläger als Testamentsvollstrecker. Als Gesamtwert der Immobilie wurden 388.444 € zugrunde gelegt. Hiervon entfielen auf die Erbengemeinschaft nach der Erblasserin 194.222 €. Der Kläger zahlte in der Folge die auf die Miteigentümer bzw. Miterben entfallenden anteiligen Beträge an diese aus.

3 Durch Beschluss des Nachlassgerichts vom 4. September 2008 wurde der Kläger aus dem Amt des Testamentsvollstreckers entlassen. Seine hiergegen gerichtete Beschwerde blieb erfolglos. Das Grundbuchamt lehnte daraufhin die Eigentumsumschreibung ab, weil die Verfügungsbefugnis des Klägers nicht mehr gegeben sei. Der Kläger bat sodann die Miterben, am 3. September 2010 vor dem Notar erneut die Auflassung zu erklären. Zu diesem Termin erschienen jedoch nur drei der fünf Miterben, nicht dagegen die Beklagten. Für diese erklärte der Bürovorsteher des Notars als Vertreter ohne Vertretungsmacht die Auflassung. Die Beklagten verweigerten in der Folgezeit die Genehmigung.

4 Mit der Klage begehrt der Kläger, die Beklagten zu verurteilen, die Erklärung des als Vertreter ohne Vertretungsmacht handelnden Bürovorstehers des Notars vom 3. September 2010 zu genehmigen, hilfsweise, das hälftige Miteigentum an dem Grundstück an den Kläger aufzulassen und die Eintragung im Grundbuch zu bewilligen. Das Landgericht hat zum Verkehrswert des hälftigen Miteigentums des streitgegenständlichen Grundstücks zum Zeitpunkt der Veräußerung gemäß Vertrag vom 14. Mai 2008 Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigen-gutachtens und die Klage danach abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die Revision des Klägers.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision ist unbegründet.

6 I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, der Kläger könne aus dem notariellen Kaufvertrag vom 14. Mai 2008 keinen Anspruch gegen die Beklagten auf eine Genehmigung der Erklärung des als Vertreter ohne Vertretungsmacht handelnden Bürovorstehers herleiten, da der Vertrag wegen Verstoßes gegen § 2205 Satz 3, § 2206 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam sei. Eine unzulässige unentgeltliche Verfügung liege hiernach vor, wenn ein Opfer aus dem Nachlass erbracht werde und der Testamentsvollstrecker entweder wisse, dass diesem keine gleichwertige Gegenleistung gegenüberstehe, oder dies hätte erkennen müssen. Dies sei hier der Fall. Eine teilunentgeltliche Verfügung des Klägers habe bereits deshalb vorgelegen, weil der zu zahlende Kaufpreis für den Miteigentumsanteil der Erbengemeinschaft zu gering bemessen gewesen sei. Der vom Landgericht beauftragte Sachverständige habe den Verkehrswert für das ganze Grundstück mit 450.000 € und den streitgegenständlichen Miteigentumsanteil zutreffend mit 225.000 € bemessen. Der Wert dieses hälftigen Miteigentumsanteils sei nicht geringer als die Hälfte des Verkehrswerts des gesamten Objekts anzusetzen. Bei Miteigentumsanteilen sei es nicht generell gerechtfertigt, einen Abschlag von dem rechnerischen Anteil am Verkehrswert des gesamten Grundstücks vorzunehmen.

7 Zutreffend sei das Landgericht auch davon ausgegangen, dass der Kläger wusste oder bei ordnungsgemäßer Verwaltung hätte erkennen müssen, dass die Gegenleistung für den weggegebenen Nachlassgegenstand unzulänglich sei. Dem Kläger habe neben dem von ihm selbst

eingeholten Gutachten aus dem Jahre 2007 ein weiteres Gutachten aus dem Jahr 2003 vorgelegen, das mit 440.000 € einen erheblich höheren Verkehrswert ermittelt habe. Das Verhalten des Klägers erwecke den Eindruck, dass sich dieser nicht ausreichend um die wirtschaftliche Verwertung bemüht habe, was sich gegebenenfalls auch dadurch erklären lasse, dass er selbst der Begünstigte eines zu niedrig angesetzten Kaufpreises gewesen sei.

8 II. Das hält rechtlicher Nachprüfung stand.

9 1. Der Kläger hat gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Genehmigung der für sie durch einen Vertreter ohne Vertretungsmacht anlässlich des Beurkundungstermins vom 3. September 2010 erklärten Auflassung. Ein solcher Anspruch folgt nicht aus dem notariellen Kaufvertrag vom 14. Mai 2008, da dieser - wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei festgestellt hat - gemäß § 2205 Satz 3, § 2206 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam ist. Gemäß § 2205 Satz 3 BGB ist der Testamentsvollstrecker zu unentgeltlichen Verfügungen nur berechtigt, soweit sie einer sittlichen Pflicht oder einer auf den Anstand zu nehmenden Rücksicht entsprechen. Nach § 2206 Abs. 1 Satz 2 BGB kann der Testamentsvollstrecker die Verbindlichkeit zu einer Verfügung über einen Nachlassgegenstand auch dann eingehen, wenn er zu der Verfügung berechtigt ist. Unentgeltlichkeit im Sinne von § 2205 Satz 3 BGB setzt objektiv voraus, dass 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 unzu-

länglich war (Senatsurteil vom 24. Oktober 1990 - IV ZR 296/89, NJW 1991, 842 unter 4 a; BGH, Beschluss vom 24. September 1971 - V ZB 6/71, BGHZ 57, 84, 89 f.; MünchKomm-BGB/Zimmermann, 6. Aufl. § 2205 Rn. 72, 77). Die Bestimmung dient dem Schutz des gemäß § 2211 BGB von der Verfügung ausgeschlossenen Erben gegenüber dem allein verfügungsberechtigten Testamentsvollstrecker und soll eine Verminderung des Nachlasses ohne Zufluss gleichwertiger Vermögenswerte verhindern (BGH, Urteil vom 15. Mai 1963 - V ZR 141/61, NJW 1963, 1613, 1614; MünchKomm-BGB/Zimmermann aaO Rn. 70). Die Bedeutung von § 2205 Satz 3 BGB zeigt sich darin, dass der Testamentsvollstrecker gemäß § 2207 Satz 2 BGB von der Beschränkung auch nicht durch den Erblasser befreit werden kann (vgl. FAKomm-Erbrecht/Rott, 4. Aufl. § 2205 Rn. 11).

10

Ausgehend von diesem Schutzzweck werden von § 2205 Satz 3 BGB auch teilweise unentgeltliche Verfügungen erfasst (BGH, Urteil vom 15. Mai 1963 aaO). Eine teilweise unentgeltliche Verfügung ist im Ganzen unwirksam, weil kein äquivalenter Gegenwert in den Nachlass gelangt (MünchKomm-BGB/Zimmermann aaO Rn. 77). Hier hat das Berufungsgericht auf der Grundlage des eingeholten Sachverständigengutachtens festgestellt, dass sich der Verkehrswert des gesamten Grundstücks zum Stichtag 14. Mai 2008 auf 450.000 €, der hälftige Miteigentumsanteil mithin auf 225.000 € belief. Im Kaufvertrag vom 14. Mai 2008 wurde demgegenüber lediglich ein Gesamtwert der Immobilie von 388.444 € und damit ein hälftiger Wert des streitigen Miteigentumsanteils von 194.222 € zugrunde gelegt, was einem unentgeltlichen Anteil von 30.778 € (= 13,7%) entspricht.

11 2. Ohne Erfolg macht die Revision demgegenüber geltend, der Wert des hälftigen Miteigentumsanteils sei geringer als die Hälfte des Verkehrswerts des gesamten Objekts zu bemessen.

12 a) Allgemeine Grundsätze dazu, ob und wann bei einem Miteigentumsanteil an einem Grundstück wegen dessen eingeschränkter Verkehrsfähigkeit und Verwertbarkeit Wertabschläge vorzunehmen sind, lassen sich nicht aufstellen. Diese lassen sich - anders als die Revision meint - insbesondere nicht ohne weiteres § 194 BauGB entnehmen. Hiernach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. auch § 9 Abs. 2 BewG). Eine generelle Verpflichtung, bei Miteigentumsanteilen einen Wertabschlag vorzunehmen, lässt sich dieser Vorschrift nicht entnehmen. Vielmehr kommt es auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalles an. Neben dem konkret zu beurteilenden Objekt ist insbesondere der Sinn und Zweck der jeweils zu beurteilenden Rechtsnorm zu berücksichtigen, um zu beurteilen, wie ein Miteigentumsanteil wertmäßig anzusetzen ist.

13 Auf dieser Grundlage hat der Senat mit Urteil vom 13. Mai 2015 entschieden, der im Rahmen eines Pflichtteilsanspruchs zu bestimmende Wert einer nachlassgegenständlichen Miteigentumshälfte an einem Hausgrundstück gemäß § 2311 BGB entspreche dem hälftigen Wert des Gesamtobjekts, wenn der Alleinerbe bereits Eigentümer der anderen ideellen Miteigentumshälfte sei (IV ZR 138/14, ZEV 2015, 482 Rn. 8, 14

m. Anm. Peters, NotBZ 2015, 344, 346; kritisch Lange, ZEV 2015, 483, 484). Hierbei war für den Senat maßgeblich, dass eine Verwertung des Miteigentumsanteils an einer Immobilie bei einer derartigen Sachlage mit dem Erbfall problemlos möglich sei und keine Gründe ersichtlich seien, die es rechtfertigen könnten, einen Abschlag vorzunehmen. Anderenfalls bestünde die Gefahr, dass dem Erben zwar im Moment des Erbfallendes der volle Wert der ideellen Miteigentumshälfte im Sinne des hälftigen Verkehrswerts zufließe, weil er nun als Alleineigentümer den vollen Verkehrswert realisieren könne, der Pflichtteilsberechtigte aber nicht oder jedenfalls deutlich weniger als den seinem Pflichtteil entsprechenden Anteil am hälftigen Verkehrswert der Immobilie erhalte.

14 Im Bereich der Anfechtung außerhalb des Insolvenzverfahrens entspricht es ebenfalls der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass sich der Wert von Miteigentumsanteilen nach dem jeweiligen Anteil am Verkehrswert des gesamten Objekts richtet (BGH, Urteil vom 8. Dezember 2011 - IX ZR 33/11, NJW 2012, 1217 Rn. 49; ferner für die Insolvenzanfechtung OLG Brandenburg NZM 2009, 415 unter II 2 a aa). Auch im Rahmen des Zugewinnausgleichs in familiengerichtlichen Verfahren wird der Miteigentumsanteil ohne Abschlag anhand des Gesamtwerts der Immobilie berechnet (BGH, Urteil vom 28. Februar 2007 - XII ZR 156/04, FamRZ 2007, 877 Rn. 14). Weiter entspricht es der gefestigten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs, dass bei der Bewertung von Miteigentumsanteilen an einem Grundstück der rechnerische Anteil am gemeinen Wert des gesamten Grundstücks zugrunde zu legen ist (BFH/NV 2005, 1980 unter II 2).

15 Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in einem Urteil vom 2. Mai 1969 die Auffassung des dortigen Berufungsgerichts nicht bean-

standet, im Rahmen der Prüfung der Sittenwidrigkeit gemäß § 138 BGB sei bei der Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück nicht der entsprechende Anteil am gesamten Grundstück, sondern lediglich ein solcher mit Wertabschlag anzusetzen (V ZR 32/66, WM 1969, 836 unter 2 b). Dies hat er auch für den Fall angenommen, dass der Erwerber bereits Eigentümer der übrigen Miteigentumsanteile war. Im Ergebnis hat der Bundesgerichtshof im seinerzeit zu beurteilenden Fall die Frage des auffälligen Missverhältnisses von Leistung und Gegenleistung allerdings offengelassen, da es jedenfalls an den subjektiven Voraussetzungen der Sittenwidrigkeit fehlte (aaO unter 2). In einer neueren Entscheidung hat der V. Zivilsenat die Frage, ob bei Miteigentumsanteilen generell ein Abschlag von dem rechnerischen Anteil an dem Verkehrswert des gesamten Grundstücks gerechtfertigt ist, ebenfalls offengelassen (Urteil vom 12. Januar 2001 - V ZR 420/99, NJW-RR 2001, 732 unter II 2 b).

16

b) Auf dieser Grundlage ist es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht bei der Beurteilung der (Teil-)Unentgeltlichkeit im Rahmen von § 2205 Satz 3 BGB hier bei dem in den Nachlass fallenden Miteigentumsanteil an dem streitgegenständlichen Grundstück keinen Wertabschlag vorgenommen hat. Der zu beurteilende Sachverhalt ist dadurch gekennzeichnet, dass der Kläger bei Abschluss des Vertrages vom 14. Mai 2008 nicht nur in seiner Eigenschaft als Testamentsvollstrecker, sondern zugleich im eigenen Namen handelte, indem er nicht nur von der Erbengemeinschaft nach der Erblasserin deren Anteil am Grundstück, sondern auch von den übrigen Miteigentümern jeweils deren Anteile erwarb. Wäre es planmäßig zur vollständigen Durchführung des Vertrages gekommen, so hätte der Kläger gleichzeitig sämtliche Miteigentumsanteile an dem Grundstück erworben und die

Stellung als Alleineigentümer erlangt. Insoweit gilt das, was der Senat in seinem Urteil vom 13. Mai 2015 (IV ZR 138/14, ZEV 2015, 482) ausgeführt hat, in gleicher Weise. Ebenso wie dort hätte der Kläger nun den vollen Verkehrswert realisieren können, da sich durch den Vertrag vom 14. Mai 2008 sämtliche Miteigentumsanteile in seiner Hand vereinigen sollten.

17 Auch unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck des § 2205 Satz 3 BGB ist bei der Frage, ob eine unentgeltliche Verfügung vorliegt, ein strenger Maßstab anzulegen. Zum Schutz der nichtverfügungsberechtigten Erben muss verhindert werden, dass der Testamentsvollstrecker Vermögensgegenstände des Nachlasses aus der Hand gibt, ohne dass dem Nachlass ein äquivalenter Gegenwert zufließt. Dies gilt auch und gerade dann, wenn der Testamentsvollstrecker den Nachlassgegenstand nicht an Dritte veräußert, sondern ihn im Rahmen eines In-Sich-Geschäfts selbst erwirbt.

18 Schließlich hat auch der gerichtliche Sachverständige keine Veranlassung gesehen, bei der Bewertung des Verkehrswerts des hälftigen Miteigentumsanteils nicht vom hälftigen Verkehrswert auszugehen, sondern von diesem Abschläge vorzunehmen. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass es für Miteigentumsanteile an einem Dreifamilienhaus, welches teilweise von den Miteigentümern bewohnt wird, einen Markt gibt, der bei der Veräußerung eines Miteigentumsanteils prozentuale Abschläge von dem rechnerischen Anteil am gesamten Verkehrswert auch dann vornimmt, wenn sich sämtliche Miteigentumsanteile zeitgleich in der Person des Erwerbers vereinigen, sind nicht ersichtlich. Ein Abschlag vom hälftigen Verkehrswert ist hier mithin aus Rechtsgründen nicht veranlasst (anders OLG Düsseldorf RNotZ 2015, 575 unter II A 1 b, welches in einer

anderen Sachverhaltskonstellation des hier zu beurteilenden Falles einen Abschlag von 15% für sachgerecht erachtet hat).

19

3. Ohne Erfolg rügt die Revision schließlich die Feststellung des Berufungsgerichts, der Kläger hätte bei ordnungsgemäßer Verwaltung zumindest erkennen müssen, dass die Gegenleistung für den hälftigen Miteigentumsanteil unzulänglich war (zu diesem subjektiven Erfordernis im Rahmen von § 2205 Satz 3 BGB vgl. Senatsurteil vom 24. Oktober 1990 - IV ZR 296/89, NJW 1991, 842 unter 4 a; BGH, Beschluss vom 24. September 1971 - V ZB 6/71, BGHZ 57, 84, 90). Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision hat der Senat geprüft, aber nicht für durchgreifend erachtet (§ 564 Satz 1 ZPO). Ergänzend ist zu bemerken, dass der Testamentsvollstrecker im Rahmen der ihn nach § 2216 Abs. 1 BGB treffenden Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Verwaltung nicht einfach einen von ihm selbst für sachgerecht erachteten Verkehrswert ansetzen darf, der von einem der beiden ihm vorliegenden Gutachten deutlich abweicht. Vielmehr wäre der Kläger verpflichtet gewesen, die Differenzen gegebenenfalls durch die Einholung eines weiteren Sachverständigengutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu beseitigen. Dies gilt insbesondere deshalb, weil der Kläger nicht beabsichtigte, den in den Nachlass fallenden Miteigentumsanteil (und im Zusammenwirken mit den anderen Miteigentümern gegebenenfalls auch die anderen Miteigentumsanteile) frei am Markt an einen außenstehenden Dritten zu veräußern, sondern die Anteile selbst erwerben wollte. Gerade in einem solchen Fall muss von einem Testamentsvollstrecker, um dem mit § 2205 Satz 3 BGB beabsichtigten Schutz des Erben Rechnung zu tragen, besondere Sorgfalt verlangt werden.

20

4. Aus den vorgenannten Gründen ist auch der Hilfsantrag des Klägers, das hälftige Miteigentum an dem Grundstück an ihn aufzulassen und die Eintragung im Grundbuch zu bewilligen, unbegründet.

Mayen

Harsdorf-Gebhardt

Dr. Karczewski

Lehmann

Dr. Brockmüller

Vorinstanzen:

LG Düsseldorf, Entscheidung vom 11.09.2014 - 16 O 155/11 -

OLG Düsseldorf, Entscheidung vom 16.06.2015 - I-21 U 166/14 -