

W3



Oberlandesgericht Dresden

Zivilsenat

Aktenzeichen: 17 W 1116/16
Amtsgericht Leipzig, LWLP-1704-1

BESCHLUSS

In der Grundbuchsache

Gemarkung: Liebertwolkwitz, Blatt 1704
AG Leipzig

Beteiligte:

1. [Redacted] - Antragstellerin und Beschwerdeführerin -

2. [Redacted]
vertreten durch seine Eltern als gesetzliche Vertreter
[Redacted]
- Antragsteller und Beschwerdeführer -

Verfahrensbevollmächtigter zu 1 und 2:

Notar [Redacted] Gz.: 661/16 - mü

wegen Eigentumswechsel u.a.

hat der 17. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Dresden durch

Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht [Redacted]
Richter am Oberlandesgericht [Redacted] und
Richterin am Oberlandesgericht [Redacted]

ohne mündliche Verhandlung am 30.11.2016

beschlossen:

Auf die Beschwerde der Beteiligten wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Leipzig - Grundbuchamt - vom 03.11.2016 - Gz.: LWLP-1704-1 - aufgehoben, soweit mit ihr die Vorlage einer familiengerichtlichen Genehmigung zur UR-Nr. 661/2016 des Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten verlangt ist.

Gründe:

I.

Im Teileigentumsgrundbuch von [REDACTED] ist die Erstbeteiligte auf Blatt [REDACTED] als Eigentümerin eingetragen. Mit Vertrag vom 04.04.2016 - notariell beurkundet durch den Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten zur UR-Nr. 661/2016 - überließ die Erstbeteiligte das Wohnungseigentum an ihren im Jahr 2012 geborenen Enkel, den Beteiligten zu 2. Anlässlich der Beurkundung wurde letzterer von seinen Eltern vertreten. Unter Ziffer XI. des Vertrages wies der Verfahrensbevollmächtigte die Beteiligten darauf hin, dass die Grundbesitzübertragung für den Übernehmer nicht ausschließlich einen rechtlichen Vorteil darstellen und deswegen von der Genehmigung des gesetzlichen Vertreters abhängen könne. Da die Eltern gemäß § 1629 i.V.m. § 1795 Abs. 1 Nr. 1 BGB an der Erteilung der Genehmigung gehindert seien, müsste ein Ergänzungspfleger nach § 1909 BGB bestellt werden. Die Beteiligten beantragten hierauf, die zum Beurkundungstermin ebenfalls erschienene Frau [REDACTED] als solche zu bestellen.

Ferner ist in Ziffer III. des Vertrages geregelt, dass die Überlassung unentgeltlich erfolgt. Die Erstbeteiligte behielt sich jedoch auf Lebensdauer das unentgeltliche Nießbrauchsrecht an dem Vertragsgegenstand vor. Die Eintragung des Nießbrauchsrechts wurde bewilligt und beantragt. Unter Ziffer V.4. verpflichtete sich die Erstbeteiligte, den Zweitbeteiligten von sämtlichen Ansprüchenⁿ der Wohnungseigentümergeinschaft sowie Dritter gegen die Wohnungseigentümergeinschaft freizustellen. Unter Ziffer IX. verzichtete die Erstbeteiligte ausdrücklich auf den Vorbehalt eines Rücktrittsrechts.

Der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten legte die Urkunde dem Familiengericht Leipzig vor. Dieses teilte mit Schreiben vom 20.05.2016 mit, die Bestellung eines Ergänzungspflegers

W4
sei nicht erforderlich, da die Überlassung für den Zweitbeteiligten lediglich rechtlich vorteilhaft sei. Auch eine familiengerichtliche Genehmigung sei nicht erforderlich. Bei Bedarf werde das Familiengericht für das Grundbuchamt ein Negativattest erteilen.

Am 24.05.2016 beantragte der Verfahrensbevollmächtigte die Eigentumsumschreibung sowie die Eintragung des Nießbrauchsrechts; der Urkunde war das Schreiben des Familiengerichts beigelegt.

Mit Zwischenverfügung vom 03.11.2016 teilte das Grundbuchamt folgende Eintragungshindernisse mit: Das Rechtsgeschäft sei für den Minderjährigen nicht als nur rechtlich vorteilhaft anzusehen, da er in die Eigentümergemeinschaft eintrete und damit Pflichten und Belastungen auf ihn zukommen könnten. Es bedürfe daher sowohl eines Ergänzungspflegers als auch der familiengerichtlichen Genehmigung, in formgerechter Form und formgerechten Nachweises des Erhalts der Genehmigung, Weiterleitung an den anderen Vertragsteil und dessen Nachweis über den Erhalt. Ein Negativattest, wie im Schreiben des Familiengerichts aufgeführt, sei nicht ausreichend.

Gegen diese Zwischenverfügung legten die Beteiligten mit Schriftsatz ihres Verfahrensbevollmächtigten vom 03.11.2016 Beschwerde ein, soweit mit ihr die familiengerichtliche Genehmigung gefordert wird. Die eine Genehmigungspflicht auslösenden Einzelatbestände der §§ 1821, 1822 BGB seien nicht einschlägig. Wegen der Einzelheiten wird auf die Beschwerdebeurteilung Bezug genommen.

II.

Die gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthafte und auch im Übrigen zulässige Beschwerde der Beteiligten ist auf die vom Grundbuchamt ausgesprochene Anforderung einer familiengerichtlichen Genehmigung beschränkt. In diesem Umfang der Beschwerdeeinlegung hat die Beschwerde Erfolg.

Die familiengerichtliche Genehmigung kann das Grundbuchamt vorliegend nicht fordern. Zwar ist ihm im Einstieg beizupflichten, dass der Eintritt in eine Wohnungseigentümergemeinschaft dazu führen kann, das zugrunde liegende Erwerbsgeschäft für den Minderjährigen, hier den Zweitbeteiligten, als nicht allein rechtlich vorteilhaft im Sinne von § 107 BGB einzuschätzen

(hierzu ausführlich der in der Beschwerdeschrift zitierte Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 30.09.2010, Az.: V ZB 206/10, abgedruckt in BGHZ 187, 119 - in juris Rz. 6 - 16). Hieran dürfte auch die im Überlassungsvertrag enthaltene Regelung unter Ziffer V.4., wonach die Erstbeteiligte den Zweitbeteiligten von Ansprüchen der Eigentümergemeinschaft und solchen von Dritten gegen die Eigentümergemeinschaft freistellt, nichts ändern. Denn diese Regelung wirkt allein im Innenverhältnis zwischen den Beteiligten zu 1 und 2 und nicht im Außenverhältnis.

Aus der nicht ausschließlichen rechtlichen Vorteilhaftigkeit folgt aber nicht das Erfordernis einer familiengerichtlichen Genehmigung der zum Vollzug gestellten Auflassung und Nießbrauchseinräumung. Denn das Gesetz stellt das Erfordernis einer familiengerichtlichen Genehmigung für diese Sachverhalte nicht auf (so BGH a.a.O. - in juris Rz. 17, mit Anmerkung von Krauß, NotBZ 2011, 94 f.; dem folgend OLG Jena, NotBZ 2012, 429 - in juris Rz. 4). Die vom Grundbuchamt in seiner Zwischenverfügung zitierte Entscheidung des OLG München (Beschluss vom 06.03.2008 - Az.: 34 Wx 14/08) gelangt ebenfalls lediglich zum Erfordernis der Zustimmung eines Ergänzungspflegers, nicht hingegen zu einem solchen der familiengerichtlichen Genehmigung (vgl. in juris Rz. 14).

Nach § 1643 Abs. 1 BGB bedürfen die Eltern zu Rechtsgeschäften für das Kind in den Fällen der gerichtlichen Genehmigung, in denen der Vormund nach §§ 1821, 1822 Nr. 1, 3, 5, 8 - 11 BGB einer gerichtlichen Genehmigung bedarf. Hier ist keiner dieser Tatbestände einschlägig. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf den vom Grundbuchamt genannten Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft.

§ 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB greift nicht ein, weil der Zweitbeteiligte in dem Überlassungsgeschäft nicht über ein Grundstück oder über ein Recht an einem Grundstück verfügt. Von § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB geschützt ist nämlich allein das dem Minderjährigen bereits gehörende Grundvermögen, weshalb Belastungen, die mit dem Erwerb von Grundeigentum einhergehen, nicht erfasst sind. Dies gilt auch für die Bestellung eines Nießbrauchs zu Gunsten des Überlassers (BGHZ 24, 372 - in juris Rz. 15; BGH, FamRZ 1998, 24 - in juris Rz. 12). Ein Rückforderungsrecht, das ebenso wenig zur Anwendung von § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB führen würde, hat sich die Erstbeteiligte als Überlasserin hier nicht einmal vorbehalten.

§ 1821 Abs. 1 Nr. 2 BGB ist ebenfalls nicht einschlägig. Die Erfüllung des Anspruchs des Minderjährigen auf Übereignung wird von der Regelung nicht erfasst.

WS

§ 1821 Abs. 1 Nr. 3 BGB greift offensichtlich nicht ein.

Gleichermaßen ist § 1821 Abs. 1 Nr. 4 BGB nicht heranzuziehen. Insoweit gilt das zu § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB Ausgeführte gleichermaßen.

Schließlich ergibt sich eine Genehmigungspflicht nicht aus § 1821 Abs. 1 Nr. 5 BGB. Die Regelung betrifft allein das schuldrechtliche Grundgeschäft; die dingliche Einigung, die vom Grundbuchamt allein zu prüfen ist, wird nicht der Genehmigungspflicht unterworfen (BayObLG NJW-RR 1990, 87; OLG Jena, a.a.O.; Götz in Palandt, BGB, 75. Aufl., § 1821 Rz. 15; Schöner/Stöber, GBR, 15. Aufl., Rn. 3700 m.w.N.; Demharter, GBO, 30. Aufl., Anh. zu § 3 Rn. 60; § 19 Rn. 65, § 20 Rn. 45; Kölmel RNotZ 2010, 1 [19]). Im Übrigen ist hier eine Entgeltlichkeit des Eigentumserwerbs nicht ersichtlich, insbesondere nicht im Hinblick auf das eingeräumte Nießbrauchsrecht.

Die von § 1643 Abs. 1 BGB aufgelisteten Tatbestände des § 1822 BGB, die für andere Geschäfte als für solche über Grundstücke gelten, ergeben keine Genehmigungspflicht (vgl. u.a. BGHZ 24, 372 - in juris Rz. 20). Insbesondere verpflichtet sich der Zweitbeteiligte ausweislich der in Ziffer III.1. des Vertrages enthaltenen Regelung nicht zu einer Verfügung über seinen künftigen Erb- oder Pflichtteil. Entsprechendes gilt für § 1643 Abs. 2 BGB.

Schließlich liegt der Sonderfall der Übertragung eines Bruchteils von Wohnungseigentum nicht vor (hierzu und zu § 1822 Nr. 10 BGB KG Berlin, NZM 2011, 78; vgl. ferner zur Übertragung von Wohnungseigentum an mehrere OLG Köln, Rpfleger 2015, 541).

Ob zum Vollzug der Auflassung die Mitwirkung eines Ergänzungspflegers nötig ist und wenn ja, ob dies im Wege der Zwischenverfügung beanstandet werden kann, ist hier nicht zu entscheiden. Angemerkt sei gleichwohl, dass der Bundesgerichtshof dies in schon eingangs erwähnter Entscheidung vom 30.09.2010 annahm.