BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 206/10

vom

30. September 2010

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 107, § 1643 Abs. 1; WEG § 10 Abs. 8

Der (schenkweise) Erwerb einer Eigentumswohnung ist nicht lediglich rechtlich vorteilhaft und bedarf deshalb der Genehmigung des gesetzlichen Vertreters nach § 107 BGB. Auf den Inhalt der Gemeinschaftsordnung, das Bestehen eines Verwaltervertrags oder eines Mietvertrags über die Eigentumswohnung kommt es nicht an.

BGH, Beschluss vom 30. September 2010 - V ZB 206/10 - OLG Hamm
AG Essen-Borbeck

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 30. September 2010 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Roth

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Antragstellerinnen gegen den Beschluss des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 6. Juli 2010 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der Vollzug der Auflassung nicht auch von der Genehmigung des Familiengerichts abhängig ist.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens wird für die Gerichtskosten auf 2.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

1 Mit notarieller Erklärung vom 11. Mai 1999 teilte die Beteiligte zu 1 ihr Grundstück in Wohnungseigentum auf. Hierbei entstanden zwei Eigentumswohnungen, eine kleine mit einem Miteigentumsanteil von $^{280}/_{1000}$ und eine große mit einem Miteigentumsanteil von $^{720}/_{1000}$. Die große Wohnung übertrug sie dem Vater der Beteiligten zu 2. Mit notariellem Vertrag vom 16. März 2010 schenkte sie die kleine Wohnung der Beteiligten zu 2 im Wege der vorweggenommenen Erbfolge und unter Anrechnung auf ihren künftigen Pflichtteil und ließ sie ihr auf. In dem Schenkungsvertrag behielt sie sich ein lebenslanges Nießbrauchsrecht an der Eigentumswohnung und den Rücktritt unter anderem für den Fall einer Veräußerung der Wohnung ohne ihre schriftliche Zustimmung und für den Fall einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse der

Beteiligten zu 2 vor. Der sich hieraus ergebende Rückauflassungsanspruch soll durch eine Vormerkung gesichert werden.

2 Das Grundbuchamt hat den Vollzug des Vertrags mit Zwischenverfügungen vom 31. März 2010 und vom 15. April 2010 von der Genehmigung eines zu bestellenden Ergänzungspflegers und des Familiengerichts abhängig gemacht. Die Beschwerde der Antragstellerinnen hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Dagegen wenden sich diese mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde. Sie wollen erreichen, dass der Schenkungsvertrag ohne die verlangten Genehmigungen vollzogen wird.

II.

3 Das Beschwerdegericht geht davon aus, dass das Grundbuchamt seiner Zwischenverfügung mit der Verfügung vom 15. April 2010 "ihre abschließende Fassung" gegeben hat und die Verfügung vom 31. März 2010 verfahrensrechtlich überholt ist. Sachlich sei die Zwischenverfügung nicht zu beanstanden, weil das Erwerbsgeschäft der Zustimmung eines zu bestellenden Ergänzungspflegers und des Familiengerichts bedürfe. Der Erwerb einer Eigentumswohnung sei für einen Minderjährigen nicht lediglich rechtlich vorteilhaft. Das gelte entgegen seiner bisherigen Rechtsprechung (NZM 2000, 1028) nicht nur dann, wenn ein Verwaltervertrag bestehe, in den der Minderjährige mit dem Erwerb der Eigentumswohnung eintrete, sondern unabhängig davon in jedem Fall. Das ergebe sich insbesondere daraus, dass der Minderjährige mit dem Erwerb der Eigentumswohnung für alle Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergemeinschaft, zwar beschränkt auf seinen Anteil, aber auch mit seinem übrigen Vermögen hafte.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

III.

4 Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Überprüfung zum überwiegenden Teil stand. Das Grundbuchamt hat die Eintragung in das Grundbuch in seiner abschließenden Zwischenverfügung vom 15. April 2010 zu Recht von der Genehmigung eines für die Beteiligte zu 2 zu bestellenden Ergänzungspflegers abhängig gemacht. Die weiter verlangte Genehmigung des Erwerbs der Eigentumswohnung durch das Familiengericht ist indessen nicht erforderlich.

5 1. Der Erwerb der Eigentumswohnung bedarf nach § 107 BGB der Genehmigung des gesetzlichen Vertreters der Beteiligten zu 2, weil er für diese nicht lediglich rechtlich vorteilhaft ist.

6 a) Ein auf den Erwerb einer Sache gerichtetes Rechtsgeschäft ist für den Minderjährigen nicht lediglich rechtlich vorteilhaft, wenn er in dessen Folge mit Verpflichtungen belastet wird, für die er nicht nur dinglich mit der erworbenen Sache, sondern auch persönlich mit seinem sonstigen Vermögen haftet (Senat, Beschluss vom 25. November 2004 - V ZB 13/04, BGHZ 161, 170, 175). Ob diese weitergehenden Verpflichtungen von den Beteiligten des Rechtsgeschäfts angestrebt worden sind, ist unerheblich. Es genügt, wenn sie die gesetzliche Folge des angestrebten Rechtsgeschäfts sind (Senat, Beschluss vom 25. November 2004, aaO, S. 178). Ob das der Fall ist, bestimmt sich entgegen der früheren, aufgegebenen Rechtsprechung des Senats (dazu Beschluss vom 9. Juli 1980 - V ZB 16/79, BGHZ 78, 28, 35) nicht nach einer Gesamtbetrachtung des dinglichen und des schuldrechtlichen Teils des Rechtsgeschäfts, sondern nach einer isolierten Betrachtung allein des dinglichen Erwerbsgeschäfts (Senat, Beschluss vom 25. November 2004 - V ZB 13/04, aaO, S. 173 f.), hier also allein der Eigentumsübertragung.

7 b) Ob die Auflassung einer Eigentumswohnung in diesem Sinne für den Minderjährigen nicht lediglich rechtlich vorteilhaft ist, wird unterschiedlich beurteilt.

8 aa) Nach herrschender Meinung ist der Erwerb einer Eigentumswohnung im Grundsatz lediglich rechtlich vorteilhaft (LG Saarbrücken, MittRhNotK 1990, 109, 110; Bamberger/Roth/Wendtland, BGB, 2. Aufl., § 107 Rn. 8; MünchKomm-BGB/Schmitt, 5. Aufl., § 107 Rn. 48 bei gg; Palandt/Ellenberger, BGB, 69. Aufl., § 107 Rn. 4; PWW/Völzmann-Stickelbrock, BGB, 5. Aufl., § 107 Rn. 9; Soergel/Hefermehl, BGB, 13. Aufl., § 107 Rn. 8; Staudinger/Knothe, BGB, Bearbeitung 2004, § 107 Rn. 13; Bauer/v.Oefele/Schaub, GBO, 2. Aufl., AT VII Rn. 230; Stürner AcP 173 [1973], 402, 432; wohl auch Jahnke, NJW 1977, 960, 961). Anders sei es nur, wenn die Gemeinschaftsordnung nicht unerhebliche Verschärfungen zu Lasten des Minderjährigen vorsehe (Senat, Beschluss vom 9. Juli 1980 - V ZB 16/79, BGHZ 78, 28, 32; BayObLG, BayObLGZ 1979, 243, 249), wenn ein Verwaltervertrag bestehe und der Minderjährige mit dem Erwerb der Eigentumswohnung in diesen eintrete (OLG Celle, NJW 1976, 2214, 2215; OLG Hamm, NZM 2000, 1028, 1029; vgl. auch BayObLG, FGPrax 1998, 21, 22) oder wenn die Eigentumswohnung vermietet sei (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rn. 3610m unter Hinweis auf Senat, Beschluss vom 3. Februar 2005 - V ZB 44/04, BGHZ 162, 137, 140, die aber selbst die Gegenmeinung vertreten). Nach dieser Meinung wäre der Erwerb der Eigentumswohnung hier lediglich rechtlich vorteilhaft. Die Wohnung wird von der Beteiligten zu 1 genutzt. Diese ist als bisherige Eigentümerin Verwalterin. Sie könnte für die Fortführung der Verwaltung als Nießbraucherin keinen Aufwendungsersatz verlangen, da ein solcher in dem Schenkungsvertrag ausgeschlossen ist. In der Teilungserklärung ist zwar vereinbart, dass sämtliche Betriebskosten nach Miteigentumsanteilen zu tragen sind. Hiervon sind aber die verbrauchsabhängigen Kosten ausgenommen, so dass die Betei-

ligte zu 2 gegenüber der gesetzlichen Lastenverteilung nicht, jedenfalls nicht nennenswert schlechter gestellt ist.

9 bb) Nach der Gegenauffassung kommt es weder auf das Bestehen eines Verwaltervertrags noch auf den genauen Inhalt der Teilungserklärung an. Danach ist der Erwerb einer Eigentumswohnung durch einen Minderjährigen stets als nicht lediglich rechtlich vorteilhaft anzusehen (OLG München ZEV 2008, 246, 247; AK-BGB/Kohl, § 107 Rn. 23; Demharter, GBO, 27. Aufl., Anh. zu § 3 Rn. 60; Köhler, JZ 1983, 225, 230; Schöner/Stöber, aaO; unklar Hügel/ Reetz, GBO, 2. Aufl., Abschnitt rechtsgeschäftliche Vollmacht und gesetzliche Vertretungsmacht Rn. 163 a.E.). Der Minderjährige werde mit dem Erwerb der Eigentumswohnung nicht nur deren Eigentümer, sondern auch Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft. Für deren Verbindlichkeiten hafte er, wenn auch beschränkt auf seinen Anteil, nicht nur mit dem geschenkten Gegenstand, sondern auch mit seinem übrigen Vermögen.

10 cc) Der Senat hat bisher nur entschieden, dass der Erwerb einer Eigentumswohnung jedenfalls dann als nicht lediglich rechtlich vorteilhaft anzusehen ist, wenn die Gemeinschaftsordnung nicht unerheblich zu seinen Lasten abweicht (Beschluss vom 9. Juli 1980 - V ZB 16/79, aaO). Ob der Erwerb einer Eigentumswohnung für einen Minderjährigen unabhängig hiervon nicht lediglich rechtlich vorteilhaft ist, weil er durch den Erwerb Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft und für ihre Verbindlichkeiten einzustehen hat, hat er bislang offen gelassen (Beschluss vom 9. Juli 1980, aaO).

11 c) Der Senat bejaht die Frage. Der Erwerb einer Eigentumswohnung ist für einen Minderjährigen stets nicht lediglich rechtlich vorteilhaft. Es kommt weder auf die Ausgestaltung der Teilungserklärung noch darauf an, ob bei Vollzug des Erwerbs ein Verwaltervertrag besteht oder ob die Eigentumswohnung vermietet ist.

12 aa) Zweifelhaft ist allerdings, ob sich das, wie das Beschwerdegericht im Anschluss an das Oberlandesgericht München (ZEV 2008, 246, 247) meint, schon aus den Befugnissen der Eigentümerversammlung zur Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Beschluss nach Maßgabe von § 16 Abs. 3 und 4 oder § 21 Abs. 7 WEG oder aus dem Umstand ableiten lässt, dass solche Änderungen der Gemeinschaftsordnung im Grundbuch nicht eingetragen werden können. Diese Fragen brauchen hier aber nicht entschieden zu werden.

13 bb) Der Erwerb einer Eigentumswohnung ist für den Minderjährigen jedenfalls deshalb nicht lediglich rechtlich vorteilhaft, weil er mit dem Erwerb der Eigentumswohnung nicht nur einen Vermögensgegenstand erwirbt, sondern Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft wird. Die den Minderjährigen damit kraft Gesetzes treffenden persönlichen Verpflichtungen können nicht als ihrem Umfang nach begrenzt und wirtschaftlich so unbedeutend angesehen werden, dass sie unabhängig von den Umständen des Einzelfalls eine Verweigerung der Genehmigung durch den gesetzlichen Vertreter oder durch einen Ergänzungspfleger nicht rechtfertigen könnten, was der Senat bei der mit dem Erwerb eines Grundstücks verbundenen Verpflichtung zur Tragung der öffentlicher Lasten angenommen hat (Beschluss vom 25. November 2004 - V ZB 13/04, aaO, S. 179). Denn als Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft wäre der Minderjährige nach § 16 Abs. 2 WEG nicht nur verpflichtet, sich entsprechend seinem Anteil an den Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums zu beteiligen. Er hätte vielmehr anteilig auch die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen. Diese Kosten können ein je nach dem Alter und dem Zustand des Gebäudes, in dem sich die Eigentumswohnung befindet, ganz erhebliches Ausmaß annehmen. Hinzu kommt, dass der Minderjährige als Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 2 WEG verpflichtet wäre, sich durch Sonderumlagen an Wohngeldausfällen zu beteiligen. Dass hier die ande-

re Wohnung dem Vater der Beteiligten gehört und dieser bemüht sein wird, eine Inanspruchnahme seiner minderjährigen Tochter zu verhindern, ändert entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde an dieser Rechtslage nichts.

14 cc) Hinzu kommt, dass der Minderjährige als Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 8 Satz 1 Halbsatz 1 WEG infolge des Erwerbs der Eigentumswohnung kraft Gesetzes den Gläubigern der Wohnungseigentümergemeinschaft für Verbindlichkeiten haftet, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstehen oder während dieses Zeitraums fällig werden. Die Haftung ist zwar der Höhe nach auf einen Betrag begrenzt, der seinem Anteil am Gemeinschaftseigentum entspricht. In diesem Umfang haftet der Minderjährige aber, worauf das Berufungsgericht mit Recht abgestellt hat, nicht nur mit der ihm geschenkten Eigentumswohnung, sondern auch mit seinem übrigen Vermögen (OLG München, ZEV 2008, 246, 247). Es liegt nicht anders als bei einem Minderjährigen, dem ein vermietetes oder verpachtetes Grundstück geschenkt werden soll. Auch dessen Erwerb ist für ihn nicht lediglich rechtlich vorteilhaft, weil er mit dem Erwerb des Grundstücks nach § 566 Abs. 1, § 581 Abs. 2 und § 593b BGB kraft Gesetzes als Vermieter bzw. Verpächter in das Miet- oder Pachtverhältnis eintritt und als Folge davon die den Vermieter bzw. Verpächter treffenden Verpflichtungen auch unter Einsatz seines übrigen Vermögens zu erfüllen hat (Senatsbeschluss vom 3. Februar 2005 - V ZB 44/04, BGHZ 162, 137, 140).

15 Dieser Nachteil entfällt hier - wie im Fall der Vermietung oder Verpachtung (Senat aaO) - nicht deshalb, weil sich die Beteiligte zu 1 einen lebenslangen Nießbrauch an der Eigentumswohnung vorbehalten hat. Der Nießbrauch würde zwar nach § 5 des Schenkungsvertrages dazu führen, dass die Beteiligte zu 1 im Innenverhältnis der Beteiligten untereinander die Kosten der gewöhnlichen Unterhaltung allein zu tragen hätte. Das entlastet die Beteiligte zu 2 im Außenverhältnis zu ihren Gläubigern aber nicht, da die gesetzliche Haftung

nach § 10 Abs. 8 Satz 1 Halbsatz 1 WEG nur durch eine Vereinbarung mit dem begünstigten Gläubiger geändert werden könnte (Klein in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 10 Rn. 304). Im Übrigen endete die Entlastung im Innenverhältnis auch mit dem Ende des Nießbrauchs (zu diesem Gesichtspunkt Senatsbeschluss vom 3. Februar 2005 - V ZB 44/04, aaO, S. 141).

16 d) Der Erwerb einer Eigentumswohnung durch einen Minderjährigen ist mithin in jedem Fall nicht lediglich rechtlich vorteilhaft. Er bedarf nach § 107 BGB der Genehmigung durch den gesetzlichen Vertreter. Diese Entscheidung können im vorliegenden Fall aber nicht die Eltern der Beteiligten zu 2 treffen, weil ein Elternteil mit der Beteiligten zu 1 in gerader Linie verwandt und das Rechtsgeschäft nicht lediglich rechtlich vorteilhaft ist (zu diesem Erfordernis: Senat, Beschluss vom 16. April 1975 - V ZB 15/74, NJW 1975, 1885, 1886) und deshalb beide Elternteile (dazu BGH, Urteil vom 14. Juni 1972 - IV ZR 53/71, NJW 1972, 1708) nach § 1629 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 1795 Abs. 1 Nr. 1 BGB an der Vertretung gehindert sind. Das macht die Bestellung eines Ergänzungspflegers nach § 1909 BGB erforderlich. Auf dessen Genehmigung hat das Grundbuchamt zu Recht abgestellt.

17 2. Die in der Verfügung des Grundbuchamts weiter verlangte Genehmigung der Auflassung auch durch das Familiengericht ist dagegen nicht erforderlich. Das Erwerbsgeschäft, auf das abzustellen ist (BayObLG, NJW-RR 1990, 87; OLG Köln, Rpfleger 1996, 446, 447; MünchKomm-BGB/Huber, aaO, § 1643 Rn. 7 a.E.; Wagenitz, ebenda § 1821 Rn. 48; Staudinger/Engler, BGB, Bearbeitung 2004, § 1821 Rn. 92), ist hier nicht genehmigungspflichtig. Es stellt keine Verfügung über das Vermögen des Minderjährigen dar, die nach § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB genehmigungspflichtig wäre (MünchKomm-BGB/Wagenitz, aaO, § 1821 Rn. 22). Es ist auch nicht nach § 1821 Abs. 1 Nr. 2 BGB als Verfügung über den Anspruch auf Übereignung genehmigungspflichtig, weil die Erfüllung des Anspruchs des Minderjährigen auf Übereignung von der Norm nicht erfasst

wird (RGZ 108, 356, 364; MünchKomm-BGB/Wagenitz, aaO, § 1821 Rn. 34; Staudinger/Engler, aaO, § 1821 Rn. 69). Die Genehmigungspflichtigkeit des Erwerbsgeschäfts ergibt sich schließlich auch nicht daraus, dass sich die Beteiligte zu 1 in dem Vertrag einen Nießbrauch vorbehalten hat und die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung ihres durch einen Rücktritt bedingten Rückübereignungsanspruchs vorgesehen ist. Solche Einschränkungen einer Zuwendung führen schon nicht dazu, dass die Auflassung nach § 107 BGB überhaupt der Genehmigung durch den gesetzlichen Vertreter des Minderjährigen unterliegt (Senat, Beschluss vom 24. November 2004 - V ZB 13/04, BGHZ 161, 170, 177). Sie wären als Teil des Erwerbsvorgangs auch unabhängig hiervon nicht nach § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB genehmigungspflichtig (BGH, Beschluss vom 6. Juni 1957 - IV ZB 53/57, BGHZ 24, 372, 374 f.; Urteil vom 7. Oktober 1997 - XI ZR 129/96, NJW 1998, 453; RGZ 108, 356, 364 f.; MünchKomm-BGB/Wagenitz, aaO, § 1821 Rn. 23; Staudinger/Engler, aaO, § 1821 Rn. 44 f.)

V.

18 Einer Kostenentscheidung bedarf es nicht, § 131 Abs. 2 KostO. Der Geschäftswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens bestimmt sich für die Gerichtskosten nach § 30 Abs. 2 KostO. Dieser ist um ein Drittel zu ermäßigen, um dem Teilerfolg der Rechtsbeschwerde (vgl. oben II 2.) Rechnung zu tragen (vgl. BayObLG, FamRZ 1990, 905, 907; OLG Naumburg, OLGR 1997, 138, 141).

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Roth

Vorinstanzen:
AG Essen-Borbeck, Entscheidung vom 15.04.2010 - Grundbuch von Gerschede Bl. 1982 (GER-1982-2)
OLG Hamm, Entscheidung vom 06.07.2010 - I-15 W 330/10 -