BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 13/04

vom

25. November 2004

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB §§ 107, 873, 1909
Ist die dingliche Übertragung eines Grundstücks an einen Minderjährigen bei isolierter Betrachtung lediglich rechtlich vorteilhaft, bedarf seine Auflassungserklärung auch dann nicht der Einwilligung des gesetzlichen Vertreters oder eines Ergänzungspflegers, wenn die zugrunde liegende schuldrechtliche Vereinbarung mit rechtlichen Nachteilen verbunden ist. Eine Gesamtbetrachtung des schuldrechtlichen und des dinglichen Rechtsgeschäfts ist in diesem Fall nicht veranlaßt (Abgrenzung zu BGHZ 78, 28).

BGB § 107, 1030, 1191
Die Übereignung eines Grundstücks an einen Minderjährigen ist auch dann lediglich rechtlich vorteilhaft, wenn es mit einer Grundschuld belastet ist. Für die Belastung mit einem Nießbrauch gilt dies jedenfalls dann, wenn der Nießbraucher auch die Kosten außergewöhnlicher Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die außergewöhnlichen Grundstückslasten zu tragen hat.

BGB § 107
Die aus der Eigentumsübertragung folgende Haftung des Erwerbers für die gewöhnlichen öffentlichen Lasten des Grundstücks begründet keinen Rechtsnachteil im Sinne des § 107 BGB.

BGH, Beschl. v. 25. November 2004, V ZB 13/04 - BayObLG
- LG München I
- AG München

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 25. November 2004 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel, die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und die Richterin Dr. Stresemann

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde der Beteiligten werden der Beschluß der 13. Zivilkammer des Landgerichts München I vom 12. Januar 2004 sowie die Zwischenverfügung des Amtsgerichts – Grundbuchamt – München vom 9. Oktober 2003 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, die mit notarieller Urkunde vom 4. August 2003 beantragten Eintragungen nicht aus den Gründen des Beschlusses vom 9. Oktober 2003 zu verweigern.

Der Geschäftswert für das Verfahren der weiteren Beschwerde wird auf 3.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Beteiligte zu 1 ist die Mutter der 1988 geborenen Beteiligten zu 2 und der 1990 geborenen Beteiligten zu 3. Sie ist im Grundbuch als Eigentümerin eines Hausgrundstücks eingetragen, das mit einer Grundschuld belastet ist.

Am 4. August 2003 ließen die Beteiligten einen sogenannten Überlassungsvertrag notariell beurkunden. Darin räumte sich die Beteiligte zu 1 den lebenslänglichen unentgeltlichen Nießbrauch an dem Grundstück ein. Nach der von ihr getroffenen Bestimmung hat der Nießbraucher auch die außerordentlichen Lasten, die Kosten außergewöhnlicher Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die Zins- und Tilgungsleistungen für die dem eingetragenen Grundpfandrecht zugrunde liegenden Verbindlichkeiten zu tragen. Weiterhin vereinbarten die Beteiligten unter gleichzeitiger Auflassung die unentgeltliche Übertragung eines jeweils hälftigen Miteigentumsanteils an dem Grundstück auf die Beteiligten zu 2 und 3 im Wege der vorweggenommenen Erbfolge. Die Beteiligte zu 1 behielt sich jedoch das Recht vor, von dem schuldrechtlichen Teil des Vertrags zurückzutreten, wenn zu ihren Lebzeiten "einer der Erwerber den an ihn überlassenen Vertragsgrundbesitz ganz oder teilweise ohne vorherige Zustimmung des Veräußerers veräußert oder belastet oder wenn einer der Erwerber vor dem Veräußerer versterben sollte". Zur Sicherung des durch die Ausübung des Rücktrittsrechts bedingten Übereignungsanspruchs bewilligten die Beteiligten eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Beteiligten zu 1.

Den von dem Urkundsnotar namens der Beteiligten gestellten Antrag auf Vollzug der Urkunde hat das Grundbuchamt mit Zwischenverfügung vom 9. Oktober 2003 beanstandet, weil der Überlassungsvertrag wegen der mit etwaigen Rückübertragungsansprüchen der Beteiligten zu 1 zusammenhängenden Verpflichtungen für die minderjährigen Beteiligten zu 2 und 3 nicht lediglich rechtlich vorteilhaft sei. Es hat den Beteiligten deshalb aufgegeben, binnen bestimmter Frist den Überlassungsvertrag von einem zu bestellenden Pfleger genehmigen zu lassen und hierzu eine vormundschaftsgerichtliche Genehmigung vorzulegen. Die dagegen gerichtete Beschwerde ist erfolglos

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

geblieben. Das Bayerische Oberste Landesgericht möchte auch die weitere Beschwerde der Beteiligten zurückweisen. Es sieht sich daran jedoch durch den Beschluß des Oberlandesgerichts Köln vom 11. Juni 2003 (ZMR 2004, 189 = Rpfleger 2003, 570) gehindert und hat die Sache deshalb dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Vorlage ist gemäß § 79 Abs. 2 GBO statthaft.

Das vorlegende Gericht meint, der die Auflassung enthaltende Überlassungsvertrag sei wegen des der Beteiligten zu 1 vorbehaltenen Rücktrittsrechts mit rechtlichen Nachteilen für die minderjährigen Beteiligten zu 2 und 3 verbunden und bedürfe deshalb insgesamt der Genehmigung durch einen an die Stelle der rechtlich verhinderten Eltern tretenden Ergänzungspfleger. Da es sich um ein Grundstücksgeschäft gemäß § 1821 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BGB handele, sei außerdem eine gerichtliche Genehmigung des Vertrags erforderlich, für deren Erteilung gemäß §§ 1909 Abs. 1, 1915 Abs. 1, 1821 Abs. 1 BGB das Vormundschaftsgericht zuständig sei. Die durch § 1643 Abs. 1 BGB in der seit dem 1. Juli 1998 geltenden Fassung begründete Zuständigkeit des Familiengerichts für die Genehmigungserteilung betreffe nur Rechtsgeschäfte der Eltern für das Kind, nicht jedoch Pflegergeschäfte. Demgegenüber vertritt das Oberlandesgericht Köln in seiner auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung vom 11. Juni 2003 (ZMR 2004, 189) die Ansicht, nach § 1643 Abs. 1 BGB falle auch die Genehmigung von Grundstücksgeschäften, die der Ergänzungspfleger anstelle der Eltern vornehme, in die Zuständigkeit des Familiengerichts.

Diese Divergenz rechtfertigt die Vorlage. Die unterschiedlich beantwortete Frage, welches Gericht nach §§ 1643 Abs. 1, 1909 Abs. 1, 1915 Abs. 1, 1821 Abs. 1 BGB für die Erteilung der erforderlichen Genehmigung zuständig ist, wenn ein Ergänzungspfleger über das Grundstück eines Minderjährigen verfügt oder diesen hierzu verpflichtet, ist für die dem Grundbuchamt nach § 20 GBO obliegende Prüfung einer rechtswirksam erklärten Auflassung (vgl. Senat, BGHZ 78, 28, 31; Bauer in: Bauer/von Oefele, GBO, 1999, AT I Rdn. 145; KEHE/Munzig, Grundbuchrecht, 5. Aufl., Einl C Rdn. 68) von Bedeutung. Damit geht es um die Auslegung das Grundbuchrecht betreffender Vorschriften im Sinne von § 79 Abs. 2 ZPO, worunter alle bei der Entscheidung über einen gestellten Eintragungsantrag angewendeten oder zu Unrecht außer acht gelassenen sachlichrechtlichen und verfahrensrechtlichen Bestimmungen zu verstehen sind, sofern sie - wie hier - auf bundesrechtlicher Grundlage beruhen (Senat, BGHZ 151, 116, 119 m.w.N.).

Soweit es die Zulässigkeit der Vorlage betrifft, ist der Bundesgerichtshof an die rechtliche Beurteilung des vorlegenden Gerichts, es könne ohne die Beantwortung der streitigen Rechtsfrage nicht über die weitere Beschwerde entscheiden, gebunden (Senat, BGHZ 108, 372, 374; Beschl. v. 2. Oktober 2003, V ZB 34/03, NJW 2003, 3550, 3551 zu § 28 Abs. 2 FGG; Budde in: Bauer/von Oefele, aaO, § 79 Rdn. 16). Das vorlegende Gericht war auch nicht gehalten, die Vorlage auf den mit der angefochtenen Zwischenverfügung geforderten Nachweis einer vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung zu beschränken. Zwar hat es sich an einer Entscheidung über die von dem Grundbuchamt verlangte Genehmigung des Überlassungsvertrags durch einen Ergänzungspfleger nicht durch die abweichende Rechtsauffassung des Oberlandesgerichts Köln zur Frage der gerichtlichen Genehmigungszuständigkeit ge-

hindert gesehen. Die Beurteilung der Notwendigkeit sowohl der einen als auch der anderen Genehmigung setzt jedoch jeweils die Klärung der Vorfrage voraus, ob die Auflassung nicht bereits deshalb wirksam ist, weil sie zu keinen rechtlichen Nachteilen für die Beteiligten zu 2 und 3 führt (§§ 107, 108 BGB). Wegen der ansonsten bestehenden Gefahr einander widersprechender Entscheidungen zu dieser Vorfrage kann entsprechend den zum Teilurteil gemäß § 301 ZPO entwickelten Grundsätzen (vgl. BGHZ 107, 236, 242; 120, 376, 380; BGH, Urt. v. 27. Mai 1992, IV ZR 42/91, NJW-RR 1992, 1053; Urt. v. 23. Januar 1996, VI ZR 387/94, NJW 1996, 1478) über die Erforderlichkeit beider Genehmigungen nur einheitlich entschieden werden, was eine Beschränkung der Vorlage auf einen der beiden abtrennbaren Teile des Verfahrensgegenstands ausschließt (vgl. Senat, Beschl. v. 2. Oktober 2003, V ZB 34/03, NJW 2003, 3550, 3552).

III.

Die weitere Beschwerde der Beteiligten ist zulässig (§§ 78, 80 GBO) und hat auch in der Sache Erfolg.

1. Die von den Beteiligten im Rahmen des Überlassungsvertrags vom 4. August 2003 erklärte Auflassung ist rechtswirksam, da die minderjährigen Beteiligten zu 2 und 3 durch den dinglichen Vertrag lediglich einen rechtlichen Vorteil erlangen (§ 107 BGB). Das Grundbuchamt durfte daher gemäß § 20 GBO die beantragte Eigentumsumschreibung nicht von der vorherigen Genehmigung des Überlassungsvertrags durch einen Ergänzungspfleger und durch das Vormundschaftsgericht abhängig machen. Die von dem vorlegenden

Gericht für entscheidungserheblich gehaltene Frage nach der gerichtlichen Genehmigungszuständigkeit stellt sich somit nicht.

a) Die Auflassung ist nicht deshalb mit rechtlichen Nachteilen für die Beteiligten zu 2 und 3 verbunden, weil sich die Beteiligte zu 1 den Rücktritt von dem schuldrechtlichen Teil des Überlassungsvertrags vorbehalten hat. Zwar kann der Rücktrittsvorbehalt zu einer Belastung der Minderjährigen führen, weil sie im Fall der Ausübung des Rücktrittsrechts nach Übertragung des Grundstückseigentums nicht nur ihren jeweiligen Miteigentumsanteil zurückzugewähren hätten (§ 346 Abs. 1 BGB), sondern darüber hinaus auch zum Wertersatz oder Schadensersatz, insbesondere wegen einer zwischenzeitlichen Verschlechterung des Grundstücks, verpflichtet sein könnten (§ 346 Abs. 2 bis 4 BGB). Dieser Rechtsnachteil ist jedoch ausschließlich Folge der zwischen den Beteiligten getroffenen schuldrechtlichen Vereinbarungen. Ist der unter Rücktrittsvorbehalt stehende Schenkungsvertrag schwebend unwirksam (§§ 107, 108 Abs. 1 BGB), kann der dingliche Rechtserwerb als solcher nicht zu einer Haftung der Beteiligten zu 2 und 3 gemäß § 346 Abs. 2 bis 4 BGB führen.

Entgegen der Ansicht des vorlegenden Gerichts (vgl. auch BayObLGZ 1979, 49, 52; 1998, 139, 143; OLG Köln, ZMR 2004, 189, 190) läßt sich die Unwirksamkeit der Auflassung nicht daraus herleiten, daß man den Überlassungsvertrag als Gesamtheit betrachtet, also zwischen den mit seinem schuldrechtlichen Teil und seinem dinglichen Teil jeweils verbundenen Rechtsfolgen nicht differenziert. Allerdings hat der Senat in einem die Überlassung von Wohnungseigentum betreffenden Fall ausgesprochen, daß die Frage, ob ein Minderjähriger durch eine Schenkung seines gesetzlichen Vertreters lediglich einen rechtlichen Vorteil erlangt, aus einer Gesamtbetrachtung des schuld-

rechtlichen und des dinglichen Vertrags heraus zu beurteilen ist (BGHZ 78, 28, 35). Auf diese Weise sollte verhindert werden, daß bei lukrativem Charakter des Grundgeschäfts unbeschadet rechtlicher Nachteile, die mit der Übertragung des dinglichen Rechts verbunden sind, der gesetzliche Vertreter im Hinblick auf § 181 letzter Halbsatz BGB befugt ist, den Minderjährigen bei der Annahme der Auflassung zu vertreten oder die von dem Minderjährigen selbst erklärte Annahme zu genehmigen (BGHZ 78, 28, 34). Damit ging es in dem entschiedenen Fall allein darum, den Anwendungsbereich des § 181 letzter Halbsatz BGB einzuschränken, um dem Schutzzweck des § 107 BGB Geltung zu verschaffen. In der Literatur ist die von dem Senat befürwortete Gesamtbetrachtung kritisiert worden, weil sie gegen das dem geltenden Recht zugrunde liegende Trennungsprinzip verstoße (Erman/Palm, BGB, 11. Aufl., § 107 Rdn. 5; Jauernig, JuS 1982, 576; Feller, DNotZ 1989, 66, 74; Kern, JA 1990, 281, 284, Ultsch, JURA 1998, 524, 528; zustimmend dagegen MünchKomm-BGB/Schwab, 4. Aufl., § 1909 Rdn. 21; Palandt/Heinrichs, BGB, 63. Aufl., § 107 Rdn. 6; Gitter, JR 1981, 283, 284). Statt dessen ist vorgeschlagen worden, das für richtig gehaltene Ergebnis durch eine teleologische Reduktion des § 181 letzter Halbsatz BGB herbeizuführen (Soergel/Hefermehl, BGB, 13. Aufl. § 107, Rdn. 5; Erman/Palm, aaO, § 107 Rdn. 5 u. § 181 Rdn. 28; Jauernig, JuS 1982, 576, 577; Feller, DNotZ 1989, 66, 75; Ultsch, aaO). Ob diese Lösung vorzugswürdig ist, bedarf im vorliegenden Fall allerdings keiner Erörterung. Denn eine Gesamtbetrachtung ist nach der Begründung der genannten Senatsentscheidung jedenfalls dann nicht veranlaßt, wenn das Grundgeschäft, wie hier, bereits bei isolierter Betrachtung mit Rechtsnachteilen für den Minderjährigen verbunden und deshalb gemäß §§ 107, 108 Abs. 1 BGB schwebend unwirksam ist. In diesem Fall fehlt es von vornherein an einer Verpflichtung, die der gesetzliche Vertreter im Wege des In-Sich-Geschäfts gemäß § 181 letzter

Halbsatz BGB erfüllen könnte, so daß eine Umgehung des von § 107 BGB intendierten Schutzes nicht möglich ist (vgl. Jauernig, aaO). Es bleibt damit bei dem auch im Rahmen von § 107 BGB geltenden Grundsatz (vgl. Brox, Allgemeiner Teil des BGB, 27. Aufl., Rdn. 276; Flume, Allgemeiner Teil des BGB, Zweiter Band, 3. Aufl., S. 204 f.; Bork, Allgemeiner Teil des BGB, 2001, Rdn. 1006; Jauernig, BGB, 11. Aufl., § 107, Rdn. 2), daß Verfügungen als abstrakte Rechtsgeschäfte unabhängig von den ihnen zugrunde liegenden Kausalgeschäften zu beurteilen sind.

Schließlich hat die Unwirksamkeit der zwischen den Beteiligten getroffenen schuldrechtlichen Vereinbarungen auch nicht gemäß § 139 BGB die Unwirksamkeit der Auflassung zur Folge. Zwar können Grundgeschäft und Erfüllungsgeschäft durch den Parteiwillen ausnahmsweise zu einer Einheit im Sinne dieser Vorschrift zusammengefaßt werden. Eine solche Annahme rechtfertigt sich jedoch im Hinblick auf § 925 Abs. 2 BGB nicht in Bezug auf das Verhältnis zwischen Grundgeschäft und Auflassung (Senat, BGHZ 112, 376, 378; Urt. v. 23. Februar 1979, V ZR 99/77, NJW 1979, 1495, 1496; Urt. v. 24. Mai 1985, V ZR 47/84, NJW 1985, 3006, 3007; MünchKomm-BGB/Mayer-Maly/Busche, 4. Aufl., § 139 Rdn. 22; vgl. auch Staudinger/Roth, BGB [2003], § 139 Rdn. 54 f.).

b) Bei isolierter Betrachtung ist die Auflassung nicht mit Rechtsnachteilen für die Beteiligen zu 2 und 3 verbunden, die gemäß §§ 107, 108 Abs. 1 BGB eine Genehmigung des dinglichen Vertrags durch den gesetzlichen Vertreter oder durch einen Ergänzungspfleger erforderlich machen würden.

aa) Grundsätzlich ist ein auf den Erwerb einer Sache gerichtetes Rechtsgeschäft 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, BGHZ 78, 28, 33; vgl. auch BayObLGZ 1979, 49, 53; OLG Dresden, MittBayNot 1996, 288, 289 f.; OLG Köln, ZMR 2004, 189, 191). Zwar träfe die Beteiligten zu 2 und 3 mit der Übereignung des Grundstücks eine bereicherungsrechtliche Verpflichtung zur Herausgabe des Miteigentums (§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB), falls der zugrunde liegende, schwebend unwirksame Schenkungsvertrag nicht genehmigt werden sollte. Diese Verpflichtung wäre jedoch ihrem Umfang nach auf den noch vorhandenen Wert der rechtsgrundlosen Leistung beschränkt (§ 818 Abs. 3 BGB). Eine Beeinträchtigung ihres sonstigen Vermögens, die als Rechtsnachteil angesehen werden müßte, wäre daher nicht zu besorgen (vgl. MünchKomm-BGB/Schmitt, 4. Aufl., § 107 Rdn. 32; Staudinger/Dilcher, BGB, 12. Aufl., § 107 Rdn. 14; Larenz/Wolf, Allgemeiner Teil des BGB, 9. Aufl., § 25 Rdn. 24; Flume, aaO, S. 193; Klüsener, Rpfleger 1981, 258, 264; Stürner, AcP 173 [1973], 402, 424).

bb) Ein rechtlicher Nachteil ist auch nicht darin zu sehen, daß das Grundstück der Beteiligten zu 1 mit einer Grundschuld belastet ist und daß gleichzeitig mit der Eigentumsänderung ein Nießbrauch und eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Beteiligten zu 1 in das Grundbuch eingetragen werden sollen.

Eine Grundschuld verpflichtet den Grundstückseigentümer gemäß §§ 1192 Abs. 1, 1147 BGB lediglich dazu, die Zwangsvollstreckung des Gläubigers in das Grundstück zu dulden (vgl. BGHZ 7, 123, 126). Die mit dem Er-

werb des belasteten Grundstücks verbundene Haftung der Beteiligten zu 2 und 3 ist demnach auf die ihnen zugewendete Sache beschränkt. Diese Haftung mindert zwar den im Eigentumserwerb liegenden Vorteil, beseitigt ihn jedoch nicht (BayObLGZ 1979, 49, 53; OLG Dresden, MittBayNot 1996, 288, 290; Erman/Palm, aaO, § 107 Rdn. 6; MünchKomm-BGB/Schmitt, aaO, § 107 Rdn. 40; Palandt/Heinrichs, aaO, § 107 Rdn. 4; Soergel/Hefermehl, aaO, § 107 Rdn. 4; Flume, aaO, S. 192; Larenz/Wolf, aaO, § 25 Rdn. 24; Klüsener, Rpfleger 1981, 258, 261; Stürner, aaO, S. 429; a.A. Lange, NJW 1955, 1339, 1341). Allerdings kann sich eine den Eigentümer persönlich treffende Zahlungspflicht daraus ergeben, daß er die Kosten des zur Zwangsvollstreckung in das Grundstück erforderlichen Titels tragen muß (Staudinger/Wolfsteiner, BGB [2002], § 1147 Rdn. 18, 29). Ob dies einen Rechtsnachteil im Sinne von § 107 BGB darstellt, bedarf im vorliegenden Fall jedoch keiner Entscheidung. Ausweislich des Grundbuchs hat sich die Beteiligte zu 1 bei der Bestellung der Grundschuld der sofortigen Zwangsvollstreckung mit Wirkung gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks unterworfen (§§ 800 Abs. 1, 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO). Ein Vollstreckungstitel liegt daher bereits vor, so daß die Beteiligten zu 2 und 3 insoweit nicht mit weiteren Kosten belastet werden können. Mögliche deliktische Schadensersatzansprüche des Grundschuldgläubigers gemäß § 823 Abs. 1 BGB oder gemäß § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit §§ 1192 Abs. 1, 1133 bis 1135 BGB wegen einer Verschlechterung des belasteten Grundstücks (vgl. BGHZ 65, 211, 212) sind keine Folge des Eigentumserwerbs als solchem, sondern eines schuldhaften Verhaltens des Grundstückseigentümers. Ihretwegen bedarf die Auflassung daher keiner Genehmigung gemäß §§ 107, 108 Abs. 1 BGB, zumal eine solche Genehmigung nicht geeignet wäre, den Minderjährigen vor eigenem deliktischen Verhalten zu schützen (allgemein

für Schadensersatzpflichten gemäß § 823 BGB: MünchKomm-BGB/Schmitt, aaO, § 107 Rdn. 32).

Eine Auflassungsvormerkung (§ 883 BGB) setzt das Entstehen des zu sichernden schuldrechtlichen Übereignungsanspruchs voraus (BGHZ 54, 56, 63; 150, 138, 142), begründet diesen jedoch nicht und hat auch sonst keine persönlichen Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zur Folge. Ihre Eintragung beseitigt deshalb den mit dem Eigentumserwerb verbundenen Vorteil nicht (vgl. OLG Dresden, MittBayNot 1996, 288, 291; Klüsener, Rpfleger 1981, 258, 261 f.). Das gleiche gilt für die Belastung eines Grundstücks mit einem Nießbrauch jedenfalls dann, wenn der Nießbraucher, wie hier, über §§ 1042 Satz 2, 1047 BGB hinaus auch die Kosten außergewöhnlicher Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die außergewöhnlichen Grundstückslasten zu tragen hat, der Eigentümer insoweit also nicht zum Aufwendungs- oder Verwendungsersatz gemäß §§ 1049, 677 ff. BGB verpflichtet ist (OLG Dresden, MittBayNot 1996, 288, 290; vgl. auch BayObLGZ 1979, 49, 54 f.; OLG Köln, Rpfleger 1998, 159; OLG Celle, MDR 2001, 931 f.; OLG Köln, ZMR 2004, 189, 191; Erman/Palm, aaO, § 107 Rdn. 6; MünchKomm-BGB/Schmitt, aaO, § 107 Rdn. 40; Palandt/Heinrichs, aaO, § 107 Rdn. 4; Larenz/Wolf, aaO, § 25 Rdn. 24; Stürner, AcP 173 [1973], 402, 428).

cc) Die mit jeder Art von Grunderwerb verbundene Verpflichtung zur Tragung öffentlicher Lasten stellt jedenfalls insoweit keinen Rechtsnachteil im Sinne von § 107 BGB dar, als es sich um laufende Aufwendungen, insbesondere die Pflicht zur Entrichtung der Grundsteuer, handelt.

Dies folgt allerdings nicht daraus, daß die öffentlichen Grundstückslasten auf Gesetz oder Satzung beruhen, also nicht Gegenstand der zwischen den Parteien getroffenen rechtsgeschäftlichen Abreden sind (so jedoch Erman/Palm, aaO, § 107 Rdn. 6; MünchKomm-BGB/Schmitt, aaO, § 107 Rdn. 39; RGRK-BGB/Krüger-Nieland, 12. Aufl., § 107 Rdn. 17; Soergel/Hefermehl, aaO, § 107 Rdn. 4; Harry Westermann, JZ 1955, 244, 245). Denn das Vermögen des Minderjährigen ist nicht weniger gefährdet, wenn der Eintritt eines Rechtsnachteils zwar von den Parteien des Rechtsgeschäfts nicht gewollt, vom Gesetz jedoch als dessen Folge angeordnet ist (vgl. Larenz/Wolf, aaO, § 25 Rdn. 23; Feller, DNotZ 1989, 66, 70).

Richtig ist weiterhin, daß der Grundstückseigentümer für die Erfüllung seiner auf öffentlichem Recht beruhenden Abgabenverpflichtungen nicht nur dinglich, sondern auch persönlich haftet (Senat, Urt. v. 22. Mai 1981, V ZR 69/80, NJW 1981, 2127). Der Umstand, daß den Minderjährigen infolge eines Rechtsgeschäfts persönliche Leistungspflichten treffen, zwingt jedoch nicht in jedem Fall zu der Annahme, das Rechtsgeschäft bedürfe gemäß §§ 107, 108 Abs. 1 BGB einer Genehmigung. Der Senat hat bereits in seiner die Überlassung von Wohnungseigentum betreffenden Entscheidung darauf hingewiesen, daß zur Vermeidung einer zu engen Handhabung des § 107 BGB der Begriff der ausschließlichen Lukrativität unter Berücksichtigung des Schutzzwecks der Vorschrift auszulegen ist (BGHZ 78, 28, 35; ebenso OLG Dresden, MittBayNot 1996, 288, 290; Soergel/Hefermehl, aaO, § 107 Rdn. 1). § 107 BGB bezweckt in erster Linie, den Minderjährigen vor einer Gefährdung seines Vermögens zu schützen. Da die Beurteilung der wirtschaftlichen Folgen eines Rechtsgeschäfts allerdings mit erheblichen praktischen Schwierigkeiten verbunden sein kann, knüpft die Vorschrift die Genehmigungsbedürftigkeit im Interesse der

Rechtssicherheit an das formale Kriterium des rechtlichen Nachteils an, das im Regelfall eine Vermögensgefährdung indiziert (Soergel/Hefermehl, aaO, § 107 Rdn. 1; Lange, NJW 1955, 1339; Stürner, AcP 173 [1973], 402, 418 ff.). Diese Entscheidung des Gesetzgebers schließt es zwar aus, den von § 107 BGB vorausgesetzten rechtlichen Vorteil durch den wirtschaftlichen Vorteil zu ersetzen (Senat, BGHZ 78, 28, 35). Möglich ist es jedoch, bestimmte Rechtsnachteile wegen ihres typischerweise ganz unerheblichen Gefährdungspotentials als von dem Anwendungsbereich der Vorschrift nicht erfaßt anzusehen (vgl. Larenz/Wolf, aaO, § 25 Rdn. 23; Stürner, aaO, S. 420). Dies gilt jedenfalls für solche den Minderjährigen kraft Gesetzes treffenden persönlichen Verpflichtungen, die ihrem Umfang nach begrenzt und wirtschaftlich derart unbedeutend sind, daß sie unabhängig von den Umständen des Einzelfalls eine Verweigerung der Genehmigung durch den gesetzlichen Vertreter oder durch einen Ergänzungspfleger nicht rechtfertigen könnten. Unter diesen Voraussetzungen wäre es reiner Formalismus, würde man die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts von der Erteilung einer Genehmigung abhängig machen, obwohl das Ergebnis der dabei vorzunehmenden Prüfung von vornherein feststünde. Mit der am Schutzzweck des § 107 BGB orientierten einschränkenden Auslegung ist eine Beeinträchtigung der Rechtssicherheit nicht verbunden, wenn geschlossene, klar abgegrenzte Gruppen von Rechtsnachteilen ausgesondert werden, die nach ihrer abstrakten Natur typischerweise keine Gefährdung des Minderjährigen mit sich bringen (Stürner, aaO; vgl. auch BGHZ 59, 236, 240 zur einschränkenden Auslegung von § 181 erster Halbsatz BGB). Eine derartige Fallgruppe stellt die Verpflichtung des Minderjährigen dar, die laufenden öffentlichen Grundstückslasten zu tragen. Die betreffenden Abgaben bemessen sich entweder nach dem Wert des Grundstücks oder nach den der öffentlichen Hand durch die Erbringung bestimmter Dienstleistungen entstehenden Kosten.

Sie sind daher ihrem Umfang nach begrenzt, können in der Regel aus den laufenden Erträgen des Grundstücks gedeckt werden und führen typischerweise zu keiner Vermögensgefährdung. Ihretwegen würde ein auf das Wohl des Minderjährigen bedachter gesetzlicher Vertreter oder Ergänzungspfleger seine Zustimmung zu einem Grunderwerb nicht verweigern. Dies rechtfertigt es, sie als rechtlich nicht nachteilig zu behandeln (Staudinger/Dilcher, aaO, § 107 Rdn. 15; Stürner, aaO, S. 427 f.; vgl. auch Flume, aaO, S. 192; für die Unbeachtlichkeit sämtlicher öffentlicher Lasten BayObLG, NJW 1967, 1912, 1913; NJW 1968, 941; Erman/Palm, aaO, § 107 Rdn. 6; MünchKomm-BGB/Schmitt, aaO, § 107 Rdn. 39; Palandt/Heinrichs, aaO, § 107 Rdn. 4; RGRK-BGB/Krüger-Nieland, aaO, § 107 Rdn. 2; Soergel/Hefermehl, aaO, § 107 Rdn. 4; Feller, DNotZ 1989, 66, 71; Klüsener, Rpfleger 1981, 461, 466; Harry Westermann, JZ 1955, 244, 245; offen gelassen von BGHZ 15, 168, 169 f.; Senat, BGHZ 78, 28, 34). Ob dies auch für außerordentliche Grundstückslasten, insbesondere die Verpflichtung zur Entrichtung von Erschließungs- oder Anliegerbeiträgen, gilt, bedarf im vorliegenden Fall keiner Entscheidung. Eine Belastung der Beteiligten zu 2 und 3 mit derartigen Pflichten ist nicht ersichtlich. Die bloß theoretische Möglichkeit, daß sie in Zukunft zu Anliegerbeiträgen oder ähnlichen außerordentlichen Lasten herangezogen werden könnten, stellt als solche keinen Rechtsnachteil dar. Insoweit würde es dem gesetzlichen Vertreter oder dem Ergänzungspfleger an jeglichen tatsächlichen Anhaltspunkten fehlen, auf die sie ihre Entscheidung über die Erteilung oder die Versagung einer Genehmigung stützen könnten.

2. Nach alledem ist die von den Beteiligten erklärte Auflassung wirksam, ohne daß es einer Genehmigung durch einen Ergänzungspfleger oder einer gerichtlichen Genehmigung bedürfte. Das Grundbuchamt war daher - unter

Aufhebung seiner Zwischenverfügung und der Beschwerdeentscheidung des Landgerichts – anzuweisen, von seinen Eintragungsbedenken Abstand zu

nehmen. Die Festsetzung des Geschäftswertes beruht auf §§ 31 Abs. 1 Satz 1, 30 Abs. 2 Satz 1 KostO.

Wenzel Klein Lemke

Schmidt-Räntsch Stresemann