BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 44/04

vom

3. Februar 2005

In der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

GBO §§ 71 Abs. 1, 78; BGB § 107

a) Im grundbuchrechtlichen Antragsverfahren folgt die Beschwerdeberechtigung eines Beteiligten nicht allein daraus, daß das Grundbuchamt die Vornahme der beantragten Eintragung abgelehnt oder im Wege der Zwischenverfügung von der vorherigen Beseitigung bestimmter Eintragungshindernisse abhängig gemacht hat; hinzukommen muß vielmehr, daß der Beschwerdeführer antragsberechtigt ist.

b) Hat das Beschwerdegericht die Erstbeschwerde eines Beteiligten als zulässig behandelt und in der Sache negativ beschieden, obwohl sie mangels Antragsberechtigung als unzulässig hätte verworfen werden müssen, ist seine weitere Beschwerde zulässig, jedoch mit der Maßgabe zurückzuweisen, daß die Erstbeschwerde als unzulässig verworfen wird.

c) Ein auf den Erwerb eines vermieteten oder verpachteten Grundstücks gerichtetes Rechtsgeschäft ist für einen Minderjährigen nicht lediglich rechtlich vorteilhaft im Sinne des § 107 BGB, auch wenn sich der Veräußerer den Nießbrauch an dem zu übertragenden Grundstück vorbehalten hat.

BGH, Beschl. v. 3. Februar 2005 - V ZB 44/04 - OLG Frankfurt a.M.

LG Gießen

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 3. Februar 2005 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel, die Richter Prof. Dr. Krüger, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und die Richterin Dr. Stresemann

beschlossen:

Die weiteren Beschwerden gegen den Beschluß der 7. Zivilkammer des Landgerichts Gießen vom 11. Mai 2004 werden zurückgewiesen, die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 5 mit der Maßgabe, daß ihre Beschwerde gegen die Zwischenverfügung des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Butzbach vom 11. März 2004 als unzulässig verworfen wird.

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

Gründe:

I.

Der Beteiligte zu 1 ist Eigentümer mehrerer landwirtschaftlicher Grundstücke, die er verpachtet hat. Mit notariellem Vertrag vom 22. Dezember 2003 überließ er diese Grundstücke unter gleichzeitiger Erklärung der Auflassung seinen Enkelkindern, den Beteiligten zu 2 bis 4 zu gleichen Teilen. Er behielt sich jedoch den lebenslänglichen unentgeltlichen Nießbrauch an dem übertragenen Grundbesitz vor. Insoweit wurde bestimmt, daß der Nießbraucher auch die Kosten außergewöhnlicher Ausbesserungen und Erneuerungen sowie

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

die außerordentlichen Lasten der Grundstücke zu tragen hat. Mit gleicher Urkunde bewilligten die Beteiligten zu 2 bis 4 die Eintragung eines nachrangigen Nießbrauchsrechts mit entsprechendem Inhalt zugunsten ihrer Mutter, der Beteiligten zu 5, in das Grundbuch.

Die von dem Urkundsnotar im Namen der Beteiligten gestellten Anträge auf Eigentumsumschreibung und Eintragung des Nießbrauchsrechts zugunsten des Beteiligten zu 1 hat das Grundbuchamt mit Zwischenverfügung vom 11. März 2004 beanstandet, weil die Schenkung der verpachteten Grundstücke für den minderjährigen Beteiligten zu 4 nicht lediglich rechtlich vorteilhaft sei. Es hat den Beteiligten aufgegeben, binnen bestimmter Frist einen Ergänzungspfleger bestellen zu lassen. Die dagegen gerichteten Beschwerden der Beteiligten sind erfolglos geblieben. Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main möchte auch die weiteren Beschwerden zurückweisen. Es sieht sich daran jedoch durch den Beschluß des Oberlandesgerichts Celle vom 16. Februar 2001 (OLGR Celle 2001, 159 = MDR 2001, 931) 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 Erwerb eines verpachteten Grundstücks sei für einen Minderjährigen wegen des damit verbundenen Eintritts in

den von dem Veräußerer geschlossenen Pachtvertrag nicht lediglich rechtlich vorteilhaft. Dies gelte auch dann, wenn sich der Veräußerer den Nießbrauch an dem Grundstück vorbehalten habe. In diesem Fall trete der Minderjährige bereits mit dem Eigentumserwerb, wenn auch nur für eine juristische Sekunde, in den bestehenden Pachtvertrag ein. Darüber hinaus träfen ihn die Pflichten aus dem Pachtverhältnis jedenfalls mit Beendigung des Nießbrauchs. Der zwischen den Beteiligten geschlossene Überlassungsvertrag bedürfe deshalb der Genehmigung durch einen an die Stelle der rechtlich verhinderten Eltern tretenden Ergänzungspfleger. Demgegenüber vertritt das Oberlandesgericht Celle in seiner auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung vom 16. Februar 2001 (aaO) die Ansicht, die Übertragung eines mit einem Nießbrauch belasteten vermieteten Grundstücks sei mit keinen rechtlichen Nachteilen für den minderjährigen Erwerber verbunden, so daß er die Auflassung selbst wirksam erklären könne.

Diese Divergenz rechtfertigt die Vorlage. Die unterschiedlich beantwortete Frage, ob ein Minderjähriger durch seine auf den Erwerb des Eigentums an einem nießbrauchbelasteten vermieteten oder verpachteten Grundstück gerichtete Willenserklärung lediglich einen rechtlichen Vorteil im Sinne von § 107 BGB erlangt, ist für die dem Grundbuchamt nach § 20 GBO obliegende Prüfung einer rechtswirksam erklärten Auflassung (vgl. Senat, BGHZ 78, 28, 31; Bauer/von Oefele, GBO, 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 GBO, 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.).

III.

Die weiteren Beschwerden sind zulässig (§§ 78, 80 GBO). Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten folgt aus der Zurückweisung ihrer Erstbeschwerden (vgl. Senat, BGHZ 151, 116, 121; Beschl. v. 3. Februar 1994, V ZB 31/93, NJW 1994, 1158). Dies gilt auch, soweit die Erstbeschwerde der Beteiligten zu 5 an sich als unzulässig hätte verworfen werden müssen (vgl. BayObLGZ 1993, 253, 255; KEHE/Kuntze, aaO., § 78 Rdn. 27; Meikel/Streck, Grundbuchrecht, 9. Aufl., § 78 Rdn. 10). In der Sache selbst haben die weiteren Beschwerden jedoch keinen Erfolg.

1. Die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 5 ist bereits deshalb unbegründet, weil ihre Erstbeschwerde gegen die Zwischenverfügung vom 11. März 2004 mangels Beschwerdeberechtigung unzulässig ist.

Im grundbuchrechtlichen Antragsverfahren folgt die Beschwerdeberechtigung nicht allein daraus, daß das Grundbuchamt die Vornahme der beantragten Eintragung abgelehnt oder im Wege einer Zwischenverfügung von der vorherigen Beseitigung bestimmter Eintragungshindernisse abhängig gemacht hat. Hinzukommen muß vielmehr, daß der Beschwerdeführer antragsberechtigt

ist (BayObLG, MittBayNot 1994, 39, 40; OLG Hamm, FGPrax 1995, 14, 15; KEHE/Kuntze, aaO., § 71 Rdn. 69; Meikel/Streck, aaO., § 71 Rdn. 118). Dies setzt gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO voraus, daß die Rechtsstellung des Antragstellers durch die beantragte Eintragung eine unmittelbare Verbesserung oder Verschlechterung erfährt (Demharter, GBO, 24. Aufl., § 13 Rdn. 47; KEHE/Herrmann, aaO., § 13 Rdn. 55; Meikel/Böttcher, aaO., § 13 Rdn. 35). Für die Beteiligte zu 5 ist jedoch eine solche unmittelbare Veränderung ihrer dinglichen Rechtsstellung weder mit der Eintragung des Nießbrauchs für den Beteiligten zu 1 noch mit der Eigentumsumschreibung auf die Beteiligten zu 2 bis 4 verbunden. Insoweit ist sie mithin nicht antragsberechtigt und deshalb nicht beschwerdebefugt. Da das Beschwerdegericht ihre Beschwerde gleichwohl als zulässig behandelt und in der Sache negativ beschieden hat, ist ihre weitere Beschwerde mit der Maßgabe zurückzuweisen, daß die Erstbeschwerde als unzulässig verworfen wird (vgl. Demharter, aaO., § 80 Rdn. 20; KEHE/Kuntze, aaO., § 80 Rdn. 26; Meikel/Streck, aaO., § 80 Rdn. 31).

2. Die weiteren Beschwerden der Beteiligten zu 1 bis 4 sind ebenfalls unbegründet. Die im Rahmen des Überlassungsvertrags vom 22. Dezember 2003 erklärte Auflassung (§ 925 BGB) führt zu rechtlichen Nachteilen für den minderjährigen Beteiligten zu 4 und ist deshalb schwebend unwirksam (§§ 107, 108 Abs. 1 BGB). Ohne die von dem Grundbuchamt verlangte Genehmigung der Auflassung durch einen Ergänzungspfleger darf die beantragte Eigentumsumschreibung nicht vorgenommen werden (§ 20 GBO).

a) Ein auf den Erwerb einer Sache gerichtetes Rechtsgeschäft ist für einen Minderjährigen nicht lediglich rechtlich vorteilhaft im Sinne von § 107 BGB, 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; Beschl. v. 25. November 2004, V ZB 13/04, WM 2005, 144, 146, zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen). Eine solche persönliche Haftung ist mit dem Erwerb eines vermieteten oder verpachteten Grundstücks verbunden. Gemäß §§ 566 Abs. 1, 581 Abs. 2, 593b BGB tritt der Erwerber mit dem Eigentumsübergang (Staudinger/Emmerich, BGB [2003], § 566 Rdn. 26) in sämtliche Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Miet- oder Pachtverhältnis ein. Er ist daher nicht nur zu der Überlassung des vermieteten oder verpachten Grundstücks verpflichtet (§§ 535 Abs. 1, 581 Abs. 1, 585 Abs. 2 BGB); vielmehr können ihn insbesondere auch Schadensersatz- und Aufwendungsersatzpflichten (§§ 536a, 581 Abs. 2, 586 Abs. 2 BGB) sowie die Pflicht zur Rückgewähr einer von dem Mieter oder Pächter geleisteten Sicherheit (§§ 566a, 581 Abs. 2, 593b BGB) treffen. Hierbei handelt es sich nicht um typischerweise ungefährliche Rechtsnachteile, die bei der Anwendung des § 107 BGB von vornherein außer Betracht bleiben könnten (so jedoch Stürner, AcP 173 [1973], 402, 431, 448; Jerschke, DNotZ 1982, 459, 473; Stutz, MittRhNotK 1993, 205, 211 für unbebaute verpachtete Grundstücke). Anders als die mit dem Grundstückserwerb verbundene Verpflichtung zur Tragung laufender öffentlicher Lasten (vgl. Senat, Beschl. v. 25. November 2004, V ZB 13/04, WM 2005, 144, 147) sind die aus dem Eintritt in ein Miet- oder Pachtverhältnis resultierenden Pflichten ihrem Umfang nach nicht begrenzt. Ihre wirtschaftliche Bedeutung hängt von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab. Ob die von ihnen ausgehenden Ge-

fahren für das Vermögen des Minderjährigen im Hinblick auf die mit dem Grundstückserwerb verbundenen Vorteile hingenommen werden können, läßt sich deshalb nicht abstrakt beurteilen, sondern erfordert eine entsprechende einzelfallbezogene Prüfung durch den gesetzlichen Vertreter. Mit der ganz überwiegenden Meinung in Rechtsprechung (OLG Oldenburg, NJW-RR 1988, 839; OLG Karlsruhe, OLGR Karlsruhe 2000, 259, 260; Rpfleger 2003, 579; BayObLG, NJW 2003, 1129) und Literatur (Bamberger/Roth/Wendtland, BGB, § 107 Rdn. 8; Jauernig/Jauernig, BGB, 11. Aufl., § 107 Rdn. 4; MünchKomm-BGB/Schmitt, 4. Aufl., § 107 Rdn. 48; Palandt/Heinrichs, BGB, 64. Aufl., § 107 Rdn. 4; Staudinger/Peschel-Gutzeit [2002], § 1629 Rdn. 233; Feller, DNotZ 1989, 66, 74; Lange, NJW 1955, 1339, 1341) ist deshalb davon auszugehen, daß der Erwerb eines vermieteten oder verpachteten Grundstücks für einen Minderjährigen nicht lediglich rechtlich vorteilhaft ist.

b) Dies gilt auch dann, wenn sich der Veräußerer - wie hier - den Nießbrauch an dem zu übertragenden Grundstück vorbehalten hat (OLG Karlsruhe, OLGR Karlsruhe 2000, 259, 260; Rpfleger 2003, 579; BayObLG NJW 2003, 1129). Selbst wenn man - entgegen der Auffassung des vorlegenden Gerichts - annimmt, daß die Veräußerung in diesem Fall die miet- oder pachtvertraglichen Beziehungen zunächst unberührt läßt, der frühere Eigentümer also als Nießbraucher Vermieter oder Verpächter in dem unverändert fortbestehenden Miet- oder Pachtverhältnis bleibt (BFH, NJW 1989, 3175, 3176; Schmidt-Futterer/Gather, Mietrecht, 8. Aufl., § 567 Rdn. 11; Staudinger/Emmerich [2003], § 567 Rdn. 13; a.A. BayObLG, Rpfleger 2003, 579; offen gelassen von Senat, Urt. v. 27. Oktober 1982, V ZR 177/81, NJW

1983, 1780, 1781), tritt der minderjährige Erwerber jedenfalls mit der Beendigung des Nießbrauchs, hier also mit dem Tod des Beteiligten zu 1, entsprechend § 1056 Abs. 1 BGB in die Pflichten aus dem dann noch bestehenden Miet- oder Pachtvertrag ein (Staudinger/Emmerich, aaO., § 567 Rdn. 13). Die damit begründete persönliche Haftung des Minderjährigen ist nicht etwa deshalb unbeachtlich, weil es sich, wie das Oberlandesgericht Celle (MDR 2001, 931, 932) meint, um einen mittelbaren Rechtsnachteil handelt, der aus der Eigentümerstellung als solcher resultiert. Tatsächlich ist die Belastung mit miet- oder pachtvertraglichen Pflichten eine Folge des dinglichen Erwerbsgeschäfts. Daß sie von dem rechtsgeschäftlichen Willen der Parteien nicht umfaßt sein muß, sondern kraft gesetzlicher Anordnung eintritt, ist im Hinblick auf den von § 107 BGB verfolgten Schutzzweck ohne Belang (vgl. Senat, Beschl. v. 25. November 2004, V ZB 13/04, Umdruck Seite 12 für öffentliche Grundstückslasten). Unerheblich ist auch, daß im Zeitpunkt der Erklärung der Auflassung noch nicht feststeht, ob und wann der minderjährige Erwerber in den von dem Übergeber geschlossenen Miet- oder Pachtvertrag eintreten wird. Zwar genügt die bloß theoretische Möglichkeit einer zukünftigen Belastung nicht, um einen Rechtsnachteil im Sinne von § 107 BGB annehmen zu können (Senat, Beschl. v. 25. November 2004, V ZB 13/04, Umdruck Seite 15). Deshalb ist die Schenkung eines Grundstücks unter Nießbrauchsvorbehalt nicht bereits deshalb rechtlich nachteilig, weil eine in Zukunft erfolgende Vermietung oder Verpachtung durch den Nießbraucher nicht ausgeschlossen werden kann. Ist das Grundstück dagegen bereits im Zeitpunkt der Auflassung vermietet oder verpachtet, besteht die hinreichend konkrete Möglichkeit, daß der Minderjährige bei Beendigung des Nießbrauchs mit Pflichten aus dem Miet- oder Pachtvertrag belastet werden kann. Dies genügt, um einen Rechtsnachteil

anzunehmen (OLG Karlsruhe, OLGR Karlsruhe 2000, 259, 260). Insoweit gilt nichts anderes als bei einer Schenkung unter Rücktrittsvorbehalt, die nach allgemeiner Ansicht rechtlich nachteilig ist, weil der Minderjährige im Fall der Ausübung des Rücktrittsrechts zum Wertersatz oder Schadensersatz, insbesondere wegen einer zwischenzeitlichen Verschlechterung des zurückzugewährenden Gegenstands, verpflichtet sein kann (BayObLG, Rpfleger 1974, 309, 310; OLG Dresden, MittBayNot 1996, 288, 290; OLG Köln, Rpfleger 1998, 159; ZMR 2004, 189, 191; OLG Celle, MDR 2001, 931, 932; Fembacher/Franzmann, MittBayNot 2002, 78, 82 f.; Bestelmeyer, Rpfleger 2004, 162).

c) Wegen der mit dem Eigentumserwerb verbundenen Rechtsnachteile konnte der minderjährige Beteiligte zu 4 die Auflassung nicht selbst wirksam erklären. Die nach §§ 107, 108 Abs. 1 BGB erforderliche Genehmigung der von ihm abgegebenen Auflassungserklärung können die Eltern des Beteiligten zu 4 nicht erteilen, weil seine Mutter als Tochter des Beteiligten zu 1 gemäß §§ 1629 Abs. 2 Satz 1, 1795 Abs. 1 Nr. 1 erster Halbsatz BGB von der Vertretung ausgeschlossen ist und sich dieses Vertretungsverbot auch auf den Vater des Beteiligten zu 4 erstreckt (vgl. BGH, Urt. v. 14. Juni 1972, IV ZR 53/71, NJW 1972, 1708). Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus § 1795 Abs. 1 Nr. 1 letzter Halbsatz BGB. Zwar ist der der Eigentumsübertragung zugrunde liegende Schenkungsvertrag (§ 516 Abs. 1 BGB) für den Beteiligten zu 4 lediglich rechtlich vorteilhaft, so daß die Auflassung ausschließlich der Erfüllung einer durch das schuldrechtliche Grundgeschäft wirksam begründeten Verbindlichkeit dient. Gleichwohl sind die Eltern des Beteiligten zu 4 daran gehindert, die Auflassung für diesen zu erklären oder die von ihm selbst erklärte Auflas-

sung zu genehmigen, weil die in § 1795 Abs. 1 Nr. 1 letzter Halbsatz BGB normierte Ausnahme von dem Vertretungsverbot unter Berücksichtigung des Zwecks der §§ 1629 Abs. 2 Satz 1, 1795 Abs. 1 Nr. 1 erster Halbsatz BGB, Kollisionen zwischen den Interessen des Kindes und den Interessen seiner Eltern zu vermeiden (Palandt/Diederichsen, aaO., § 1629 Rdn. 20), nicht gilt, wenn das in der Erfüllung einer Verbindlichkeit bestehende Rechtsgeschäft über den Erfüllungserfolg hinaus zu rechtlichen Nachteilen für den Vertretenen führt. Denn in diesem Fall trifft die § 1795 Abs. 1 Nr. 1 letzter Halbsatz BGB zugrunde liegende Annahme, daß es bei der bloßen Erfüllung einer bestehenden Verbindlichkeit zu keiner Interessenkollision kommen kann (Erman/Holzhauer, BGB, 11. Aufl., § 1795 Rdn. 10; vgl. auch Kern, JA 1990, 281, 282 zu § 181 letzter Halbsatz BGB), nicht zu, so daß es bei dem grundsätzlichen Vertretungsverbot verbleiben muß. Damit bedarf es, wie von dem Grundbuchamt verlangt, einer Genehmigung der Auflassung durch einen noch zu bestellenden Ergänzungspfleger (§ 1909 Abs. 1 BGB).

3. Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf §§ 31 Abs. 1 Satz 1, 30 Abs. 2 Satz 1 KostO.

Wenzel Krüger Lemke

Schmidt-Räntsch Stresemann