

letzte Aktualisierung: 24.2.2025

OLG Frankfurt, Beschl. v. 11.12.2024 – 20 W 130/24

BGB § 1850

Erfordernis einer betreuungsgerichtlichen Genehmigung; Belastung des Grundstücks des veräußernden Betreuten mit einer Finanzierungsgrundschuld; kein Genügen der Belastungsvollmacht im Kaufvertrag, den das Beitreuungsgericht bereits genehmigt hat

Der Senat hält an seiner Rechtsauffassung fest, dass die vom Betreuungsgericht erteilte Genehmigung eines notariellen Kaufvertrags, der eine Belastungsvollmacht enthält, die Genehmigungsbedürftigkeit der nachfolgenden und in Ausnutzung dieser Vollmacht durchgeführten Grundpfandrechtsbestellung nicht entfallen lässt (OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 16.6.2011 – 20 W 251/11; Abweichung von OLG Düsseldorf, Beschluss vom 1.8.2023 – I-3 Wx 86/23).

Gericht: OLG Frankfurt 20. Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 11.12.2024
Aktenzeichen: 20 W 130/24
ECLI: ECLI:DE:OLGHE:2024:1211.20W130.24.00
Dokumenttyp: Beschluss
Quelle:

Norm: § 1850 BGB

Erforderlichkeit einer betreuungsgerichtlichen Genehmigung

Leitsatz

Der Senat hält an seiner Rechtsauffassung fest, dass die vom Betreuungsgericht erteilte Genehmigung eines notariellen Kaufvertrags, der eine Belastungsvollmacht enthält, die Genehmigungsbedürftigkeit der nachfolgenden und in Ausnutzung dieser Vollmacht durchgeführten Grundpfandrechtsbestellung nicht entfallen lässt (OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 16.6.2011 - 20 W 251/11; Abweichung von OLG Düsseldorf, Beschluss vom 1.8.2023 - I-3 Wx 86/23).

Verfahrensgang

vorgehend AG Frankfurt am Main Höchst, 13. Juni 2024, ..., Verfügung

Tenor

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 10.000,-- EUR festgesetzt.

Gründe

I.

Im betroffenen Grundbuch sind in Abt. I, lfd. Nr. 2b, die Beteiligte zu 1 und in Abt. I, lfd. Nrn. 2c bis 2e, die Beteiligten zu 1 bis 3 in Erbgemeinschaft, jeweils zu 1/2 als Eigentümer eingetragen.

Mit Schreiben vom 03.06.2024 hat die Verfahrensbevollmächtigte unter anderem ihre notarielle Urkunde vom 13.02.2024, UVZ-Nr. ..., die einen Kaufvertrag über ein Wohnungseigentumsrecht enthält, zum betroffenen Grundbuch eingereicht. Ausweislich dieser Urkunde, wegen deren Einzelheiten auf den Akteninhalt Bezug genommen wird, haben die Beteiligten zu 1 bis 3 den betroffenen Grundbesitz an den Beteiligten zu 4 zu ¾ und die Beteiligten zu 5 und 6 je zu 1/8 verkauft.

Ziffer III. 6. dieses Vertrags lautet auszugsweise:

„Der Kaufpreis wird ganz oder teilweise finanziert. Der Käufer verpflichtet sich, die hierfür erforderlichen Grundpfandrechte unverzüglich zu bestellen. Die Auszahlungsbeträge sind nach der Bestellung der Grundpfandrechte von den kreditierenden Stellen zu dem entsprechenden Fälligkeitstermin unmittelbar an den Verkäufer zu zahlen.

Der Verkäufer verpflichtet sich zur Mitwirkung an Grundpfandrechtsbestellungen, die für die Finanzierung des Kaufpreises erforderlich sind. Er erteilt hiermit dem Käufer Vollmacht zur Bestellung und Eintragung von Grundpfandrechten, welche zur Valutierung des Kaufpreises nach Maßgabe banküblicher Bedingungen erforderlich sind nebst bis zu insgesamt 30 v. H. Zinsen und Nebenleistungen. Etwa bestehende Rangvorbehalte dürfen ausgenutzt oder Rangrücktritte bewilligt und beantragt werden.

Die Grundpfandrechte dürfen ausschließlich zur Sicherung von Darlehen dienen, die der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises aufnimmt. Eine Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung darf die dingliche Haftung des Kaufgegenstandes und dessen jeweiligen Eigentümer betreffen (§ 800 ZPO), nicht jedoch die persönliche Haftung des Verkäufers begründen.

(...).“

In der Folge enthält Ziffer III. 6. Regelungen in diesem Zusammenhang, auf deren Einzelheiten verwiesen wird.

Der Urkunde beigefügt war eine rechtskräftige Ausfertigung eines Beschlusses des Amtsgerichts Frankfurt am Main - Betreuungsgericht -, Az. ..., vom 29.04.2024, ausweislich dessen die Erklärungen der Betreuerin für die Beteiligte zu 1 in der bezeichneten notariellen Urkunde betreffend den Verkauf des im bezeichneten Grundbuch verzeichneten Grundbesitzes genehmigt wurden. Beigefügt war weiter ein Beschluss desselben Gerichts zum selben Aktenzeichen vom 24.10.2023, ausweislich dessen die Betreuerin für die Beteiligte zu 1 unter anderem mit dem Aufgabenkreis „Wohnungsverkauf vorbehaltlich der gerichtlichen Genehmigung“ bestellt worden war. Auch auf den Inhalt dieser Urkunden wird ergänzend Bezug genommen.

Weiter war dem Schreiben an das Grundbuchamt vom 03.06.2024 eine notarielle Urkunde der Verfahrensbevollmächtigten vom 28.05.2024, UVZ-Nr. ..., beigefügt, ausweislich der die Beteiligten zu 4 bis 6 handelnd für sich und zugleich für die Beteiligten zu 1 bis 3 aufgrund der in der oben bezeichneten Urkunde vom 13.02.2024 erteilten Vollmacht eine Grundschuld über 100.000,-- EUR für die Bank1 Aktiengesellschaft, Stadt1, an dem betroffenen Grundbesitz bestellt haben. Wegen der Einzelheiten dieser Urkunde wird ebenfalls auf den Akteninhalt verwiesen.

Die Verfahrensbevollmächtigte hat im Schreiben vom 03.06.2024 gegenüber dem Grundbuchamt im Namen der Beteiligten die Anträge in der Grundschuldbestellungsurkunde gestellt, insbesondere deren Eintragung, sowie die Eintragung der Auflassungsvormerkung gemäß Abschnitt V. des Kaufvertrags im Rang hinter dieser Grundschuld gemäß Rangrücktritt in Abschnitt VIII. der Grundschuldbestellung beantragt.

Durch die angefochtene Zwischenverfügung, auf deren Einzelheiten verwiesen wird, hat das Grundbuchamt neben weiteren Beanstandungen unter Ziffer 2. aufgegeben, dass zur Grundschuldbestellungsurkunde bezüglich der Beteiligten zu 1 die betreuungsge-

richtliche Genehmigung mit Rechtskraftvermerk gemäß § 1850 Ziffer 1 BGB vorzulegen sei.

Hierauf hat die Verfahrensbevollmächtigte mit Schreiben vom 18.06.2024 unter anderem mitgeteilt, dass sie das Betreuungsgericht darauf hingewiesen habe, dass sie den Vertrag aufgrund einer aktuellen Entscheidung von Ende 2023 mit einer unter anderem vom Betreuungsgericht zu genehmigenden Belastungsvollmacht aufgebaut habe, nach deren Rechtswirksamkeit die Grundschrift vom Käufer bestellt werde. Dagegen habe das Betreuungsgericht offensichtlich keine Bedenken gehabt, das auch die Vollmacht der Betreuten zur Bestellung der Finanzierungsgrundschuld betreuungsgerichtlich genehmigt habe. Einer weiteren und damit doppelten betreuungsgerichtlichen Genehmigung sollte es nach Auffassung der Verfahrensbevollmächtigten nicht mehr bedürfen. In der Anlage ist auf einen Beschluss des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 01.08.2023, I-3 Wx 86/23, Bezug genommen worden.

Hierauf hat das Grundbuchamt mit Verfügung vom 25.06.2024 mitgeteilt, dass es die Auffassung des OLG Düsseldorf nicht teile. Die Rechtslage sei umstritten. So würden sich diverse Entscheidungen finden, die die Genehmigung der Grundschriftbestellungsurkunde für nicht abdingbar halten würden, da im Kaufvertrag nicht etwa die konkrete Grundstücksbelastung durch das Betreuungs- bzw. Familiengericht genehmigt werde.

Mit an das Oberlandesgericht gerichtetem Schriftsatz vom 27.06.2024, auf dessen Einzelheiten ebenfalls Bezug genommen wird, hat die Verfahrensbevollmächtigte im Namen der Beteiligten gegen Punkt 2 der Zwischenverfügung vom 13.06.2024 Beschwerde eingelegt mit dem Antrag, die Zwischenverfügung bezüglich Punkt 2 aufzuheben und dem Eintragungsantrag vom 03.06.2024 auf Eintragung der Grundschrift stattzugeben. Zur Begründung hat sie im Wesentlichen ausgeführt, dass die Verfahrensbevollmächtigte ihre Urkunden nach den neuesten Veröffentlichungen des deutschen Notarinstituts aufgebaut habe, während sich das Grundbuchamt für seine Begründung auf andere Ansichten beziehe, die sämtlich mehr als über ein Jahrzehnt zurücklagen und somit längst obsolet erschienen. Das Betreuungsgericht habe vorliegend die Kaufvertraglichen Bestimmungen genehmigt, die eine Vollmacht zur Bestellung einer Finanzierungsgrundschuld beinhalten würden. Nach Wirksamwerden der Vollmacht bedürfe es keiner weiteren Genehmigung zur Ausübung der Vollmacht. Dass die Finanzierungsgrundschuld nur im Rahmen des Kaufvertrags errichtet und ausschließlich zur Sicherung des verkäuferseitigen Kaufpreisanspruchs verwendet werde, sei sowohl im Kaufvertrag als auch in der Grundschrifturkunde dokumentiert und werde notariell überwacht. Vor diesem Hintergrund könnten hier keine Anhaltspunkte dafür gesehen werden, die eine Doppelgenehmigung rechtferigen würden. Im Gegenteil scheine es gar nicht vorstellbar, dass das Betreuungsgericht eine im Rahmen des Kaufvertrags bestellte Finanzierungsgrundschuld nicht genehmigen würde. Denn dies stünde krass im Gegensatz zu dem mutmaßlichen Willen der Betroffenen und deren Unterhaltssicherung. Dies habe so ganz offensichtlich nun auch das OLG Düsseldorf erkannt und die antiquierten Ansichten, die sich auch seitens des OLG Frankfurt nicht würden halten lassen, beiseite gewischt.

Nach Rückgabe an das Grundbuchamt hat dieses durch Beschluss vom 23.07.2024, auf dessen Einzelheiten Bezug genommen wird, der Beschwerde nicht abgeholfen und sie dem Senat zur Entscheidung vorgelegt. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass nicht etwa die Vollmachterteilung unter dem betreuungsgerichtlichen Genehmigungsvorbehalt stehe, sondern die konkrete Belastung des Grundstücks mit einem Grundpfandrecht. Zudem sei die der Entscheidung des OLG Düsseldorf vom 01.08.2023 zugrundelie-

gende Sachlage eine andere gewesen, was das Grundbuchamt im Einzelnen ausgeführt hat.

Die Verfahrensbevollmächtigte hat mit Schreiben vom 01.08.2024 im Beschwerdeverfahren ergänzend Stellung genommen.

II.

Die Beschwerde ist gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthaft und auch ansonsten zulässig, so insbesondere formgerecht eingelegt worden. Die Beteiligten sind als nach § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO jeweils Antragsberechtigte auch beschwerdeberechtigt.

Die Beschwerde hat jedoch in der Sache keinen Erfolg. Die Zwischenverfügung vom 13.06.2024 ist im angefochtenen Umfang nicht zu beanstanden. Zu Recht hat das Grundbuchamt für die Eintragung der bestellten Grundschuld im Grundbuch die betreuungsgerichtliche Genehmigung für erforderlich erachtet und deren Vorlage aufgegeben.

Nach § 1850 Nr. 1 BGB bedarf der Betreuer zur Verfügung über ein Grundstück oder über ein Recht an einem Grundstück des Betreuten der Genehmigung des Betreuungsgerichts. Dabei ist anerkannt, dass unter einer Verfügung in diesem Sinne jede unmittelbare Einwirkung auf ein bestehendes Recht zu verstehen ist, welches in einer Übertragung, Belastung, Inhaltsänderung oder Aufgabe bestehen kann (vgl. BGH FGPrax 2021, 97, zitiert nach juris; Grüneberg/Götz, BGB, 83. Aufl., § 1850 Rz. 4; § 1849 Rz. 4). Damit zählt zu den genehmigungsbedürftigen Verfügungen im Sinne des § 1850 Nr. 1 BGB auch die Belastung des Grundstücks des bzw. der Betreuten mit einem Grundpfandrecht, also auch - wie hier - mit einer Grundschuld (vgl. Grüneberg/Götz, a.a.O., § 1850 Rz. 4; Münchener Kommentar/Kroll-Ludwigs, BGB, 9. Aufl., § 1850 Rz. 26). Dabei ist auch die Verfügung über ein Grundstück genehmigungsbedürftig, an dem die Betreute - wie jeweils hier - im Rahmen einer Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaft beteiligt ist (vgl. Münchener Kommentar/Kroll-Ludwigs, a.a.O., § 1850 Rz. 21 m. w. N.).

Nicht einheitlich wird dabei jedoch die Frage beurteilt, ob eine zusätzliche weitere betreuungsgerichtliche Genehmigung für die Bestellung eines Grundpfandrechts zur Finanzierung des Kaufpreises bei Veräußerung eines Grundstücks des bzw. der Betreuten erforderlich ist, wenn diese unter Ausnutzung einer in dem Kaufvertrag erteilten Belastungsvollmacht bestellt wurde und die Erklärungen des Betreuers bzw. der Betreuerin in dem Kaufvertrag einschließlich der Belastungsvollmacht bereits betreuungsgerichtlich genehmigt wurden.

Teilweise wird hierzu mit der Beschwerde die Auffassung vertreten, die Bestellung des Grundpfandrechts bedürfe keiner zusätzlichen Genehmigung, wenn in dem genehmigten Kaufvertrag bereits die wesentlichen Vertragsbestimmungen für die Bestellung des Grundpfandrechts enthalten seien (vgl. die von der Beschwerde zitierte Entscheidung des OLG Düsseldorf, veröffentlicht etwa in FGPrax 2023, 244; dem folgend etwa BeckOGK/Heinemann, BGB, Stand: 01.09.2024, § 1960 Rz. 299; Schulteis NZFam 2024, 765).

Die - soweit ersichtlich - nach wie vor herrschende Auffassung in Literatur und Rechtsprechung geht aber davon aus, dass die vom Betreuungsgericht erteilte Genehmigung des notariellen Kaufvertrags, der eine Belastungsvollmacht enthält, die Genehmigungsbedürftigkeit der nachfolgenden und in Ausnutzung dieser Vollmacht durchgeführten Grundpfandrechtsbestellung nicht entfallen lässt (vgl. zunächst die vom Grundbuchamt

im Nichtabhilfebeschluss zitierten - und derjenigen des OLG Düsseldorf zeitlich vorangehenden - Entscheidungen des OLG Zweibrücken FGPrax 2005, 59; OLG Hamm FGPrax 2014, 11; wohl auch KG FGPrax 2022, 148, Tz. 8 bei juris, und nach der zitierten Entscheidung des OLG Düsseldorf: BeckOK BGB/Kadelbach, Stand: 01.11.2024, § 1850 Rz. 6; BeckOK GBO/Reetz, Stand: 09.12.2024, Sonderbereich „Vertretungsmacht“ Rz. 107; Bauer/Lütgens/Schwedler/Harm, HK zum Betreuungs- und Unterbringungsrecht, 150. Lieferung - 8/2024, § 1850 BGB Rz. 47; jurisPK-BGB/Herberger, Stand: 10.12.2024, § 1850 Rz. 30, sowie die vielfältigen Nachweise in den Anmerkungen zur Entscheidung des OLG Düsseldorf von Dressler-Berlin FGPrax 2023, 246; Frie Rpfleger 2024, 61; Lamberz FamRZ 2023, 1820 und ErbR 2024, 74; Böttcher NJW 2024, 2886; Braun DNotZ 2024, 924). Der Senat hat sich dieser herrschenden Auffassung bereits angeschlossen (vgl. den vom Grundbuchamt im Nichtabhilfebeschluss zitierten Beschluss vom 16.06.2011, 20 W 251/11, zitiert nach juris).

Der Senat sieht keine Veranlassung, von dieser Rechtsauffassung, die sich seinerzeit noch auf die §§ 1908i, 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB bezog, in Ansehung des nunmehr gelten- den und insoweit inhaltsgleichen § 1850 Nr. 1 BGB abzuweichen.

Der Kreis der genehmigungsbedürftigen Verfügungen im Sinne des § 1850 Nr. 1 BGB bedarf im Interesse der Rechtssicherheit einer klaren Abgrenzung, die sich an formalen Kriterien zu orientieren hat und eindeutig zu bestimmen sein muss, so dass zur Abgrenzung der genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte kein Raum für eine wertende, an der wirtschaftlichen oder sonstigen Bedeutung orientierte Betrachtungsweise ist. Deshalb kann eine eindeutig unter den Wortlaut des § 1850 Nr. 1 BGB fallende Verfügung aus der Genehmigungspflicht nicht deshalb herausgenommen werden, weil die Interessen des Betreuten möglicherweise bereits durch die betreuungsgerichtliche Genehmigung eines anderen Rechtsgeschäfts als gewahrt angesehen werden können und deshalb die Genehmigungsbedürftigkeit bei wertender Betrachtung in Frage gestellt werden könnte. Nach den hier maßgeblichen formalen Kriterien stellt die Bevollmächtigung eines Dritten noch kein konkretes Rechtsgeschäft im Sinne des Katalogs des § 1850 Nr. 1 BGB dar, sondern die Genehmigungspflicht knüpft nach der Gesetzesystematik erst an das von dem Bevollmächtigten vorgenommene Rechtsgeschäft an. Deshalb kann eine etwa zuvor erteilte betreuungsgerichtliche Genehmigung zu einer Bevollmächtigung die nach der gesetzlichen Systematik für das aufgrund dieser Vollmacht vorgenommene Rechtsgeschäft erforderliche Genehmigung nicht ersetzen (vgl. Senat a.a.O., OLG Zweibrücken a.a.O., OLG Hamm a.a.O., je noch zu § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB und m. w. N.; vgl. auch Braun DNotZ 2024, 924).

Daran hält der Senat fest. Der Senat vermag der entgegenstehenden Rechtsauffassung des OLG Düsseldorf in der oben zitierten Entscheidung (Tz. 29 bei juris) nicht zu folgen, nach der bei einer am Normzweck der Vorschrift (dort § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB) ausgerichteten Gesetzesauslegung die besseren Gründe dafür sprechen, die Bestellung einer Grundschuld zur Kaufpreisfinanzierung von dem Erfordernis einer betreuungsgerichtlichen Genehmigung freizustellen, wenn die Grundschuld vom Grundstückskäufer in Ausübung einer ihm im notariellen Grundstückskaufvertrag erteilten, konkret umgrenzten Belastungsvollmacht bestellt worden ist und sich nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift die erneute betreuungsgerichtliche Genehmigung als bloße Förmel erweist.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs betrifft § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB nur bereits vorhandenes Grundvermögen (des/der Betreuten) und findet auf Belastungen im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb (durch den/die Betreuten) keine An-

wendung (vgl. BGH NJW 1998, 453, zitiert nach juris). Ausgehend hiervon vertritt der Bundesgerichtshof dann in der vom OLG Düsseldorf zitierten Entscheidung (vgl. FGPrax 2021, 97) die Auffassung, dass die Bestellung eines Grundpfandrechts im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb (dort) eines Minderjährigen jedenfalls dann nicht nach der genannten Vorschrift genehmigungsbedürftig ist, wenn sich die Belastung bei wirtschaftlicher Betrachtung als Teil des Erwerbsvorgangs darstellt und die Auflassung und die dingliche Einigung über die Belastung gleichzeitig erfolgen. Die Belastung bedarf nicht deshalb der (dort) familiengerichtlichen (hier: betreuungsgerichtlichen) Genehmigung, weil ihre Eintragung in das Grundbuch erst nach Umschreibung des Eigentums an dem Grundstück bewilligt und beantragt wird (Tz. 6 bei juris). Für diesen Fall geht der Bundesgerichtshof dann davon aus, dass mit Blick auf den Schutzzweck der Norm die Genehmigung nicht erforderlich ist, wenn die Bestellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks erfolgt und sich bei wirtschaftlicher Betrachtung als Teil des Erwerbsvorgangs darstellt, so dass dem Minderjährigen (hier: der Betreuten) von vornherein nur belastetes Eigentum zukommen soll (Tz. 8 bei juris). Auch wenn die Bestellung eines Grundpfandrechts an einem dem Minderjährigen bereits gehörenden Grundstück zwar im Grundsatz eine Verfügung im Sinne von § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB darstellt, ist die genannte Norm in diesem Zusammenhang nach Auffassung des Bundesgerichtshofs einschränkend auszulegen (Tz. 8, 9 bei juris).

Ein solcher Fall liegt hier nicht vor; er ist auch nicht mit dem vorliegenden Fall vergleichbar. Insoweit teilt der Senat die in den oben aufgeführten Anmerkungen von Dressler-Berlin, Frie und Braun jeweils zur Entscheidung des OLG Düsseldorf übereinstimmend geäußerte Rechtsauffassung.

Zum einen waren in dem vom Bundesgerichtshof zuletzt entschiedenen Sachverhalt alle Erklärungen in einer Urkunde enthalten, die Auflassung und die dingliche Einigung über die Belastung erfolgten gleichzeitig, worauf der Bundesgerichtshof im Rahmen der Schutzzweckerwägungen seiner Entscheidung auch maßgeblich abgestellt hatte (Tz. 6 bei juris). Hier ist die Grundschuldbestellung jedoch erst Monate später in einer gesonderten Urkunde vorgenommen worden. Zum anderen aber geht es hier - anders als in der Entscheidung des Bundesgerichtshofs (vgl. Tz. 6, 8 bei juris) - gerade nicht darum, dass die Betreute ein Grundstück erwirbt und es deshalb an einer Verfügung im obigen Sinne fehlt, weil sich die Bestellung eines Grundpfandrechts bei wirtschaftlicher Betrachtung (für die Betreute) als Teil des Erwerbsvorgangs darstellt und der Betreuten von vornherein nur belastetes Eigentum zukommen soll. Der Bundesgerichtshof hat vielmehr auch in diesem Zusammenhang auf die dem Genehmigungsvorbehalt zugrundeliegende gesetzgeberische Absicht hingewiesen, den vorhandenen Grundbesitz des (dort) Minderjährigen als eine besonders wertvolle Art seines Vermögens regelmäßig zu erhalten und die Veräußerung nur unter erschwerenden Voraussetzungen zu ermöglichen. Die (wirtschaftlichen) Erwägungen des Bundesgerichtshofs, dass in jenem Fall das maßgebende Gesamtergebnis, das Vermögen des Minderjährigen durch die Zuwendung belasteten Eigentums zu mehren (vgl. Tz. 6, 8, 9 bei juris), ausschlaggebend sei, greifen bei den hier vorliegenden getrennten Verfügungen gerade nicht durch. Hier wird das Grundstück der Betreuten (bzw. deren Anteile daran) zunächst belastet, deren Vermögen mithin zunächst gemindert, worin - wie gesagt - die zu genehmigende Verfügung liegt. Dass der Betreuten in einem späteren Schritt der Kaufpreis zufließen soll, macht den Gesamtvergang nicht zu einer einheitlichen Verfügung. Zwar mag durch die in der Grundschuldbestellungsurkunde gewählte notarielle Gestaltung Vorsorge dafür getroffen worden sein, das Vermögen der Betreuten durch diese ihr (Mit-)Eigentum belastende Verfügung mög-

lichst geringen Gefahren auszusetzen. Dies ändert aber nichts am Erfordernis der betreuungsgerichtlichen Genehmigung für diese erst im Anschluss an den Kaufvertrag erfolgte Verfügung. Für eine einschränkende Auslegung des § 1850 Nr. 1 BGB ist angesichts der gänzlich unterschiedlichen rechtlichen und wirtschaftlichen Ausgangslage bei der Sachverhalte an dieser Stelle kein Raum.

Da die Bevollmächtigung - wie gesagt - noch kein konkretes Rechtsgeschäft im Sinne des Katalogs des § 1850 Nr. 1 BGB darstellt, sondern die Genehmigungspflicht erst an das von den Bevollmächtigten - den Käufern - vorgenommene Rechtsgeschäft anknüpft, könnte selbst eine etwa zuvor erteilte betreuungsgerichtliche Genehmigung zu einer Bevollmächtigung die nach der gesetzlichen Systematik für das aufgrund dieser Vollmacht vorgenommene Rechtsgeschäft erforderliche Genehmigung nicht ersetzen. Wollte man - wie das OLG Düsseldorf - die Vollmacht einerseits als genehmigungsfrei ansehen (vgl. Tz. 18 bei juris), andererseits aber auch die darauf gründende Verfügung, die Bestellung einer Grundschuld zur Kaufpreisfinanzierung, ebenfalls von dem Erfordernis einer betreuungsgerichtlichen Genehmigung freistellen, wenn die Grundschuld vom Grundstückskäufer in Ausübung dieser im Grundstückskaufvertrag konkret umgrenzten Belastungsvollmacht bestellt worden ist (vgl. Tz. 29 bei juris), läge für den gesamten Belastungsvorgang keine betreuungsgerichtliche Genehmigung vor. Die Verfügung unterfällt dem Genehmigungstatbestand des § 1850 Nr. 1 BGB und kann nicht durch den Abschluss einer „genehmigungsfreien“ Vollmacht „ersetzt“ werden (so Lamberz FamRZ 2023, 1820). Es kann deshalb offenbleiben, ob die betreuungsgerichtliche Genehmigung vom 29.04.2024 überhaupt in dieser Weise ausgelegt werden könnte.

Ergänzend bemerkt der Senat Folgendes: Soweit in der Literatur für diese Fälle teilweise die Möglichkeit erwogen wird (vgl. etwa Frie Rpfleger 2024, 61; Lamberz

FamRZ 2023, 1820; Braun DNotZ 2024, 924), auf die das OLG Düsseldorf und diesem folgend dann auch die Beschwerde aber nicht eingehen, dass die betreuungsgerichtliche Genehmigung dahingehend ausgelegt werden könnte, dass die Verpflichtung (der Betreuten) zur Mitwirkung bei der Belastung und damit auch das Verfügungsgeschäft - die Grundschuldbestellung - mit genehmigt worden sei, greift dies hier nicht. Zum einen würde dies dazu führen, dass die Einhaltung der vielfältigen Bedingungen, unter denen die Verfügung lediglich vorgenommen werden darf, nicht überprüft würde (vgl. dazu Frie Rpfleger 2024, 61 m. w. N.; vgl. hierzu auch KG FGPrax 2022, 148, Tz. 8 bei juris). Zum anderen könnte Derartiges dem Beschluss des Betreuungsgerichts vom 29.04.2024 nicht entnommen werden. Der Senat hat als Tatsacheninstanz im Grundbuchverfahren Entscheidungen von Gerichten und behördliche Willensakte mit Außenwirkung frei auszulegen und selbst festzustellen. Im Interesse des Rechtsverkehrs, insbesondere auch zum Schutz des Vertretenen, sind der Auslegung des Beschlusses in der Richtung Grenzen gesetzt, dass der Wille des Gerichts nur insoweit Berücksichtigung beanspruchen kann, als er in dem Beschluss in einer für alle Beteiligten erkennbaren Weise zum Ausdruck gebracht wurde und im Wege der Auslegung nichts in den Beschluss hineingetragen werden darf, was sich nicht aus ihm ergibt (vgl. dazu Senat, Beschluss vom 08.06.2015, 20 W 100/15, zitiert nach juris). Auf die von der Verfahrensbevollmächtigten dem Betreuungsgericht erteilten Hinweise und die darauf gründenden Schlussfolgerungen kann es mithin nicht ankommen. Genehmigt wurden hier die Erklärungen der Betreuerin für die Betroffene betreffend den Verkauf des Grundbesitzes. Dass damit auch (vorab) die Genehmigung betreffend eine damit im Zusammenhang stehende gesonderte Grundschuldbestellung erteilt werden sollte, ergibt sich aus dem Beschluss nicht.

Eine Gerichtskostenentscheidung für das Beschwerdeverfahren ist im Hinblick auf die §§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG entbehrlich. Zu einer abweichenden Entscheidung besteht keine Veranlassung.

Den Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren hat der Senat ausgehend von der beantragten Eintragung und der mit der Behebung des Eintragungshindernisses verbundenen Schwierigkeiten auf ein Zehntel des Nennwerts der Grundschuld (§ 53 GNotKG) geschätzt.

Der Senat lässt die Rechtsbeschwerde gegen diese Entscheidung zu. Die Fortbildung des Rechts und die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts, § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 GBO. Der Senat weicht in einer für die Praxis bedeutsamen Fallgestaltung von einer Entscheidung des OLG Düsseldorf ab, die in der Literatur breit besprochen wird. Überdies hat die Verfahrensbevollmächtigte in der Beschwerde zur Unterstützung ihrer von derjenigen des Senats abweichenden Rechtsansicht erklärt, ihre Urkunden nach den neuesten Veröffentlichungen des Deutschen Notarinstituts aufgebaut zu haben.