

letzte Aktualisierung: 6.11.2023

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 1.8.2023 – I-3 Wx 86/23

BGB a. F. § 1821; BGB § 1850

Keine betreuungsgerichtliche Genehmigung erforderlich bei Bestellung einer Finanzierungsgrundschuld aufgrund Belastungsvollmacht

Die Bestellung einer Grundschuld zur Kaufpreisfinanzierung unterfällt dann nicht dem Erfordernis einer betreuungsgerichtlichen Genehmigung, wenn die Grundschuld vom Grundstückskäufer in Ausübung einer ihm im notariellen Grundstückskaufvertrag erteilten, konkret umgrenzten Belastungsvollmacht bestellt worden ist (a. A. OLG Zweibrücken, Beschluss vom 22.12.2004, 3 W 130/04; OLG Frankfurt a. M., Beschluss vom 16.6.2011, 20 W 251/11; OLG Hamm, Beschluss vom 20.9.2013, I-15 W 251/13).

Gründe

I.

Der Beteiligte kaufte mit notariell beurkundetem Vertrag vom 30. November 2021 (UR-Nr. 708/2021 B des Notars ...) von dem damaligen Grundstückseigentümer Heinz R... dessen vorbezeichneten Grundbesitz, nämlich eine Eigentumswohnung im Hause ... zum Kaufpreis von 100.000 Euro (Bl. 71 ff. d.A.). In Abschnitt XII Ziffer 3. des notariellen Kaufvertrages erteilte der – unter Betreuung stehende – Verkäufer dem Beteiligten als Immobilienkäufer über den Tod hinaus, aber jederzeit widerruflich die Vollmacht, u.a. den erworbenen Grundbesitz mit Grundpfandrechten bis zur Höhe des Kaufpreises nebst Zinsen und Nebenleistungen sicherungshalber zu belasten, den Verkäufer dinglich gemäß § 800 ZPO der sofortigen Zwangsvollstreckung in den verpfändeten Kaufgegenstand zu unterwerfen, Löschungen und Rangänderungen zuzustimmen und mit der auflösend bedingten Vormerkung zugunsten des Beteiligten als Käufer im Range zurückzutreten. Der Betreuer des Verkäufers hat den Kaufvertrag am 3. Januar 2022 genehmigt (Bl. 87 d.A.); das Betreuungsgericht hat die Genehmigungserklärung des Betreuers mit Beschluss vom 15. März 2022 genehmigt (Bl. 68 d.A.).

Am 31. Mai 2022 ist der Verkäufer Heinz R... verstorben und ausweislich des Gemeinschaftlichen Erbscheins des Amtsgerichts Geldern vom 16. Januar 2023 von seinen fünf Kindern beerbt worden.

Mit notariell beurkundeter Erklärung vom 22. Juni 2022 (UR-Nr. 300/2022 B des Notars ...) hat der Beteiligte die ihm am 30. November 2021 erteilte Belastungsvollmacht in Anspruch genommen und an dem erworbenen Grundbesitz eine Grundschuld in Höhe von 100.000 Euro nebst Zinsen bestellt sowie sich selbst und den Grundstückseigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung in das belastete Eigentum unterworfen und eine Rangrücktrittserklärung zu Lasten der für ihn eingetragenen Auflassungsvormerkung erklärt.

Mit Schriftsatz vom 22. Februar 2023 hat der Beteiligte beim Grundbuchamt die Eintragung der Grundschuld nebst Zwangsvollstreckungsunterwerfung sowie der Rangänderung beantragt.

Das Amtsgericht hat – soweit vorliegend von Interesse – die begehrte Eintragung unter dem 15. März 2023 von der Vorlage einer Bewilligung aller Erben des Grundstücksverkäufers Heinz R... abhängig gemacht und dazu eine Zwischenverfügung erlassen. Der Beteiligte ist der Forderung des Grundbuchamts entgegengetreten und hat umfangreich aus einem rechtlichen Gutachten des Deutschen Notarinstituts zitiert. Aus diesem Gutachten – so der Beteiligte – ergebe sich, dass eine Bewilligung der Erben des Verkäufers entbehrlich sei.

Mit der angefochtenen Entscheidung hat das Amtsgericht den Beteiligten im Wege der Zwischenverfügung erneut aufgefordert, innerhalb einer näher bezeichneten Frist die erbetene Bewilligung der Erben vorzulegen.

Dagegen richtet sich der Beteiligte mit seiner Beschwerde. Er wiederholt seinen rechtlichen Standpunkt und hält das Grundbuchamt nach wie vor für verpflichtet, die nachgesuchte Eintragung ohne eine Bewilligungserklärung der Erben des Verkäufers R... vorzunehmen.

Das Amtsgericht hat der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Senat mit Beschluss vom 16. Juni 2023 zur Entscheidung vorgelegt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Grundbuchakte und die Beschwerdeschrift Bezug genommen.

II.

Die Beschwerde hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und zur Zurückverweisung des Eintragungsantrags vom 22. Februar 2023 an das Amtsgericht.

A. Die angefochtene Entscheidung ist schon deshalb aufzuheben, weil das Amtsgericht über den Eintragungsantrag des Beteiligten nicht im Wege einer Zwischenverfügung hätte entscheiden dürfen. Der Erlass einer Zwischenverfügung des Grundbuchamts kommt nur in Betracht, wenn der beantragten Grundbucheintragung behebbare Hindernisse entgegenstehen. Stehen der nachgesuchten Eintragung demgegenüber Hindernisse im Weg, die der Antragsteller nicht ausräumen kann oder nicht ausräumen will, verfehlt eine Frist zur inhaltlichen Nachbesserung des Eintragungsantrags ersichtlich den Streitstoff des Verfahrens. In einem solchen Fall hat das Grundbuchamt vielmehr durch Endentscheidung instanzabschließend über das Eintragungsgesuch zu befinden. Das gilt auch im Streitfall. Der Beteiligte hatte dem in der ersten Zwischenverfügung vom 15. März 2023 geäußerten Standpunkt des Amtsgerichts, dass die Eintragung der Grundschuld von einer Bewilligung der Erben des Verkäufers R... abhänge, im Einzelnen unter Bezugnahme auf ein fachkundig erstelltes Rechtsgutachten widersprochen und das Grundbuchamt abschließend um Überprüfung der eigenen Ansicht gebeten. Es bestand nicht der geringste Anlass für die Annahme, der Beteiligte werde gleichwohl seine Rechtsauffassung aufgeben und sei auf eine erneute Zwischenverfügung hin zur Beibringung der angeforderten Bewilligungserklärungen bereit. Vielmehr drängte sich auf, dass der Beteiligte die betreffende Rechtsfrage geklärt haben möchte. Unter diesen Umständen war der Erlass einer Zwischenverfügung fehlerhaft und hätte das Amtsgericht den Eintragungsantrag vom 22. Februar 2023 zurückweisen müssen.

B. Der Standpunkt des Amtsgerichts trifft auch in der Sache nicht zu. Die Eintragung der am 22. Juni 2022 bestellten Grundschuld nebst Zwangsvollstreckungsunterwerfung sowie einer Rangänderung zum Nachteil der eingetragenen Auflassungsvormerkung kann nicht davon abhängig gemacht werden, dass die Erben des Verkäufers Heinz R... der Grundbuchbestellung zustimmen.

1. Das Amtsgericht hat zur Rechtfertigung seiner Ansicht ausgeführt: Die von dem Betreuer des Verkäufers Heinz R... erteilte Belastungsvollmacht könne inhaltlich nicht über seine Betreuerbefugnisse hinausgehen. Als Betreuer sei er nach den §§ 1908 i, 1821 BGB in seiner Vertretungsmacht durch das Erfordernis einer betreuungsgerichtlichen Genehmigung beschränkt, weshalb die ohne eine Zustimmung des Betreuungsgerichts erklärte Bestellung der Grundschuld nicht wirksam sei. Da die Betreuung mit dem Tod des Verkäufers R... kraft Gesetzes beendet worden sei, komme eine Genehmigung durch das Betreuungsgericht nicht in Betracht und verbleibe der Mangel der Bewilligung. Dieser Mangel sei nach dem Eintritt des Erbfalls von den Erben des Heinz R... zu beheben, weil diese nach § 1922 BGB in dessen Eigentümerstellung eingerückt seien.

2. Diese Erwägungen treffen nicht zu.

a) Verfehlt ist schon die Annahme des Amtsgerichts, eine – unterstellt: notwendige – Genehmigung der Grundschuldbestellung vom 22. Juni 2022 durch das Betreuungsgericht

könne dadurch herbeigeführt werden, dass die Erben des Betreuten der Bestellung des Grundpfandrechts zustimmen. Das liegt angesichts der fundamentalen rechtlichen Unterschiede, die zwischen einer privatrechtlichen Bewilligung und einer gerichtlichen Zustimmungsentscheidung bestehen, auf der Hand und bedarf keiner weiteren Ausführungen.

b) Unzutreffend ist ebenso die aus der Prämissee des Amtsgerichts, die erteilte Belastungsvollmacht könne inhaltlich nicht über die Betreuerbefugnisse hinausgehen, gezogene Schlussfolgerung. Es trifft nicht zu, dass der Betreuer des Grundstücksverkäufers R... nach §§ 1908 i Abs. 1 Satz 1, 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB (2009) für die Bestellung einer Grundschrift der betreuungsgerichtlichen Genehmigung bedürfe hätte und daher die ohne eine solche gerichtliche Zustimmung erfolgte Grundpfandbestellung vom 22. Juni 2022 unwirksam sein muss.

Die Argumentation ist in mehrfacher Hinsicht nicht vertretbar.

aa) Zum einen konnte der Verkäufer R... dem Beteiligten – anders als das Amtsgericht meint – in dem notariellen Kaufvertrag vom 30. November 2021 sehr wohl rechtswirksam eine Belastungsvollmacht erteilen, ohne dass die Genehmigung der Vollmachtserteilung als solche einer betreuungsgerichtlichen Zustimmung bedürft hätte. Ein Betreuer bedurfte nach §§ 1908 i Abs. 1 Satz 1, 1821 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BGB (2009) – jetzt: § 1850 Nr. 1 und Nr. 5 BGB – der Genehmigung des Betreuungsgerichts nur für eine Verfügung über ein Grundstück oder über ein Recht an einem Grundstück des Betreuten (Nr. 1) oder zur Eingehung einer darauf gerichteten Verpflichtung (Nr. 4). Die Erteilung einer widerruflichen Vollmacht zur Grundpfandbestellung war schon nach dem Wortlaut der zitierten Vorschriften genehmigungsfrei. Denn die Einräumung einer jederzeit widerruflichen Belastungsvollmacht stellt weder eine Verfügung über ein Grundstücksrecht dar noch beinhaltet die Vollmachtserteilung die Verpflichtung des Bevollmächtigten zu einer Grundpfandbestellung (zutreffend: OLG Zweibrücken, Beschluss vom 22.12.2004, 3 W 130/04; wohl auch KG, Beschluss vom 13.11.2014, 8 U 35/14; Götz in Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch 82. Aufl. 2023, Einleitung vor § 1848 Rn. 3 und § 1850 Rn. 4; vgl. auch BGH, Beschluss vom 11.3.2021, V ZB 127/19).

bb) Zum anderen ist der notarielle Kaufvertrag vom 30. November 2021 nach §§ 1908 i, 1821 Abs. 1 Nr. 5 BGB (2009) als Vertrag über den entgeltlichen Erwerb eines Grundstücks ohne jede Einschränkung betreuungsgerichtlich genehmigt worden. An dieser betreuungsgerichtlichen Billigung nimmt der gesamte Vertragsinhalt – und mithin auch die dem Beteiligten in Abschnitt XII Ziffer 3. des Vertrages erteilte Belastungsvollmacht – teil. Ein irgendwie gearteter Genehmigungsmangel ist nicht zu erkennen.

cc) Sollte das Amtsgericht schließlich der Ansicht sein, ein Betreuer, dessen Rechtsmacht in bestimmten Fällen durch die Notwendigkeit einer betreuungsgerichtlichen Genehmigung beschränkt ist, könne nur eine in gleicher Weise inhaltlich beschränkte Belastungsvollmacht erteilen, wäre dies schon deshalb unhaltbar, weil es dazu führen würde, das Handeln einer nicht unter Betreuung stehenden Person (nämlich des Bevollmächtigten) betreuungsgerichtlich genehmigen zu lassen.

Bei verständiger Betrachtung kann sich alleine die Frage stellen, ob eine Grundschrift auch dann der betreuungsgerichtlichen Genehmigung nach den §§ 1908 i Abs. 1 Satz 1, 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB (2009) bedurfte, wenn sie vom Grundstücksverkäufer in Ausübung einer ihm im notariellen Grundstückskaufvertrag erteilten und konkret umrissenen Belastungsvollmacht bestellt worden ist (so: OLG Zweibrücken, Beschluss vom 22.12.2004, 3 W 130/04; OLG

Frankfurt a.M., Beschluss vom 16.6.2011, 20 W 251/11; OLG Hamm, Beschluss vom 20.9.2013, I-15 W 251/13). Selbst wenn man dieser – alleine am Wortlaut der Bestimmungen ausgerichteten – Rechtsprechung folgen wollte, ergibt sich daraus im Entscheidungsfall nicht die Notwendigkeit, die am 22. Juni 2022 bestellte Grundschuld betreuungsgerichtlich genehmigen zu lassen. Denn die Betreuung des Grundstücksverkäufers R... war bereits am 31. Mai 2002 durch dessen Tod kraft Gesetzes beendet worden, weshalb der vom Amtsgericht angenommene „Mangel“ der betreuungsgerichtlichen Genehmigung der Grundschuldbestellung offensichtlich nicht vorliegen kann.

3. Bei richtiger Rechtsanwendung stellt sich die Sach- und Rechtslage wie folgt dar:

a) Der Beteiligte hat die Grundschuld nebst Zwangsvollstreckungsunterwerfung ausdrücklich in Ausübung der ihm erteilten Belastungsvollmacht vom 30. November 2021 bestellt sowie darauf gestützt auch die Rangänderung zum Nachteil der eingetragenen Auflassungsvormerkung erklärt. Sämtliche von ihm dazu abgegebenen Willenserklärungen bedurften weder der Genehmigung des Betreuers des Grundstückverkäufers R... noch einer betreuungsgerichtlichen Genehmigung. Das gilt schon deshalb, weil die Betreuung kraft Gesetzes Wochen zuvor durch den Tod des Verkäufers R... beendet worden war. Es versteht sich von selbst, dass das betreuungsrechtliche Genehmigungserfordernis der §§ 1908 i Abs. 1 Satz 1, 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB (2009) für Rechtsgeschäfte, die erst nach dem Ende der Betreuung vorgenommen werden, nicht gelten kann.

Abweichendes lässt sich auch nicht – wie das Amtsgericht offenbar meint – mit der Erwägung rechtfertigen, dass der Beteiligte ohne den Tod des betreuten Grundstücksverkäufers R... die Grundschuldbestellung sowohl vom Betreuer als auch nach §§ 1908 i Abs. 1 Satz 1, 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB (2009) vom Betreuungsgericht hätte genehmigen lassen müssen, und das betreute Vermögen durch den Eintritt des Erbfalls nicht weniger schutzwürdig geworden sei. Diese Erwägung trifft aus mehreren Gründen nicht zu.

aa) Zum einen schützt das gesetzliche Genehmigungserfordernis den Betreuten als Person vor einer Beeinträchtigung seines Grundvermögens und nicht sein Vermögen als solches. Dementsprechend endet die Betreuung kraft Gesetzes mit dem Tod des Betreuten und setzt sich nicht an dem Nachlass des Betreuten fort. Das ist nach der geltenden Rechtslage eindeutig und folgt zwingend aus der Tatsache, dass die Erben des Betreuten als neue Vermögensinhaber (§ 1922 Abs. 1 BGB) eines betreuungsrechtlichen Vermögensschutzes nicht bedürfen.

bb) Zum anderen teilt der Senat die in der obergerichtlichen Rechtsprechung vertretene Auffassung, wonach eine Grundschuld auch dann der betreuungsgerichtlichen Genehmigung bedarf, wenn sie vom Grundstückskäufer in Ausübung einer ihm im notariellen Grundstückskaufvertrag erteilten und konkret umrissenen Belastungsvollmacht zur Kaufpreisfinanzierung bestellt worden ist (OLG Zweibrücken, Beschluss vom 22.12.2004, 3 W 130/04; OLG Frankfurt a.M., Beschluss vom 16.6.2011, 20 W 251/11; OLG Hamm, Beschluss vom 20.9.2013, I-15 W 251/13), nicht.

(1) Gerechtfertigt wird die strikte Wortlautauslegung des § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB (2009) mit dem Argument, dass der Kreis der genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäfte im Interesse der Rechtssicherheit an einer klaren Abgrenzung rein formal und damit eindeutig zu bestimmen sei, so dass kein Raum für eine wertende, an der wirtschaftlichen oder sonstigen Bedeutung des in Frage stehenden Geschäfts orientierte Betrachtungsweise bestehe. Aus diesem Grund verbiete es sich, eine nach dem klaren Wortlaut des § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB (2009)

genehmigungsbedürftige Verfügung (hier: die Bestellung einer Grundschuld) alleine deshalb für genehmigungsfrei zu halten, weil die Interessen des Betreuten bereits durch die betreuungsgerichtliche Genehmigung eines anderen Rechtsgeschäfts (hier: der Erteilung einer klar umrissenen Belastungsvollmacht) gewahrt würden.

(2) Die Prämisse der strikt am Gesetzeswortlaut ausgerichteten Normanwendung ist in der höchstrichterlichen Rechtsprechung indes aufgegeben worden. Der Bundesgerichtshof hat jüngst entschieden, dass die Bestellung eines Nießbrauchs oder eines Grundpfandrechts im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb eines Minderjährigen jedenfalls dann nicht nach § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB (2009) 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 erfolgt (Beschluss vom 11.3.2021, V ZB 127/19). Zur Begründung hat der Bundesgerichtshof ausgeführt: Die Bestellung eines Nießbrauchs oder Grundpfandrechts an einem dem Minderjährigen bereits gehörenden Grundstück stelle zwar im Grundsatz eine Verfügung im Sinne von § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB (2009) dar. Mit Blick auf den Schutzzweck der Norm sei die Genehmigung aber nicht erforderlich, wenn die Bestellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks erfolge und sich bei wirtschaftlicher Betrachtung als Teil des Erwerbsvorgangs darstelle, so dass dem Minderjährigen von vornherein nur belastetes Eigentum zukommen solle. Denn dem Genehmigungsvorbehalt in § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB (2009) liegt die gesetzgeberische Absicht zugrunde, den vorhandenen Grundbesitz des Minderjährigen als eine besonders wertvolle Art seines Vermögens regelmäßig zu erhalten und die Veräußerung nur unter erschwerenden Voraussetzungen zu ermöglichen. Dieser einschränkenden Auslegung stehe nicht entgegen, dass ein Nießbrauch nur durch den Eigentümer bestellt werden könne und die Entstehung eines Fremdnießbrauchs daher den vollendeten Eigentumserwerb des Bestellers voraussetze. Ausschlaggebend für die Frage der Genehmigungsbedürftigkeit sei das von den Beteiligten von Anfang an erstrebte und auch nach der Verkehrsauffassung maßgebende Gesamtergebnis, das Vermögen des Minderjährigen durch die Zuwendung belasteten Eigentums zu mehren, selbst wenn die Vollziehung grumbuchrechtlich mehrerer Schritte bedürfe. Ob der Überlassende noch vor der Übertragung des Grundstücks einen Eigentümernießbrauch begründe oder aber die Begründung des Nießbrauchs zu seinen Gunsten erst im Zusammenhang mit der Übertragung erfolge, beeinflusse das wirtschaftliche Ergebnis für den Minderjährigen nicht. Ein hinreichender Zusammenhang zwischen der Belastung und dem Erwerb sei jedenfalls dann zu bejahen, wenn bereits die Auflassung mit der dinglichen Einigung über die Belastung in der Weise verknüpft werde, dass kein Zweifel daran bestehen könne, dass dem Minderjährigen von vornherein nur belastetes Eigentum zukommen solle.

(3) Bei einer am Normzweck des § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB (2009) ausgerichteten Gesetzesauslegung sprechen die besseren Gründe dafür, 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. Zwar unterfällt das Rechtsgeschäft als eine Verfügung über das Recht an einem Grundstück dem Wortlaut des § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB (2009). Nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift erweist sich die erneute betreuungsgerichtliche Genehmigung aber als bloße Förmel. Erteilt der unter Betreuung stehende Grundstücksverkäufer dem Grundstückskäufer in dem notariellen Grundstückskaufvertrag eine exakt umgrenzte und nach ihrem Inhalt auf die Finanzierung des Kaufpreises beschränkte Belastungsvollmacht, muss das Betreuungsgericht bereits bei der Genehmigung des notariellen Kaufvertrages nach § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB (2009) auch die durch die Belastungsvollmacht betroffenen Belange des Betreuten

berücksichtigen und zur Geltung bringen. Genehmigt das Betreuungsgericht – wie hier – den Kaufvertrag ohne jede Einschränkung, ist dem von § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB (2009) intendierten Schutz vollumfänglich Genüge getan, und zwar sowohl hinsichtlich des Grundstücksverkaufs als auch in Bezug auf die zur Kaufpreisfinanzierung erteilte Belastungsvollmacht des Grundstückskäufers. Die nachfolgende Bestellung der Grundschuld erschöpft sich bei einer wirtschaftlichen Betrachtung dann in einer schlichten Umsetzung dessen, was das Betreuungsgericht bereits im Zusammenhang mit der Belastungsvollmacht gebilligt hatte. Dementsprechend wirft die Grundschuldbestellung im Allgemeinen – und so auch hier – keine betreuungsrechtlichen Fragen auf, die gerichtlich nicht schon bei der Genehmigung des notariellen Kaufvertrages geprüft und für bedenkenfrei erachtet worden sind. Eine betreuungsgerichtliche Genehmigung der nach Maßgabe der Belastungsvollmacht bestellten Grundschuld läuft in diesen Fällen auf eine bloße Förmel hinaus. Sie ist für den Betreuten mit keinem zusätzlichen Schutz seines Vermögens verbunden und nach dem Normzweck des § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB (2009) daher entbehrlich.

b) Die – nach alledem rechtsgültig erteilte – Belastungsvollmacht des Grundstücksverkäufers R... bindet nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen auch seine Erben. Diese treten gemäß § 1922 BGB kraft Gesetzes in die Rechtsposition des Erblassers ein. Da die Belastungsvollmacht bis heute nicht widerrufen worden ist, war der Beteiligte am 22. Juni 2022 zur Grundschuldbestellung bevollmächtigt. Seine diesbezüglichen Willenserklärungen (Bestellung einer Sicherungsgrundschuld in Höhe von 100.000 Euro nebst Zinsen nebst Zwangsvollstreckungsunterwerfung, Rangrücktrittserklärung zu Lasten der eingetragenen Auflassungsvormerkung) halten sich in den Grenzen der nach Abschnitt XII Ziffer 3. des notariellen Kaufvertrages erteilten Vertretungsmacht und wirken infolge dessen unmittelbar für und gegen die Erben des Grundstücksverkäufers R... Die Belastungsvollmacht ist auch nicht entgegen ihrem Wortlaut mit dem Tod des betreuten Grundstücksverkäufers erloschen. Der Schutz des § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB (2009) erfordert ein vorzeitiges Ende der Vollmacht nicht. Gegen ein Erlöschen der Belastungsvollmacht spricht bereits, dass sowohl der Betreuer des Verkäufers R... als auch das zuständige Betreuungsgericht der Vollmachterteilung über den Tod des Betreuten hinaus zugestimmt haben, weshalb eine Schutzlücke von vornherein nicht zu erkennen ist. Es kommt hinzu, dass der Fortbestand der Belastungsvollmacht über den Tod hinaus sachlich gerechtfertigt ist, um die Abwicklung des noch zu Lebzeiten des Betreuten abgeschlossenen Grundstückskaufvertrags sicherstellen zu können. Etwaigen berechtigten Interessen der Erben des Grundstücksverkäufers ist dadurch hinreichend Genüge getan, dass die Belastungsvollmacht von ihnen jederzeit frei widerrufen werden kann.

c) Sonstige Gründe, aus denen sich die Notwendigkeit ergeben könnte, dass die Erben des Verkäufers R... der Grundschuldbestellung zustimmen, sind nicht ersichtlich; sie werden vom Amtsgericht auch nicht aufgezeigt.

C. Im Ergebnis erweist sich damit die Ansicht des Amtsgerichts, der beantragten Grundbucheintragung stehe die fehlende Zustimmung der Erben des Herrn R... entgegen, als unzutreffend. Das Amtsgericht hat deshalb über den Eintragungsantrag vom 22. Februar 2023 unter Beachtung der Rechtsauffassung des Senats neu zu befinden haben.

III.

Die Beschwerdeentscheidung ergeht gemäß §§ 25 Abs. 1, 22 Abs. 1 GNotKG gerichtskostenfrei. Dementsprechend bedarf es auch keiner Wertfestsetzung.

Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Rechtsbeschwerde nach § 70 Abs. 2 Satz 1 FamFG liegen nicht vor. Das gilt auch, soweit der Senat die Notwendigkeit einer betreuungsgerichtlichen Genehmigung für eine in Ausübung einer konkret umrissenen Belastungsvollmacht bestellten Grundschuld abweichend von den Entscheidungen anderer Oberlandesgerichte beurteilt. Denn die betreffende Rechtsfrage ist vorliegend nicht entscheidungserheblich.