

letzte Aktualisierung: 9.8.2024

BGH, Beschl. v. 20.6.2024 – V ZB 1/24

BGB §§ 107, 1629 Abs. 2, 1809 Abs. 1, 1824 Abs. 1 Nr. 1

Überlassung von Miteigentumsanteilen an einem Grundstück an minderjährige Kinder; lediglich rechtlich vorteilhaft; kein Erfordernis der Mitwirkung eines Ergänzungspflegers

Der Erwerb eines Miteigentumsanteils an einem nicht vermieteten oder verpachteten Grundstück durch einen Minderjährigen ist lediglich rechtlich vorteilhaft i. S. v. § 107 BGB (siehe auch Beschluss vom 18. April 2024 – V ZB 51/23).

(Leitsatz der DNotI-Redaktion)



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 1/24

vom

20. Juni 2024

in der Grundbuchsache

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 20. Juni 2024 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Göbel und Dr. Malik, die Richterin Laube und den Richter Dr. Schmidt

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Beteiligten werden der Beschluss des Oberlandesgerichts München - 34. Zivilsenat - vom 18. Dezember 2023 und Ziff. 6 der Zwischenverfügung des Amtsgerichts Ingolstadt - Grundbuchamt - vom 12. Dezember 2022 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, den Antrag der Beteiligten vom 24. November 2022 nicht aus den unter Ziff. 6 der Zwischenverfügung vom 12. Dezember 2022 genannten Gründen zurückzuweisen.

Gründe:

I.

1 Der Beteiligte zu 1 ist Eigentümer des im Eingang dieses Beschlusses bezeichneten Grundstücks. Mit notariell beurkundeter Vereinbarung vom 24. November 2022 übertrug er das Grundstück unentgeltlich zu Miteigentum an seine Enkelinnen, die Beteiligten zu 2 bis 4. Die minderjährigen Beteiligten zu 3 und 4 wurden von ihrer Mutter, der Tochter des Beteiligten zu 1, vertreten. Der Notar reichte die Urkunde mit der Bitte um entsprechende Eintragungen bei dem Grundbuchamt ein.

2 Das Grundbuchamt hat durch Zwischenverfügung vom 12. Dezember 2022 unter Ziff. 6 beanstandet, dass die Mutter der minderjährigen Beteiligten zu 3 und 4 hinsichtlich der Eigentumsübertragung von der Vertretung ausgeschlossen sei. Die hiergegen gerichtete Beschwerde der Beteiligten hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen die Beteiligten ihren Eintragungsantrag weiter.

II.

3 Das Beschwerdegericht meint, Ziff. 6 der Zwischenverfügung sei zu Recht ergangen. Die Grundstücksübertragung zu Miteigentum an die minderjährigen Beteiligten zu 3 und 4 sei nicht lediglich rechtlich vorteilhaft i.S.d. § 107 BGB. Der Erwerb eines Miteigentumsanteils an einem - wie hier - bebauten Grundstück sei vielmehr ebenso als rechtlich nachteilhaft zu qualifizieren wie der Erwerb einer Eigentumswohnung. Deshalb sei die Einwilligung des gesetzlichen Vertreters, also nach dem Vortrag der Beteiligten die Einwilligung der Mutter der Beteiligten zu 3 und 4 erforderlich. Die Mutter sei jedoch, da es sich bei dem Beteiligten zu 1 um ihren Vater handele, von der Vertretung ausgeschlossen. Es bedürfe folglich der Genehmigung der Auflassung durch einen Ergänzungspfleger.

III.

4 Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und gemäß § 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist begründet. Das Beschwerdegericht hat die Beschwerde zu Unrecht zurückgewiesen, weil das in der Zwischenverfügung des Grundbuchamts unter Ziff. 6 aufgeführte Eintragungshindernis nicht besteht. Wie der Senat jüngst entschieden hat (Beschluss

vom 18. April 2024 - V ZB 51/23, juris), ist der Erwerb eines Miteigentumsanteils an einem nicht vermieteten oder verpachteten Grundstück durch einen Minderjährigen lediglich rechtlich vorteilhaft i.S.v. § 107 BGB. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Begründung in dieser Entscheidung Bezug genommen (Senat, Beschluss vom 18. April 2024 - V ZB 51/23, aaO Rn. 13 ff.). Ist aber die Übertragung lediglich rechtlich vorteilhaft i.S.d. § 107 BGB, ist die Mutter der Beteiligten zu 3 und 4 nicht gemäß § 1629 Abs. 2 BGB i.V.m. § 1824 Abs. 1 Nr. 1 BGB von der Vertretung ihrer Kinder ausgeschlossen (näher dazu Senat, Beschluss vom 18. April 2024 - V ZB 51/23, aaO Rn. 8). Der Genehmigung durch einen Ergänzungspfleger (vgl. § 1809 Abs. 1 BGB) bedarf es deshalb nicht.

IV.

- 5 1. Da das Beschwerdegericht hiernach die Beschwerde gegen Ziff. 6 der Zwischenverfügung des Grundbuchamts zu Unrecht zurückgewiesen hat, ist seine Entscheidung aufzuheben (§ 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 74 Abs. 5 FamFG). Das Grundbuchamt darf den Vollzug der beantragten Grundbucheintragung nicht aus den in Ziff. 6 der Zwischenverfügung genannten Gründen verweigern.

6

2. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.

Brückner

Göbel

Malik

Laube

Schmidt

Vorinstanzen:

AG Ingolstadt, Entscheidung vom 12.12.2022 - MA-2837-11 -
OLG München, Entscheidung vom 18.12.2023 - 34 Wx 311/23 e -