
BGB §§ 130, 883, 1856; GBO §§ 19, 20 Tod des Betreuten nach Wirksamwerden der betreuungsgerichtlichen Genehmigung; Grundbuchvollzug

I. Sachverhalt

Bei einem Immobilienkaufvertrag handelte ein Betreuer für den geschäftsunfähigen Verkäufer. Auflassung und Bewilligung der Eigentumsumschreibung wurden bereits im Kaufvertrag erklärt. Die betreuungsgerichtliche Genehmigung wurde erteilt, allen Beteiligten bekannt gemacht und von diesen entgegengenommen. Für den Käufer wurde eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Nach Kaufpreiszahlung beantragte der Notar die Eigentumsumschreibung. Diese wurde im Grundbuch vollzogen, die Auflassungsvormerkung jedoch noch nicht gelöscht. Nunmehr stellt sich heraus, dass der Veräußerer nach Erteilung der Genehmigung und Wirksamwerden des Kaufvertrages, jedoch vor Vollzug der Eigentumsumschreibung im Grundbuch verstorben ist.

II. Frage

Ist die Eigentumsumschreibung wirksam, sodass die Auflassungsvormerkung ohne Weiteres gelöscht werden kann?

III. Zur Rechtslage

1. Wirksamwerden genehmigungsbedürftiger Rechtsgeschäfte

Da der Verkäufer unter Betreuung stand, bedurfte die Grundstücksveräußerung gem. § 1850 Nr. 1 BGB der betreuungsgerichtlichen Genehmigung. Des Weiteren war die betreuungsgerichtliche Genehmigung gem. § 1850 Nr. 5 BGB

auch zur Eingehung der Verpflichtung zu dieser Verfügung erforderlich.

Das Betreuungsgericht hat die erforderliche Genehmigung erteilt. Kaufvertrag und Auflassung werden allerdings **erst dann wirksam**, wenn die betreuungsgerichtliche Genehmigung gem. § 1856 Abs. 1 S. 2 BGB gegenüber dem anderen Teil (Käufer) durch den Betreuer mitgeteilt wird. Zur Erleichterung des Nachweises dieser Mitteilung wird dem Notar regelmäßig eine **Doppelvollmacht** erteilt, die darauf gerichtet ist, die Genehmigung für den Betreuer entgegenzunehmen, in dessen Namen dem anderen Vertragsteil mitzuteilen und die Mitteilung für diesen entgegenzunehmen (s. nur Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 3739 ff.). Erst mit Wirksamwerden der Genehmigung im Außenverhältnis, also gegenüber dem Käufer, wird das genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäft wirksam. Hiervon zu unterscheiden ist das Wirksamwerden der Genehmigung im Verhältnis zum Betreuer. Diesem gegenüber wird die Genehmigung mit Rechtskraft wirksam (§ 40 Abs. 2 FamFG, § 1855 BGB).

Ob im vorliegenden Fall eine Doppelvollmacht erteilt wurde, lässt sich dem Sachverhalt nicht entnehmen. Jedenfalls wurde die betreuungsgerichtliche Genehmigung allen Beteiligten **bekannt gemacht und von diesen entgegengenommen**. Kaufvertrag und Auflassung sind damit wirksam geworden.

2. Wirksamkeit der Eigentumsumschreibung

Der unter Betreuung stehende Veräußerer ist **nach dem Wirksamwerden** der bereits erteilten betreuungsgerichtlichen Genehmigung des Rechtsgeschäfts verstorben. Daher stellt sich die Frage, ob die **Eigentumsumschreibung nach dem Tod des Veräußerers noch wirksam vollzogen** werden konnte. Diese Situation ist zu unterscheiden von dem Fall, dass der Veräußerer bereits **vor Eintritt der Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts** verstirbt. Dann wäre die Genehmigung durch die Erben des Betreuten in entsprechender Anwendung des § 1856 Abs. 3 BGB erforderlich (s. dazu Gutachten DNotI-Report 2020, 17, 18; Grüneberg/Götz, BGB, 85. Aufl. 2026, § 1856 Rn. 5 m. w. N.).

a) Tod des Erklärenden im Allgemeinen

Nach § 130 Abs. 3 BGB ist es auf die Wirksamkeit einer Willenserklärung ohne Einfluss, wenn der Erklärende nach Abgabe der Erklärung ver-

stirbt. Diese Vorschrift trägt dem Selbstbestimmungsrecht des Erblassers Rechnung und dient zugleich dem Verkehrsschutz (vgl. Staudinger/Singer/Benedict, BGB, 2021, § 130 Rn. 104). Unerheblich ist, ob die Auflassungsurkunde bereits vor dem Tod des Erklärenden beim Grundbuchamt eingereicht wurde. Die notariell beurkundete Auflassung ist gem. § 873 Abs. 2 BGB bindend und daher gem. § 1922 Abs. 1 BGB **auch gegenüber den Erben wirksam** (OLG München FGPrax 2018, 67, 68; BeckOGK-BGB/J. Weber, Std.: 1.4.2026; § 925 Rn. 188 m. w. N.; Schöner/Stöber, Rn. 3345).

Entsprechendes gilt für eine vom Erblasser erklärte **Eintragungsbewilligung nach § 19 GBO** (OLG München FGPrax 2018, 67; Schöner/Stöber, Rn. 3345). Für die Grundbucheintragung genügt die **wirksame Bewilligung des Erblassers** auch dann, wenn inzwischen die Erben als Berechtigte im Grundbuch eingetragen wurden (OLG München RNotZ 2015, 160, 162; BGH DNotZ 1968, 414). Ohnehin wirkt die Bewilligung rein verfahrensrechtlich, sodass es auf diese für den materiell-rechtlichen Eigentumsübergang nicht ankommt.

b) Erklärung durch Betreuer

Keine Besonderheiten ergeben sich aus dem Umstand, dass der **Veräußerer die Erklärung nicht selbst abgegeben hat, sondern sein Betreuer für ihn handelte**. Es macht keinen Unterschied, ob die Erklärung zu Lebzeiten von dem Veräußerer selbst oder – wie hier – von seinem Betreuer, aber nach §§ 1823, 164 Abs. 1 BGB mit Wirkung für und gegen den Veräußerer abgegeben wurde. Zwar endet mit dem Tod des Betreuten die Betreuung und damit grundsätzlich auch die dem Betreuer eingeräumte Vertretungsmacht (Müller-Engels, in: Müller-Engels/Braun, Betreuungsrecht und Vorsorgeverfügungen in der Praxis, 6. Aufl. 2022, Kap. 1 Rn. 260). Jedoch ist es grundbuchrechtlich und materiell-rechtlich ausreichend, dass die **Vertretungsmacht des Betreuers bei Abgabe der Willenserklärung** im Namen des Betreuten bestand (s. nur Staudinger/Heinze, BGB, 2025, § 878 Rn. 20 m. w. N.).

Nichts anderes ergibt sich aus **§ 878 BGB**. Diese Vorschrift betrifft **lediglich nachträgliche Verfügungsbeschränkungen**. Nach einhelliger Auffassung ist sie weder unmittelbar noch entsprechend auf den Fall anwendbar, dass die Vertretungsmacht eines Vertreters nach Abgabe einer Erklärung, aber vor Grundbuchvollzug er-

lischt (BeckOGK-BGB/Kessler, Std.: 1.5.2023, § 878 Rn. 6; Grüneberg/Herrler, § 878 Rn. 2; Staudinger/Heinze, § 878 Rn. 20). Es war somit ausreichend, dass der Betreuer **bei Abgabe seiner Willenserklärungen** anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrags und der Auflassung hinreichende Vertretungsmacht gem. § 1823 BGB hatte. Der spätere Verlust der Vertretungsmacht infolge des Versterbens des Betreuten ist insoweit unschädlich.

3. Löschung der Auflassungsvormerkung

Da das Eigentum an dem Grundbesitz wirksam auf den Käufer übertragen wurde, ist auch der durch die Auflassungsvormerkung gesicherte Übereignungsanspruch des Käufers durch Erfüllung erloschen (§ 362 Abs. 1 BGB). Die Erfüllung des vorgemerkten Übereignungsanspruchs führt zum **Erlöschen der Vormerkung**, sofern keine zwischenzeitlich eingetragenen, dem Vormerkungsberechtigten gegenüber unwirksamen Zwischenrechte bestehen oder diese bereits gelöscht wurden (Schöner/Stöber, Rn. 1539 m. w. N.). Mangels Zwischeneintragungen dürfte die noch eingetragene Vormerkung also außerhalb des Grundbuchs **aufgrund ihrer Akzessorietät zum gesicherten Anspruch erloschen** sein (s. etwa Grüneberg/Herrler, § 886 Rn. 4, 7).

Die Löschung der Vormerkung erfolgt in der Praxis regelmäßig aufgrund einer **Löschungsbewilligung** (§ 19 GBO), die bereits in der Kaufvertragsurkunde enthalten ist (s. etwa Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 10. Aufl. 2024, Rn. 7536, dort § 2). Theoretisch käme auch eine **Löschung aufgrund Unrichtigkeitsnachweises gem. § 22 GBO** in Betracht. Denn das Grundbuch wird akzessorietätsbedingt beim Wegfall des gesicherten Anspruchs unrichtig (Bauer/Schaub/Schäfer, GBO, 5. Aufl. 2023, § 22 Rn. 149). An den Unrichtigkeitsnachweis werden jedoch strenge Anforderungen gestellt (vgl. OLG Schleswig FGPrax 2011, 72, 73).

4. Ergebnis

Im Zeitpunkt der Abgabe der Erklärungen konnte der Betreuer den Veräußerer wirksam vertreten, da zu diesem Zeitpunkt die Betreuung bestand (§ 1823 BGB). Der nach dem Wirksamwerden des Rechtsgeschäfts (§ 1856 BGB) eingetretene Tod des Veräußerers änderte nichts an der **Wirksamkeit der Auflassungserklärung sowie der Eintragungsbewilligung**. Der Kaufvertrag wurde somit wirksam dinglich vollzogen. Eine **Nachgenehmigung der Erben** des Betreuten

nebst Erbnachweisen in der Form des § 35 Abs. 1 GBO ist nicht erforderlich. Anders wäre dies nur, wenn der unter Betreuung stehende Veräußerer verstorben wäre, *bevor* die betreuungsgerichtliche Genehmigung wirksam wurde.