

**letzte Aktualisierung:** 4.1.2024

OLG München, Beschl. v. 18.12.2023 – 34 Wx 311/23 e

**BGB §§ 1824 Abs. 1, 107, 748, 1629 Abs. 2, 1809 Abs. 1**

**Überlassung eines Miteigentumsanteils an Grundstück an Minderjährigen; Vertretung des minderjährigen Erwerbers durch Eltern; Vertretungsausschluss; kein lediglich rechtlicher Vorteil**

Die Überlassung eines Grundstücks zu Miteigentum ist grundsätzlich als nicht lediglich rechtlich vorteilhaft im Sinne von § 107 BGB anzusehen.

**OLG München, Beschluss v. 18.12.2023 – 34 Wx 311/23 e****Titel:**

**Begründung der Rechtsbeschwerde, Rechtsbeschwerdegrund, Zwischenverfügung des Grundbuchamts, Bruchteilsgemeinschaft, Miteigentumsanteil, Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft, Elektronisches Dokument, Eintragungshindernis, Ergänzungspfleger, Bayerisches Oberstes Landesgericht, Elektronischer Rechtsverkehr, Eintragung im Grundbuch, Rechtsmittelverfahren, Aufgabe zur Post, Rechtsgeschäft, Unentgeltlichkeit, Einwilligung des gesetzlichen Vertreters, Entscheidungserhebliche Rechtsfrage, Übertragung von Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum**

**Normenketten:**

BGB § 107, § 748, § 1629 Abs. 2, § 1809 Abs. 1, § 1824 Abs. 1

GBO § 20

WEG § 16 Abs. 2

**Leitsatz:**

**Die Überlassung eines Grundstücks zu Miteigentum ist grundsätzlich als nicht lediglich rechtlich vorteilhaft im Sinne von § 107 BGB anzusehen.**

**Schlagworte:**

Beschwerde gegen Zwischenverfügung, Übertragung zu Miteigentum, Rechtlicher Vorteil, Haftung von Miteigentümern, Verkehrssicherungspflichten, Geschäftswert der Beschwerde

**Fundstelle:**

BeckRS 2023, 36582

**Tenor**

- I. Die Beschwerde der Antragsteller gegen Ziffer 6 der Zwischenverfügung des Amtsgerichts Ingolstadt – Grundbuchamt – vom 12.12.2023 wird zurückgewiesen.
- II. Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 5.000 € festgesetzt.
- III. Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

**Gründe**

- I.
- 1 Die Beteiligten zu 2 bis 4 begehren ihre Eintragung im Grundbuch als Bruchteilseigentümer von Grundbesitz.
- 2 Im Grundbuch ist der Beteiligte zu 1 als Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstücks, das u.a. mit einem Wohnhaus bebaut ist, eingetragen. Mit notariellem Vertrag vom 24.11.2022 überließ er dieses Grundstück unentgeltlich seinen Enkelinnen, den Beteiligten zu 2 bis 4, zu Miteigentum. Zugleich räumten die Erwerber dem Beteiligten zu 1 und dessen Ehefrau auf Lebenszeit ein unentgeltliches Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht am Vertragsgegenstand ein; sämtliche Instandhaltungsaufwendungen sollte der Berechtigte tragen. In derselben Urkunde beantragten die Beteiligten zu 2 bis 4 ihre Eintragung im Grundbuch. Die minderjährigen Beteiligten zu 3 und 4 wurden von ihrer Mutter, der Tochter des Beteiligten zu 1, vertreten.
- 3 Mit Zwischenverfügung vom 12.12.2022 erklärte das Grundbuchamt neben anderen Beanstandungen unter Ziffer 6, hinsichtlich der Eigentumsübertragung an die minderjährigen Beteiligten zu 3 und 4 seien deren Eltern

von der Vertretung ausgeschlossen. Die Ausnahme der Erfüllung einer Verbindlichkeit scheide aus. Das Rechtsgeschäft sei auch nicht lediglich rechtlich vorteilhaft, da die minderjährigen Erwerberinnen in die Bruchteilsgemeinschaft einträten und wegen der privatrechtlichen Verantwortlichkeit von Miteigentümern aus Gefährdungstatbeständen und Verkehrssicherungspflichten insoweit als Gesamtschuldner haften würden.

- 4 Mit Schreiben vom 13.11.2023 legte der Urkundsnotar Beschwerde gegen Ziffer 6 der Zwischenverfügung ein. Der Erwerb eines Grundstücksbruchteils durch einen Minderjährigen erweise sich nach der obergerichtlichen Rechtsprechung und ihr folgenden Kommentarliteratur als lediglich rechtlich vorteilhaft, auch wenn der Minderjährige in eine Bruchteilsgemeinschaft eintrete. Ob es wegen privatrechtlicher Gefährdungshaftungstatbestände und Verkehrssicherungspflichten zu einer Schadensersatzpflicht kommen werde, stelle zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbs eine bloß theoretische Möglichkeit dar, über deren Eintritt oder Nichteintritt sich nur spekulieren lasse. Wollte man bereits deswegen den lediglich rechtlichen Vorteil im Sinne von § 107 BGB verneinen, so würde das genannte Kriterium zu eng gehandhabt.
- 5 Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 20.11.2023 der Beschwerde nicht abgeholfen. Zur Begründung hat es auf einen Beschluss des Kammergerichts vom 1.8.2023 verwiesen. Die Formulierung des Oberlandesgerichts München in der Entscheidung vom 28.9.2021 deute durch den Konjunktiv eher auf eine Einzelfallentscheidung hin.

II.

- 6 Die zulässige Beschwerde ist begründet.
- 7 1. Beschwerdegegenstand ist lediglich Ziffer 6 der Zwischenverfügung. Denn die Begründung des Rechtsmittels beschränkt sich auf Ausführungen zur dort behandelten Frage der Genehmigungsbedürftigkeit nach § 107 BGB.
- 8 2. Die Beschwerde ist zulässig.
- 9 a) Als Rechtsmittelführer sind, da vom im Rahmen der Ermächtigung nach § 15 Abs. 2 GBO tätigen Notar hierzu keine weiteren Erklärungen abgegeben wurden, die an der Errichtung der Urkunde Beteiligten anzusehen; denn diese haben entweder in der zum Vollzug eingereichten Urkunde Anträge gestellt oder hätten solche stellen können (BayObLGZ 1953, 183/185; Demharter, GBO, 33. Aufl. 2023, § 15 Rn. 20; Hügel/Reetz, GBO, 4. Aufl. 2020, § 15 Rn. 63; Meikel/Böttcher, GBO, 12. Aufl., § 15 Rn. 38; Schöner/Stöber, GBR, 16. Aufl., Rn. 189).
- 10 b) Die Beschwerde ist gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthaft. Entscheidungen des Grundbuchamts im Sinne dieser Bestimmung sind auch Zwischenverfügungen nach § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO (OLG Frankfurt a. M. FGPrax 2021, 197; Senat FGPrax 2011, 173; Demharter § 71 Rn. 1; Hügel/Kramer § 71 Rn. 68; Meikel/Schmidt-Räntsche § 71 Rn. 35; Schöner/Stöber Rn. 473).
- 11 3. Die Beschwerde bleibt aber in der Sache ohne Erfolg, da das Grundbuchamt mit Recht die Vorlage der Genehmigung eines Ergänzungspflegers verlangt.
- 12 a) Gemäß § 20 GBO darf im Falle der Auflassung eines Grundstücks die Eintragung nur erfolgen, wenn die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teils erklärt ist. Die Vorschrift findet auch auf eine Übertragung zu Miteigentum Anwendung (Demharter § 20 Rn. 4; Hügel/Hügel § 20 Rn. 12; Meikel/Böttcher § 20 Rn. 29), wie sie hier vorliegt.
- 13 b) Ein Minderjähriger bedarf gemäß § 107 BGB zu einer Willenserklärung, durch die er nicht lediglich einen rechtlichen Vorteil erlangt, der Einwilligung seines gesetzlichen Vertreters. Ein auf den Erwerb einer Sache gerichtetes Rechtsgeschäft ist für den Minderjährigen dann nicht lediglich rechtlich vorteilhaft, 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. Ob diese weitergehenden Verpflichtungen von den Parteien des Rechtsgeschäfts angestrebt worden sind, ist unerheblich. Es genügt, wenn sie die gesetzliche Folge des angestrebten Rechtsgeschäfts sind (BGHZ 187, 119/121). Ob das der Fall ist, bestimmt sich nicht nach einer Gesamtbetrachtung des dinglichen und des schuldrechtlichen Teils des Rechtsgeschäfts, sondern nach einer

isolierten Betrachtung allein des dinglichen Erwerbsgeschäfts (BGHZ 161, 170; BeckOGK/Duden, Stand 1.11.2023, BGB § 107 Rn. 36; Grüneberg/Ellenberger, BGB, 82. Aufl., § 107 Rn. 6; NK-BGB/Kunz/Baldus, 11. Aufl., § 107 Rn. 26).

- 14 aa) Die Frage, ob die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück im genannten Sinne nicht lediglich rechtlich vorteilhaft ist, kann nicht allgemein, sondern nur im Hinblick auf die Umstände des Einzelfalls beantwortet werden. Allein aus der Verpflichtung zur Tragung gewöhnlicher öffentlicher Lasten folgt nach allgemeiner Ansicht kein rechtlicher Nachteil (BGHZ 161, 170/171; BeckOGK/Duden BGB § 107 Rn. 96; Schöner/Stöber Rn. 3610g). Der Erwerb eines mit dem Sondereigentum an einer Wohnung verbundenen Miteigentumsanteils hingegen ist nie lediglich rechtlich vorteilhaft. Der Bundesgerichtshof hat dies in seiner grundlegenden Entscheidung aus dem Jahr 2010 damit begründet, dass der Erwerber als Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft nach § 16 Abs. 2 WEG nicht nur verpflichtet ist, sich entsprechend seinem Anteil an den Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums zu beteiligen; er hat vielmehr anteilig auch die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen (BGHZ 187, 119/123 f.). Die Literatur ist dem gefolgt (BeckOGK/Duden BGB § 107 Rn. 107; Grüneberg/Ellenberger § 107 Rn. 4; NK-BGB/Kunz/Baldus § 107 Rn. 109; MüKoBGB/Spickhoff, 9. Aufl., § 107 Rn. 81; Schöner/Stöber Rn. 3610m).
- 15 bb) Die Überlassung eines Grundstücks zu Miteigentum ist nach Auffassung des Bayerischen Obersten Landesgerichts nicht anders zu beurteilen als die Übereignung eines ganzen Grundstücks (BayObLGZ 1998, 139/145). Die Literatur hat sich, soweit sie sich mit dem Problem befasst, dieser Sichtweise angeschlossen (BeckOGK/Duden BGB § 107 Rn. 95.1; MüKoBGB/Spickhoff § 107 Rn. 72; Schöner/Stöber Rn. 3610l). Auch der Senat hat eine Tendenz in diese Richtung gezeigt, allerdings ohne sich insoweit festzulegen (Senat NJW-RR 2022, 166/167). Dagegen vertritt das Kammergericht in bislang unveröffentlichten Entscheidungen (KG Beschlüsse vom 1.8.2023, 1 W 93/23, und vom 20.9.2022, 1 W 280/22) die Auffassung, beim Erwerb eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück verhalte es sich im Grundsatz nicht anders als beim Erwerb einer Eigentumswohnung. Er werde Mitglied einer Bruchteilsgemeinschaft gemäß §§ 741 ff., 1008 ff. BGB. Auch dies sei eine Sonderverbindung, aus der sich Pflichten und Haftungsfolgen ergäben.
- 16 cc) Der Senat schließt sich jedenfalls für die vorliegende Konstellation der Auffassung des Kammergerichts an. Die obigen Erwägungen, die zur Annahme auch eines rechtlichen Nachteils beim Erwerb von Wohnungseigentum führen, gelten gleichermaßen für den Erwerb eines bloßen Miteigentumsanteils an einem Grundstück. Ähnlich wie ein Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft nach § 16 Abs. 2 WEG ist auch der Bruchteilseigentümer gemäß § 748 BGB verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Gegenstands sowie die Kosten der Erhaltung, der Verwaltung und einer gemeinsamen Benutzung nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen (BeckOGK/Falkner, Stand 1.5.2023, WEG § 16 Rn. 20), und zwar ohne Beschränkung auf dessen Wert. Die Vergleichbarkeit wird jedenfalls in der hier gegebenen Konstellation dadurch unterstrichen, dass auch das verfahrensgegenständliche Grundstück bebaut ist und deshalb der Anfall von Kosten für Erhaltung, Verwaltung und gemeinsame Benutzung nicht nur theoretischer Natur ist. Ob ein Gebäude in Sondereigentum aufgeteilt ist oder sich in ungeteiltem Miteigentum der Anteilsinhaber befindet, ist hierfür nicht relevant. Vielmehr knüpfen die Verpflichtungen aus § 16 Abs. 2 WEG wie diejenigen aus § 748 BGB an das Bestehen einer Gemeinschaft an. An diesem Ergebnis ändert hier auch der Umstand nichts, dass nach dem Inhalt des Überlassungsvertrags die Instandhaltungsaufwendungen vom Beteiligten zu 1 zu tragen sind. Denn zum einen machen diese nur einen Teil der gesamten Kosten aus. Zum anderen ist die entsprechende Verpflichtung auf Lebenszeit der Berechtigten befristet. Ob sich ein rechtlicher Nachteil zudem aus dem Umstand ergibt, dass mit dem Erwerb eines Miteigentumsanteils am Grundstück diesbezügliche Verkehrssicherungspflichten und Gefährdungshaftungstatbestände einhergehen, erscheint zweifelhaft; es erschließt sich nicht ohne weiteres, warum dieser Aspekt anders als beim Erwerb eines Grundstücks zu Alleineigentum, der dieselben haftungsrechtlichen Konsequenzen hat, von Relevanz sein soll. Letztlich kann dies aber dahinstehen, weil schon aus den oben genannten Gründen die Überlassung von Grundbesitz zu Miteigentum als nicht lediglich rechtlich vorteilhaft anzusehen ist.

- 17 c) Stellt sich die Grundstücksübertragung zu Miteigentum somit als auch rechtlich nachteilhaft dar, so ist im Falle der Beteiligten zu 3 und 4 gemäß § 107 BGB die Einwilligung des gesetzlichen Vertreters, also nach ihrem Vortrag ihrer Mutter erforderlich. Diese ist jedoch, da es sich beim Beteiligten zu 1 wiederum um deren Vater handelt, gemäß § 1629 Abs. 2 i.V.m. § 1824 Abs. 1 Nr. 1 BGB n. F. von der Vertretung ausgeschlossen. Es bedarf folglich der Genehmigung der Auflassung durch einen Ergänzungspfleger nach § 1809 Abs. 1 Satz 1 BGB n. F.
- 18 3. Eine Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens unterbleibt, weil die Beteiligten diese als Beschwerdeführer gemäß § 22 Abs. 1 GNotKG schon von Gesetzes wegen zu tragen haben.
- 19 4. Die Bemessung des nach §§ 61 Abs. 1, 79 Abs. 1 GNotKG zu bestimmenden Geschäftswerts einer Beschwerde gegen eine Zwischenverfügung des Grundbuchamts richtet sich nach den Schwierigkeiten, die die Behebung des Eintragungshindernisses macht, das Gegenstand der Zwischenverfügung und damit des Rechtsmittelverfahrens ist (BGH NJOZ 2014, 971; Senat NJW-RR 2022, 166/167; Demharter § 77 Rn. 45). Hier wäre das Eintragungshindernis durch die Vorlage einer formgerechten Genehmigung durch einen noch zu bestellenden Ergänzungspfleger zu beseitigen. Der für die Bemessung der Gebühr gemäß Nr. 1313 FamGKG maßgebliche Verkehrswert der auf die Beteiligten zu 3 und 4 entfallenden Anteile lässt sich den Grundakten jedoch nicht entnehmen. Daher ist der Auffangwert des § 36 Abs. 3 GNotKG anzusetzen.
- 20 5. Die Rechtsbeschwerde ist gemäß § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 GBO zuzulassen, weil die Sache grundsätzliche Bedeutung hat. Das ist dann der Fall, wenn eine entscheidungserhebliche Rechtsfrage bisher durch den Bundesgerichtshof noch nicht geklärt ist und ein Interesse der Allgemeinheit an der Klärung besteht, da sich diese Frage auch in einer Vielzahl weiterer Fälle stellen kann (Senat NJOZ 2022, 492/494; Demharter § 78 Rn. 7; Hügel/Kramer § 78 Rn. 3; Meikel/Schmidt-Räntsche § 78 Rn. 21). Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Die Überlassung von Grundbesitz an Minderjährige, für die es vielfältige Gründe gibt (vgl. Braeuer/Pätzold FamFR 2013, 433), ist in der Praxis von großer Relevanz. Dass die Erwerber dabei Miteigentum erlangen, erscheint nicht außergewöhnlich. Höchstrichterliche Rechtsprechung liegt insoweit nur für den Fall der Übertragung von Sondereigentum im Sinne von § 1 WEG vor.