

letzte Aktualisierung: 22.6.2022

OLG Nürnberg, Beschl. v. 30.5.2022 – 15 W 1386/22

BGB § 1822 Nr. 10; WEG § 10 Abs. 3

Überlassung von Wohnungseigentum an einen Minderjährigen; Erfordernis einer familiengerichtlichen Genehmigung; Haftung für rück-ständige Kosten und Lasten

Wird Wohnungseigentum an einen Minderjährigen überlassen und enthält die Gemeinschaftsordnung eine Regelung zur Haftung des (Einzel-)Rechtsnachfolgers für rückständige Kosten und Lasten, ist eine familiengerichtliche Genehmigung erforderlich.

(Leitsatz der DNotI-Redaktion)

Oberlandesgericht Nürnberg

Az.: 15 W 1386/22
KM-1181-23 AG Nürnberg



-

In Sachen

Gemarkung: K., Blatt.
AG Nürnberg

Beteiligte:

- 1) **R.**
- eingetragene Eigentümerin und Beschwerdeführerin -
- 2) **V.**
vertreten durch die Ergänzungspflegerin R. und die V.,
- Beschwerdeführer -

Bevollmächtigter der Beteiligten zu 1 und 2:
Notar **Dr. R.**

wegen Grundbuchbeschwerde

-

erlässt das Oberlandesgericht Nürnberg - 15. Zivilsenat - durch den Richter am Oberlandesgericht Leuzinger, die Richterin am Oberlandesgericht Fuchs und die Richterin am Oberlandesgericht Zeller folgenden

Beschluss

1. Die Beschwerde der Beteiligten gegen den Beschluss des Amtsgerichts – Grundbuchamt – Nürnberg vom 05.05.2022, Az. KM-1181-23, wird zurückgewiesen.
2. Der Wert des Beschwerdeverfahrens wird auf 110.662 EUR festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Beteiligte zu 1 ist als Eigentümerin des mit dem Sondereigentum an einer Wohnung verbundenen Miteigentumsanteils im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts Nürnberg von K. eingetragen, der im Band . auf Blatt . geführt wird. Wegen des „Gegenstandes und Inhalts des Sondereigentums“ wird dort auf die Bewilligung vom 24.01.1975 Bezug genommen. Mit dieser

wurde die Eintragung der Gemeinschaftsordnung als Inhalt des Sondereigentums bewilligt, die unter § 11 das Folgende vorsieht: „Die Rechtsnachfolger einer Gemeinschaft haften neben diesem als Gesamtschuldner für rückständige Lasten und Kosten (...) sowie für andere Forderungen aller Art der Gemeinschaft.“

Mit notariellem Überlassungsvertrag vom 20.09.2021 übertrug die Beteiligte zu 1 den genannten Miteigentumsanteil unentgeltlich auf den minderjährigen Beteiligten zu 2, für den dessen Mutter als vollmachtslose Vertreterin handelte. Die Beteiligten bewilligten den Eigentumsübergang und beantragten die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch. Am 14.03.2022 genehmigte die gerichtlich bestellte Ergänzungspflegerin alle in der Urkunde abgegebenen Erklärungen. In der Folge beantragte der Urkundsnotar „gemäß § 15 GBO“ den Vollzug im Grundbuch.

Mit Zwischenverfügung vom 05.05.2022 monierte das Amtsgericht – Grundbuchamt – Nürnberg, dass es an einer familiengerichtlichen Genehmigung des Überlassungsvertrags vom 20.09.2021 fehle. Diese sei gemäß § 1822 Nr. 10 BGB erforderlich, weil der Beteiligte zu 2 als Folge der Regelung in § 11 der Gemeinschaftsordnung mit dem Vollzug der Auflassung fremde Verbindlichkeiten übernehme.

Dagegen wandte sich der Urkundsnotar mit Schreiben vom 09.05.2022 und legte „namens der Beteiligten“ Beschwerde ein. Er vertritt die Auffassung, dass die Rechtsfolge aus der Gemeinschaftsordnung keine Gegenleistung des Erwerbers für die Übertragung der Immobilie darstelle, sondern lediglich automatische Folge des Eigentumserwerbs sei. Dem Umstand, dass es sich um ein nicht lediglich rechtlich vorteilhaftes Rechtsgeschäft handele, sei bereits durch die Mitwirkung eines Ergänzungspflegers genüge getan.

Am 16.05.2022 entschied das Grundbuchamt, der Beschwerde nicht abzuweichen. Dass es sich um einen unentgeltlichen Erwerb handele, sei nicht beanstandet worden. Das Genehmigungserfordernis ergebe sich vielmehr aus § 1822 Nr. 10 BGB, weil durch die vereinbarte Haftung von Sonderrechtsnachfolgern der durch Rechtsgeschäft erwerbende Beteiligte zu 2 kumulativ neben der bisherigen Eigentümerin als Gesamtschuldner hafte. Damit bestehe eine persönliche Haftung des Erwerbers für alle in der Vergangenheit fällig gewordenen Zahlungen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft.

II.

Die Beschwerde ist zulässig (§§ 71 ff. GBO, § 10 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 FamFG, § 15 Abs. 2 GBO), aber nicht begründet. Das Grundbuchamt hat mit der angefochtenen Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO zu Recht und mit zutreffender Begründung eine familiengerichtliche Genehmigung verlangt.

Die beantragte Eigentumsumschreibung darf gemäß § 20 GBO nur erfolgen, wenn die Auflassung (§§ 873, 925 BGB) nachgewiesen ist. Bedarf die Auflassung zu ihrer Wirksamkeit einer gerichtlichen Genehmigung, ist diese ebenfalls – in grundbuchmäßiger Form –

nachzuweisen (KG, Beschluss vom 15.07.2010 – 1 W 312/10 –, juris Rn. 1; Demharter, GBO, 32. Aufl., § 20 Rn. 41).

Die Auflassung unterfällt im vorliegenden Fall § 1915 BGB in Verbindung mit § 1822 Nr. 10 BGB. Die Übernahme einer fremden Verbindlichkeit liegt auch vor, wenn der Minderjährige gemeinsam mit einem Dritten die gesamtschuldnerische Haftung für eine Verbindlichkeit übernimmt, die im Innenverhältnis der Dritte zu tragen hat und die deshalb ihm wirtschaftlich zuzuordnen ist (BGH, Urteil vom 27.10.1982 – V ZR 177/81 –, juris Rn. 18). § 1822 Nr. 10 BGB soll verhindern, dass eine Schuld nur wegen der Möglichkeit des Rückgriffsanspruchs als vermeintlich risikolos übernommen wird. So besteht die Gefahr der Verharmlosung des entsprechenden Rechtsgeschäfts in der Hoffnung, dass der Schuldner die Verbindlichkeit erfüllt oder dass jedenfalls erfolgreich bei ihm Regress genommen werden kann (Schöpflin in BeckOGK, BGB, Stand 3/2022, § 1822 Rn. 90).

So liegt der Fall hier. Mit dem dinglichen Rechtserwerb tritt der Beteiligte zu 2 in die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein (BGH, Beschluss vom 09.07.1980 – V ZB 16/79 –, juris Rn. 12) und haftet damit infolge der Verdinglichung der Gemeinschaftsordnung (vgl. § 10 Abs. 2 WEG in der bis 30.06.2007 geltenden Fassung) gemäß dessen § 11 als Sonderrechtsnachfolger auch für die vor seinem Eigentumserwerb begründeten „Lasten und Kosten (...)“ sowie für andere Forderungen aller Art der Gemeinschaft“ neben der Veräußererin, die im Verhältnis zum Beteiligten zu 2 als Erstschuldnerin allein verpflichtet ist. § 7 Abs. 3 Satz 2 WEG steht dem gemäß § 48 Abs. 3 Satz 3 WEG bislang nicht entgegen.

Ob die Heranziehung zur Haftung wahrscheinlich ist oder ob die Durchsetzung von Ausgleichsansprüchen aus § 426 BGB möglich erscheint, darauf kommt es nicht an (BGH, Urteil vom 08.05.1973 – IV ZR 8/72 –, juris Rn. 27). Es gilt vielmehr im Interesse des Mündels bzw. Minderjährigen ein abstrakter Maßstab (OLG München, Beschluss vom 22.08.2012 – 34 Wx 200/12 –, juris Rn. 15).

III.

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil sich die Kostenfolge angesichts der Beschwerdezurückweisung aus dem Gesetz ergibt (§ 22 Abs. 1, § 25 Abs. 1, § 3 GNotKG, KV Nr. 14510 GNotKG – vgl. auch: OLG des Landes Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 19.09.2018 – 12 Wx 40/17 –, juris 6).

Die Festsetzung des Wertes des Beschwerdeverfahrens beruht auf § 46 GNotKG.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs. 2 GBO) liegen nicht vor.

Leuzinger
Richter
am Oberlandesgericht

Fuchs
Richterin
am Oberlandesgericht

Zeller
Richterin
am Oberlandesgericht

Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG):
Übergabe an die Geschäftsstelle
am 30.05.2022.

H., JSekr`in
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle