

letzte Aktualisierung: 3.8.2018

OLG Frankfurt, Beschl. v. 15.5.2018 – 20 W 38/18

BGB §§ 1908i Abs. 2 S. 1, 1804, 925

**Verkauf eines Grundstücks durch Miteigentümer, von denen einer unter Betreuung steht;
Aufgabe eines Nießbrauchs durch den betreuten Miteigentümer als Schenkung**

Verkaufen mehrere Miteigentümer ein Grundstück, von denen einer unter Betreuung steht, und besteht zugunsten des betreuten Miteigentümers ein Nießbrauch am verkauften Grundstück, handelt es sich bei der in der Kaufvertragsurkunde erklärten Aufgabe des Nießbrauchs um eine unwirksame Schenkung. (Leitsatz der DNotI-Redaktion)

Oberlandesgericht Frankfurt am Main — Beschl. v. 15.05.2018

Az.: 20 W 38/18

ECLI: ECLI:DE:OLGHE:2018:0515.20W38.18.00

Grundbuch: Nachweis, dass keine Schenkung vorliegt

Verfahrensgang:

vorgehend:

AG Hanau - 01.12.2017

Anmerkung:

Die Entscheidung ist nicht anfechtbar.

OLG Frankfurt am Main, 15.05.2018 - 20 W 38/18

Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens: 305.000,-- EUR.

Gründe

I.

I. In Abt. I, lfd. Nrn. 4.1 bis 4.4, des betroffenen Grundbuchs sind zuletzt der Beteiligte zu 1. zu 1/2, der Beteiligte zu 2. zu ¼ und diese beiden Beteiligten in Erbengemeinschaft zu einem weiteren 1/4 als Eigentümer eingetragen. In Abt. II, lfd. Nr. 3, ist nunmehr lediglich noch für den Beteiligten zu 2. ein Nießbrauch an dem Grundstücksanteil des Beteiligten zu 1. (nunmehr Abt. I, lfd. Nr. 4.1) eingetragen. In Abt. II, lfd. Nr. 5, ist darüber hinaus nunmehr ebenfalls lediglich noch für den Beteiligten zu 2. eine Auflassungsvormerkung an dem Grundstücksanteil des Beteiligten zu 1. (nunmehr Abt. I, lfd. Nr. 4.1) eingetragen. Für den Beteiligten zu 2. ist Betreuung mit dem Aufgabenkreis „Haus-/ Grundstücksangelegenheiten“ angeordnet worden. Durch Beschluss des Betreuungsgerichts (Amtsgericht Hanau, ...) vom 17.07.2017 wurde klargestellt, dass der Aufgabenkreis des Betreuers auch die Löschung von Nießbrauch und Rückauflassungsvormerkung umfasst.

Mit notarieller Urkunde des Verfahrensbevollmächtigten vom 18.11.2016, UR-Nr. .../2016, wegen deren Einzelheiten auf Bl. 91 ff. der Akten Bezug genommen wird, haben die Beteiligten einen Grundstückskaufvertrag geschlossen. Ausweislich dieses notariellen Vertrages ist der Beteiligte zu 1. für sich selbst und als vollmachtloser Vertreter für den Betreuer des Beteiligten zu 2. als Verkäufer aufgetreten, die Beteiligten zu 3. und 4. als Käufer. Darin haben die Beteiligten zu 1. und 2. den Grundbesitz an die Beteiligten zu 3. und 4. zu einem Kaufpreis von 325.000,-- EUR veräußert. Im Kaufvertrag ist unter anderem geregelt, dass der Kaufgegenstand frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen verkauft werde und der nicht zur Ablösung der Gläubiger verbleibende Restkaufpreis auf ein Konto des Beteiligten zu 1. zahlbar sei. Die Vertragsbeteiligten haben in § 11 die Auflassung erklärt und darin den Verfahrensbevollmächtigten als amtierenden Notar bevollmächtigt, die Eintragung der Käufer als Eigentümer im Grundbuch zu bewilligen. In § 5 Abs. 2 des Kaufvertrages haben die Vertragsbeteiligten die Löschung aller in Abt. II und III eingetragenen Belastungen bewilligt und beantragt.

Durch öffentlich beglaubigte Erklärung vom 17.01.2017, auf deren Einzelheiten Bezug genommen wird, hat der Betreuer des Beteiligten zu 2. in dieser Eigenschaft alle Erklärungen, welche von dem Beteiligten zu 1. in der notariellen Urkunde vom 18.11.2016 abgegeben worden sind, sowie den

gesamten Inhalt der Urkunde in allen Teilen und allen Beteiligten gegenüber genehmigt.

Nachdem das Amtsgericht Hanau - Betreuungsgericht - durch Verfügung vom 30.01.2017, auf die verwiesen wird, gegenüber dem beurkundenden Notar darauf hingewiesen hatte, dass im Zuge des Grundstücksverkaufs das für den Beteiligten zu 2. in Abt. II, lfd. Nr. 3, eingetragene Nießbrauchsrecht gelöscht werden solle, ohne dass eine Ablösesumme bzw. Gegenleistung in dem Vertrag vereinbart worden sei, hat der Beteiligte zu 1. durch weitere notarielle Urkunde des Verfahrensbevollmächtigten vom 10.02.2017, UR-Nr. .../2017, eine Ergänzung zum Kaufvertrag erklärt. Darin ist unter anderem ausgeführt, dass dem Beteiligten zu 2. aus dem vereinbarten Nießbrauchsrecht für dessen Aufgabe ein Betrag in Höhe von 50.127,04 EUR aus dem Kaufpreis zustehe, der nunmehr auf ein Konto des Beteiligten zu 2. zu zahlen sei. Auf die Einzelheiten der Urkunde wird Bezug genommen. In der Folge hat das Amtsgericht Hanau - Betreuungsgericht - durch Beschluss vom 14.02.2017, auf dessen Einzelheiten verwiesen wird, die Erklärungen des Betreuers für den Beteiligten zu 2. in der Genehmigungserklärung vom 17.01.2017 bezüglich Erklärungen des Beteiligten zu 1. in der notariellen Urkunde vom 18.11.2016 sowie der Ergänzungen in der notariellen Urkunde vom 10.02.2017 betreffend den Verkauf des im Grundbuch von Stadt1 Blatt ... unter lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundbesitzes genehmigt.

Nachdem in Abwicklung des notariellen Kaufvertrages vom 18.11.2016 und auf dieser Grundlage abgegebener Bewilligungen zunächst unter anderem in Abt. II, lfd. Nr. 6, eine Auflassungserklärung für die Beteiligten zu 3. und 4. und in Abt. III, lfd. Nr. 3, eine (Finanzierungs-)Grundschuld eingetragen worden war, hat der Verfahrensbevollmächtigte am 26./30.05.2017 unter Vorlage einer notariellen Eigenurkunde zur Auflassung unter anderem die Eigentumsumschreibung und die Löschung der Rechte in Abt. II, lfd. Nrn. 3 und 5, beantragt. Nach Beanstandungen des Grundbuchamts durch Verfügungen vom 01.06.2017 und 13.07.2017 und entsprechenden Eingaben des Verfahrensbevollmächtigten, wegen deren Inhalt auf die Grundakten verwiesen wird, hat der Rechtspfleger beim Grundbuchamt durch weitere Verfügung vom 22.09.2017, auf deren Einzelheiten ebenfalls Bezug genommen wird, neben weiteren Beanstandungen zum Recht in Abt. II, lfd. Nr. 3, darauf hingewiesen und dies im Einzelnen begründet, dass es sich bei der Löschung des Nießbrauchs in der vom Betreuer genehmigten und betreuungsgerichtlich genehmigten Kaufvertragsurkunde vom 18.11.2016 um ein unwirksames unentgeltliches Rechtsgeschäft handele und diese Rechtsfolge nicht durch die nachfolgende notarielle Urkunde vom 10.02.2017 beseitigt worden sei.

Nachdem der Verfahrensbevollmächtigte mit Schriftsatz vom 30.10.2017 um eine rechtsmittelfähige Entscheidung gebeten hatte, hat der Rechtspfleger beim Grundbuchamt durch den angefochtenen Beschluss, auf den Bezug genommen wird, die Anträge im Schriftsatz vom 26.05.2017 auf Eintragung der Eigentumsumschreibung und Löschung der Auflassungsvormerkung sowie des Nießbrauchs Abt. II, lfd. Nr. 3, und der Rückauflassungsvormerkung, Abt. II, lfd. Nr. 5, zurückgewiesen. Zur Begründung hat er im Wesentlichen ausgeführt, dass, inwieweit und aus welchen Gründen er an seinen bislang erhobenen Beanstandungen betreffend die Anträge auf Eintragung der Eigentumsumschreibung und Löschung der Vormerkung in Abt. II, lfd. Nr. 5, nicht mehr festhalte. Betreffend die Löschung des Nießbrauchs für den Beteiligten zu 2. in Abt. II, lfd. Nr. 3, des Grundbuchs hat er sodann seine Rechtsauffassung dahingehend wiederholt und ergänzt, dass es sich bei den diesbezüglichen Erklärungen in der notariellen Kaufvertragsurkunde vom 18.11.2016 um ein unwirksames unentgeltliches Rechtsgeschäft handele, über das die nachfolgende notarielle Urkunde vom 10.02.2017 nicht hinweg helfe. In dieser Urkunde habe nur der Beteiligte zu 1. einseitige Erklärungen abgegeben, die demzufolge mangels vollmachtloser Vertretung des Betreuers des Beteiligten zu 2. und auch mangels Mitwirkung der Beteiligten zu 3. und 4. im Rechtssinne keinen Nachtrag und auch keine Ergänzung zur Urkunde vom 18.11.2016 darstellen könnten. Betreuungsgerichtlich genehmigt hätte nur die zum Kaufvertrag vom 18.11.2016 erklärte Genehmigung des Betreuers vom 17.01.2017 werden können. Damit sei die nachfolgende notarielle Urkunde vom 10.02.2017 nicht vom Umfang der betreuungsgerichtlichen Genehmigung umfasst. Dies hindere dann auch den Vollzug der Auflassung, da die Veräußerung nach dem Inhalt des Kaufvertrags lastenfrei zu erfolgen habe und derzeit kein Teilvollzug in der Urkunde gestattet sei.

Gegen diesen Beschluss haben die Beteiligten mit Schriftsatz ihres Verfahrensbevollmächtigten vom 19.01.2018, auf dessen Einzelheiten verwiesen wird, Beschwerde eingelegt. Zur Begründung tragen sie im Wesentlichen vor, dass das Grundbuchamt in diesem Vorgang eine Vielzahl von Beanstandungen nachträglich erhoben habe, von denen letztlich die Frage der Löschung des

Nießbrauchsrechts für den Beteiligten zu 2. übrig geblieben sei. Hierbei gehe das Grundbuchamt davon aus, dass dieses ohne jede Gegenleistung zur Löschung gelangen solle, verkenne dabei aber, dass gerade insoweit ein Nachtrag beurkundet worden sei, der den Entgeltwert des Nießbrauchsrechts enthalte. Dieser Betrag sei an den Beteiligten zu 2. gezahlt worden, so dass dann von einer unentgeltlichen Verfügung des Betreuers nicht ausgegangen werden könne. Auch wenn man davon ausgehen würde, dass für die Ergänzungsurkunde keine betreuungsgerichtliche Genehmigung wegen der fehlenden Mitwirkung des Betreuers hätte erteilt werden können, ändere dies nichts daran, dass die Zahlung an den Beteiligten zu 2. erfolgt sei und somit keine unentgeltliche Verfügung vorliege. Das Betreuungsgericht habe den Vertragsvorgang insgesamt zu prüfen und das Genehmigungsverfahren durchzuführen. Erteile das Betreuungsgericht insoweit die entsprechenden Genehmigungen und würden diese entgegengenommen und mitgeteilt, liege ein wirksamer Vertrag vor, worauf sich der Urkundsnotar verlassen müsse.

Der Rechtspfleger beim Grundbuchamt hat der Beschwerde ausweislich seines Beschlusses vom 14.02.2018, auf dessen Einzelheiten verwiesen wird, nicht abgeholfen und hat sie dem Senat zur Entscheidung vorgelegt. Zur Frage des Nießbrauchs hat er darin unter anderem ausgeführt, dass eine wirksame Vereinbarung Voraussetzung dafür sei, dass eine im Rechtssinne entgeltliche Verfügung vorliege und der Aufgabe des Nießbrauchs damit eine vollentgeltliche und nicht nur teilentgeltliche Gegenleistung gegenüberstehe. An einer solchen wirksamen Vereinbarung fehle es jedoch, was er nochmals im Einzelnen dargelegt hat.

Der Verfahrensbevollmächtigte hat hierzu mit Schriftsatz vom 26.02.2018 ergänzend Stellung genommen und ausgeführt, dass eine wirksame Vereinbarung über die Aufgabe des Nießbrauchs nicht erforderlich gewesen sei. Die materiell-rechtlich erforderliche Aufgabeerklärung hinsichtlich des Rechts sei eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung; eine Vereinbarung sei nicht erforderlich. Die Löschungsbewilligung sei im vorliegenden Kaufvertrag erteilt und betreuungsgerichtlich genehmigt worden. Die in der notariellen Urkunde vom 10.02.2017 durch den Beteiligten zu 1. erklärte Ergänzung zum Kaufvertrag sei auf Betreiben des Betreuungsgerichts errichtet worden. Das Betreuungsgericht habe dem - aus welchem Grund auch immer - zugestimmt und den Vorgang in dieser Form genehmigt. Von einer unentgeltlichen Verfügung für die Aufgabe des Nießbrauchsrechts könne keine Rede sein.

II.

Die Beschwerde ist gemäß den §§ 71, 73 GBO statthaft und auch ansonsten zulässig. Sie hat jedoch in der Sache keinen Erfolg.

Im Ergebnis zu Recht hat das Grundbuchamt die Eintragungsanträge vom 26.05.2017 zurückgewiesen.

Grundsätzlich darf gemäß § 20 GBO im Falle der Auflassung eines Grundstücks die Eintragung nur erfolgen, wenn die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teils wirksam erklärt und dem Grundbuchamt gegenüber in der Form des § 29 GBO nachgewiesen ist. Die Einigung kann auch von Vertretern erklärt werden. In diesem Fall ist dem Grundbuchamt die Vertretungsmacht des Vertreters nachzuweisen; Entsprechendes gilt für eine Eintragungsbewilligung nach § 19 GBO. Dem Nachweiserfordernis genügt ein Betreuer regelmäßig durch Vorlage seiner einen einschlägigen Aufgabenkreis ausweisenden Bestellungsurkunde, § 290 FamFG, und des Beschlusses des Betreuungsgerichts über die Genehmigung des Rechtsgeschäfts, §§ 1908i Abs. 1 Satz 1, 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB, sowie dem Nachweis über dessen Wirksamwerden gegenüber dem Vertreter und dem anderen Teil, §§ 1908i Abs. 1 Satz 1, 1828, 1829 Abs. 1 Satz 2 BGB (vgl. dazu Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rz. 3747). Bestehen allerdings Zweifel an der Entgeltlichkeit der Verfügung, ist dem Grundbuchamt darüber hinaus nachzuweisen, dass es sich nicht um eine Schenkung handelt. Denn ungeachtet einer erteilten betreuungsgerichtlichen Genehmigung kann der Betreuer in Vertretung des Betreuten keine Schenkungen machen, §§ 1908i Abs. 2 Satz 1, 1804 Satz 1 BGB; die gesetzlichen Ausnahmen nach den §§ 1908i Abs. 2 Satz 1, 1804 Satz 2 BGB sind vorliegend nicht einschlägig. Das Schenkungsverbot des § 1804 BGB gilt auch für gemischte Schenkungen. Dabei beschränkt sich das Schenkungsverbot nicht allein auf das Verpflichtungsgeschäft. § 1804 BGB verfolgt den Zweck, das Vermögen des Betreuten vor einer Schmälerung durch Schenkungen zu schützen. Diesem Zweck widerspräche es, den Betreuten im Falle einer verbotswidrigen Schenkung auf Bereicherungsansprüche zu verweisen. Deshalb erfasst das Verbot auch das dingliche Erfüllungsgeschäft (vgl. die Nachweise bei KG FGPrax 2012, 145 [KG Berlin 13.03.2012 - 1 W 542/11]; OLG des Landes Sachsen-Anhalt,

Beschluss vom 11.08.2016, 12 Wx 3/16, zitiert nach juris). Aus diesen Erwägungen heraus hat mithin auch das Grundbuchamt im Rahmen der Überprüfung der Vertretungsbefugnis des Betreuers die Entgeltlichkeit der Verfügung zu überprüfen (KG FGPrax 2012, 145; OLG des Landes Sachsen-Anhalt, a.a.O.). Soweit die Beschwerde ausweislich des Schriftsatzes vom 26.02.2018 ausschließlich auf die dinglichen (Aufgabe-) Erklärungen nach § 875 Abs. 1 BGB abstellt, der nicht die Verpflichtung zu einer Aufhebung regelt, hat sich die Prüfung mithin nicht allein hierauf zu beschränken. Es ist anerkannt, dass die Genehmigung des Betreuungsgerichts nur die Einschränkung der Vertretungsmacht des Betreuers durch den Genehmigungsvorbehalt zu beseitigen vermag, nicht aber sonstige materiell-rechtliche Mängel des Rechtsgeschäfts (vgl. dazu die Nachweise bei Staudinger/Veit, BGB, Neub. 2014, § 1828 Rz. 39; Lafontaine in jurisPK-BGB, 8. Aufl., § 1828 Rz. 109; Erman/Schulte-Bunert, BGB, 15. Aufl., § 1828 Rz. 5; Palandt/Götz, BGB, 77. Aufl., § 1828 Rz. 12; vgl. auch Palandt/Götz, a.a.O., § 1804 Rz. 1). Dies folgt daraus, dass die Genehmigung das Bestehen der Vertretungsmacht voraussetzt und hinzukommen muss, weil ohne sie die Vertretungsmacht nicht ausreicht (Senat FamRZ 2010, 1762, zitiert nach juris). Soweit aus der Beschwerdeschrift deutlich wird, dass die Beteiligten die Auffassung vertreten, mit der betreuungsgerichtlichen Genehmigung liege - jedenfalls aus Sicht des Urkundsnotars - bereits ein wirksamer Vertrag vor, vermag sich der erkennende Senat mit dem Grundbuchamt dieser Rechtsauffassung mithin nicht anzuschließen. Aus diesen Erwägungen heraus hat mithin das Grundbuchamt grundsätzlich im Rahmen der Überprüfung der Vertretungsbefugnis des Betreuers auch die Entgeltlichkeit der Verfügung zu überprüfen (KG FGPrax 2012, 145; OLG des Landes Sachsen-Anhalt, a.a.O.; vgl. auch Senat FamRZ 2010, 1762).

Ausgehend von diesen Grundsätzen lässt sich hier mit dem Grundbuchamt eine Entgeltlichkeit der Aufgabe des Nießbrauchsrechts durch den Beteiligten zu 2. bzw. zu dessen Lasten anhand der notariellen Urkunde vom 18.11.2016 nicht entnehmen. Dies sieht die Beschwerde ausweislich Seite 7, 3. Absatz, der Beschwerdeschrift der Sache nach offensichtlich nicht anders. Dort wird zur Frage der Entgeltlichkeit gerade und ausdrücklich auf den „Nachtrag“ (in der notariellen Urkunde vom 10.02.2017) Bezug genommen. Wie die Beschwerde selbst ausführt, beruhte dieser Nachtrag auf der Beanstandung des Betreuungsgerichts in der Verfügung vom 30.01.2017, die auf der bisherigen Vertragsgrundlage diesbezügliche Zweifel anmeldete. Die nachfolgende betreuungsgerichtliche Genehmigung vom 14.02.2017 bezieht sich dann jedenfalls eindeutig auf die Erklärungen zur Grundstücksveräußerung in ihrer Gesamtheit, also einschließlich der Ergänzungen in der notariellen Urkunde vom 10.02.2017, und nicht lediglich auf in der notariellen Urkunde vom 18.11.2016 abgegebene Erklärungen. Soweit die Aufgabe des Nießbrauchsrechts betroffen ist, finden sich in der notariellen Urkunde vom 10.02.2017 nämlich hiervon abweichende Regelungen, deren Ursache - wie gesagt - die beschriebene Verfügung des Betreuungsgerichts war. Die Genehmigung umfasst das Rechtsgeschäft aber grundsätzlich nur so, wie es dem Betreuungsgericht unterbreitet wurde (Staudinger/Veit, a.a.O., § 1828 Rz. 36; Lafontaine in jurisPK-BGB, a.a.O., § 1828 Rz. 100; Erman/Schulte-Bunert, a.a.O., § 1828 Rz. 5). Selbst wenn man also demgegenüber die in der notariellen Urkunde vom 18.11.2016 abgegebenen Erklärungen isoliert betrachtet (also unter Außerachtlassung der Regelungen des abändernden Nachtrages vom 10.02.2017) als entgeltliche Verfügungen ansehen wollte, würde es insoweit an einer betreuungsgerichtlichen Genehmigung fehlen; diese Erklärungen sind (ohne die Ergänzungen im Nachtrag vom 10.02.2017) ersichtlich nicht genehmigt worden. Dies sieht die Beschwerde im Übrigen ausweislich des Schriftsatzes vom 26.02.2018 genauso, indem sie dort ausführt, dass das Betreuungsgericht den Vorgang gerade in dieser Form genehmigt habe (so auch in der Beschwerdeschrift, Seite 7, letzter Abs.).

Zutreffend ist das Grundbuchamt dann aber davon ausgegangen, dass die Erklärungen in der notariellen Urkunde vom 10.02.2017 eine Entgeltlichkeit der Verfügungen gemäß der vorangegangenen notariellen Urkunde vom 18.11.2016 - wie gesagt liegt lediglich insoweit eine betreuungsgerichtliche Genehmigung vor - nicht begründen können. Die darin alleine vom Beteiligten zu 1. erklärte „Ergänzung zum Kaufvertrag“ vom 18.11.2016 ist ersichtlich materiell-rechtlich unwirksam. Auf die Ausführungen des Grundbuchamts im angefochtenen Beschluss und im Nichtabhilfebeschluss kann insoweit verwiesen werden. Es ist schon nicht ersichtlich, wie eine Ergänzung eines Vertrages, das heißt dessen teilweise Abänderung, wirksam einseitig durch Erklärung einer Vertragspartei vorgenommen werden könnte. Dies bedarf keiner weiteren Erläuterungen. Dass die Käufer, die Beteiligten zu 3. und 4., an dieser „Ergänzung“ beteiligt gewesen wären oder (nicht in ihrem Namen) abgegebene Erklärungen (zudem formgerecht) genehmigt hätten, ist nicht vorgetragen, ergibt sich nicht aus der Urkunde und ist auch ansonsten nicht ersichtlich. Selbst wenn man - was angesichts der Gestaltung der notariellen Urkunde zwar

nicht naheliegt und von der Beschwerde nicht einmal behauptet wird, die lediglich auf eine Erklärung des Beteiligten zu 1. abstellt und von einer fehlenden Mitwirkung des Betreuers spricht - noch davon ausgehen wollte, dass der Beteiligte zu 1. diese Erklärungen wie diejenigen in der notariellen Urkunde vom 18.11.2016 auch im Namen des Betreuers des Beteiligten zu 2. abgegeben hätte - etwa in Anwendung des § 164 Abs. 1 Satz 2 BGB, der auch insoweit einschlägig sein könnte (vgl. dazu etwa BayObLG Rpfleger 1992, 99 [BayObLG 05.09.1991 - 2 Z 105/91], zitiert nach juris) -, so fehlt es doch an jeglichem Vorbringen, dass der Betreuer des Beteiligten zu 2. diese „Ergänzung“ des Vertrages (zumal formgerecht) genehmigt hätte bzw. an dieser überhaupt nur in irgendeiner Weise beteiligt gewesen wäre. Auf Basis dieser einseitigen Erklärungen des Beteiligten zu 1., die materiell-rechtlich keine wirksame Vereinbarung der Vertragsbeteiligten zur Abänderung des notariellen Kaufvertrags vom 18.11.2016 und der darin getroffenen Vertragsabreden darstellen, kann mithin eine Entgeltlichkeit der Aufgabe des Nießbrauchsrechts durch den Beteiligten zu 2. - für die grundsätzlich auch subjektive Beweggründe der Beteiligten bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts zu berücksichtigen wären (vgl. dazu KG FGPrax 2012, 145 [KG Berlin 13.03.2012 - 1 W 542/11]) - nicht festgestellt werden. Insoweit ist dem Grundbuchamt zu folgen. Deshalb ändert sich daran auch noch nichts dadurch, dass die Vertragsbeteiligten offensichtlich die Kaufpreiszahlungen auf dieser Basis abgewickelt haben, wie die Beschwerde durch die mit der Beschwerdeschrift vorgelegten Unterlagen zu belegen versucht. Auf die vom Grundbuchamt weiter aufgeworfene Frage, ob auch unter Zugrundelegung dieser „Vereinbarung“ eine teilweise Unentgeltlichkeit vorläge, kommt es dann nicht an. Unerheblich ist auch, ob und inwieweit in der gegebenen Situation anderweitige Vertragsgestaltungen möglich gewesen wären, wie die Beschwerde im Schriftsatz vom 26.02.2018 ausführt. Derartige vertragliche Gestaltungen sind nicht gewählt (und auch nicht betreuungsgerichtlich genehmigt) worden.

Nach den obigen Rechtsausführungen vermag der Genehmigungsbeschluss des Betreuungsgerichts vom 14.02.2017 an dieser Rechtslage nichts zu ändern. Wie gesagt ist nicht vorgetragen worden oder sonst ersichtlich, dass überhaupt und welcher Art genehmigende Erklärungen des Betreuers zu den Erklärungen des Beteiligten zu 1. in der notariellen Urkunde vom 10.02.2017 vorliegen. In der - betreuungsgerichtlich genehmigten - Genehmigungserklärung des Betreuers vom 17.01.2017, die zeitlich vor der abändernden notariellen Urkunde vom 10.02.2017 abgegeben wurde, sind solche jedenfalls nicht enthalten und konnten darin angesichts des zeitlichen Ablaufs auch gar nicht enthalten sein. Diese werden aber - wie aufgezeigt - durch eine betreuungsgerichtliche Genehmigung, die solche Erklärungen unterstellt, auch nicht ersetzt.

Scheitert damit die Wahrung der verfahrensgegenständlichen Eintragungsanträge - wie im angefochtenen Beschluss, am Ende, und von der Beschwerde insoweit nicht konkret angegriffen - in ihrer Gesamtheit, kommt es auf die weiteren im Laufe des Eintragungsverfahrens vom Grundbuchamt erhobenen Beanstandungen, die es ausweislich des angefochtenen Beschlusses offensichtlich auch nicht mehr aufrechterhält, nicht an. Hierzu bedarf es mithin keiner Ausführungen durch den Senat. Ebenfalls unerheblich sind die Darlegungen der Beschwerde dazu, ob und inwieweit das Grundbuchamt seine Beanstandungen „nachträglich“ erhoben hat und ob und inwieweit auf der Grundlage dieser Beanstandungen bereits vorangegangene Grundbucheintragungen hätten abgelehnt werden müssen. Dies ist nicht Gegenstand des hiesigen Beschwerdeverfahrens, in dem es ausschließlich um die Berechtigung der Zurückweisung der Eintragungsanträge im angefochtenen Beschluss geht.

Über die Verpflichtung zur Tragung der Gerichtskosten für das Beschwerdeverfahren ist keine Entscheidung zu treffen, da sich diese aus der Anwendung gesetzlicher Vorschriften ergibt, §§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG.

Die Festsetzung des Geschäftswerts für das Beschwerdeverfahren beruht auf §§ 61, 36 Abs. 1, 46 ff. GNotKG. Der Senat hat ihn am durch den Kaufpreis bestimmten Wert des Grundstücks (also abzgl. mitverkaufter Gegenstände) orientiert.

Die Rechtsbeschwerde gegen diese Entscheidung ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 78 GBO nicht vorliegen. Weder hat die Sache grundsätzliche Bedeutung, noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts. Eine Beschwerde gegen die Nichtzulassung ist nicht eröffnet, da gesetzlich nicht vorgesehen.
