

Titel:

Unentgeltlicher Erwerb eines Grundstücks zu Miteigentum nicht lediglich rechtlich vorteilhaft

Normenkette:

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

Leitsatz:

Der unentgeltliche Erwerb eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks, an dem zugunsten des Veräußerers und dessen Ehefrau auf Lebenszeit ein unentgeltliches Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht eingeräumt wird, ist nicht lediglich rechtlich vorteilhaft, wenn die minderjährigen Erwerber in eine Bruchteilsgemeinschaft eintreten und wegen der privatrechtlichen Verantwortlichkeit von Miteigentümern aus Gefährdungstatbeständen und Verkehrssicherungspflichten insoweit als Gesamtschuldner haften. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Eintragung Eigentumserwerb, Eintragungshindernis, Erwerb Bruchteilseigentum durch Minderjährigen, Überlassung Grundstück an Minderjährigen, lediglich rechtlicher Vorteil, Ausschluss von Vertretung, familiengerichtliche Genehmigung

Rechtsmittelinstanzen:

OLG München, Beschluss vom 18.12.2023 – 34 Wx 311/23 e

BGH, Beschluss vom 20.06.2024 – V ZB 1/24

Tenor

Entscheidungsgründe

1

1.) Es fehlt die Angabe des Geburtsdatums der Vormerkungs- und Wohnungsrechtsberechtigten M. W., § 15 GBV.

2

2.) Es wird mit Dienstsiegel und Unterschrift um Klarstellung bezüglich der Rangfolge der neu zur Eintragung kommenden Rechte gebeten. Soll das Wohnungsrecht vor den Rückauflassungsvormerkungen für den Übergeber und den aufschiebend bedingten Auflassungsvormerkungen für dessen Ehefrau (diese wiederum untereinander im Gleichrang) – jeweils an den Bruchteilen – eingetragen werden?

3

Auf Seite 4 Ziff. V. Nr. 3 Ihrer UVZNr. 1588/2022 vom 24.11.2022 ist die Rede davon, dass die Rückauflassungsvormerkung „im Rang nach dem vorstehend eingeräumten Nießbrauch“ eingetragen werden soll. Ein solches wurde nicht bestellt.

4

Handelt es sich hierbei um eine Unrichtigkeit gem. § 44a BeurkG, sodass möglicherweise gemeint ist: „Rang nach dem nachstehend eingeräumten Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht“?

5

3.) Es wird um Erläuterung (und ggf. Berichtigung der Urkunde gem. § 44a BeurkG gebeten), weshalb M. W. als M. G. unterschrieben hat.

6

4.) Dem Grundbuchamt ist die Vertretungsmacht der gesetzlichen Vertreterin M. W./G. für die von ihr vertretenen minderjährigen Töchter J. M. G. und L. N. G. in Urkundsform (§ 29 GBO) nachzuweisen, d.h. wer gesetzlicher Vertreter ist. Dies kann bspw. mittels Geburtsurkunde geschehen. Angaben der Beteiligten, in welcher Funktion sie handeln, stellen keinen Urkundsnachweis dar. Auch die Angabe zur Funktion eines Handelnden durch den Notar innerhalb einer Urkunde hat keine Beweiskraft, solange dem Notar nicht entsprechende Urkunden zum Nachweis vorgelegt worden sind und er bestätigt, dass diese Urkunden

Grundlage seiner Bescheinigung sind. § 29 GBO enthält diesbezüglich keine Ausnahmeregelung, auch nicht für den Fall, dass die Funktion der Handelnden nur offensichtlich ist.

Hausanschrift Neubaustraße 8

Geschäftszeiten Telefon

85049 Ingolstadt

Mo.-Fr.: 08:30-12:00 Uhr Vermittlung

Do.: 13:30-16:00 Uhr 0841 312-0

Öffentliche Verkehrsmittel Bus 10,11: Harderstrasse Internet

www.justiz.bayern.de Datenschutzhinweis

7

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter <https://www.justiz.bayern.de/gerichte-und-behoerden/amtsgerichte/ingolstadt>

8

5.) Es bedarf des Nachweises der alleinigen elterlichen Sorge der M. W./G. für die von ihr vertretenen minderjährigen Töchter J. M. G. und L. N. G..

9

6.) Nach § 1795 I Nr. 1 BGB ist die Mutter M. W./G. von der Vertretung ausgeschlossen, da die Mutter mit dem Überlasser in gerader Linie verwandt ist.

10

Ist ein Elternteil ausgeschlossen, ist es der andere auch, d.h. auch der Vater der minderjährigen Kinder. Die Ausnahme der Erfüllung einer Verbindlichkeit scheidet aus. Das Rechtsgeschäft ist auch nicht lediglich rechtlich vorteilhaft, da die minderjährigen Erwerberinnen in die Bruchteilsgemeinschaft eintreten und wegen der privatrechtlichen Verantwortlichkeit von Miteigentümern aus Gefährdungstatbeständen und Verkehrssicherungspflichten insoweit als Gesamtschuldner haften.

11

7.) Hinsichtlich der Eigentumsübertragung an die minderjährigen Erwerberinnen J. M. G. und L. N. G. kann dem Eintragungsantrag nur bei Vorlage einer familiengerichtlichen Genehmigung nach § 1822 Nr.10 BGB entsprochen werden, da Erwerb zu Bruchteilen haftungstechnisch die Übernahme von fremden Verbindlichkeiten beinhaltet.

12

Außerhalb der Zwischenverfügung wird noch zur Kostenberechnung um Mitteilung des Wertes des Wohnungsrechts und des Grundbesitzes gebeten.

13

Zur Behebung der Eintragungshindernisse wird eine Frist bis einschließlich 12.02.2023 gesetzt. Nach Ablauf dieser Frist wird der Antrag kostenpflichtig zurückgewiesen.