



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 51/23

vom

18. April 2024

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB §§ 107, 181, 748, 1629 Abs. 2 Satz 1, § 1809 Abs. 1, § 1824 Abs.1 Nr. 1, Abs. 2

- a) Der Erwerb eines Miteigentumsanteils an einem nicht vermieteten oder verpachteten Grundstück durch einen Minderjährigen ist lediglich rechtlich vorteilhaft i.S.v. § 107 BGB.
- b) Möchte ein Elternteil einen Miteigentumsanteil an einem ihm gehörenden - weder vermieteten noch verpachteten - Grundstück auf sein minderjähriges Kind übertragen, muss die von den Eltern des Minderjährigen in dessen Namen erklärte Auflassung nicht durch einen Ergänzungspfleger genehmigt werden (Bestätigung von Senat, Beschluss vom 25. November 2004 - V ZB 13/04, BGHZ 161, 170).

BGH, Beschluss vom 18. April 2024 - V ZB 51/23 - KG
AG Schöneberg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 18. April 2024 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel, den Richter Dr. Malik, die Richterin Laube und den Richter Dr. Schmidt

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten wird der Beschluss des Kammergerichts - 1. Zivilsenat - vom 8. August 2023 aufgehoben, soweit die Beschwerde gegen die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Schöneberg - Grundbuchamt - vom 2. Januar 2023 zurückgewiesen worden ist.

Die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Schöneberg - Grundbuchamt - vom 2. Januar 2023 wird auch insoweit aufgehoben, als hierin das Fehlen von Genehmigungen durch noch für die Beteiligten zu 3 und 4 zu bestellende Ergänzungspfleger beanstandet wird.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, den Antrag der Beteiligten vom 28. Dezember 2022 nicht aus den in der Zwischenverfügung vom 2. Januar 2023 genannten Gründen abzulehnen.

Gründe:

I.

1 Der Beteiligte zu 1 ist Eigentümer des im Eingang dieses Beschlusses bezeichneten Grundstücks. Die Beteiligten zu 3 und 4 sind die gemeinsamen minderjährigen Kinder des Beteiligten zu 1 und seiner Ehefrau, der Beteiligten zu 2. Mit notariell beurkundeter Vereinbarung vom 20. Dezember 2022 übertrug der Beteiligte zu 1 das Grundstück schenkweise zu je hälftigem Miteigentum an die Kinder. Diese wurden durch die Beteiligten zu 1 und 2 vertreten, zu deren Gunsten zugleich die Eintragung eines lebenslangen Nießbrauchs bewilligt wurde. Der Notar reichte die Urkunde mit der Bitte um entsprechende Eintragungen bei dem Grundbuchamt ein.

2 Das Grundbuchamt hat durch Zwischenverfügung vom 2. Januar 2023 die Eintragung der Rechtsänderung - soweit noch von Interesse - von der Genehmigung der Auflassung an die Beteiligten zu 3 und 4 durch einen für jedes Kind noch zu bestellenden Ergänzungspfleger abhängig gemacht. Das Kammergericht hat die Beschwerde zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen die Beteiligten ihren Eintragungsantrag weiter.

II.

3 Das Beschwerdegericht meint, das Grundbuchamt habe zu Recht die Genehmigung der Auflassung durch einen Ergänzungspfleger (§ 1809 Abs. 1 BGB) verlangt, weil die Beteiligten zu 1 und 2 gemäß § 1629 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 1824 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2, § 181 BGB von der Vertretung ihrer Kinder ausgeschlossen seien. Der Erwerb eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück sei für Minderjährige auch nicht lediglich rechtlich vorteilhaft. Insoweit verhalte es sich

nämlich grundsätzlich nicht anders als bei dem Erwerb einer Eigentumswohnung, die wegen der Mitgliedschaft in einer Wohnungseigentümergeinschaft zu einer persönlichen Haftung des Erwerbers führe und deshalb rechtlich nachteilig sei. Auch Bruchteileigentümer hafteten nicht nur mit dem erworbenen Vermögensgegenstand. Vielmehr sei der Bruchteileigentümer nach § 748 BGB den anderen Teilhabern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Gegenstands sowie die Kosten der Erhaltung, der Verwaltung und einer gemeinschaftlichen Benutzung nach dem Verhältnis seines Anteils - in der Höhe jedoch nicht auf den Wert seines Anteils beschränkt - zu tragen. Ein Miteigentümer könne zudem anders als ein Alleineigentümer jedenfalls nach entsprechenden Beschlüssen der Gemeinschafter gemäß § 745 Abs. 1 BGB gegen seinen Willen im Außenverhältnis wirksam rechtsgeschäftlich verpflichtet werden, ohne sich von der Verbindlichkeit durch Dereliktion des Grundstücks befreien zu können. Der somit gegebene Nachteil entfalle hier auch nicht deshalb, weil der den Beteiligten zu 1 und 2 vorbehaltenen lebenslangen Nießbrauch die Vereinbarung enthalte, dass der Nießbraucher die privaten Lasten in Bezug auf den Übertragungsgegenstand, insbesondere die außergewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen zu tragen habe. Dies entlaste die Beteiligten zu 3 und 4 nicht im Verhältnis zu Gläubigern; im Übrigen ende die Entlastung im Innenverhältnis mit dem Ende des Nießbrauchs.

III.

4

Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und gemäß § 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist begründet. Das Beschwerdegericht hat die Beschwerde zu Unrecht zurückgewiesen, weil das in der Zwischenverfügung des Grundbuchamts aufgeführte Eintragungshindernis nicht besteht (vgl. § 18 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 GBO). Der Eigentumserwerb der

Beteiligten zu 3 und 4 bedarf nicht der Genehmigung durch für die Beteiligten zu 3 und 4 noch zu bestellende Ergänzungspfleger.

5 1. Der rechtliche Ausgangspunkt des Beschwerdegerichts ist allerdings richtig.

6 a) Nach § 20 GBO darf im Falle der Auflassung eines Grundstücks die Eintragung in das Grundbuch nur erfolgen, wenn die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teils erklärt ist. Im Vertretungsfall - wie hier - hat das Grundbuchamt auch die Vertretungsmacht zu prüfen. Nach § 1629 Abs. 1 Satz 1, Satz 2 Halbsatz 1 BGB sind die Beteiligten zu 1 und 2 als Sorgeberechtigte der Beteiligten zu 3 und 4 zwar berechtigt, Willenserklärungen in deren Namen als ihre gesetzlichen Vertreter abzugeben. Da der Beteiligte zu 1 die Auflassung (§ 925 BGB) aber zugleich als Veräußerer im eigenen Namen und als Vertreter für die Beteiligten zu 3 und 4 als Erwerber erklärte, ist er nach § 1629 Abs. 2 Satz 1 BGB, § 1824 Abs. 2 BGB i.V.m. § 181 BGB (Insichgeschäft) grundsätzlich von der Vertretung ausgeschlossen. Für die Beteiligte zu 2 ergibt sich der grundsätzliche Vertretungsausschluss aus § 1629 Abs. 2 BGB i.V.m. § 1824 Abs. 1 Nr. 1 BGB, wonach ein Elternteil ein minderjähriges Kind (hier: die Beteiligten zu 3 und 4) bei einem Rechtsgeschäft zwischen seinem Ehegatten einerseits und dem Kind andererseits nicht vertreten kann, es sei denn, dass das Rechtsgeschäft ausschließlich in der Erfüllung einer Verbindlichkeit besteht. Die Wirksamkeit der Verfügung setzt deshalb grundsätzlich die Genehmigung durch einen Ergänzungspfleger voraus (§ 1809 Abs. 1 BGB), die auch Gegenstand einer Zwischenverfügung i.S.v. § 18 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 GBO sein kann. Mit der Genehmigung würde die Auflassung rückwirkend (§ 184 Abs. 1 BGB) wirksam.

7 b) Zutreffend legt das Beschwerdegericht seiner Beurteilung § 1824 und § 1809 Abs. 1 BGB zugrunde, auch wenn diese Vorschriften durch das Gesetz

zur Reform des Vormundschafts- und Betreuungsrechts vom 4. Mai 2021 (BGBl. I S. 882) neu gefasst worden und erst am 1. Januar 2023 in Kraft getreten sind, während die Auflassung bereits vor diesem Zeitpunkt erklärt wurde. Entsprechendes gilt für den Eingang des Eintragungsantrags. Da es nämlich an einer Übergangsvorschrift fehlt und es sich im Hinblick auf die noch ausstehende Eintragung nicht um einen abgeschlossenen Sachverhalt handelt, finden die neuen Vorschriften Anwendung (vgl. zur Anwendbarkeit des § 1854 Nr. 4 BGB nF in Übergangsfällen auch OLG München, MittBayNot 2023, 599 Rn. 10). In der Sache ändert sich hierdurch allerdings nichts, da § 1824 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BGB inhaltlich mit der Vorgängerregelung in § 1795 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BGB aF übereinstimmt und § 1809 Abs. 1 BGB dem früheren § 1909 Abs. 1 Satz 1 BGB aF entspricht.

8 c) Das Beschwerdegericht verkennt auch nicht, dass der sich aus § 1824 BGB ergebende Vertretungsausschluss nicht eingreifen würde, wenn sich der Erwerb des Miteigentums an dem Grundstück des Beteiligten zu 1 für die Beteiligten zu 3 und 4 als lediglich vorteilhaft i.S.v. § 107 BGB darstellte. Diese Ausnahme ist zwar in § 1824 BGB nicht aufgeführt, entspricht aber der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu der Vorgängernorm des § 1795 BGB aF und beruht auf der Überlegung, dass für ein Vertretungsverbot kein Bedürfnis besteht, wenn nach der Natur des Rechtsgeschäfts eine Gefährdung der Vermögensinteressen des Vertretenen nicht nur im konkreten Einzelfall, sondern abstrakt-generell ausgeschlossen ist (vgl. Senat, Beschluss vom 16. April 1975 - V ZB 15/74, NJW 1975, 1885, 1886; Beschluss vom 30. September 2010 - V ZB 206/10, BGHZ 187, 119 Rn. 16 mwN). Hieran wollte der Gesetzgeber nichts ändern (vgl. BT-Drucks. 19/24445 S. 259).

9 2. Die weiteren Überlegungen des Beschwerdegerichts halten einer rechtlichen Überprüfung aber nicht stand. Der Erwerb eines Miteigentumsanteils an

einem nicht vermieteten oder verpachteten Grundstück durch einen Minderjährigen ist lediglich rechtlich vorteilhaft i.S.v. § 107 BGB. Möchte ein Elternteil einen Miteigentumsanteil an einem ihm gehörenden - weder vermieteten noch verpachteten - Grundstück auf sein minderjähriges Kind übertragen, muss die von den Eltern des Minderjährigen in dessen Namen erklärte Auflassung nicht durch einen Ergänzungspfleger genehmigt werden.

- 10 a) Nach der Rechtsprechung des Senats ist die Übereignung eines Grundstücks an einen Minderjährigen bei der gebotenen isolierten Betrachtung der Auflassung grundsätzlich lediglich vorteilhaft (vgl. Senat, Beschluss vom 25. November 2004 - V ZB 13/04, BGHZ 161, 170, 175 ff.). Dieser Entscheidung lag ein Sachverhalt zu Grunde, in dem eine Mutter an ihre beiden minderjährigen Kinder einen jeweils hälftigen Miteigentumsanteil an einem ihr gehörenden Grundstück übertragen wollte. In den Gründen seiner Entscheidung ist der Senat auf den Erwerb eines Miteigentumsanteils nicht weiter eingegangen, sondern hat sich allgemein - ohne zwischen dem Erwerb eines Miteigentumsanteils und dem des Alleineigentums an einem Grundstück zu differenzieren - unter anderem mit der Frage befasst, ob der Umstand, dass der Grundstückseigentümer für die Erfüllung seiner auf öffentlichem Recht beruhenden Abgabeverpflichtungen nicht nur dinglich, sondern auch persönlich haftet, einen Nachteil i.S.v. § 107 BGB zu begründen vermag. Dies hat er unter Hinweis auf den Schutzzweck der Vorschrift verneint, weil die Tragung der laufenden öffentlichen Grundstückslasten nach ihrer abstrakten Natur typischerweise keine Gefährdung des Minderjährigen mit sich bringt und ihretwegen ein auf das Wohl des Minderjährigen bedachter gesetzlicher Vertreter oder Ergänzungspfleger seine Zustimmung zu einem Grundstückserwerb nicht verweigern würde. Es wäre reiner Formalismus, würde man die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts von der Erteilung einer Genehmigung abhängig machen, obwohl das Ergebnis der dabei vorzunehmenden Prüfung von

vornherein feststünde (vgl. Senat, Beschluss vom 25. November 2004 - V ZB 13/04, BGHZ 161, 170, 177 f.).

11 b) Anders ist es, wenn das Grundstück vermietet oder verpachtet ist. Der Erwerb eines solchen Grundstücks stellt sich für den Minderjährigen nicht als lediglich vorteilhaft dar, weil der Erwerb gemäß § 566 (Mietvertrag), § 581 Abs. 2 (Pachtvertrag) und § 593b BGB (Landpachtvertrag) zum Eintritt des Erwerbers in den Mietvertrag bzw. Pachtvertrag auf Vermieter- bzw. Verpächterseite führt (vgl. Senat, Beschluss vom 3. Februar 2005 - V ZB 44/04, BGHZ 162, 137, 140 f.). Die aus dem Eintritt in ein Miet- oder Pachtverhältnis resultierenden Pflichten sind ihrem Umfang nach nicht begrenzt. Ob die von ihnen ausgehenden Gefahren für das Vermögen des Minderjährigen im Hinblick auf die mit dem Grundstückserwerb verbundenen Vorteile hingenommen werden können, lässt sich deshalb nicht abstrakt beurteilen, sondern erfordert eine entsprechende einzelfallbezogene Prüfung durch den gesetzlichen Vertreter bzw. einen Ergänzungspfleger. Diese Überlegungen gelten in gleicher Weise dann, wenn der Minderjährige nicht das Alleineigentum, sondern lediglich einen Miteigentumsanteil an einem vermieteten oder verpachteten Grundstück erwerben soll (vgl. Senat, Beschluss vom 28. April 2022 - V ZB 4/21, NJW-RR 2022, 1027 Rn. 9). Ebenso liegt es bei dem Erwerb einer Eigentumswohnung. Hierdurch wird der Minderjährige Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft. Damit treffen ihn kraft Gesetzes persönliche Verpflichtungen, die ein ganz erhebliches Ausmaß annehmen können und der Annahme eines lediglich rechtlichen Vorteils i.S.v. § 107 BGB entgegenstehen (vgl. Senat, Beschluss vom 30. September 2010 - V ZB 206/10, BGHZ 187, 119 Rn. 11, 13).

12 c) Dass zwischen der Übertragung des Alleineigentums an einem Grundstück und der Übertragung eines Miteigentumsanteils bei der Prüfung des § 107

BGB nicht zu differenzieren ist, entspricht auch der ganz überwiegenden Auffassung in Rechtsprechung und Literatur. Soweit die Übertragung eines Miteigentumsanteils ausdrücklich thematisiert wird, wird davon ausgegangen, dass (auch) der Erwerb eines Miteigentumsanteils lediglich rechtlich vorteilhaft sei. Es gelte nichts anderes als bei der Übertragung von Alleineigentum. Der Erwerber müsse aus seinem Vermögen, das er vor Abschluss des Vertrags besaß, nichts aufgeben und auch keine neuen Belastungen auf sich nehmen (vgl. BayObLGZ 1998, 139, 143 f.; MüKoBGB/Spickhoff, 9. Aufl., § 107 Rn. 72; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rn. 3610I; Keller, JA 2009, 561, 565 f.). Demgegenüber möchte das Beschwerdegericht (vgl. auch KG, ZEV 2024, 185 Rn. 10 ff.), dem sich das Oberlandesgericht München jedenfalls für die Veräußerung eines bebauten Grundstücks angeschlossen hat (MDR 2024, 293 f.; zustimmend wohl auch BeckOGK/Duden, BGB [1.2.2024], § 107 Rn. 95.1: „liegt nahe“), den Erwerb eines Miteigentumsanteils in gleicher Weise wie den Erwerb einer Eigentumswohnung als nicht lediglich rechtlich vorteilhaft qualifizieren und verweist zur Begründung auf die Verpflichtungen, die mit dem Eintritt in eine Bruchteilsgemeinschaft verbunden sind (insbesondere: Lastentragung nach § 748 BGB).

13 d) Der Senat hält an seiner Rechtsprechung fest, wonach der Erwerb eines Miteigentumsanteils an einem nicht vermieteten oder verpachteten Grundstück ebenso wie der Erwerb des Alleineigentums an einem solchen Grundstück lediglich rechtlich vorteilhaft i.S.v. § 107 BGB ist.

14 aa) Richtig ist, dass zwischen dem Erwerb des Alleineigentums an einem Grundstück und dem Erwerb eines Miteigentumsanteils Unterschiede bestehen. Überträgt der Eigentümer sein Grundstück - wie hier - an zwei Erwerber zu Miteigentum, entsteht zwischen den Erwerbern kraft Gesetzes eine Bruchteilsgemeinschaft nach § 741 BGB, aus der persönliche Verpflichtungen erwachsen

können. So ist insbesondere nach § 748 BGB jeder Teilhaber den anderen Teilhabern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Gegenstands sowie die Kosten der Erhaltung, der Verwaltung und einer gemeinschaftlichen Benutzung nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen.

15 bb) Diese Unterschiede rechtfertigen es jedoch nicht, die Übereignung eines Miteigentumsanteils an einen Minderjährigen anders als die Übertragung von Alleineigentum als rechtlich nachteilig anzusehen.

16 (1) Bei der Prüfung, ob der Eigentumserwerb für den Minderjährigen (auch) rechtlich nachteilig ist, ist grundsätzlich auf den Eigentumserwerb als solchen abzustellen (vgl. allgemein Senat, Beschluss vom 25. November 2004 - V ZB 13/04, BGHZ 161, 170, 177 f.). Mittelbare Folgen müssen demgegenüber bei der Beurteilung außer Betracht bleiben.

17 (aa) Soweit es um die in § 748 BGB angesprochenen Lasten geht, treffen diese den Minderjährigen zwar unmittelbar mit Erwerb des Eigentums. Bei der gebotenen wertenden Betrachtung stellen sie jedoch keinen rechtlichen Nachteil i.S.v. § 107 BGB dar, auch wenn sie aus dem sonstigen Vermögen des Minderjährigen zu tragen sind (vgl. Senat, Beschluss vom 25. November 2004 - V ZB 13/04, BGHZ 161, 170, 177 f.). Ein Unterschied zwischen dem Erwerb des Alleineigentums und dem Erwerb eines Miteigentumsanteils besteht insoweit nicht.

18 (bb) Aber auch die Kosten der Erhaltung, der Verwaltung und einer gemeinschaftlichen Benutzung, die der Minderjährige bei dem Erwerb eines Miteigentumsanteils nach § 748 BGB zu tragen hat, rechtfertigen keine gegenüber dem Alleineigentum abweichende Beurteilung. Eine Verpflichtung des Minderjährigen nach § 748 BGB tritt nämlich nicht bereits mit dem Erwerb des Miteigentumsanteils ein. Vielmehr müssen weitere Voraussetzungen hinzutreten. Die anteilige Tragung von notwendigen Erhaltungsmaßnahmen i.S.v. § 744 Abs. 2 BGB

setzt die Vornahme einer entsprechenden Maßnahme durch den Miteigentümer voraus. Ansprüche aus § 748 i.V.m. § 745 BGB sind von einem Beschluss der Miteigentümer abhängig, wobei nach § 745 Abs. 3 Satz 1 BGB eine wesentliche Veränderung des Gegenstands (hier: des Grundstücks) nicht beschlossen werden kann. Der Schutz des Minderjährigen erfordert es vor diesem Hintergrund nicht, bereits den Erwerb des Miteigentumsanteils als solchen als rechtlich nachteilig i.S.v. § 107 BGB zu qualifizieren. Auch bei dem Erwerb des Alleineigentums sind solche Nachteile außer Betracht zu lassen, die eine persönliche Haftung des Minderjährigen nur unter weiteren Voraussetzungen zu begründen vermögen, wie dies beispielsweise bei Ansprüchen der Fall ist, die auf die Verletzung der Verkehrssicherungspflicht gestützt werden.

19 (2) Ganz anders stellt sich die Sachlage bei dem Erwerb einer Eigentumswohnung durch einen Minderjährigen dar. Ein solcher Erwerb ist im Hinblick auf mögliche Gefährdungen des Vermögens des Minderjährigen mit dem Erwerb eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück oder des Alleineigentums nicht vergleichbar.

20 (aa) Die Mitgliedschaft in einer GdWE ist mit erheblichen persönlichen Verpflichtungen verbunden, die bereits unmittelbar mit dem Eigentumserwerb eintreten. Denn als Mitglied der GdWE wäre der Minderjährige nicht nur verpflichtet, sich entsprechend seinem Anteil an den Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums zu beteiligen. Er hätte vielmehr anteilig auch die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen (vgl. § 16 Abs. 2 Satz 1 WG; Senat, Beschluss vom 30. September 2010 - V ZB 206/10, BGHZ 187, 119 Rn. 13 zu § 16 Abs. 2 WEG aF). Dafür werden in dem Wirtschaftsplan Vorschüsse festgelegt; die damit verbundene Zahlungspflicht trifft den Erwerber be-

reits unmittelbar mit dem Eigentumsübergang (vgl. Senat, Urteil vom 15. Dezember 2017 - V ZR 257/16, NZM 2018, 2044 Rn. 13 mwN). Zudem müsste er sich - ggf. im Wege der Sonderumlage - an Wohngeldausfällen beteiligen. Schließlich haftet der Minderjährige als Wohnungseigentümer nach § 9a Abs. 4 WEG (= § 10 Abs. 8 WEG aF) infolge des Erwerbs der Eigentumswohnung kraft Gesetzes den Gläubigern der GdWE für Verbindlichkeiten, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstehen oder während dieses Zeitraums fällig werden (vgl. Senat, Beschluss vom 30. September 2010 - V ZB 206/10, BGHZ 187, 119 Rn. 14).

21 (bb) Hinzu kommt, dass bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise das Schutzbedürfnis des Minderjährigen bei dem Erwerb eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück regelmäßig erheblich geringer ist als bei dem Erwerb einer Eigentumswohnung. Miteigentumsanteile werden typischerweise innerhalb einer Familie - etwa im Wege der vorweggenommenen Erbfolge - übertragen, so dass eine Inanspruchnahme zwischen den Miteigentümern in aller Regel fernliegend ist. Bei dem Erwerb einer Eigentumswohnung und dem Eintritt in eine GdWE ist dies im Hinblick auf eine unter Umständen hohe Anzahl von Wohnungseigentümern und die Gefahr von den Minderjährigen belastenden Mehrheitsentscheidungen anders.

22 (cc) Dass der Erwerb eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück wertungsmäßig mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung nicht gleichgestellt werden kann, die Unterscheidung vielmehr dem Willen des Gesetzgebers entspricht, lässt sich mittelbar auch der Regelung in § 1850 Nr. 4 BGB entnehmen. Nach dieser Vorschrift bedarf (nur) der unentgeltliche Erwerb von Wohnungs- oder Teileigentum der gerichtlichen Genehmigung. Der Gesetzgeber begründet dies mit den umfangreichen Haftungsfolgen des Erwerb einer Eigentumswoh-

nung (vgl. BT-Drucks. 19/24445 S. 286 f.). Demgegenüber wird der unentgeltliche Erwerb von Eigentum an einem Grundstück ausdrücklich als genehmigungsfrei bezeichnet (vgl. BT-Drucks. 19/24445 S. 286). Eine Differenzierung zwischen dem Erwerb des Alleineigentums an dem Grundstück und dem Erwerb eines Miteigentumsanteils erfolgt nicht.

23 (3) Schließlich könnte eine solche Differenzierung auch wertungsmäßig nicht überzeugen. Übertrüge beispielsweise ein Elternteil ein Grundstück auf das einzige Kind zu Alleineigentum, bedürfte es keines Ergänzungspflegers, da der Erwerb lediglich rechtlich vorteilhaft wäre. Warum dies anders sein soll, wenn das Grundstück auf zwei Kinder zu einem Miteigentumsanteil von je 1/2 übertragen wird, erschließt sich nicht.

24 3. Da die Auflassung an die Beteiligten zu 3 und 4 lediglich rechtlich vorteilhaft ist, stellt sich die weitere Frage nicht, ob für die Beteiligten zu 3 und 4 jeweils ein Ergänzungspfleger zu bestellen ist - so die Auffassung des Grundbuchamts - oder ob die Bestellung eines Ergänzungspflegers für beide Kinder genügt. Nach § 1813 Abs. 1 i.V.m. § 1775 Abs. 2 BGB soll für Geschwister allerdings nur ein Ergänzungspfleger bestellt werden, es sei denn, es liegen besondere Gründe vor, jeweils einen Ergänzungspfleger für einzelne Geschwister zu bestellen.

IV.

25 1. Da das Beschwerdegericht hiernach die Beschwerde gegen die Zwischenverfügung des Grundbuchamtes zu Unrecht zurückgewiesen hat, ist seine Entscheidung insoweit aufzuheben (§ 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 74 Abs. 5 FamFG). Unter Berücksichtigung der bereits von dem Beschwerdegericht ausgesprochenen Teilaufhebung der Zwischenverfügung ist diese auch im Hinblick auf den noch verbleibenden Inhalt und damit insgesamt aufzuheben. Das Grundbuchamt

darf deshalb den Vollzug der beantragten Grundbucheintragung nicht aus den in der Zwischenverfügung genannten Gründen verweigern. Eine Entscheidung in der Sache ist dem Rechtsbeschwerdegericht nicht möglich, da der Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens nur die Zwischenverfügung und nicht der Eintragungsantrag selbst ist (Senat, Beschluss vom 11. März 2021 - V ZB 127/19, WM 2021, 1964 Rn. 17).

26

2. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.

Brückner

Göbel

Malik

Laube

Schmidt

Vorinstanzen:

AG Schöneberg, Entscheidung vom 02.01.2023 - 47 ZE-4907 -
KG, Entscheidung vom 08.08.2023 - 1 W 68/23 -