

letzte Aktualisierung: 10.6.2022

BGH, Beschl. v. 28.4.2022 – V ZB 4/21

BGB §§ 107, 566

Übertragung eines Miteigentumsanteils auf einen Minderjährigen; Eintritt in das Mietverhältnis; (keine) rechtliche Vorteilhaftigkeit

- a) Der Erwerb eines Miteigentumsanteils an einem vermieteten Grundstück durch einen Minderjährigen führt gemäß § 566 BGB zu dessen Eintritt in den Mietvertrag auf Vermieterseite und ist deshalb für den Minderjährigen nicht lediglich rechtlich vorteilhaft i. S. v. § 107 BGB (Fortführung von Senat, Beschluss vom 3. Februar 2005 – V ZB 44/04, BGHZ 162, 137).
- b) Dies gilt auch, wenn der Veräußerer den Miteigentumsanteil zuvor von dem Alleineigentümer des Grundstücks erworben hat, denn bei der Übertragung eines Miteigentumsanteils an einem vermieteten Grundstück durch den bisherigen Alleineigentümer tritt der Erwerber gemäß § 566 BGB ebenfalls neben diesem in den Vertrag auf Vermieterseite ein.



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 4/21

vom

28. April 2022

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 107, 566

a) Der Erwerb eines Miteigentumsanteils an einem vermieteten Grundstück durch einen Minderjährigen führt gemäß § 566 BGB zu dessen Eintritt in den Mietvertrag auf Vermieterseite und ist deshalb für den Minderjährigen nicht lediglich rechtlich vorteilhaft i.S.v. § 107 BGB (Fortführung von Senat, Beschluss vom 3. Februar 2005 - V ZB 44/04, BGHZ 162, 137).

b) Dies gilt auch, wenn der Veräußerer den Miteigentumsanteil zuvor von dem Alleineigentümer des Grundstücks erworben hat, denn bei der Übertragung eines Miteigentumsanteils an einem vermieteten Grundstück durch den bisherigen Alleineigentümer tritt der Erwerber gemäß § 566 BGB ebenfalls neben diesem in den Vertrag auf Vermieterseite ein.

BGH, Beschluss vom 28. April 2022 - V ZB 4/21 - KG

AG Neukölln - Grundbuchamt -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 28. April 2022 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Haberkamp, die Richter Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Laube

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerden der Beteiligten zu 1 bis 5 gegen den Beschluss des Kammergerichts - 1. Zivilsenat - vom 17. Dezember 2020 werden auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 5.000 €.

Gründe:

I.

1 Die Beteiligte zu 1, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, deren Gesellschafter der Beteiligte zu 2 und der Beteiligte zu 3 sind, ist Eigentümerin des im Eingang dieses Beschlusses bezeichneten Grundstücks, das mit einem vermieteten Mehrfamilienhaus bebaut ist. Im März 2016 wurde in das Grundbuch ein Nießbrauch für zwei nicht am Verfahren beteiligte Personen als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB eingetragen. Am 9. März 2020 ließ der Beteiligte zu 2 eine Vereinbarung notariell beurkunden, wobei er im eigenen Namen sowie als Bevollmächtigter seiner Ehefrau und im Namen ihrer gemeinsamen minderjährigen Kinder, der Beteiligten zu 4 und 5, handelte sowie aufgrund Vollmacht im Namen

des Beteiligten zu 3. Die Vereinbarung sieht die Übertragung von 93,8/100 Miteigentumsanteilen an dem Grundstück von der Beteiligten zu 1 auf den Beteiligten zu 2 vor sowie die anschließende schenkungsweise Übertragung von jeweils 46,9/100 Miteigentumsanteilen von dem Beteiligten zu 2 auf die Beteiligten zu 4 und 5. Die Notarin reichte diese Urkunde beim Grundbuchamt mit der Bitte um entsprechende Eintragungen ein.

- 2 Das Grundbuchamt forderte die Notarin mit Schreiben vom 25. März 2020 auf, die Genehmigung der Übertragung der Miteigentumsanteile auf die Beteiligten zu 4 und 5 durch einen noch zu bestellenden Ergänzungspfleger einzureichen. Die hiergegen gerichtete Beschwerde hat das Kammergericht zurückgewiesen. Mit der von dem Kammergericht zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen die Beteiligten den Eintragungsantrag weiter.

II.

- 3 Das Beschwerdegericht, dessen Entscheidung u.a. in FGPrax 2021, 53 veröffentlicht ist, meint, das Grundbuchamt habe zu Recht die Genehmigung der Übertragung der Miteigentumsanteile auf die Beteiligten zu 4 und 5 durch einen Ergänzungspfleger verlangt. Es handele sich für die beiden Minderjährigen bei der Übertragung der Miteigentumsanteile an dem vermieteten Grundstück nicht um ein lediglich rechtlich vorteilhaftes Geschäft. Deshalb seien der Beteiligte zu 2 und seine Ehefrau als deren Eltern von der Vertretung nach § 1629 Abs. 2 Satz 1, § 1795 Abs. 2, § 181 BGB ausgeschlossen. Daran ändere auch der an dem Grundstück bestehende Nießbrauch nichts. Sollten die Nießbraucher Vermieter sein, träten die Beteiligten zu 4 und 5 bei Beendigung des Nießbrauchs nach § 1056 Abs. 1, § 566 Abs. 1, § 567b BGB in die Mietverträge ein. Sollte hingegen

- wie von der Notarin gegenüber dem Grundbuchamt erklärt - die Beteiligte zu 1 (weiterhin) Vermieterin sein, träten zunächst mit Übertragung der Miteigentumsanteile auf den Beteiligten zu 2 dieser nach § 566 BGB und sodann nach § 567b Satz 1 BGB die Beteiligten zu 4 und 5 in die Mietverträge ein. In beiden Fällen bestehe daher jedenfalls die hinreichend konkrete Gefahr, dass die Beteiligten zu 4 und 5 mit Pflichten aus den Mietverträgen belastet würden.

III.

4 Dies hält der rechtlichen Nachprüfung stand. Das Grundbuchamt hat die beantragte Eintragung zu Recht davon abhängig gemacht, dass die Beteiligten eine Genehmigung der von dem Beteiligten zu 2 und seiner von ihm vertretenen Ehefrau in der Vereinbarung vom 9. März 2020 im Namen der Beteiligten zu 4 und 5 erklärten Auflassung vorlegen. Der Beteiligte zu 2 und seine Ehefrau waren von der Vertretung ihrer minderjährigen Kinder bei der Auflassung nach § 1629 Abs. 2 Satz 1, § 1795 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 181 BGB ausgeschlossen.

5 1. Nach § 1629 Abs. 1 Satz 1 BGB umfasst die elterliche Sorge die Vertretung des Kindes. Nach Satz 2 Halbsatz 1 der Vorschrift vertreten die Eltern das Kind gemeinschaftlich. Der Beteiligte zu 2 und seine Ehefrau sind daher als Sorgeberechtigte der Beteiligten zu 4 und 5 grundsätzlich berechtigt, Willenserklärungen in deren Namen als ihre gesetzlichen Vertreter abzugeben. In Bezug auf die im Namen der Beteiligten zu 4 und 5 erklärte Auflassung des Miteigentums an dem Grundstück an diese waren der Beteiligte zu 2 und seine Ehefrau indes von der Vertretung ausgeschlossen.

6 a) Für den Beteiligten zu 2 folgt dies aus § 1795 Abs. 2 i.V.m. § 181 BGB, da er die Auflassung (§ 925 BGB) zugleich als Veräußerer im eigenen Namen und als (gesetzlicher) Vertreter für die Beteiligten zu 4 und 5 als Erwerber erklärt hat. Seine Ehefrau, in deren Namen er aufgrund Vollmacht gehandelt hat, war nach § 1629 Abs. 2, § 1795 Abs. 1 Nr. 1 BGB von der Vertretung ausgeschlossen, weil es sich bei der Auflassung um ein Rechtsgeschäft zwischen dem Beteiligten zu 2 als ihrem Ehegatten einerseits und den vertretenen minderjährigen Kindern andererseits handelt.

7 b) Der Beteiligte zu 2 und seine Ehefrau waren auch nicht deswegen ausnahmsweise ungeachtet des Ausschlusses nach § 1795 BGB zur Vertretung ihrer Kinder befugt, weil sich der Erwerb des Miteigentums an dem Grundstück für diese als lediglich rechtlich vorteilhaft darstellt (vgl. zu dieser Ausnahme Senat, Beschluss vom 30. September 2010 - V ZB 206/10, BGHZ 187, 119 Rn. 16). Denn so liegt es hier nicht.

8 aa) Ein auf den Erwerb einer Sache gerichtetes Rechtsgeschäft ist für einen Minderjährigen nicht lediglich rechtlich vorteilhaft im Sinne von § 107 BGB, 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. Eine solche persönliche Haftung ist mit dem Erwerb eines vermieteten oder verpachteten Grundstücks verbunden. Gemäß § 566 Abs. 1, § 581 Abs. 2, § 593b BGB tritt der Erwerber mit dem Eigentumsübergang in sämtliche Rechte und Pflichten aus bestehenden Miet- oder Pachtverhältnissen ein. Er ist daher nicht nur zu der Überlassung des vermieteten oder verpachteten Grundstücks verpflichtet (§ 535 Abs. 1, § 581 Abs. 1, § 585 Abs. 2 BGB); vielmehr können ihn insbesondere auch Schadensersatz- und Aufwendungsersatz-

pflichten (§§ 536a, 581 Abs. 2, § 586 Abs. 2 BGB) sowie die Pflicht zur Rückgewähr einer von dem Mieter oder Pächter geleisteten Sicherheit (§§ 566a, 581 Abs. 2, § 593b BGB) treffen. Deshalb ist, wie der Senat bereits entschieden hat, davon auszugehen, dass der Erwerb eines vermieteten oder verpachteten Grundstücks für einen Minderjährigen nicht lediglich rechtlich vorteilhaft ist (zum Ganzen Senat, Beschluss vom 3. Februar 2005 - V ZB 44/04, BGHZ 162, 137, 140 f.).

9

bb) An dieser Bewertung ändert sich vorliegend nichts dadurch, dass die Beteiligten zu 4 und 5 jeweils lediglich einen Bruchteil des Grundstückseigentums erwerben sollen. Denn bei der Übertragung eines Miteigentumsanteils tritt der Erwerber gemäß § 566 BGB neben den verbleibenden Miteigentümern in den Vertrag auf Vermieterseite ein (vgl. BGH, Urteil vom 23. November 2011 - VIII ZR 74/11, NZM 2012, 150 Rn. 23; Urteil vom 25. April 2018 - VIII ZR 176/17, NJW 2018, 2472 Rn. 35). Dies gilt auch, wenn ein vermietender Alleineigentümer einen Miteigentumsanteil an dem Grundstück veräußert (ganz h.M., vgl. BeckOGK/Harke, BGB [1.4.2022], § 566 Rn. 36; BeckOK BGB/Herrmann [1.2.2022], § 566 Rn. 7; Börstinghaus/Hinz, MietPrax, Teil 1 Rn. 125; Emmerich/Sonnenschein, Miete, 11. Aufl., § 566 BGB Rn. 12 mwN; Spielbauer/Schneider/Krenek, Mietrecht, 2. Aufl., § 566 BGB Rn. 24; Schmidt-Futterer/Streyl, Mietrecht, 15. Aufl., § 566 BGB Rn. 76). Denn der Mieter ist bei der Veräußerung eines Miteigentumsanteils durch den bisherigen Alleineigentümer jedenfalls nicht weniger schutzbedürftig als im Falle der Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einen Dritten bei einer bereits bestehenden Bruchteilsgemeinschaft, bei dem der Eintritt des neuen Miteigentümers in die Mietverhältnisse anerkannt ist (vgl. BGH, Urteil vom 23. November 2011 - VIII ZR 74/11, NZM 2012, 150 Rn. 23; Urteil vom 25. April 2018 - VIII ZR 176/17, NJW 2018, 2472 Rn. 35). Folglich träten sowohl der Beteiligte zu 2 mit dem Erwerb von 93,8/100

Miteigentumsanteilen an dem von der Beteiligten zu 1 vermieteten Grundstück neben dieser als Vermieter in die Mietverhältnisse ein, als auch die Beteiligten zu 4 und 5 mit dem anschließenden Erwerb von jeweils 46,9/100 Miteigentumsanteilen von dem Beteiligten zu 2.

10 cc) Ebenso wenig ist der Eigentumserwerb für die Beteiligten zu 4 und 5 deshalb lediglich rechtlich vorteilhaft, weil an dem Grundstück ein Nießbrauch bestellt ist. Dabei kommt es nicht darauf an - was das Berufungsgericht folglich offenlassen durfte - ob die Beteiligte zu 1 oder die Nießbraucher Vermieter der Wohnräume sind.

11 (1) Sollte die Beteiligte zu 1 ungeachtet des Nießbrauchs alleinige Vermieterin sein, etwa weil sie die Räume erst nach Eintragung des Nießbrauchs vermietet hat, so dass die Nießbraucher nicht nach § 567 BGB in die Mietverhältnisse eingetreten wären (vgl. Schmidt-Futter/Streyl, Mietrecht, 15. Aufl., § 567 BGB Rn. 5), fände § 566 BGB auf die Erwerbsvorgänge unmittelbare Anwendung. In diesem Fall träten somit zunächst der Beteiligte zu 2 mit dem Erwerb der 93,8/100 Miteigentumsanteile von dieser und sodann die Beteiligten zu 4 und 5 mit dem Erwerb der jeweils 46,9/100 Miteigentumsanteile von dem Beteiligten zu 2 in die Mietverhältnisse ein.

12 (2) Sollten hingegen die Nießbraucher Vermieter der Räumlichkeiten sein, wäre der Eigentumserwerb für die Beteiligten zu 4 und 5 ebenso wenig lediglich rechtlich vorteilhaft. Denn der minderjährige Erwerber tritt - wie das Beschwerdegericht zutreffend sieht - jedenfalls mit der Beendigung des Nießbrauchs nach § 1056 Abs. 1 BGB entsprechend § 566 Abs. 1 BGB in die Pflichten aus dem

dann noch bestehenden Mietverhältnis ein (vgl. Senat, Beschluss vom 3. Februar 2005 - V ZB 44/04, BGHZ 162, 137, 141 f.; sowie auch BGH, Urteil vom 20. Oktober 2010 - XII ZR 25/09, NJW 2011, 61 Rn. 12).

13 (a) Soweit die Rechtsbeschwerde dem entgegenhält, es handele sich hierbei nur um eine bloß theoretische Möglichkeit einer zukünftigen Belastung, die für die Annahme eines rechtlichen Nachteils nicht genüge, trifft dies nicht zu. Richtig ist zwar, dass die bloß theoretische Möglichkeit einer zukünftigen Belastung nicht genügt, um einen Rechtsnachteil im Sinne von § 107 BGB anzunehmen. Deshalb ist die Schenkung eines Grundstücks unter Nießbrauchsvorbehalt nicht bereits deshalb rechtlich nachteilig, weil eine in Zukunft erfolgende Vermietung oder Verpachtung durch den Nießbraucher nicht ausgeschlossen werden kann. Ist das Grundstück dagegen bereits im Zeitpunkt der Auflassung vermietet oder verpachtet, besteht die hinreichend konkrete Möglichkeit, dass der Minderjährige bei Beendigung des Nießbrauchs mit Pflichten aus dem Miet- oder Pachtvertrag belastet werden kann. Dies genügt, um einen Rechtsnachteil anzunehmen (vgl. Senat, Beschluss vom 3. Februar 2005 - V ZB 44/04, BGHZ 162, 137, 142).

14 (b) Entgegen der von der Rechtsbeschwerde insoweit erhobenen Rüge waren das Grundbuchamt und das Beschwerdegericht auch nicht gehalten, die Dauer der Mietverhältnisse weiter aufzuklären, nachdem keine Anhaltspunkte dafür vorhanden waren, dass diese jeweils mit dem Nießbrauch enden.

15 (aa) Im grundbuchrechtlichen Antragsverfahren gilt der Beibringungsgrundsatz (vgl. BeckOK GBO/Otto [1.3.2022], § 29 Rn. 6; Meikel/Böttcher, GBO, 12. Aufl., Einl. C Rn. 95). Es ist nicht Aufgabe des Grundbuchamts, von sich aus Nachforschungen zu betreiben (vgl. OLG München, FGPrax 2005, 193, 194

mwN). Kommt es nach Prüfung der eingereichten Erklärungen und Unterlagen zu dem Ergebnis, dass der Eintragung Hindernisse entgegenstehen, die mit rückwirkender Kraft geheilt werden können (vgl. Senat, Beschluss vom 13. Oktober 2016 - V ZB 98/15, NJW 2017, 1811 Rn. 5), hat es hierauf mit einer Zwischenverfügung zu reagieren. Diese muss dem Antragsteller deutlich machen, welches Hindernis besteht und mit welchen Mitteln er Abhilfe schaffen kann (vgl. OLG Köln, NJOZ 2016, 1001 Rn. 18). Es ist aber nicht Aufgabe des Grundbuchamtes, dem Antragsteller einen möglichen Sachverhalt zu unterbreiten, mit dem ein Eintragungshindernis nicht bestünde, den der Antragsteller selbst aber nicht vorgetragen hat. Sollten die Mietverträge jeweils so gestaltet sein, dass sie mit dem Erlöschen des Nießbrauchs enden, wäre dies - unabhängig von der Frage, ob eine solche Gestaltung im Wohnraummietrecht überhaupt zulässig wäre - von den Beteiligten als für sie günstig darzulegen gewesen (vgl. Meikel/Böttcher, GBO, 12. Aufl., Einl. C Rn. 125). Einen solchen Vortrag zeigt die Rechtsbeschwerde nicht auf.

16

(bb) Das Beschwerdegericht war mangels Anhaltspunkten für eine zeitliche Beschränkung auch nicht gehalten, die Beteiligten darauf hinzuweisen, dass es seiner Entscheidung zugrunde legen will, dass die Mietverträge den Nießbrauch überdauern können. Es hat daher entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde nicht gegen den Anspruch der Beteiligten auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) verstoßen. Überdies haben die Rechtsbeschwerdeführer die Entscheidungserheblichkeit des von ihnen behaupteten Verfahrensfehlers nicht dargelegt. Ein Rechtsmittelführer, der die Verletzung einer gerichtlichen Hinweispflicht bzw. einen Verstoß gegen das rechtliche Gehör geltend macht, muss darlegen, wie er auf einen entsprechenden Hinweis reagiert, insbesondere was er hierauf im Einzelnen vorgetragen hätte und wie er weiter

vorgegangen wäre. Nur hierdurch wird das Rechtsmittelgericht in die Lage versetzt zu beurteilen, ob die angefochtene Entscheidung auf dem geltend gemachten Verstoß gegen die Hinweispflicht beruht (vgl. Senat, Urteil vom 11. März 2005 - V ZR 160/04, NJW-RR 2005, 965, 966; BGH, Beschluss vom 27. Januar 2015 - VI ZB 40/14, NJW-RR 2015, 511 Rn. 12; Urteil vom 20. Oktober 2021 - I ZR 17/21, WRP 2022, 172 Rn. 48). Dies gilt auch für die Rechtsbeschwerde im Grundbuchverfahren (vgl. Bauer/Schaub/Budde, GBO, 4. Aufl., § 78 Rn. 14, 30). Die Rechtsbeschwerdeführer hätten daher darlegen müssen, dass sie auf einen entsprechenden Hinweis vorgetragen hätten, dass die Mietverträge auf die Dauer des Nießbrauchs befristet oder auflösend bedingt sind. An einer solchen Darlegung fehlt es.

17

2. Da der Beteiligte zu 2 und seine Ehefrau von der Vertretung ihrer minderjährigen Kinder, der Beteiligten zu 4 und 5, bei der Erklärung der Auflassung in der Vereinbarung vom 9. März 2020 ausgeschlossen waren, ist die dingliche Einigung als Rechtsgeschäft nach § 177 Abs. 1 BGB schwebend unwirksam (vgl. RGZ 93, 334, 337; Grüneberg, BGB, 81. Aufl., § 1630 Rn. 3; Staudinger/Lettmaier, BGB [2020], § 1630 Rn. 24; Erman/Döll, BGB, 16. Aufl., § 1630 Rn. 2). Mit der Genehmigung durch den Ergänzungspfleger (§ 1909 BGB) würde die Auflassung rückwirkend (§ 184 Abs. 1 BGB) wirksam (vgl. BeckOGK BGB/Kerscher [1.3.2022], § 1630 Rn. 19.1). Das Grundbuchamt hat daher die beantragten Eintragungen zu Recht von der Vorlage der Genehmigung der Auflassung durch einen Ergänzungspfleger abhängig gemacht (§ 20 GBO).

IV.

18 Die Kostenentscheidung beruht auf § 84 FamFG. Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 61 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 36 Abs. 1 GNotKG.

Stresemann

Haberkamp

Hamdorf

Malik

Laube

Vorinstanzen:

AG Neukölln - Grundbuchamt -, Entscheidung vom 25.03.2020 - 46 RW 13481 - KG, Entscheidung vom 17.12.2020 - 1 W 1461/20 -