

Rechtlicher Nachteil beim Erwerb von Miteigentum



Rechtlicher Nachteil beim Erwerb von Miteigentum

In seinem Beschluss vom 18.04.2024 – V ZB 51/23 (BGH NJW 2024, 1957) musste sich der BGH mit der Frage beschäftigen, ob die jeweilige Übertragung eines nicht vermieteten Miteigentumsanteils an einem Grundstück einen rechtlichen Nachteil für die minderjährigen Kinder darstellt. Für Sie eine willkommene Gelegenheit die relevanten Aspekte zum Insichgeschäft gem. § 181 BGB zu wiederholen.

Die Eltern (E) sind Eigentümer eines in Köln gelegenen Grundstücks und haben zwei gemeinsame noch minderjährige Kinder (K). Mit notariell beurkundeter Vereinbarung übertrugen die E das Grundstück schenkweise zu je hälftigem Miteigentum an die K.

Die K wurden im Rahmen des Schenkungsvertrags und bei der Auflassung jeweils durch die E vertreten.

Der Notar reichte die Urkunde mit der Bitte um entsprechende Eintragungen beim Grundbuchamt ein. Das Grundbuchamt hat die Eintragung der Rechtsänderung von der Genehmigung der Auflassung durch einen für jedes Kind noch zu bestellenden Ergänzungspfleger abhängig gemacht.

Ist die Bestellung eines Ergänzungspflegers notwendig?

Das Grundbuchamt ist zur Prüfung der Berechtigung der Vertretung nach § 20 GBO berufen. Fraglich ist daher, ob die E die K, ohne Hinzuziehung eines oder zweier Ergänzungspfleger vertreten konnten.

Die Eltern handelten vorliegend im eigenen Namen und zugleich als Vertreter i.S.d. §§ 164 ff. auf Seiten der Kinder. Die Vertretungsbefugnis der Eltern folgt hierbei aus den §§ 1626, 1629. Allerdings könnte die Auflassung infolge von § 181 schwebend unwirksam sein und ihre endgültige Wirksamkeit von der Genehmigung des Ergänzungspflegers abhängen. Die E sind gem. § 1629 II S. 1 dann nicht zur Vertretung berufen, wenn der Betreuer gem. § 1824 den Betreuten nicht vertreten könnte. § 1824 II stellt klar, dass § 181 neben diesen Sondervorschriften anwendbar bleibt.

Das **Insichgeschäft** der Eltern im Rahmen der Auflassung wäre damit grds. unwirksam. Allerdings sieht § 181 a.E. eine **Ausnahme** vor. Die Stellvertretung ist jedoch wirksam, wenn das Rechtsgeschäft ausschließlich in der Erfüllung einer Verbindlichkeit besteht. Hier könnte die Auflassung alleine in Erfüllung des Schenkungsvertrags erfolgt sein.

Hierfür müsste der Schenkungsvertrag wirksam geschlossen worden sein. Die Einigung im Hinblick auf die Schenkung und die notwendige Form sind unproblematisch eingehalten worden. Allerdings sind auch hier die Eltern sowohl im eigenen Namen als auch als Vertreter der K aufgetreten. Daher liegt auch im Rahmen des Schenkungsvertrags ein Insichgeschäft gemäß § 181 (siehe oben) vor. Die **Ausnahme aus § 181 a.E. greift im Hinblick auf den Schenkungsvertrag nicht.**

Fraglich ist, ob der Anwendungsbereich von § 181 **aus anderen Gründen weitergehend einzuschränken ist**. § 181 will Interessenkollisionen und damit Nachteile für den Vertretenen vermeiden. Entsprechend dieser Zielrichtung ließe sich § 181 im Wege der teleologischen Reduktion dahin gehend auslegen, dass Fallkonstellationen, die eine solche Gefahr nicht in sich tragen von § 181 nicht erfasst sind, auch wenn die Norm nach dem Wortlaut einschlägig ist. Entsprechend den Grundsätzen des Minderjährigenrechts – namentlich § 107 BGB – wird vertreten, die **teleologische Reduktion** dann vorzunehmen, wenn die Willenserklärung dem Vertretenen lediglich rechtliche Vorteile bringt oder zumindest – entsprechend der teleologischen Reduktion von § 107 BGB selbst – rechtlich neutral ist. Im Rahmen des Schenkungsvertrags wird nur die schenkende Partei zur Erbringung der Leistung verpflichtet. Rechtliche Nachteile für den Beschenkten bestehen grundsätzlich nicht. Demnach ist das Insichgeschäft in Bezug auf den Schenkungsvertrag wirksam. Die Auflassung diene damit der Erfüllung der Verbindlichkeit aus dem Schenkungsvertrag und wäre nach dem

Wortlaut von § 181 BGB a.E. erfasst und mithin wirksam.

Allerdings gilt es zu berücksichtigen, dass eine solche Betrachtungsweise zur **Legitimation nachteiliger Verfügungsgeschäfte** für den Minderjährigen führen kann. Dies ist mit den Minderjährigen rechts nur schwer vereinbar. Aus diesem Grund auch die Verfügungsebene bei der Bewertung Berücksichtigung finden.

Neben der **Gesamtbetrachtungslehre** wird eine **(zweite) teleologische Reduktion** von § 181 (a.E.) befürwortet. Nach dem letztgenannten Ansatz findet § 181 a.E. nur Anwendung, wenn das Verfügungsgeschäft zumindest rechtlich neutral ist.

Hier kommen wir zur **zentralen Fragestellung des Urteils. Bringt der Erwerb des Miteigentums für den Minderjährigen einen rechtlichen Nachteil mit sich?** In diesem Zusammenhang stellt der BGH kurz klar, dass nur **unmittelbare** Folgen des Eigentumserwerbs für die Bewertung heranzuziehen sind. Fraglich ist in diesem Zusammenhang auch, ob die **Lastenregel** aus § 748 zu einem rechtlichen Nachteil führen kann. Immerhin begründet diese Vorschrift gegenüber den Miteigentümern potenziell eine Verpflichtung, die aus dem sonstigen Vermögen der K zu bewirken wäre. Der BGH betont in diesem Zusammenhang jedoch, dass diese Verpflichtung nicht unmittelbar eintritt, sondern weitere Voraussetzungen (Beschluss) hinzutreten müssen, damit die Verpflichtungen entstehen. Eine solche Gefahr besteht nach Ansicht des BGH **auch beim Erwerb von Alleineigentum**. So kann der Erwerb von Alleineigentum **Verkehrssicherungspflichten** begründen, welche notwendige Maßnahmen begründen; auch diese Verpflichtungen sind aus dem sonstigen Vermögen des Minderjährigen zu finanzieren. Damit sind die Unterschiede zwischen dem Alleineigentum und der oben skizzierten Verpflichtung aus dem Miteigentum nicht gravierend genug, um eine differenzierende Beurteilung zu rechtfertigen. Der Erwerb von (nicht verpachteten oder vermieteten) Alleineigentum ist jedoch unproblematisch rechtlich vorteilhaft. Damit ist das Verfügungsgeschäft ebenfalls rechtlich vorteilhaft und die Vertretung durch die Eltern ohne Beteiligung eines Ergänzungspflegers zulässig.



HINWEIS

Der BGH verneint auch eine Vergleichbarkeit mit dem Erwerb von Wohnungseigentum. In diesem Zusammenhang weist er insbesondere auf die Verpflichtungen aus § 16 und § 9a WEG hin. Auch wird darauf hingewiesen, dass die Übertragung von Miteigentum an minderjährige Kinder regelmäßig im familiären Umfeld stattfindet, während der Erwerb von Wohnungseigentum zu einer unmittelbaren Zugehörigkeit zur GdWE führt. Hier ist der Minderjährige typischerweise einer Vielzahl von Mitgliedern ausgesetzt und den dort getroffenen Mehrheitsentscheidungen unterworfen. Insoweit ist die typische Interessenlage und Schutzbedürftigkeit jeweils eine ganz andere.

<https://www.juracademy.de>

Stand: 18.07.2024