



Erwerb einer Eigentumswohnung für Minderjährige nicht lediglich rechtlich vorteilhaft

26.08.2011

Leitsatz

Der (schenkweise) Erwerb einer Eigentumswohnung ist nicht lediglich rechtlich vorteilhaft und bedarf deshalb der Genehmigung des gesetzlichen Vertreters nach § 107 BGB. Auf den Inhalt der Gemeinschaftsordnung, das Bestehen eines Verwaltervertrages oder eines Mietvertrags über die Eigentumswohnung kommt es nicht an.

Sachverhalt

Mit notarieller Erklärung vom 11.5.1999 teilte die Schenkerin ihr Grundstück in Wohnungseigentum auf. Dabei entstehen eine große und eine kleine Eigentumswohnung. Die Große wird an den Vater der Antragstellerin übertragen. Mit notariellem Vertrag vom 16.3.2010 schenkt die Schenkerin die kleine Wohnung der minderjährigen Antragstellerin im Wege der vorweggenommenen Erbfolge und unter Anrechnung auf ihren zukünftigen Pflichtteil. Die Wohnung wurde aufgelassen. Im Schenkungsvertrag behielt sich die Schenkerin jedoch ein lebenslanges Nießbrauchrecht und in besonderen Fällen ein Rückkaufanspruchsanspruch vor, der durch Vormerkung gesichert werden sollte. Das Grundbuchamt hat den Vollzug mit Zwischenverfügungen vom 31.3.2010 und vom 15.4.2010 von der Genehmigung eines gesetzlichen Vertreters abhängig gemacht. Die Antragstellerin verlangt dagegen den Vollzug auch ohne die Genehmigung.

Entscheidung

Der BGH bejaht, ebenso wie das Grundbuchamt, das Erfordernis der Bestellung eines Ergänzungspflegers für die Genehmigung. Es bedarf der Genehmigung, weil der Erwerb der Eigentumswohnung für die Antragstellerin nicht lediglich rechtlich vorteilhaft ist. Nicht lediglich rechtlich vorteilhaft ist das Rechtsgeschäft, weil die Minderjährige in Folge des Rechtsgeschäfts mit Verpflichtungen belastet wird, für die Minderjährige mit ihrem persönlichen Vermögen haften müsste. Ob die Auflassung einer Eigentumswohnung lediglich rechtlich vorteilhaft ist wird unterschiedlich beurteilt. Nach h.M. ist der Erwerb grds. rechtlich vorteilhaft. Die Gegenmeinung verneint die rechtliche Vorteilhaftigkeit, denn es soll weder auf das Bestehen eines Verwaltervertrages noch auf den genauen Inhalt der Teilungserklärung ankommen. Das Gericht nimmt Stellung dahingehend, indem es annimmt, dass der Erwerb nicht rechtlich vorteilhaft ist. Grund für diese Auffassung ist, dass mit dem Erwerb der Eigentumswohnung die Minderjährige nicht nur einen Vermögensgegenstand erwirbt, sondern auch Mitglied der Eigentümergemeinschaft wird. Die daraus entstehenden gesetzlichen Verpflichtungen und Kosten sind der Minderjährigen jedoch nicht zuzumuten. Die Tatsache, dass der Eigentümer der anderen Wohnung der Vater der Antragstellerin ist, ändert an der Rechtslage nichts. Gegen die Annahme eines rechtlich vorteilhaften Geschäfts spricht zudem, dass eine Haftung für Verbindlichkeiten nach § 10 Abs. 8 Satz 1 Halbsatz 1 WEG gegenüber den Gläubigern besteht. Diese Nachteile entfallen auch nicht deshalb, weil die Schenkerin sich ein Nießbrauchrecht vorbehalten hat. Es kommt nämlich nicht zu einer Entlastung in der Haftung im Außenverhältnis zu den Gläubigern. Im vorliegenden Fall sind die Eltern nach § 1629 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 1795 Abs. 1 Nr. 1 BGB an der Vertretung gehindert, weil ein Elternteil mit der Schenkerin in gerader Linie verwandt und das Rechtsgeschäft nicht rechtlich vorteilhaft ist. Somit ist die Bestellung eines Ergänzungspflegers nach § 1909 BGB erforderlich. Die Genehmigung durch das Familiengericht ist dagegen nicht erforderlich.



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Praxishinweis