

OLG Frankfurt am Main v. 12.11.2024 - 20 W 130/24, RNotZ 2025, 222

Betreuungsgerichtliche Genehmigung für die Bestellung eines Grundpfandrechts

03.07.2025

Leitsatz

Der Senat hält an seiner Rechtsauffassung fest, dass die vom Betreuungsgericht erteilte Genehmigung eines notariellen Kaufvertrags, der eine Belastungsvollmacht enthält, die Genehmigungsbedürftigkeit der nachfolgenden und in Ausnutzung dieser Vollmacht durchgeführten Grundpfandrechtsbestellung nicht entfallen lässt (OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 16. Juni 2011 - 20 W 251/11; Abweichung von OLG Düsseldorf, Beschluss vom 1. August 2023 - I-3 Wx 86/23).

Sachverhalt

Die Beteiligten zu 1 bis 3 verkauften im Februar 2024 den Beteiligten zu 4 bis 6 durch notariell beurkundeten Vertrag eine Eigentumswohnung. Da der Kaufpreis (zumindest teilweise) finanziert werden sollte, sollten zur Sicherung des Darlehensgebers Grundpfandrechte an der gekauften Wohnung bestellt werden. Zur Bestellung der Grundpfandrechte, soweit sie zur Finanzierung erforderlich wären, wurde den Käufern Vollmacht erteilt. Die Beteiligte zu 1 stand unter Betreuung. Der Urkunde war eine rechtskräftige Ausfertigung eines betreuungsgerichtlichen Beschlusses beigelegt, in dem die Erklärung der Betreuerin der Beteiligten zu 1 bezüglich des Inhalts der Urkunde, genehmigt wurde. Als aufgrund der in der Urkunde erteilten Vollmacht im Juni 2024 beim Grundbuchamt die Eintragung (u.a.) einer Finanzierungsgrundschuld beantragt wurde, gab dieses den Beteiligten durch Zwischenverfügung (u.a.) auf, eine betreuungsgerichtliche Genehmigung für die Grundschuldbestellung vorzulegen. Dagegen wandten sich die Beteiligten mit der Beschwerde und vertraten die Rechtsansicht, dass sich eine gerichtliche Genehmigung der Grundschuldbestellung deshalb erübrige, weil die in der notariellen Urkunde erteilte Vollmacht zur Bestellung einer solchen bereits gerichtlich genehmigt worden ist und verwiesen insoweit auf die im Leitsatz genannte Entscheidung des OLG Düsseldorf.

Entscheidung

Die Beschwerde wurde zurückgewiesen, da die Verfügung des Grundbuchamtes im angefochtenen Umfang rechtmäßig war. Bei der Bestellung eines Grundpfandrechts handelt es sich – sofern (auch nur einer) der Eigentümer unter Betreuung steht – um ein Geschäft, welches das Betreuungsgericht nach § 1850 Nr. 1 BGB zu genehmigen hat.

Streitig ist, ob diese Vorschrift nach ihrem Sinn und Zweck zu reduzieren ist, wenn die Vollmacht zur Bestellung eines Grundpfandrechts wie im vorliegenden Fall bereits gerichtlich genehmigt wurde. Der Senat hat sich in Anknüpfung an seine frühere Rechtsprechung der Ansicht angeschlossen, dass das Genehmigungserfordernis nicht entfällt. Im Interesse der Rechtssicherheit, müssen die nach § 1850 BGB genehmigungspflichtigen Geschäfte abgrenzbar und eindeutig bestimmbar sein, sodass kein Raum für eine wertende, an wirtschaftlichen oder sonstigen Umständen orientierte Betrachtung bleibt. Dadurch gilt das Genehmigungserfordernis auch dann, wenn die Interessen des Betreuten möglicherweise auch schon durch die genehmigte Bevollmächtigung

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

gewahrt sind.

Der Senat stellte zudem darauf ab, dass der BGH-Entscheidung, auf welche der gegenläufige Beschluss des OLG Düsseldorf (vgl. Leitsatz) Bezug nimmt, ein anderer Sachverhalt zugrunde lag. Dort hatte der BGH eine familiengerichtliche Genehmigung beim Grundstückserwerb eines Minderjährigen für entbehrlich gehalten, zum einen weil die dingliche Einigung über die Grundschuldbestellung in derselben Urkunde erfolgte, wie die Auflassung, womit sie sich als Teil des Erwerbsvorgangs darstellte und zum anderen, weil der Minderjährige auf der Erwerberseite stand, sodass dem Minderjährigen in einer Gesamtschau der Umstände von Anfang an nur belastetes Eigentum zukommen sollte. Im Fall den das OLG Frankfurt (Main) zu entscheiden hatte, lagen zwischen der notariellen Übereinkunft und der Einigung über die Grundpfandbestellung mehrere Monate. Außerdem stand der Betreute nicht auf der Erwerber-, sondern auf der Veräußererseite, sodass dessen Eigentum ursprünglich unbelastet war und nunmehr wertmäßig gemindert werden sollte. Die Gegenleistung, nämlich die Bewirkung des Kaufpreises ist eine andere Verfügung und wirkt sich nicht auf die Belastung des Grundstückes aus.

Letztlich bemerkt der Senat, dass die Genehmigung der Vollmacht nicht die Genehmigung der späteren Grundpfandrechtbestellung beinhaltet. Dies sei schon dem Beschluss des Betreuungsgerichts nicht zu entnehmen. Zum Schutz des Rechtsverkehrs und dem der Entscheidung selbst, muss sich dies aber aus dem Beschluss ergeben. Zudem würde eine solche Doppelgenehmigung dazu führen, dass das Betreuungsgericht nicht nachprüfen würde, ob die Bedingungen unter denen die Verfügung genehmigungsfähig ist, vorliegen.

Praxishinweis

1. Zusammenfassung: Die Genehmigung des Betreuungsgerichts bzgl. einer Verfügung über ein Grundstück oder über ein Recht an einem Grundstück, welches (auch) im Eigentum eines Betreuten steht, wird nicht entbehrlich, weil das Betreuungsgericht zuvor die Erteilung einer Vollmacht zu einer solcher Verfügung genehmigt hat.
2. Die obergerichtliche Rechtsprechung ist in dieser Frage nicht einheitlich.
3. Im Zweifel sollte eine separate Genehmigung für die Verfügung eingeholt werden, um Verzögerungen beim Grundbuchamt zu vermeiden.