HECKSCHEN & SALOMON NOTARE

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

OLG Celle v. 18.09.2025 - 20 W 40/25, RNotZ 2026, 296

# Veräußerung eines Grundstücks durch einen Minderjährigen

23.11.2026

## Leitsatz

Neben der familiengerichtlichen Genehmigung der Veräußerung eines Grundstücks durch einen Minderjährigen ist eine weitere Genehmigung für die Bestellung einer Grundschuld zur Kaufpreisfinanzierung erforderlich.

## Sachverhalt

Die Antragstellerin zu 1 und ihre minderjährige Tochter waren gemeinsam als Eigentümerinnen eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Am 15.05.2025 verkauften sie das Grundstück notariell an einen Käufer. Gleichzeitig erteilten sie diesem eine Vollmacht, das Grundstück zur Finanzierung des Kaufpreises mit Grundpfandrechten bis zu 458.000 € zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen zu belasten. Noch am selben Tag wurde eine entsprechende Grundschuld bestellt.

Am 12.06.2025 genehmigte das Familiengericht die Erklärungen, die die Mutter im Namen ihrer minderjährigen Tochter im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkauf abgegeben hatte. Als anschließend auch die Eintragung der Grundschuld beantragt wurde, verlangte das Grundbuchamt jedoch eine weitere familiengerichtliche Genehmigung. Nach Auffassung des Amtsgerichts bezog sich die bereits erteilte Genehmigung ausschließlich auf den Verkauf des Grundstücks und nicht auf dessen Belastung mit einer Grundschuld.

Der Notar widersprach dem und verwies auf eine neuere Rechtsprechung. Danach sei eine zusätzliche familiengerichtliche Genehmigung nicht erforderlich, wenn der Käufer die Grundschuld aufgrund einer im Kaufvertrag ausdrücklich und konkret begrenzten Belastungsvollmacht bestellt habe. Das Grundbuchamt folgte dieser Auffassung jedoch nicht. Unter Berufung auf entgegenstehende Entscheidungen anderer Oberlandesgerichte hielt es an der Forderung nach einer gesonderten Genehmigung fest.

Gegen diese Zwischenverfügung legten die Antragstellerinnen Beschwerde ein. Da das Grundbuchamt der Beschwerde nicht abhalf, musste nun das Oberlandesgericht über die Frage entscheiden, ob die Grundschuldbestellung tatsächlich einer eigenen familiengerichtlichen Genehmigung bedurfte.

## Entscheidung

Die Beschwerde blieb erfolglos. Nach §§ 1643 Abs. 1, 1850 Nr. 1 BGB bedürfen Verfügungen der Eltern über ein Grundstück oder ein Grundstücksrecht ihres minderjährigen Kindes grundsätzlich der familiengerichtlichen Genehmigung. Dazu gehört auch die Bestellung einer Grundschuld. Zwar gibt es hierzu unterschiedliche Auffassungen in der obergerichtlichen Rechtsprechung. Das OLG Düsseldorf hält eine weitere Genehmigung beispielsweise für entbehrlich, wenn das Familiengericht bereits den Grundstückskaufvertrag einschließlich einer konkret erteilten Belastungsvollmacht genehmigt hat. Eine zusätzliche Genehmigung der Grundschuld wäre danach lediglich eine unnötige Förmelei.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Die überwiegende Auffassung der Oberlandesgerichte sieht dies jedoch anders. Danach bleibt die Grundschuldbestellung auch dann genehmigungspflichtig, wenn die Belastungsvollmacht bereits Bestandteil des genehmigten Kaufvertrags war. Dieser Ansicht schloss sich das OLG im vorliegenden Fall an. Entscheidend war für das Gericht, dass die Grundschuldbestellung selbst eine Verfügung im Sinne des § 1850 Nr. 1 BGB darstellt und daher grundsätzlich eigenständig genehmigt werden muss. Eine Ausnahme allein deshalb zuzulassen, weil die Interessen des Minderjährigen bereits bei der Genehmigung eines anderen Rechtsgeschäfts berücksichtigt wurden, würde aus Sicht des Gerichts zu einer unsicheren Abgrenzung führen. Im Interesse der Rechtssicherheit müsse vielmehr klar und anhand formaler Kriterien bestimmbar sein, welche Rechtsgeschäfte einer Genehmigung bedürfen. Eine zusätzliche wirtschaftliche oder wertende Betrachtung sei deshalb nicht angezeigt. Die Rechtsbeschwerde wurde zugelassen.

## Praxishinweis

Für die Praxis sollte bereits bei der Genehmigung des Grundstücksverkaufs darauf geachtet werden, auch die zur Kaufpreisfinanzierung erforderliche Grundschuldbestellung ausdrücklich familiengerichtlich genehmigen zu lassen.

*Schulteis* betont, dass so verhindert werden kann, dass das Grundbuchamt später eine Zwischenverfügung erlässt und sich die Eintragung dadurch unnötig verzögert. *(Schulteis,* in: NZFam 2026, 440)