

OLG Düsseldorf v. 03.08.2023 - 3 Wx 86/23, RNotZ 2024, 26

Keine betreuungsgerichtliche Genehmigung erforderlich bei Bestellung einer Grundschuld aufgrund Belastungsvollmacht

10.01.2025

Leitsatz

Die Bestellung einer Grundschuld zur Kaufpreisfinanzierung unterfällt dann nicht dem Erfordernis einer betreuungsgerichtlichen Genehmigung, wenn die Grundschuld vom Grundstückskäufer in Ausübung einer ihm im notariellen Grundstückskaufvertrag erteilten, konkret umgrenzten Belastungsvollmacht bestellt worden ist.

Sachverhalt

Der Beteiligte kaufte mit notariell beurkundetem Vertrag vom 30. November 2021 von dem damaligen Grundstückseigentümer eine Eigentumswohnung, in welchem der – unter Betreuung stehende – Verkäufer dem Beteiligten eine über den Tod hinaus, aber jederzeit widerrufliche Vollmacht zur Bestellung von Grundpfandrechten, zur dinglichen Unterwerfung in die sofortige Zwangsvollstreckung sowie zu Löschungen und Rangänderungen erteilte. Der Kaufvertrag wurde vom Betreuer des Verkäufers am 03. Januar 2022 genehmigt, das Betreuungsgericht hat die Genehmigungserklärung des Betreuers mit Beschluss vom 15. März 2022 genehmigt. Nachdem der Verkäufer am 31. Mai 2022 verstarb, nahm der Beteiligte mit notariell beurkundeter Erklärung vom 22. Juni 2022 die ihm erteilte Belastungsvollmacht in Anspruch, bestellte eine Grundschuld, unterwarf sich selbst und den Grundstückseigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung und erklärte eine Rangrücktrittserklärung zu Lasten der für ihn eingetragenen Auflassungsvormerkung. Das Grundbuchamt verweigerte die begehrte Eintragung und machte diese von der Vorlage einer Bewilligung aller Erben des Grundstücksverkäufers abhängig. Hiergegen richtet sich die Beschwerde des Beteiligten.

Entscheidung

Die Beschwerde hat Erfolg und führt zur Aufhebung des Beschlusses sowie zur Zurückweisung des Eintragungsantrags. Das Amtsgericht hätte die Eintragung nicht von der Zustimmung der Erben des Verkäufers abhängig machen dürfen.

Zum einen kann eine Genehmigung des Betreuungsgerichts aufgrund der fundamentalen rechtlichen Unterschiede zu einer privatrechtlichen Bewilligung nicht durch Zustimmung der Erben des Betreuten herbeigeführt werden. Zum anderen war im vorliegenden Fall für die Bestellung der Grundschuld keine betreuungsgerichtliche mehr Genehmigung erforderlich. Grundsätzlich kann in einem notariellen Kaufvertrag der Verkäufer rechtswirksam eine Belastungsvollmacht ohne betreuungsgerichtliche Zustimmung erteilen, da § 1850 Nr. 1 und Nr. 5 BGB nur eine Verfügung über ein Grundstück oder die Eingehung einer darauf gerichteten Verpflichtung als zustimmungsbedürftig ansieht. Die Erteilung einer widerruflichen Vollmacht zur Grundpfandbestellung ist nach dem Wortlaut der Vorschrift jedoch genehmigungsfrei.

Im vorliegenden Fall ist der gesamte notarielle Kaufvertrag und damit auch die darin erteilte



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Belastungsvollmacht ohne jede Einschränkung betreuungsgerichtlich genehmigt worden. Wird eine Grundschuld in Ausübung der im Grundstückskaufvertrag erteilten und konkret umrissenen Belastungsvollmacht erteilt, so bedarf sie nicht mehr der betreuungsgerichtlichen Genehmigung. Diese wäre nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift eine bloße Förmelerei, da das Betreuungsgericht die Belange des Betreuten bei einer exakt umgrenzten Belastungsvollmacht bereits bei der Genehmigung des notariellen Kaufvertrages berücksichtigt und zur Geltung bringt. Wird der Kaufvertrag ohne Einschränkung genehmigt, so ist dem von der Norm intendierten Schutz vollumfänglich Genüge getan. Die nachfolgende Bestellung der Grundschuld ist bei wirtschaftlicher Betrachtung dann lediglich eine schlichte Umsetzung, was das Betreuungsgericht bereits im Rahmen der Belastungsvollmacht gebilligt hatte.

Diese mit dem Kaufvertrag erteilte Belastungsvollmacht bindet nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen auch die Erben und erlischt nicht mit dem Tod des Verkäufers. § 1850 BGB erfordert kein vorzeitiges Ende der Vollmacht, da dieser über den Tod hinaus zugestimmt wurde und deren Fortbestand sachlich gerechtfertigt ist, um die Abwicklung des zu Lebzeiten abgeschlossenen Kaufvertrags sicherstellen zu können. Weiterhin könnte die Belastungsvollmacht von den Erben jederzeit frei widerrufen werden.

Praxishinweis

Das OLG Düsseldorf weicht in seiner Entscheidung von der weit verbreiteten obergerichtlichen Rechtsprechung ab, nach welcher die Bestellung einer Grundschuld in Ausübung einer Belastungsvollmacht, die im betreuungsgerichtlich genehmigten Grundstückskaufvertrag enthalten war, unter Verweis auf eine strikte Wortlautauslegung ebenfalls dem Erfordernis einer betreuungsgerichtlichen Genehmigung unterliegt. Das Gericht verweist in seiner Begründung dabei auf eine aktuelle Entscheidung des BGH, welche jedoch einen Minderjährigen betraf und daher nur bedingt übertragbar ist (FGPrax 2023, 244).

Sollte sich diese Ansicht in der obergerichtlichen Rechtsprechung durchsetzen, so würde dies in der Praxis die Abwicklung in den Fällen erleichtern, in denen die Grundschuld nicht bereits im Termin zum Kaufvertrag oder kurz danach bestellt wird.