

BGH: Bestellung eines Nießbrauchs im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb eines Minderjährigen auch ohne familiengerichtliche Genehmigung möglich

Zur Belastung einer Immobilie eines Minderjährigen – welche dieser regelmäßig im Wege der vorweggenommenen Erbfolge erworben haben dürfte – bedürfen die sorgeberechtigten Eltern grundsätzlich einer zusätzlichen Genehmigung des Familiengerichts, §§ 1643, 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB.

In Ausnahme zu diesem Grundsatz war bereits anerkannt, dass es einer solchen familiengerichtlichen Genehmigung nicht bedarf, wenn der Minderjährige eine von Anfang an mit Nießbrauch belastete Immobilie erwirbt, da die Vorschriften der §§ 1643, 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB nur den Schutz des dem Minderjährigen bereits gehörenden Immobilienvermögens bezwecken sollen.

In dem nun entschiedenen Fall hatten die Stiefgroßmutter als Schenkerin und die Eltern des Minderjährigen zwar in dem Schenkungsvertrag den Vorbehalt des Nießbrauches ausdrücklich vereinbart, der Antrag auf Eintragung des Nießbrauches in das Grundbuch wurde jedoch erst Monate nach der Eigentumsumschreibung im Grundbuch gestellt. Das Grundbuchamt verweigerte die Eintragung des Nießbrauches und forderte die Vorlage einer familiengerichtlichen Genehmigung. Zu Unrecht, wie der BGH nun klargestellt hat:

Die Bestellung eines Nießbrauches oder eines Grundpfandrechts im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb eines Minderjährigen ist jedenfalls dann nicht nach § 1821 Abs.1 Nr.1 BGB genehmigungsbedürftig, wenn sich die Belastung bei wirtschaftlicher Betrachtung als Teil des Erwerbsvorgangs darstellt und die Auflassung und die dingliche Einigung über die Belastung gleichzeitig erfolgen; die Belastung bedarf nicht deshalb der familiengerichtlichen Genehmigung, weil ihre Eintragung in das Grundbuch erst nach Umschreibung des Eigentums an dem Grundstück bewilligt und beantragt wird.



Dr. Alexander Frank
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
alexander.frank@lkc.de
Telefon: 089 2324169-0

Herausgeber: LKC Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Possartstraße 21, 81679 München

Der Inhalt dieser Mandanteninformation dient nur der allgemeinen Information. Er stellt keine anwaltliche Beratung juristischer, steuerlicher oder anderer Art dar und soll auch nicht als solche verwendet werden. Alle Informationen und Angaben in diesem Newsletter haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Wir übernehmen insbesondere keine Haftung für Handlungen, die auf Grundlage dieser Angaben unternommen werden.

Wir bitten Sie, sich für eine verbindliche Beratung bei Bedarf direkt mit uns in Verbindung zu setzen.