

Vorüberlegungen zur Frage 1: Die ersten Rechtsgeschäfte (insbes. die Verfügung) eher wirksam, die zweiten nicht
=> Eintragung der Eltern im Grundbuch möglicherweise unrichtig => Folge: Anspruch S gegen M und V aus § 894

1. Frage: Anspruch S gegen M und V

A. S könnte einen Anspruch gegen M und V haben auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung aus § 894*

* Normen ohne Gesetzesangabe sind solche des BGB

Anspruch besteht, falls Grundbuch ... „mit der wirklichen Rechtslage nicht im Einklang“ steht (unrichtig ist, unten I.),
S anspruchsberechtigt und V sowie M anspruchspflichtig sind (unten II.)

(Anmerkung: In nachfolgender Lösungsskizze sind alle Gliederungsebene ausgewiesen, im Gutachten selbst nicht zwingend in dieser Gliederungstiefe erforderlich; überdies sollte im Gutachtenstil („könnte...“) nur Problematisches behandelt werden, Unproblematisches dagegen kurz im Urteilsstil)

I. Unrichtigkeit des Grundbuchs

Das Grundbuch ist unrichtig, wenn die Eintragung der Eltern M und V nicht der materiellen Rechtslage entspricht.

(Anmerkung: bei Eigentumsverhältnissen generell empfehlenswert chronologische Prüfung -- wie folgt:)

Ursprünglich waren M und V Eigentümer.

1. Durch die erste Verfügung könnte S von M/V wirksam Eigentum erworben haben nach § 873:

1.1. Eintragung des S im Grundbuch (+)

1.2. Einigung über Eigentumsübergang zwischen M / V und S ? ... (+)

1.2.1. Einhaltung der Form der „Auflassung“ (§ 125 I) (+) Alle Erklärungen erfolgten vor einem Notar gem. § 925 I 1, 2

1.2.2. Vorliegen entsprechender Willenserklärungen zwischen M/ V und S? ... (+)

1.2.2.1. Auflassungsangebot seitens M / V (+)

1.2.2.3. Annahme S ? ...

mangels persönlicher WE des S falls wirksame Stellvertretung des S nach § 164 I, III: ... (+)

1.2.2.3.1. Eigene WE M/V (+) M / V nicht als Boten des S tätig

1.2.2.3.2. In fremdem Namen (+) Ausdrückliches Handeln im Namen des S

1.2.2.3.3. Mit Vertretungsmacht (+) grundsätzl. gesetzl. Vertretungsmacht M/V nach § 1629 I iVm § 1626 I, § 2

1.2.2.3.4. Unzulässigkeit d. Stellvertretung? – da M/V auf beiden Seiten des Rechtsgeschäfts beteiligt, grundsätzliches Vertretungsverbot nach § 181 (Anwendbarkeit des § 181 bestätigt in §§ 1824 II, 1629 II). Mögliche Ausnahmen vom Verbot des Ingeschäfts (in Gestalt des Selbstkontrahierens)? (+)

1.2.2.3.4.1. Gestattung des Geschäfts durch S (gesetzliche Ausnahme) (–)

1.2.2.3.4.2. Eventuell ungeschriebene Ausnahme bei rechtlicher Vorteilhaftigkeit des Geschäfts? (+)

- Zulässigkeit dieser ungeschriebenen Ausnahme (+) keinerlei Gefahren einer Interessenkollision

- Vorliegen eines rechtlich vorteilhaften Geschäfts? ... (+) Übertragung eines vermögenswerten Rechts an S; zu erwartende öffentliche Lasten eines Grundstücks (z.B. Grundsteuern, Zustandshaftung u. a.) bleiben unberücksichtigt, da sie aus Erträgen bezahlbar sind (ganz hM); auch Grundschuldbelastung auf Grundstück unschädlich, führt nicht zu einer persönlichen Schuld des S, sondern nur zum Risiko der Verwertung des Grundstücks bei Nichtzahlung der gesicherten Schuld (§§ 1147, 1191)

(Anmerkung: Gutachten ist ganz vollständig, wenn vorab oder anschließend auch die zweite geschriebene Ausnahme geprüft wird)

1.2.2.3.4.3. Erfüllung Verbindlichkeit (gesetzl. Ausnahme): wirks. Schenkungsversprechen (§ 518 I)? ... (+)

a) Einhaltung der vorgeschriebenen Form (§ 125 I) (+) not. Beurkundung gem. § 518 I 1

b) Vertragsschluss bzgl. Schenkungsversprechen?

aa) Angebot M / V (+)

bb) Annahme durch S? falls wirksame Stellvertretung nach § 164 I, III (+)

aaa) WE V /M (+) M / V nicht als Boten des S tätig

bbb) In fremdem Namen (+) Ausdrückliches Handeln im Namen des S

ccc) Mit Vertretungsmacht (+) grs. gesetzliche V-Macht V /M nach § 1629 I (s. o.)

ddd) Unzulässigkeit der Stellvertretung? Möglich Verbot nach § 181, da Fall des Selbstkontrahierens – Vorliegen von Ausnahmen? (+)

- Gesetzliche Ausnahme, falls S Geschäft gestattete (–)

- Gesetzliche Ausnahme, falls Erfüllung einer Verbindlichkeit ? (–)

- Ungeschriebene Ausnahme, falls Schenkungsversprechen rechtlich vorteilhaft (+) Schenkungsversprechen begründet für S keine Gegenleistungspflicht, nur Pflicht zur Annahme, auch durch versprochenen Gegenstand keine rechtlich relevanten Nachteile (s. oben 1.2.2.3.4.2)

1.2.2.3.5. ZwErg.: Die Stellvertretung des S durch M/V ist zulässig.

1.2.2.4. S hat das Auflassungsangebot wirksam angenommen.

1.2.3. Ein Auflassungsvertrag zwischen S und M/V ist geschlossen worden.

1.2. Eine formwirksame Einigung über Eigentumsübergang zwischen M / V und S liegt vor.

2. ZwErg.: S hat von M/V durch die erste Verfügung Eigentum erworben nach § 873.

(Anmerkung: im Gutachten sollte von diesen Zwischenergebnissen jedenfalls die letzte vorhanden sein; falls Zeit besteht, gerne auch die übrigen).

2. Durch eine Rückübertragung des Eigentums an seine Eltern könnte S Eigentum am Grundstück verloren haben nach § 873

2.1. Eintragung der M/ V im Grundbuch (+)

2.2. Einigung über Eigentumsübergang zwischen M / V und S ? ... (-)

2.2.1. Einhaltung der Form der „Auflassung“ (§ 125 I) (+) Alle Erklärungen erfolgten vor einem Notar gem. § 925 I 1, 2

2.2.2. Vorliegen entsprechender Willenserklärungen zwischen M/ V und S? ... (-)

2.2.2.1. Auflassungsannahme seitens M / V (+)

2.2.2.3. Auflassungsangebot seitens S ? ...

mangels persönlicher WE des S *falls wirksame Stellvertretung des S nach § 164 I, III:* (-)

2.2.2.3.1. Eigene WE M / V (+) M / V nicht als Boten des S tätig

2.2.2.3.2. In fremdem Namen (+) Ausdrückliches Handeln im Namen des S

2.2.2.3.3. Mit Vertretungsmacht (+) grundsätzl. gesetzl. Vertretungsmacht M / V nach § 1629 I iVm § 1626 I, § 2

2.2.2.3.4. Unzulässigkeit d. Stellvertretung? – da M/V auf beiden Seiten des Rechtsgeschäfts beteiligt, grundsätzliches Vertretungsverbot nach § 181 (Anwendbarkeit des § 181 bestätigt in §§ 1824 II, 1629 II).

Mögliche *Ausnahmen* vom Insichgeschäft (in Gestalt des Selbstkontrahierens)? ... (-)

2.2.2.3.4.1. Gestattung des Geschäfts durch S (gesetzliche Ausnahme) (-)

2.2.2.3.4.2. Eventuell *ungeschriebene* Ausnahme bei *rechtlicher Vorteilhaftigkeit des Geschäfts*? (-)
Rückübertragung eines vermögenswerten Rechts des S ist nicht rechtlich vorteilhaft

2.2.2.3.4.3. Erfüllung Verbindlichkeit (gesetzl. Ausnahme): wirks. Schenkungsversprechen (§ 518 I)? ... (-)

a) Einhaltung der vorgeschriebenen Form (§ 125 I) (+) not. Beurkundung gem. § 518 I 1

b) Vertragsschluss bzgl. Schenkungsversprechen? ... (-)

aa) Annahme M / V (+)

bb) Angebot durch S? *falls wirksame Stellvertretung* nach § 164 I, III ... (-)

aaa) WE V / M (+) M / V nicht als Boten des S tätig

bbb) In fremdem Namen (+) Ausdrückliches Handeln im Namen des S

ccc) Mit Vertretungsmacht (+) grs. gesetzliche V-Macht V / M nach § 1629 I (s. o.)

ddd) Unzulässigkeit der Stellvertretung? Möglich Verbot nach § 181, da Fall des Selbstkontrahierens – Vorliegen von Ausnahmen? (-)

- Gesetzliche Ausnahme, falls S Geschäft gestattete (-)

- Gesetzliche Ausnahme, falls Erfüllung einer Verbindlichkeit ? (-)

- Ungeschriebene Ausnahme, falls Schenkungsversprechen rechtlich vorteilhaft (-)
Schenkungsversprechen begründet für S die Pflicht, einen Vermögenswerten Gegenstand zu übertragen, daher nicht rechtlich vorteilhaft

2.2.2.3.5. ZwErg.: Die Stellvertretung des S durch M/V ist unzulässig.

2.2.2.4. S hat kein wirksames Auflassungsangebot gemacht.

2.2.3. Ein Auflassungsvertrag zwischen S und M/V ist nicht geschlossen worden.

2.2.4. Ergänzend (*hilfsweise*): Das Geschäft unterliegt einem rechtlichen Verbot nach § 1641 S. 1. Ausnahmen nach § 1641 S. 2 liegen nicht vor.

2.2. Es liegt keine wirksame Einigung über den Eigentumsübergang zwischen M / V und S vor.

3. M/V haben durch Verfügung zur Rückübertragung kein Eigentum am Grundstück erworben nach § 873.

4. ZwErg.: Das Grundbuch ist unrichtig (steht nicht im Einklang mit der wirklichen Rechtslage)

II. Anspruchsberechtigung des S und Anspruchsverpflichtung der Eltern M/V (+)

III. Ergebnis: S hat einen Anspruch gegen M und V auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung aus § 894.

B. Entsprechende Ansprüche sind auch begründet aus:

- §§ 280 I 1, 249 I (Verletzung der Vermögenssorgepflicht)

- §§ 823 I, 249 I (Eigentumsverletzung durch falschen Ausweis im Grundbuch, s. auch § 892),

- § 812 I 1 Alt. 1 (Erlangt: Grundbuchstellung der Eltern; Leistung des S: Bewilligung der Eintragung; diese erfolgte mangels wirksamen Rückschenkungsversprechens ohne rechtlichen Grund)

2. Frage: Wirksamkeit der Auflassung (bzgl. Eigentumswohnung) zugunsten T:

I. Vertragsschluss/Willenserklärungen (+) Auflassungsangebot O und Annahme durch T, jeweils formgerecht (§ 925)

II. Unwirksamkeit der WE der T nach § 107 ? ... (+)

T ist im Alter von 12 Jahren beschränkt geschäftsfähig (§§ 2, 106)

=> Geschäft muss somit *rechtlich vorteilhaft* oder von gesetzlichen Vertretern *genehmigt* sein (§ 107)

1. Rechtlich vorteilhaft? ... (-)

1.1. Zu übernehmender Mietvertrag (s. § 566 Abs. 1) oder Verwaltervertrag würden Nachteile begründen, bestehen aber nicht

1.2. Bestimmungen des WEG über persönliche Haftung des Wohnungseigentümers? ... (+)

- § 16 Abs. 2 WEG: T trägt Kosten Instandhaltung, Instandsetzung, u.ä., und zwar in unbegrenzter Höhe
- § 9a Abs. 4 WEG: T haftete gegenüber Gläubigern der Gemeinschaft, zwar nur dem Anteil entsprechend, aber in unbegrenzter Höhe

In beiden Fällen ist der vom Beschenkten nicht selbst kontrollierbare und dabei potentiell unbeschränkte Haftungsumfang für die Gesamtwürdigung eines rechtlichen Nachteils ausschlaggebend

2. Genehmigung seitens der Eltern ? ... (-)

2.1. Erklärung der Genehmigung (+) laut Sachverhalt von Eltern erteilt

2.2. Formgemäßheit? (+) Zustimmung grs. formfrei nach § 182 II

allerdings nicht ganz unzweifelhaft wegen kaum effektiver Beratung eines relativ jungen Minderjährigen und zugleich fehlender Beratung der Eltern durch den Notar (Beratungsfunktion)

(Falls Ablehnung -> ab jetzt Hilfspgutachten)

2.3 Ausschluss der Eltern von Zustimmungsbefugnis nach §§ 1629 II, 1824 I ? ... (+)

2.3.1. Analoge Anwendung der §§ 1629 II, 1824 I auf *Zustimmungserfordernis nach § 107?* (+)

Können Eltern ihre Kinder nach §§ 1629 II, 1824 I *nicht vertreten*, können sie nach dem Zweck der Norm (Verhinderung Interessenkollision) auch Geschäften ihrer beschränkt geschäftsfähigen Kinder *nicht wirksam zustimmen* (!)

2.3.2. Grundsätzliche Unzulässigkeit der erfolgten Genehmigung entsprechend §§ 1629 II, 1824 I Nr. 1 (+)

Geschäft des Kindes mit nahem Angehörigen eines der gesetzlichen Vertreter: O ist Mutter des V und damit Verwandte in gerader Linie, § 1589 I 1

2.3.3. Ausnahme vom Mitwirkungsverbot für V und M falls *Erfüllung einer Verbindlichkeit* – ggf. aufgrund *Schenkungsversprechens?*

Dieser Vertrag würde im Falle seiner Wirksamkeit eine Verpflichtung der T zur Annahme des schenkweise zu übertragenden Gegenstands begründen

2.3.3.1 Abschluss (+) Angebot seitens O und Annahme seitens T in geforderter notarieller Form (§ 518 I)

2.3.3.2. Unwirksamkeit des Schenkungsversprechens wg Minderjährigkeit der T (§ 107) ? ... (+)

- Genehmigung seitens der Eltern? (-) zwar erteilt, aber nicht wirksam entspr. §§ 1629 II, 1824 I Nr. 1

- Ausschließlich rechtlich vorteilhaft? ... (-)

Für sich genommen ist Verpflichtung zur Annahme des Grundstücks nicht nachteilig, denn damit werden Verpflichtungen des Beschenkten aus §§ 16 Abs. 2, 9a Abs. 4 WEG nicht selbst begründet

Allerdings müssen Nachteile des dinglichen Geschäfts hier mitberücksichtigt werden, da sonst die zu Gunsten des Minderjährigen bestehenden Schutzvorschriften – hier der §§ 1629 II, 1824 – durch Vorschaltung eines wirksamen Schuldvertrags ausgehebelt würden (!) („Gesamtbetrachtung“ des BGH *; vertretbar auch teleologische Reduktion der Ausnahme des § 1824) * *BGHZ 162, 137*

3. Zwischenergebnis: Ausschluss elterlicher Zustimmungsbefugnis entsprechend §§ 1629 II, 1824 I Nr. 1

4. Rechtsfolge: Erfordernis der Einschaltung eines *Ergänzungspflegers* (§ 1809) zum Zwecke der Genehmigung; ohne diese ist die Auflassung (schwebend) unwirksam

III. *Ergänzung (hilffsweise)*: Schwebende Unwirksamkeit der Auflassung wegen fehlender familiengerichtlicher Genehmigung nach §§ 1643 I, 1850 Nr. 4 (*Anm: Gefährliches Geschäft*)

IV. Ergebnis: Die Auflassung der Eigentumswohnung von O an T ist schwebend unwirksam (bedarf Zustimmung eines Ergänzungspflegers und des Familiengerichts)