



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

V ZB 13/25

vom

26. März 2026

in dem Verfahren über den Antrag auf Erteilung einer  
betreuungsgerichtlichen Genehmigung

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: nein  
BGHR: ja  
JNEU: nein

EGBGB Art. 233 § 2 Abs. 3; BGB § 1888 Abs. 1, § 1850 Nr. 1 u. Nr. 5; VwVfG § 16 Abs. 4

Für die erforderliche Genehmigung eines Grundstücksgeschäfts, das ein nach Art. 233 § 2 Abs. 3 Satz 1 EGBGB bestellter Vertreter abgeschlossen hat, ist die Behörde zuständig, die für dessen Bestellung zuständig ist; dies gilt auch dann, wenn die Bestellungsbehörde sich selbst oder eine ihr zugehörige Behörde als Vertreterin bestellt hat (Fortführung von Senat, Urteil vom 25. Oktober 2002 - V ZR 243/01, NZG 2003, 532, 533).

BGH, Beschluss vom 26. März 2026 - V ZB 13/25 - LG Mühlhausen  
AG Nordhausen

ECLI:DE:BGH:2026:260326BVZB13.25.0

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 26. März 2026 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterinnen Haberkamp, Laube und Dr. Grau

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde des Beteiligten gegen den Beschluss des Landgerichts Mühlhausen - 1. Zivilkammer - vom 3. März 2025 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 4.360 €.

Gründe:

I.

- 1 Das beteiligte Landratsamt wurde durch den Landkreis gemäß Art. 233 § 2 Abs. 3 Satz 1 EGBGB zum gesetzlichen Vertreter für den unbekanntem Eigentümer zweier in Thüringen belegener Grundstücke bestellt. Mit notariellem Vertrag vom 25. April 2023 verkaufte der Beteiligte in seiner Eigenschaft als Vertreter des Eigentümers die Grundstücke an den Freistaat Thüringen.
- 2 Den von dem Beteiligten gestellten Antrag auf betreuungsgerichtliche Genehmigung des Kaufvertrags hat das Amtsgericht zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete Beschwerde hat keinen Erfolg gehabt. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt der Beteiligte sein Begehren weiter.

II.

3 Das Beschwerdegericht meint, das Betreuungsgericht habe den Antrag zu Recht zurückgewiesen, weil es für die Erteilung der beantragten Genehmigung nicht zuständig sei, sondern vielmehr - wie der Bundesgerichtshof für die Bestellung einer natürlichen Person als Vertreter bereits entschieden habe - diejenige Behörde, die den Vertreter bestellt habe, und damit hier der Landkreis. Ein Auseinanderfallen der Zuständigkeiten wäre systemwidrig und widerspräche dem Sinn und Zweck des Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB, wonach die Handlungsfähigkeit in Bezug auf ein bestimmtes Grundstück hergestellt, dabei das Verfahren der Vertreterbestellung vereinfacht sowie die Überlastung der Gerichte in den neuen Bundesländern habe verhindert werden sollen.

4 Etwas anderes gelte hier auch nicht deswegen, weil als Vertreter keine natürliche Person, sondern das Landratsamt bestellt worden sei. Zwar habe nach § 7 GBBerG bei einer Vertretung durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts in bestimmten Konstellationen das Vormundschaftsgericht die Genehmigung erteilen müssen. Diese Vorschrift habe aber nur bis zum 31. Dezember 2005 gegolten und zudem lediglich einen Sonderfall erfasst.

III.

5 1. Die zugelassene Rechtsbeschwerde ist statthaft (§ 70 Abs. 1 FamFG) und auch im Übrigen zulässig, insbesondere ist sie frist- und formgerecht eingelegt worden (§ 71 FamFG). Die Beschwerdebefugnis des Beteiligten ergibt sich bereits aus der mit der Zurückweisung seiner Beschwerde verbundenen formellen Beschwer (hierzu Senat, Urteil vom 13. Mai 2022 - V ZR 7/21, WRP 2022, 1140 Rn. 14 mwN).

6 2. Die Rechtsbeschwerde hat in der Sache keinen Erfolg. Zutreffend geht das Beschwerdegericht davon aus, dass der Antrag auf betreuungsgerichtliche

Genehmigung deswegen zurückzuweisen ist, weil das Betreuungsgericht für die Erteilung der beantragten Genehmigung nicht zuständig ist.

- 7 a) Ist der Eigentümer eines im Beitrittsgebiet belegenen Grundstücks nicht festzustellen und besteht ein Bedürfnis, die Vertretung des Eigentümers sicherzustellen, so bestellt der Landkreis oder die kreisfreie Stadt, in dessen oder deren Gebiet sich das Grundstück befindet, gemäß Art. 233 § 2 Abs. 3 Satz 1 EGBGB einen gesetzlichen Vertreter. Dieser ist befugt, das Grundstück zu veräußern, hinsichtlich dessen er zum Vertreter des Eigentümers bestellt worden ist, und den Eigentümer zur Veräußerung des Grundstücks zu verpflichten. Zur Wirksamkeit der darauf bezogenen Erklärungen des Vertreters bedarf es nach Art. 233 § 2 Abs. 3 Satz 4 EGBGB i.V.m. § 16 Abs. 4 VwVfG, § 1888 Abs. 1, § 1850 Nr. 1 und Nr. 5 BGB der Genehmigung.
- 8 b) Der Senat hat bereits entschieden, dass für die erforderliche Genehmigung eines Grundstücksgeschäfts, das ein nach Art. 233 § 2 Abs. 3 Satz 1 EGBGB bestellter Vertreter abgeschlossen hat, die Behörde zuständig ist, die für dessen Bestellung zuständig ist. Denn nach dem Zweck des Gesetzes, eine Überlastung der - zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Regelung noch nicht mit einer hinreichenden Anzahl von Rechtspflegern ausgestatteten - Gerichte im Beitrittsgebiet zu verhindern und das Verfahren zu vereinfachen, sollten allein die Landkreise bzw. kreisfreien Städte für die Bestellung und Überwachung entsprechender gesetzlicher Vertreter zuständig sein. Auf dieser grundsätzlichen Zuständigkeit beruht auch die Regelung des § 17 Abs. 3 Satz 4 SachenRBerG, wonach das Betreuungsgericht (nach § 17 Abs. 3 Satz 4 SachenRBerG aF das Vormundschaftsgericht) für die Erteilung der Genehmigung „statt des Landkreises“ zuständig ist, wenn ein nach Art. 233 § 2 Abs. 3 Satz 1 EGBGB bestellter Vertreter Aufgaben nach § 17 SachenRBerG wahrnimmt (vgl. im Einzelnen Senat, Urteil vom 25. Oktober 2002 - V ZR 243/01, NZG 2003, 532, 533 [juris Rn. 17 ff.]).

- 9                   c) Hieran hält der Senat fest. Eine abweichende Beurteilung ist, anders als die Rechtsbeschwerde meint und das Beschwerdegericht in der Begründung seiner Zulassungsentscheidung erwägt, insbesondere nicht deswegen geboten, weil seit der Wiedervereinigung erhebliche Zeit verstrichen ist und sich die tatsächlichen Umstände geändert haben. Selbst wenn unterstellt wird, dass mittlerweile eine Überlastung der Amtsgerichte im Beitrittsgebiet nicht mehr droht, weil diese ausreichend mit Rechtspflegern ausgestattet sind und die Vertreterbestellung nach Art. 233 § 2 Abs. 3 Satz 1 EGBGB inzwischen eine Ausnahme darstellt, ändert dies nichts an der fortbestehenden Anwendbarkeit dieser Vorschrift. Der Gesetzgeber hat - anders als z.B. in § 7 Abs. 4 GBBerG - nicht angeordnet, dass die Bestimmung als Übergangsrecht nur bis zu einem bestimmten Zeitpunkt gilt. Bis der Gesetzgeber eine Regelung außer Kraft setzt, bleiben Verwaltung und Gerichte an diese gebunden (Art. 20 Abs. 3 GG; vgl. BGH, Beschluss vom 18. April 2012 - XII ZB 623/11, FGPrax 2012, 164 Rn. 11; Beschluss vom 18. April 2012 - XII ZB 624/11, FamRZ 2012, 1131 Rn. 11; BVerwG, RdL 2015, 250, 251 [juris Rn. 17]; dies verkennt Purps, ZOV 2003, 13, 14).
- 10                   d) Die Genehmigungszuständigkeit liegt - wie das Beschwerdegericht zutreffend ausführt - auch dann bei der Behörde, die für die Genehmigung zuständig ist, wenn als Vertreter keine natürliche Person, sondern - wie hier - eine juristische Person des öffentlichen Rechts bzw. eine ihrer Behörden bestellt worden ist.
- 11                   aa) Art. 233 § 2 Abs. 3 Satz 1 EGBGB, der auch die Selbstbestellung der Bestellungsbehörde zur Vertreterin ermöglicht (vgl. BGH, Urteil vom 16. Juni 2000 - LwZR 15/99, VIZ 2000, 619 [juris Rn. 10]), unterscheidet nicht danach, wer als gesetzlicher Vertreter bestellt worden ist. Eine Differenzierung ist auch nicht nach Sinn und Zweck der Vorschrift geboten. Die Regelung soll - wie ausgeführt (s.o. Rn. 8) - das Verfahren vereinfachen. Dem stünde es entgegen, wenn

die Bestellung von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder ihrer Behörden zu einer Aufspaltung von Bestellungs- und Genehmigungszuständigkeit führte.

12           bb) Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der bis zum 31. Dezember 2005 geltenden Vorschrift des § 7 GBBerG. Dass aus dieser Regelung vereinzelt hergeleitet wurde, bei der Bestellung einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zur gesetzlichen Vertreterin im Sinne des Art. 233 § 2 Abs. 3 Satz 1 EGBGB sei in allen Fällen der Veräußerung des Grundstücks die Genehmigung von dem Vormundschaftsgericht zu erteilen (vgl. OLG Rostock, BeckRS 2001, 17686 Rn. 8; OLG Brandenburg, NotBZ 2004, 484, 485 [juris Rn. 13 f.]; NotBZ 2007, 442, 443 f. [juris Rn. 38 ff.]; krit. Böhringer, NotBZ 2007, 435, 437), veranlasst schon deswegen keine andere Bewertung, weil § 7 GBBerG weit vor Abschluss des verfahrensgegenständlichen Rechtsgeschäfts außer Kraft getreten ist und damit für dieses keine rechtliche Wirkungen entfalten kann.

13           e) Entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde liegt die Genehmigungszuständigkeit auch dann bei der Behörde, die für die Genehmigung zuständig ist, wenn die Bestellungsbehörde sich selbst (vgl. zu dieser Möglichkeit oben Rn. 11) oder eine ihr zugehörige Behörde zur Vertreterin bestellt hat. Wie ausgeführt (s.o. Rn. 11) differenziert die Vorschrift des Art. 233 § 2 Abs. 3 Satz 1 EGBGB nicht danach, wer zum Vertreter bestellt wird. Eine Differenzierung ist auch bei einer Selbstbestellung der Behörde nicht geboten. Soweit die Rechtsbeschwerde meint, aus dem Grundsatz der Gewaltenteilung (Art. 20 Abs. 2 Satz 2 GG) ergebe sich, dass eine (Missbrauchs-)Kontrolle der Behörde, die sich selbst zum Vertreter bestellt habe, durch die Betreuungsgerichte erfolgen müsse (in diese Richtung wohl auch Grabarse, IFLA 2008, 61, 62), verkennt sie, dass die Behörde an Recht und Gesetz gebunden ist (Art. 20 Abs. 3 GG) und daher grundsätzlich davon auszugehen ist, dass sie die Genehmigung nur bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen erteilen wird. Abgesehen davon ändern solche

Überlegungen ohnehin nichts an der gesetzlich geregelten Zuständigkeit. Zu erwägen wäre allenfalls, ob die Selbstbestellung eine Genehmigung mangels Kontrollbedarfs im Sinne einer teleologischen Reduktion entbehrlich macht. Das trifft aber deshalb nicht zu, weil nur die Erteilung der Genehmigung die gerichtliche Kontrolle sicherstellt. Wird die Genehmigung durch die Behörde erteilt, handelt es sich nämlich um einen Verwaltungsakt (vgl. Salzig, NotBZ 2010, 357, 364; Hahn/Giese, ZOV 1993, 149, 150; Egerland, NotBZ 2005, 90, 93; Böhringer in Eickmann, Sachenrechtsbereinigung, 23. EL 2008, Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB Rn. 26c). Dieser kann vor dem Verwaltungsgericht angefochten und so einer richterlichen Kontrolle unterzogen werden (vgl. Hahn/Giese, ZOV 1993, 149, 150).

#### IV.

- 14 Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 61 Abs. 1 Satz 1, § 36 Abs. 1 GNotKG und richtet sich nach dem in dem zu genehmigenden Kaufvertrag vorgesehenen Kaufpreis.

Brückner

Göbel

Haberkamp

Laube

Grau

Vorinstanzen:

AG Nordhausen, Entscheidung vom 04.06.2024 - X 2/23 -

LG Mühlhausen, Entscheidung vom 03.03.2025 - 1 T 83/24 -