

Beteiligung von Minderjährigen bei Grundstücksgeschäften

Wenn Minderjährige Grundstücksgeschäfte vornehmen, müssen nicht nur die Eltern mitwirken

-Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Rechtsanwalt und Notar in Berlin-

Was steht ins Haus?

Unser Sohn (4 Jahre) hat vor kurzem von seiner Oma ein Mietshaus mit zehn Mietparteien geerbt. In den letzten Jahren wurden kaum Reparaturen ausgeführt. Es müssten eine Reihe von Instandsetzungsarbeiten dringend ausgeführt werden. Wir Eltern sind beide voll berufstätig und mit der Verwaltungstätigkeit völlig überfordert. Wir möchten auch keinen Verwalter bestellen. An sich wäre es uns am Liebsten, wenn wir das Haus verkaufen und das Geld für unseren Sohn anlegen könnten. Dürfen wir das? Was müssen wir beim Verkauf und bei der Anlage des Geldes beachten?(560 Zeichen)

Was steht im Gesetz?

Es kommt gar nicht so selten vor, dass Minderjährige – etwa durch Schenkung oder Erbschaft – Eigentümer von Immobilien sind. Grundsätzlich vertreten die Eltern das Kind im Rahmen der Personen- und Vermögenssorge. Sind beide Eltern sorgeberechtigt, so steht ihnen das Vertretungsrecht gemeinschaftlich zu. Ist nur ein Elternteil sorgeberechtigt (z.B. nach einer Scheidung), so vertritt er das Kind allein. Die Eltern sind bei einigen Rechtsgeschäften ausgeschlossen, bei denen der Gesetzgeber einen Interessengegensatz zwischen dem Kind und den Eltern befürchtet. So kann z.B. ein Elternteil für das Kind mit dem anderen Elternteil keine Rechtsgeschäfte abschließen. In diesen Fällen muss ein Ergänzungspfleger bestellt werden, der dann das Kind vertritt. Bei risikoreichen Rechtsgeschäften brauchen die Eltern die Genehmigung des Familiengerichts. Hierzu zählen insbesondere bestimmte Grundstücksgeschäfte (z.B. die Veräußerung einer Immobilie), Kreditgeschäfte und Geschäfte die sich auf das ganze Vermögen des Kindes beziehen. Den Verkaufserlös müssen Sie nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Vermögensverwaltung anlegen. Dies gilt nicht für das Verfügungsgeld, das für die laufenden und außergewöhnlichen Ausgaben bereitzuhalten ist. Die Bruttoeinkünfte aus dem Vermögen sind in erster Linie zur ordnungsgemäßen Verwaltung zu verwenden. Ein verbleibender Überschuss ist für den Kindesunterhalt heranzuziehen.(1418 Zeichen)

Und wie stehen Sie dazu?

In der Regel wird das Rechtsgeschäft zunächst beurkundet und dann dem Ergänzungspfleger und/oder dem Familiengericht vorgelegt. Bis zum Eingang der Zustimmung ist das Rechtsgeschäft „schwebend unwirksam“. Erst mit Eingang der Genehmigung wird es wirksam. Die Genehmigung wird erteilt, wenn das Geschäft unter Berücksichtigung aller Umstände im Interesse des Kindes liegt. Es muss im Ganzen gesehen für das Kind vorteilhaft, zweckmäßig und nützlich sein. Ob das hier der Fall ist, wird u.a. davon abhängen, welche Mieterträge erwirtschaftet werden, welche Belastungen vorhanden sind, welche Sanierungskosten nötig sind und welche allgemeine Perspektive (Lage) das Haus bietet. Vielleicht sollten Sie doch noch prüfen, ob nicht ein professioneller Verwalter das Haus wieder in ein Renditeobjekt verwandeln kann.(809 Zeichen)