

Fall 21: "Grundsschulden für den Sohn" (nach BGH NJW 1998, 453)
Einschränkung der gesetzlichen Vertretung gem. §§ 1643, 1821 Abs. 1
Nr. 1 BGB; "eingeschränkter Grundstückserwerb"

Fall 21: "Grundsschulden für den Sohn" (nach BGH NJW 1998, 453)

Im Jahre 1981 erwarb der alleinsorgeberechtigte Vater V des damals noch minderjährigen Sohnes S für diesen mit vormundschaftsgerichtlicher Genehmigung ein Hausgrundstück von X. V schenkte dem S den Kaufpreis i.H.v. DM 330.000,- und nahm seinerseits bei der B-Bank zwei Darlehen von knapp DM 300.000,- sowie von DM 18.000,- auf. Das erste Darlehen war für die Teilfinanzierung des Kaufpreises und das zweite zur Finanzierung von Renovierungsarbeiten an dem Grundstück. Beide Darlehensverträge sahen die Mithaftung des S, der die Verträge im Jahre 1981 mit unterschrieb, vor. Zur Sicherheit der Darlehen zugunsten der B bestellte V als gesetzlicher Vertreter des S eine Grundschuld i.H.v. DM 318.000 an dem Grundstück. Weder für die Darlehensverträge noch für die Grundschuldbestellung wurde eine vormundschaftsgerichtliche Genehmigung eingeholt. Nachdem B die Darlehen wegen erheblicher Zahlungsrückstände zur sofortigen Rückzahlung gekündigt hatte, ging sie gegen S aus der Grundschuld vor. S meint, die Grundschuldbestellung sei mangels vormundschaftsgerichtlicher Genehmigung unwirksam.

Anspruch der B gegen S auf Duldung der Zwangsvollstreckung gem. §§ 1147, 1192 I BGB

Voraussetzungen: B müsste *Inhaberin der Grundschulden am Grundstück des S* sein.

I. Eigentum des S am Grundstück

Wirksamer Erwerb des S von X gem. §§ 873, 925 BGB, insbesondere wirksame Vertretung des S durch V gem. §§ 164, 1629, 1643, 1821 Nr. 5 BGB (Vorliegen einer vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung des Grundstückserwerbvertrages)

II. Wirksame Grundschuldbestellung zugunsten der B am Grundstück des S

Voraussetzungen der Grundschuldbestellung, §§ 873, 1192 I, 1113 ff. BGB

1. Einigung zwischen B und S, vertreten durch V

a) B und V haben sich über die Grundschuldbestellung geeinigt.

b) Wirksame Vertretung des S durch V, gem. §§ 164, 1629 BGB

aa) Handeln in fremdem Namen, § 164 BGB

bb) Vertretungsmacht des V

Hier: gem. § 1629 BGB

Einschränkung der Vertretungsmacht des Vaters?

(1) Gem. § 1629 II i.V.m. § 1795 BGB

Hier: (-)

(2) Gem. § 1643 I i.V.m. §§ 1821, 1822 BGB?

Hier: vormundschaftsgerichtliches Genehmigungserfordernis gem. § 1643 I i.V.m. 1821 I Nr. 1 BGB?

Bestellung einer Grundschuld = Verfügung über ein Grundstück

⇒ grundsätzliche Notwendigkeit einer vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung

(Kein Ausschluss des Genehmigungserfordernis gem. § 1821 II BGB:

da diese Vorschrift nur für die Verfügung über Grundpfandrechte gilt, nicht für die *Bestellung* eines Grundpfandrechts regelt

hierin liegt nämlich eine Verfügung über das Grundstück)

Hier: fehlt es an einer vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung der Grundschuldbestellung

Entbehrlichkeit der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung?

Zweck des § 1821 I Nr. 1: keine Verminderung des bereits vorhandenen Grundvermögens des Mündels bzw. des Minderjährigen

=> Im Falle einer Grundschuld- oder Hypothekenbestellung im Zusammenhang eines Grundstückserwerbs: kein Genehmigungserfordernis hinsichtlich der Grundpfandbestellung gem. § 1821 I Nr. 1 BGB, sog. "eingeschränkter Erwerb" (BGH NJW 1998, 453; Palandt/Diederichsen, § 1821 Rn. 10)

es liegt keine Verminderung des Vermögens des Nichtgeschäftsfähigen vor.

§ 1821 Nr. 1 schützt nur das dem Mündel bzw. Minderjährigen *bereits gehörende Vermögen und findet auf Belastungen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks erfolgen, keine Anwendung.*

(insbesondere bei Bestellung eines Grundpfandrechts zur Finanzierung des Grundstückskaufpreises)

Bedenken hier: Grundschuldbestellung diene nicht nur Sicherung des Kaufpreises, sondern auch der künftigen Renovierung.

BGH: bei Grundschuldbestellung, *die im Zusammenhang mit Grundstückserwerb geschieht und die den Kaufpreis nicht übersteigt*, kommt es nicht darauf an, ob dadurch Mittel für die Kaufpreisfinanzierung oder für andere Zwecke beschafft werden sollen (BGH NJW 1998, 453).

=> keine Genehmigung des Vormundschaftsgerichts erforderlich

=> wirksame Stellvertretung des S durch V gem. §§ 164, 1629 BGB (auch ohne vormundschaftsgerichtliche Genehmigung)

=> wirksame Einigung zwischen B und S über die Bestellung einer Grundschuld

2. Die weiteren Voraussetzungen einer Grundschuldbestellung §§ 873, 1192 I, 1113 ff. BGB liegen vor.

=> Anspruch der B gegen S auf Duldung der Zwangsvollstreckung gem. §§ 1147, 1192 I BGB