

105. 1. Hat das Reichsgericht über eine ihm vorgelegte weitere Beschwerde in einer Grundbuchsache auch dann zu entscheiden, wenn es die unter den Oberlandesgerichten streitige Rechtsfrage nicht als wesentlich für die Entscheidung über die Beschwerde erachtet? § 79 Abs. 2 und 3 GBD.

2. Inwieweit hat sich das preussische Gesetz vom 10. Februar 1923 über den Verkehr mit Grundstücken rückwirkende Kraft beigelegt?

3. Bedarf der Vater, welcher für ein seiner elterlichen Gewalt unterworfenen Kind ein Grundstück erwirbt und daran zur Sicherung des Erwerbepreises eine Hypothek bestellt, hierzu nach § 1821 Nr. 1 in Verbindung mit § 1643 BGB. der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts?

V. Zivilsenat. Beschl. v. 1. Juli 1924 in der Grundbuchsache Z. V B. 2/24.

I. Grundbuchamt Magdeburg-Neustadt — II. Landgericht Magdeburg.

Die erste Frage ist bejaht, die dritte verneint und zu 2 eine beschränkte Rückwirkung angenommen.

Gründe:

Durch notariellen Vertrag vom 25. Januar 1923 kaufte die minderjährige Ida D. mit Genehmigung ihres miterstehenen Vaters Heinrich D. von der Witwe Z. ein Grundstück in Magdeburg-Neustadt für 400 000 M, zahlte 300 000 M an, übernahm als Selbstschuldnerin 38 100 M eingetragene Hypotheken und verpflichtete sich, das gestundete Restkaufgeld von 61 900 M ab 1. Februar mit 6 v. H. zu verzinsen und zugunsten des Arbeiters G., an welchen die Verkäuferin diese Forderung abgetreten hat, eine Hypothek am verkauften Grundstück zu bestellen. Im § 2 des Vertrags war zugleich die Eintragung der Hypothek bewilligt und beantragt. Im § 3 ist die Auflassung erklärt und die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuche beantragt; der Vater D. hat die Erklärungen seiner Tochter genehmigt. Das Amtsgericht lehnte mit Verfügung vom 3. Mai 1923 die beantragten Eintragungen in das Grundbuch ab, weil die zu der Hypothekbestellung nach den §§ 1643, 1821 Nr. 1 BGB. erforderliche Genehmigung des Vormundschaftsgerichts nicht erteilt sei und außerdem auf Grund des inzwischen in Kraft getretenen preussischen Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken vom 10. Februar 1923 der Magistrat von Magdeburg die Genehmigung zur Veräußerung des Grundstücks durch Entscheidung vom 23. April 1923 versagt habe. Auf die Beschwerde des Heinrich D. hob das Landgericht am 1. Juni 1923 den Beschluß des Amtsgerichts auf und wies dieses an, die Eigentumsänderung einzutragen und wegen der Eintragung der Hypothek nach Maßgabe des § 18 BGB. eine Zwischenverfügung zu erlassen. Das Amtsgericht setzte dem Antragsteller eine Frist zur Beschaffung der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung und lehnte nach deren Ablauf unterm 2. Januar 1924 die Eintragung der Hypothek ab, indem es gleichzeitig die Eintragung der Ida D. als Eigentümerin im Grundbuche anordnete. Nunmehr legte die Verkäuferin weitere Beschwerde gegen den Beschluß des Landgerichts vom 1. Juni 1923 mit dem

Antrag ein, daß Grundbuchamt anzumeißen, zu ihren Gunſten gegen die Eintragung der Jba D. als Eigentümerin nach § 54 GBD. einen Widerspruch einzutragen. Sie macht geltend, daß preußiſche Geſetz vom 10. Februar 1923 müſſe nach deſſen § 15 Satz 2 Anwendung finden, weil der Kaufvertrag nicht vor dem Jahre 1923 abgeſchloſſen und die Eintragung im Grundbuche nach Inkrafttreten des Geſetzes erfolgt ſei. Auch widerſpreche die Eintragung nur des Eigentümerwechſels ohne gleichzeitige Eintragung der Reſtkaufgeldhypothek dem Vertragswillen der Parteien. Das Kammergericht hat durch einſtweilige Anordnung gemäß § 76 GBD. das Amtsgericht angewieſen, gegen die Eintragung des Eigentums der minderjährigen Jba D. einen Widerspruch wegen Fehlens der vormundſchaftsgerichtlichen Genehmigung zu der mit der Eigentumsänderung im Zuſammenhang ſtehenden Beſtellung der Reſtkaufgeldhypothek von 61900 M zugunſten der Beſchwerdeführerin einzutragen.

In der Sache ſelbſt möchte das Kammergericht die weitere Beſchwerde zurückweiſen, weil es abweichend von ſeiner früheren Entſcheidung RGZ. 32 A 232 die Genehmigung des Vormundſchaftsgerichts zu der Hypothekbeſtellung für entbehrlich hält, ſieht ſich aber daran gehindert, durch die gegenteiligen Beſchlüſſe des bayeriſchen Oberſten Landesgerichts vom 28. September 1900 (Bayr. OLG. Bd. 1 S. 737) und des Oberlandesgerichts Darmſtadt vom 3. Auguſt 1904 und 8. September 1909 (Heſſ. Rechtspr. Bd. 5 S. 108, Scuff. Arch. Bd. 65 Nr. 12). Das Kammergericht hat demnach die weitere Beſchwerde dem Reichsgericht zur Entſcheidung vorgelegt.

Die Vorausſetzungen des § 79 Abſ. 2 GBD. ſind gegeben. Allerdings hat es die frühere Rechtsprechung des Reichsgerichts, inſbeſondere zu der entſprechenden Vorſchrift des § 28 FGG., als ein Erfordernis für die Zuläſſigkeit einer Entſcheidung über eine weitere Beſchwerde durch das Reichsgericht aufgeſtellt, daß die Frage, über welche die Oberlandesgerichte verſchiedener Anſicht ſind, für die Entſcheidung über die weitere Beſchwerde von Bedeutung ſei, wenn die Entſcheidung auch nicht excluſiv auf ihr beruhen müſſe (RGZ. Bd. 76 S. 171; Schlegelberger Anm. 11 zu § 28 FGG.). Dieſe Auffaſſung würde folgerichtig dahin führen, in den Fällen, in denen die unter den Oberlandesgerichten ſtreitige Rechtsfrage nach der Anſicht des Reichsgerichts für die Entſcheidung über die weitere Beſchwerde bedeutungslos iſt (was, wie ſpäter zu erörtern, hier der Fall iſt), die Entſcheidung durch das Reichsgericht abzulehnen und die Sache an das Oberlandesgericht, welches die weitere Beſchwerde dem Reichsgericht vorgelegt hat, zurückzuverweiſen. Der Senat hält jedoch dieſe Auffaſſung, jedenfalls für den Fall des § 79 GBD., nicht für zutreffend; er iſt ihr bereits in dem Beſchluffe vom 15. Mai 1912, VB. 1/12 (Barneyer 1912 Nr. 399) nicht gefolgt. Der Wortlaut des § 79 GBD. zwingt auch

nicht zu ihr. Abs. 2 Satz 1 das. setzt nur voraus, daß das Oberlandesgericht, dem eine weitere Beschwerde in einer Grundbuchsache vorliegt, bei der Auslegung einer das Grundbuchrecht betreffenden reichsgesetzlichen Vorschrift von der auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung eines anderen Oberlandesgerichts oder des Reichsgerichts abweichen will. Ausschlaggebend ist also, ob das Oberlandesgericht eine solche Abweichung nach seiner rechtlichen Würdigung des Streitfalls für geboten erachtet; ist dies der Fall und hat es daher die weitere Beschwerde dem Reichsgericht vorgelegt, so hat dieses nach Abs. 3 das. über die weitere Beschwerde zu entscheiden, ohne daß das Gesetz unterscheidet, ob auch das Reichsgericht die strittige Frage für wesentlich zur Entscheidung über die weitere Beschwerde erachtet. Die Prüfung des Reichsgerichts hat sich also nur darauf zu erstrecken, ob eine von der kundgetanen Rechtsauffassung des vorlegenden Gerichts abweichende, auf weitere Beschwerde ergangene Entscheidung eines anderen Oberlandesgerichts oder des Reichsgerichts wirklich vorliegt und die Auslegung einer das Grundbuchrecht betreffenden reichsgesetzlichen Vorschrift in Frage steht. Da diese Voraussetzung hier vorliegt, das Kammergericht die Eintragung der Restkaufgeldhypothek auch ohne Genehmigung des Vormundschaftsgerichts, und zwar abweichend von den in seinem Beschlusse erwähnten, auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidungen anderer Oberlandesgerichte, für zulässig erklären will, so hat das Reichsgericht über die weitere Beschwerde zu entscheiden, und zwar selbständig, ohne an die Auffassung des Kammergerichts über die Notwendigkeit der Entscheidung der streitigen Rechtsfrage gebunden zu sein.

1. Dabei ergab sich, daß das Rechtsmittel schon deshalb begründet ist, weil die Eintragung der Fda D. als neuer Eigentümerin unter Verletzung von Vorschriften des preußischen Gesetzes vom 10. Februar 1923 über den Verkehr mit Grundstücken erfolgt und durch sie das Grundbuch unrichtig geworden ist. Denn die vom Landgericht verneinte, vom Kammergericht im Beschlusse vom 20. März 1924 nicht ausdrücklich entschiedene Frage, ob das bezeichnete preußische Gesetz auf den zugleich die Auflassung enthaltenden notariellen Kaufvertrag vom 25. Januar 1923 Anwendung findet, ist zu bejahen. Die von den Vorinstanzen stillschweigend unterstellte Rechtsgültigkeit des bezeichneten Gesetzes unterliegt keinen Bedenken. Durch Art. 119 Ziff. 1, Art. 3 GG. z. BGB. sind Landesgesetze, welche die Veräußerung eines Grundstücks beschränken, zugelassen. Das preußische Gesetz vom 10. Februar 1923 will aus sachlichen, insbesondere wirtschaftspolitischen Gründen dem überhandnehmenden Grundstückshandel aus Spekulationszwecken namentlich zur Aufrechterhaltung der Wohnungsfürsorge entgegenwirken (Amtliche Begründung des Entwurfs bei Bergbohm

und Wagemann S. 95/96). Die im § 1 namentlich für die Veräußerung und die Auflassung von Grundstücken vorgeschriebene Genehmigung der zuständigen Behörde (§ 2) darf nur versagt werden aus den im § 4 bezeichneten Gründen, welche auf volkswirtschaftlichen Erwägungen beruhen und die Förderung des Allgemeinwohls zum Ziele haben. Daß der Vorbehalt des Art. 119 Ziff. 1 GG. z. BGB. landesgesetzliche Veräußerungsbeschränkungen sachlicher Art, die also nicht an die Person des Veräußerers oder Erwerbers geknüpft sind, heißt, wird allgemein anerkannt (Staudinger Dem. 2 A; Bland Dem. 1 zu Art. 119 GG. z. BGB.; Hagelberg und Friedländer Komm. z. Grundstücks-Verkehrsgesetz S. 13 ff.). Da das Gesetz auf Einheimische in gleichem Maße Anwendung findet, wie auf Ortsfremde, so verstößt es nicht gegen Art. 111 Satz 3 der Reichsverfassung. Dies hat der erkennende Senat bereits ausgesprochen in der Entscheidung vom 17. Oktober 1923, durch welche das ähnliche Bestimmungen enthaltende sächsische Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken vom 20. November 1920 für gültig erklärt ist (RGZ. Bd. 107 S. 261, 264, vgl. auch Beschluß des Kammergerichts vom 26. April 1923 D. Not.-Ver.-Z. S. 115).

Umstritten ist die Frage der zeitlichen Herrschaft des preußischen Grundstücks-Verkehrsgesetzes namentlich in der Richtung, ob es Anwendung findet, wenn der schuldrechtliche Vertrag und die Auflassung in den Zeitraum zwischen dem 1. Januar 1923 und dem Inkrafttreten des Gesetzes fallen, die Eintragung im Grundbuch aber erst nach dem letzteren Zeitpunkte geschehen soll. Nach § 10 des Gesetzes darf der Grundbuchrichter einem Antrag auf Eintragung einer Rechtsänderung nur stattgeben: 1. wenn offenkundig ist, daß eine Genehmigung nicht erforderlich ist, 2. wenn ihm die Genehmigung nachgewiesen wird; die unter Ziffer 3 und 4 weiter getroffenen Bestimmungen sind für die hier zu entscheidende Frage ohne Belang. Nun liegt es nahe, anzunehmen, daß unter Nummer 1 solche Rechtsgeschäfte verstanden werden, welche in keinem Falle genehmigungspflichtig sind (vgl. z. B. § 1 Abs. 2, § 3). Wäre im Gesetze nur der erste Satz des § 15 enthalten, so würde aus dieser Bestimmung in Verbindung mit der Vorschrift des § 10 Ziff. 2 die Auffassung hergeleitet werden können oder mindestens für den Zweifel Raum sein, ob nicht der Grundbuchrichter vor jeder Eintragung nach dem Inkrafttreten des Gesetzes den Nachweis der im § 1 vorgeschriebenen Genehmigung verlangen müßte. Diese Auffassung hat anscheinend der Berichterstatter Haas des Landtagsauschusses am Schlusse seines mündlichen Berichts in der Vollziehung vom 23. Januar 1923 (Landtagsverh. 1. Wahlperiode, 1. Tagung 1921/23 S. 14361/63) zum Ausdruck gebracht, indem er zu der Übergangsvorschrift (§ 15 Satz 2) äußerte: „Sie sehen in der Vorlage,

daß es nunmehr heißt, daß alle Rechtsgeschäfte, die vor dem 1. Januar abgeschlossen sind, nicht mehr getroffen werden sollen. Dagegen sah die Regierungsvorlage — welche besondere Übergangsvorschriften nicht enthielt — vor, daß alle Fälle, in denen der Grundstücksverkauf im Grundbuch noch nicht eingetragen ist, noch unter das Gesetz fallen sollen, ganz gleich, zu welcher Zeit der Verkauf getätigt wurde.“ Jedenfalls enthält aber Satz 2 eine Erläuterung zu Satz 1 des § 15. Es ist bestimmt, daß das Gesetz keine Anwendung findet auf alle diejenigen Rechtsvorgänge (Auflassung, Eintragung im Grundbuche), welche in Erfüllung eines vor dem 1. Januar 1923 abgeschlossenen gültigen Rechtsgeschäfts erfolgen. Darin liegt einerseits eine Hinausschiebung des Inkrafttretens, insofern eine nach dem 16. Februar 1923 vorgenommene Auflassung nicht der Genehmigung unterliegen soll, wenn das schuldrechtliche Veräußerungsgeschäft vor dem 1. Januar 1923 abgeschlossen war. Andererseits ist aus dem Zusammenhang, besonders aus den Worten „Rechtsvorgänge (Auflassung, Eintragung im Grundbuche“) ferner zu entnehmen, daß das Gesetz Platz greifen soll, wenn die genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte (§ 1) nach dem 1. Januar 1923, sei es auch vor dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind, sofern nicht auch die Eintragung im Grundbuche vor dem 16. Februar 1923 geschehen ist. Eine derartige beschränkte Rückwirkung in Gestalt einer Übergangsvorschrift ist nicht ungewöhnlich. Sie hat nicht nur den Wortlaut für sich, sondern entspricht auch dem Zwecke des Gesetzes. Denn es kam darauf an, die nach dem Bekanntwerden des Entwurfs in besonders großer Zahl geschlossenen Spekulationsgeschäfte zu treffen (Bergbohm und Wagemann S. 8 und Bemerkung 2 zu § 15). Die gegenteilige Meinung wird dem Wortlaute des Gesetzes nicht gerecht. So muß Haase (D. Not.-Ver.-Z. 1923 S. 58), um seine Ansicht mit dem Gesetze in Einklang zu bringen, den Zusatz „Eintragung im Grundbuche“ als überflüssig bezeichnen und das Kammergericht in D. Not.-Ver.-Z. 1923, S. 115, 118 dieselben Worte im Sinne einer Bewilligung der Eintragung verstehen. Ebensovienig kann die Berufung auf die Verkehrssicherheit (Romm. von Hagelberg und Friedländer Bem. 3 zu § 15 S. 154) ausreichen, um solchen Personen Schutz zu gewähren, welche angeichts des drohenden Sperrgesetzes von diesem mißbilligte Spekulationsgeschäfte (§ 4 des Ges.) noch rasch unter Dach und Fach zu bringen sich bemühten. Überwiegende Gründe zwingen daher zu der Auslegung, daß das Gesetz sich bis zum 1. Januar 1923 die oben gezeigte rückwirkende Kraft beigelegt hat (wie hier, Rick's D. Not.-Ver.-Z. 1923 S. 61, Baumert ZB. 1923 S. 724). Daher hätte nach § 1 Abs. 1 S. 3 des Gesetzes die Auflassung einer Genehmigung bedurft. Da es an einer solchen fehlt, die Genehmigung vielmehr durch Entscheidung des Magdeburger

Magistrats vom 23. April 1923 versagt ist, so ermangelt die eingetragene Eigentumsänderung einer rechtsgültigen Auflassung und ist deshalb nichtig (RGZ. Bd. 70 S. 356). Demnach ist das Grundbuch durch die unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften erfolgte Eintragung der Ida D. als Eigentümerin unrichtig geworden. Der weiteren Beschwerde war daher nach § 71 Abs. 2 Satz 2, § 80 Abs. 3 GBD. dahin stattzugeben, daß das Grundbuchamt angewiesen wurde, gemäß § 54 GBD. einen Widerspruch des aus der Formel ersichtlichen Inhalts einzutragen.

2. Einer Stellungnahme zu der Zweifelsfrage, ob zur Bestellung der Restkaufgeldhypothek die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts erforderlich war, bedurfte es nach alledem für die Entscheidung über die weitere Beschwerde selbst nicht. Wohl aber war auf sie einzugehen, weil das Kammergericht gemäß § 76 Abs. 1, § 80 Abs. 3 GBD. durch eine einstweilige Anordnung dem Grundbuchamt aufgegeben hatte, wegen Fehlens dieser Genehmigung einen Widerspruch einzutragen, und daher weiter zu entscheiden war, ob dieser Widerspruch aufrecht zu erhalten, abzuändern oder zu beseitigen war. Denn ein Fall des § 76 Abs. 2, § 80 Abs. 3 GBD., in dem der Widerspruch von Amts wegen zu löschen wäre, liegt nicht vor, weil die weitere Beschwerde weder zurückgewiesen noch zurückgenommen ist. So, wie er angeordnet ist, würde der Widerspruch der gesetzlichen Grundlage entbehren, wenn, wie das Kammergericht annimmt, der Vater zur Bestellung der Restkaufgeldhypothek der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts nicht bedurfte. Zweifelhaft könnte erscheinen, ob das Kammergericht von dieser Auffassung aus etwa beabsichtigt hat, die Eintragung eines Widerspruchs dagegen anzuordnen, daß der Eigentumswechsel ohne gleichzeitige Eintragung der Restkaufgeldhypothek im Grundbuche eingetragen ist. Dies kann aber dahingestellt bleiben. Denn nach der zu 1 getroffenen Entscheidung sind die Auflassung und der Kaufvertrag wegen Versagens der Genehmigung durch den Stadtmagistrat rechtsunwirksam, die Eintragung des Restkaufgelds kommt daher nicht mehr in Frage und es kann sich deshalb nicht um die Abänderung, sondern nur noch um die Entfernung des Widerspruchs aus dem Grundbuche handeln.

Die Frage, ob der Vater, welcher für ein seiner elterlichen Gewalt unterworfenen Kind ein Grundstück erwirbt und daran zur Sicherung des Erwerbspreises eine Hypothek bestellt, hierzu nach § 1821 Nr. 1 in Verbindung mit § 1643 BGB. der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts bedarf, ist lebhaft umstritten. Der erkennende Senat hat in dem Beschlusse vom 8. Juli 1908 (RGZ. Bd. 69 S. 177) ausgesprochen, daß der mit seiner Ehefrau in Errungenschaftsgemeinschaft lebende Ehemann bei Erwerb eines Grundstücks zum Gesamtgut an diesem ohne Zustimmung der Frau für den Erwerbspreis

eine Hypothek bestellen kann. Dem Oberlandesgericht Darmstadt (Beschl. vom 8. September 1909, Seuff. Arch. Bd. 65 Nr. 12, auch Rechtspr. d. OLG. Bd. 21 S. 286) ist zuzugeben, daß die Gründe jener Reichsgerichtsentscheidung nicht ohne weiteres auf den gegenwärtigen Rechtsfall Anwendung finden können, weil die Rechtsstellung des gütergemeinschaftlichen Ehemanns zum Gesamtgut nicht die gleiche ist, wie diejenige, welche der Vater in bezug auf das Vermögen seiner minderjährigen Kinder einnimmt, und namentlich die gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich der Begrenzung der Verfügungsgewalt in beiden Fällen nicht übereinstimmen. Im Ergebnis ist jedoch der jetzigen Auffassung des Kammergerichts beizutreten.

Auszuweichen ist von den Bestimmungen des § 1821 BGB. Danach bedarf der Vormund der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts bei der Verfügung über ein Grundstück oder über ein Recht an einem solchen (Nr. 1) sowie über eine Forderung, die auf die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück gerichtet ist, und über die weiteren in Nr. 2 angeführten Ansprüche. Um die Durchführung dieser Bestimmungen zu sichern, ist in Nr. 3 des § 1821 weiter vorgeschrieben, daß auch zur Eingehung der Verpflichtung zu einer Verfügung der in Nr. 1 und 2 gedachten Art die gleiche Genehmigung erfordert wird. Endlich wird laut Nr. 4 die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung verlangt zu einem Vertrage, der auf den entgeltlichen Erwerb eines Grundstücks oder eines Rechts an einem Grundstück gerichtet ist. Unter der Verfügung im Sinne der Nr. 1 ist nicht nur die Übereignung, sondern auch die Belastung des Grundstücks mit einem dinglichen Rechte, insbesondere einer Hypothek, zu verstehen. Hat der Vormund ein Grundstück für den Mündel erworben und die Bestellung einer Hypothek an dem gekauften Grundstück zur Sicherung des Restkaufgelbs übernommen, so setzt die Einräumung der Hypothek, auch wenn sie gleichzeitig mit der Umschreibung des Grundstücks bewilligt, beantragt und vom Grundbuchamt ausgeführt wird, doch begrifflich das Eigentum des Mündels am Grundstück voraus. Die Ansicht, daß die Belastung eines für den Mündel neu erworbenen Grundstücks mit einer Hypothek zur Deckung des Erwerbspreises unter Nr. 1 des § 1821 fällt, läßt sich deshalb mit dem Wortlaut dieser Vorschrift vereinbaren. Allein der Zweck des Gesetzes und der Zusammenhang seiner Einzelvorschriften stehen dieser Auffassung entgegen. Den Bestimmungen in § 1821 Nr. 1 bis 3 liegt der Gedanke zugrunde, daß der vorhandene Grundbesitz, als eine besonders wertvolle Art des Vermögens, dem Mündel regelmäßig ungeschmälert zu erhalten ist und deshalb nur unter erschwerenden Umständen soll veräußert und belastet werden können (Motive zum I. Entw. BGB. Bd. 4 S. 1136 fig.). Dagegen ist der entgeltliche Erwerb von Grundstücken für den Mündel

in Ziffer 4 deshalb der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung unterworfen, weil es sich um ein nur ausnahmsweise vorkommendes Geschäft von besonderer Wichtigkeit handelt (Motive Bd. 4 S. 1140 zu 5). Die Nummern 1 bis 3 des § 1821 treffen also die Verminderung des Grundvermögens, während sich Nr. 4 auf die Vermehrung des Grundbesitzes bezieht. Daraus ist zu folgern, daß die Entgegennahme der Auflassung eines erworbenen Grundstücks, obwohl darin eine Verfügung über die Forderung auf Übertragung des Eigentums zu finden ist, doch nicht unter Nr. 2 des § 1821 fällt. Denn diese Bestimmung will nur eine solche Verfügung über den Übereignungsanspruch ohne Mitwirkung des Vormundschaftsgerichts verhindern, durch welche der Mündel (z. B. durch Abtretung des Anspruchs) einen Rechtsverlust erleidet, der den Grundstückserwerb vereitelt oder erschwert. Das ist aber gerade nicht der Fall, wenn der Mündel in Erfüllung des Anspruchs durch Auflassung und Umschreibung endgültig das Eigentum am Grundstücke erlangt (vgl. Planck Anm. II 2 zu § 1643; Prebani GBD. S. 330; Arnheim GBD. S. 415; R. v. RGK. Bem. 1 zu § 1643; a. A. namentlich Staubinger Anm. II b zu § 1821, Anm. II 2 zu § 1643). Eben weil es sich um den Erwerb eines Grundstücks handelt, bedingt die Bestellung einer Hypothek zur Deckung des Erwerbspreises nicht die Anwendung der Ziffer 1 des § 1821. Das wirtschaftliche Ergebnis, das mit dem Abschlusse des Grundstückserwerbsvertrags von vornherein erstrebt und durch dessen Erfüllung erreicht wird, ist, daß ein wenn auch belastetes Grundstück neu in das Vermögen des Mündels eintritt. Hierdurch wird aber das Grundvermögen des Mündels vermehrt. Diese nach der Verkehrsauffassung wesentliche Tatsache, nicht die Betrachtung, daß sich das Rechtsgeschäft aus dem Erwerb des Eigentums und der Begründung der Hypothek zusammensetzt, ist für die Nichtanwendung der Nr. 1 des § 1821 maßgebend, da diese Vorschrift lediglich die Erhaltung des vorhandenen Grundbesitzes zum Ziele hat und dessen Verminderung von der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts abhängig macht (vgl. RGZ. Bd. 69 S. 179/180). Als Wille des Gesetzes ist demnach anzunehmen, daß die Nr. 1 bis 3 des § 1821 lediglich die Veräußerung und Belastung des vorhandenen Grundbesitzes und der ihm gleichgestellten Ansprüche betreffen, bei dem Erwerb eines Grundstücks aber allein die Nr. 4 Platz greift, wobei gleichgültig ist, in welcher Art der Erwerbspreis beglichen wird. In den ersteren Fällen bedarf sowohl die dingliche Verfügung, wie die auf ihre Herbeiführung gerichtete schuldrechtliche Verpflichtung der vormundschaftlichen Genehmigung, welche selbstverständlich in einer Verfügung erteilt werden kann, während bei dem Grundstückserwerbsvertrage nur die schuldrechtlichen Vereinbarungen der Genehmigung unterliegen.

Kraft der elterlichen Gewalt hat der Vater das Recht und die Pflicht, auch für das Vermögen seiner minderjährigen Kinder zu sorgen (§§ 1626, 1627 BGB.). Darin liegt grundsätzlich die Befugnis, das ganze Kindesvermögen zu verwalten (§ 1638) und die Vertretung des Kindes in allen vermögensrechtlichen Angelegenheiten (§ 1630). Hieraus folgt, daß der Vater über das Kindesvermögen insoweit frei verfügen kann, als das Gesetz ihm nicht besondere Beschränkungen auferlegt. In dieser Hinsicht schreibt § 1643 BGB. vor, daß der Vater zu gewissen Rechtsgeschäften der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts in gleichem Maße bedarf, wie der Vormund, in anderen Fällen aber freier gestellt ist. Namentlich ist diese Genehmigung nicht erforderlich zu einem Vertrage, der auf den entgeltlichen Erwerb eines Grundstücks gerichtet ist, weil § 1821 Abs. 1 Nr. 4 im § 1643 nicht angezogen ist. Danach ist der Vater in der Ausgestaltung des schuldrechtlichen Grundstückserwerbsvertrags völlig frei und er ist deshalb ohne Zustimmung des Vormundschaftsgerichts befugt, das Kind zur Bestellung einer Hypothek für den gestundeten Teil des Erwerbspreises zu verpflichten. Aus dem Umstande, daß der die rechtliche und wirtschaftliche Grundlage für die Erfüllungshandlungen bildende schuldrechtliche Vertrag frei ist, rechtfertigt sich der Schluß, daß auch die dinglichen Verfügungen, welche der Erfüllung dienen, der Fürsorge des Vormundschaftsgerichts entzogen sind. Es würde sonst nicht nur die dem Vater vom Gesetze gewährte Bewegungsfreiheit stark verkleinert, sondern auch die Verkehrssicherheit gefährdet werden. Für den Käufer besteht regelmäßig kein Zwang zum Erwerb eines Grundstücks und deshalb, von seltenen, einer besonderen Berücksichtigung im Gesetze nicht bedürftenden, Ausnahmefällen abgesehen, auch nicht die Gefahr, daß der Vater in Ausübung seiner väterlichen Fürsorge einen zu hohen Erwerbspreis vereinbart (RGZ. Bd. 69 S. 179/180). Aus ähnlichen Erwägungen hat das Gesetz zwar den Verkauf eines Grundstücks durch die Formvorschrift des § 313 BGB. schützen zu müssen, aber die Verpflichtung zum entgeltlichen Erwerb eines Grundstücks dieser Formvorschrift nicht unterworfen (wie hier Gütke GBD.<sup>2</sup> II S. 1660; Arnheim GBD.<sup>2</sup> S. 415; Dernburg, Bürgerliches Recht Bd. 4 § 78; a. A. namentlich RGZ. Komm. Anm. 1 zu § 1643 BGB.; Pland Ann. III a zu § 1643 BGB.; Staudinger Ann. II 1 zu § 1643, vgl. auch Staudinger zu § 1445 Anm. II a β; DRG. München 30. November 1903 Samml. 4 S. 945 u. a.). Hiernach bedurfte die Bestellung der Restkaufgeldhypothek nicht der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts; der vom Kammergericht wegen deren Fehlens einstweilen angeordnete Widerspruch entbehrte daher der gesetzlichen Grundlage.