

Nachschlagewerk: Ja

Amtliche Sammlung: Ja

GB0 § 29

Der grundbuchmäßige Nachweis, daß eine Auflassungsvollmacht im Zeitpunkt der Auflassung bestanden hat, kann auch durch eine in öffentlich beglaubigter Form erklärte Vollmachtsbestätigung erbracht werden.

GB0 § 15

Der Notar, der eine Auflassung beurkundet hat, ist in der Regel auch ermächtigt, eine etwa erforderliche Genehmigungserklärung eines Vertragsteiles entgegenzunehmen.

BGH, Beschl. v. 6. März 1959 -- V ZB 3/59 - OLG Hamm
LG Detmold
AG Bad Salzungen

B e s c h l u ß

In der Grundbuchsache

des Amtsgerichts Bad Salzuflen

betreffend das im Grundbuch von E- B- Bd. 9
Bl. 244 eingetragene Grundstück

Beteiligte:

1. Kraftfahrer Wilhelm T- in E- B-,
A- d- D-, als Grundstückseigentümer,
 2. die Gemeinde E- B-, vertreten durch
 - a) den Bürgermeister Albert W- in E- B-,
Le-
 - b) den stellvertretenden Bürgermeister
Heinrich W- in E- B-, B- Straße
 3. die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den
Kreis L- eGmbH in Br- i. L.,
- zu 2 und 3 Antragstellerinnen und Beschwerdeführerinnen
, auch für die weitere Beschwerde, ,
- vertreten durch Rechtsanwalt und Notar - in
i. L., -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der Sitzung
vom 6. März 1959 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten
Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Dr. Hückinghaus,
Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe und Dr. Freitag

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde der Antragstellerinnen
wird der Beschluß der 3. Zivilkammer des Landgerichts
in Detmold vom 28. Juni 1958 insoweit aufgehoben, als
das Beschwerdegericht das Amtsgericht angewiesen hat,
eine Zwischenverfügung zu erlassen.

Das Amtsgericht (Grundbuchamt) wird angewiesen,
über den Umschreibungsantrag vom 22. Mai 1958 erneut
zu entscheiden.

G r ü n d e :

Wegen des Sachverhalts wird auf den im gegenwärtigen Verfahren ergangenen Beschluß des Senats vom 24. Oktober 1958 (V ZB 25/58) Bezug genommen.

Das Oberlandesgericht Hamm hat die Sache erneut dem Bundesgerichtshof vorgelegt mit der Begründung, daß es im Falle der von ihm beabsichtigten Zurückweisung der weiteren Beschwerde auch von sonstigen Entscheidungen anderer Oberlandesgerichte abweichen würde.

I.

Die Voraussetzungen des § 79 Abs. 2 GBO sind gegeben.

Das Oberlandesgericht erörtert zunächst die Frage, ob die Vollmacht des Hubertus J. [REDACTED] zum Abschluß des Vertrages vom 31. März 1958 in der Form des § 29 GBO nachgewiesen ist, und kommt dabei zu dem Ergebnis, daß die Beantwortung dieser Frage Aufgabe der Tatsacheninstanzen sei. Soweit das Oberlandesgericht in diesem Zusammenhang auf die Beschlüsse des Kammergerichts vom 2. Februar 1933 (HRR 1933, 1012) und 27. Oktober 1938 (JFG 18, 246 - JW 1938, 3245) verweist und die Ausführungen in der letzteren Entscheidung über die Bedeutung eines Vollmachtsgeständnisses als bedenklich bezeichnet, kann es zweifelhaft sein, ob überhaupt eine Abweichung im Sinne des § 79 Abs. 2 GBO vorliegt. Einer Stellungnahme hierzu bedarf es jedoch nicht, weil das Oberlandesgericht, wie sich aus den nachstehenden Ausführungen ergibt, bei der Auslegung des § 15 GBO von der auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 20. Juni 1933 (JFG 11, 24) abweichen würde, so daß die Voraussetzungen für eine Vorlegung der Sache gegeben sind.



II.

Die weitere Beschwerde ist begründet.

1. Die Vorinstanzen gehen zutreffend davon aus, daß die Auflassungsvollmacht, obwohl sie materiell-rechtlich zu ihrer Wirksamkeit grundsätzlich keiner Form bedarf (§ 167 Abs. 2 BGB), dem Grundbuchamt gegenüber in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO nachgewiesen werden muß. Dieser Nachweis hat sich auch darauf zu erstrecken, daß die Vollmacht des Hubertus J. [REDACTED] schon beim Abschluß des Vertrages vom 31. März 1958 bestanden hat. Die Beantwortung der Frage, ob der erforderliche Nachweis geführt ist, ist Aufgabe des Tatrichters. Das Gericht der weiteren Beschwerde ist deshalb an die tatsächliche Würdigung des Landgerichts gebunden, soweit sie nicht auf einer Rechtsverletzung beruht. Die Ausführungen des Beschwerdegerichts geben aber zu rechtlichen Bedenken Anlaß. Daß dem Schreiben vom 25. März 1958 keine entscheidende Bedeutung zukommt, ist richtig, weil es sich um eine privatschriftliche Erklärung handelt. Es fragt sich allein, ob die notariell beglaubigte Vollmachtsbestätigung vom 2. April 1958 den gesetzlichen Anforderungen genügt. Die Auffassung des Landgerichts, der Nachweis der Bevollmächtigung des Hubertus J. [REDACTED] könne durch diese Urkunde schon deshalb nicht geführt werden, weil die Urkunde erst nach dem Abschluß des Vertrages ausgestellt wurde, ist nicht zutreffend. Die Vorlegung einer vor der Auflassung formgerecht ausgestellten Vollmachtsurkunde bildet nicht die einzige Möglichkeit für den Nachweis, daß die Vollmacht bereits im Zeitpunkt der Auflassung bestanden hat. In der Rechtsprechung und im Schrifttum ist anerkannt, daß auch durch eine in öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Form abgegebene sog. Vollmachtsgeständniserklärung der Nach-

weis einer vor der Auflassung erteilten Vollmacht geführt werden kann (vgl. RGZ 104, 358, 361; KG HRR 1933, 1012; KG JFG 18, 246, 249; OLG Colmar OLG 12, 153; Güthe/Triebel, GBO 6. Aufl. § 29 Bem. 12 und S. 2050 unter Nr. 1; Henke/Mönch/Horber, GBO 5. Aufl. § 29 Bem. 8 c; Hesse/Saage/Fischer, GBO 4. Aufl. § 29 Bem. III; Meikel/Imhof/Riedel, Grundbuchrecht 5. Aufl. § 29 Randnote 8 und § 18 Randnote 101; Brand/Schnitzler, Die Grundbuchsachen in der gerichtlichen Praxis 9. Aufl. § 52 S. 82; Handbuch der antsggerichtlichen Praxis 2. Teil S. 4301).

Die Feststellung des Landgerichts, daß durch die Vollmachtsbestätigungsurkunde vom 2. April 1958 der Nachweis der Vollmacht im Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht erbracht sei, entbehrt der ausreichenden Begründung. Die Urkunde, die zwei Tage nach dem Abschluß des Vertrages ausgestellt ist, enthält zwar nicht das Datum der Vollmachtserteilung. Sie besagt jedoch, daß Hubertus Jochheim von der Käuferin Vollmacht zum Vertragsabschluß gehabt habe, daß ihm also vor dem Abschluß des Vertrages Vollmacht erteilt worden sei. Wenn auch ein in der Form des § 29 GBO abgegebenes Vollmachtsgeständnis nur beweist, daß die Erklärung abgegeben, nicht aber, daß auch ihr Inhalt richtig ist, so darf doch, wie das Kammergericht in dem vom Oberlandesgericht angeführten Beschluß vom 27. Oktober 1938 (JFG 18, 246 = JW 1938, 3245) zutreffend ausgeführt hat, das Grundbuchamt davon ausgehen, daß auch der Inhalt einer solchen Erklärung richtig sei, wenn und soweit der Erklärende den erstrebten Erfolg auch durch eine Genehmigung des von dem Vertreter vorgenommenen Rechtsgeschäfts erreichen könnte. Eine andere Beurteilung ist allerdings dann geboten, wenn Zweifel an der inhaltlichen Richtigkeit der Erklärung bestehen oder wenn dem Grund-

buchamt bekannt ist, daß der Erklärende im Zeitpunkt der Abgabe des Vollmachtsgeständnisses nicht mehr verfügberechtigt war. Auch das Oberlandesgericht erkennt an, daß der Nachweis für das Vorliegen einer Vollmacht durch eine sog. Vollmachtsbestätigungsurkunde erbracht werden kann. Soweit es Bedenken dagegen äußert, daß aus einer solchen Urkunde Rückschlüsse auf eine frühere Erteilung der Vollmacht gezogen werden, handelt es sich um Vermutungen, für die jedenfalls im vorliegenden Fall irgendwelche tatsächlichen Anhaltspunkte nicht angeführt sind. Es ist auch nicht ersichtlich, ob überhaupt und in welcher Richtung das Grundbuchamt und auch das Landgericht Zweifel an der Richtigkeit des Inhalts der Erklärung vom 2. April 1958 gehabt haben. Der Beschluß des Oberlandesgerichts Hamm vom 3. Dezember 1957 (JMBL NRhW 1958, 105) betrifft einen anderen als den hier vorliegenden Fall.

Die Frage, ob der grundbuchmäßige Nachweis dafür erbracht ist, daß Hubertus J. [REDACTED] im Zeitpunkt der Auflassung von der Grundstückserwerberin zur Abgabe der Auflassungserklärung bevollmächtigt war, bedarf deshalb einer erneuten tatrichterlichen Prüfung.

2. Sollte die Prüfung ergeben, daß die Erteilung der Vollmacht vor der Auflassung nicht nachgewiesen ist, so kommt es auf den vom Landgericht als entscheidend herausgestellten Gesichtspunkt der nachträglichen Genehmigung an. Gegen die auch von dem vorlegenden Oberlandesgericht gebilligte Auffassung des Beschwerdegerichts, daß die Erklärungen J. [REDACTED] in der Urkunde vom 31. März 1958 als Erklärungen eines vollmachtlosen Vertreters aufzufassen seien und die Vollmachtsbestätigung als Genehmigung dieser Erklärungen angesehen werden könne, bestehen keine Bedenken. Richtig ist auch, daß die Erteilung der Genehmigung

zu einer von einem Vertreter ohne Vertretungsmacht abgegebenen Auflassungserklärung nur dem Vertreter oder dem anderen Vertragsteil gegenüber erklärt werden kann. Der Hinweis des Landgerichts auf die vom Bayerischen Obersten Landesgericht vertretene gegenteilige Auffassung ist, wie der Senat bereits im Beschluß vom 24. Oktober 1958 ausgeführt hat, durch neuere Entscheidungen dieses Gerichts, in denen es sich der herrschenden Meinung angeschlossen hat, überholt.

Das Landgericht meint, durch die Vollmachtsbestätigung werde nur der Genehmigungswille, nicht aber der Zugang der Genehmigungserklärung an Hubertus J. [REDACTED] oder die Gemeinde E. [REDACTED]-B. [REDACTED] nachgewiesen. Es seien zwar auch außerhalb der Urkunde liegende Umstände zu berücksichtigen. Aber selbst die Tatsache, daß Hubertus J. [REDACTED] im Büro des beurkundenden Notars als Bürovorsteher tätig sei, lasse nicht mit hinreichender Sicherheit darauf schließen, daß ihm die Vollmachtsbestätigung zugegangen sei. Die Tatsache, daß der Notar diese Urkunde zusammen mit den anderen Unterlagen dem Grundbuchamt eingereicht habe, lasse vielmehr lediglich den Schluß zu, daß die Genehmigungserklärung dem Notar zugegangen sei. Es könne auch nicht angenommen werden, daß Hubertus J. [REDACTED] den Notar zur Entgegennahme der Genehmigungserklärung bevollmächtigt habe; denn in dem Vertrag sei nur von der Einholung behördlicher Genehmigungen die Rede. Diese Ausführungen des Landgerichts erschöpfen den Sachverhalt nicht. Der Umstand, daß die Vollmachtsbestätigung (Genehmigungserklärung) dem Notar zugegangen ist, würde zur Wirksamkeit der Genehmigung genügen, wenn der Notar zur Entgegennahme der Genehmigung bevollmächtigt war. Eine solche Bevollmächtigung brauchte jedoch nicht von Hubertus J. [REDACTED] erteilt zu werden. Der Notar kann auch von der Gemeinde zur Entgegennahme

der Genehmigung ermächtigt worden sein. Gegenüber der Auffassung des Oberlandesgerichts Hamm, das Landgericht habe die Möglichkeit einer Bevollmächtigung des Notars keineswegs übersehen, sondern ausdrücklich geprüft und sei zu dem Schluß gekommen, daß eine Vollmacht nicht erteilt sei, ist darauf hinzuweisen, daß das Landgericht lediglich die Frage einer Bevollmächtigung des Notars durch Hubertus J. [REDACTED] geprüft, dagegen die Möglichkeit einer Ermächtigung des Notars durch die Vertragsteile zur Entgegennahme der Genehmigung überhaupt nicht erörtert hat. Die Vorinstanzen haben übersehen, daß der Notar nach dem Wortlaut des Vertrages nicht nur die behördlichen Genehmigungen einholen sollte (Nr. 6 des Vertrages), sondern vielmehr von den Vertragsteilen auch ausdrücklich beauftragt war, den Antrag nach dem Eingang der behördlichen Genehmigungen dem Grundbuchamt einzureichen (Nr. 7 des Vertrages). Es hätte deshalb geprüft werden müssen, ob der Notar dadurch, daß er beauftragt war, den Antrag dem Grundbuchamt einzureichen, also den Vollzug der Auflassung herbeizuführen, damit stillschweigend zur Entgegennahme der Genehmigung seitens der Gemeinde ermächtigt war. Ob dies der Fall ist, wird der Tatrichter unter Würdigung aller Umstände entscheiden müssen.

Hinzu kommt jedoch weiter, daß der Notar, der nach § 15 GBO als ermächtigt gilt, im Namen eines Antragsberechtigten die Eintragung zu beantragen, in der Regel auch zur Entgegennahme der Genehmigung eines Vertragsteiles ermächtigt ist (vgl. OLG Karlsruhe JFG 11, 24; OLG Colmar OLG 12, 153, 155; BayObLGZ 1955, 155, 160 = DNotZ 1956, 209, 213; Meikel/Imhof/Riedel aaO § 20 Randnoten 55, 57). Das Oberlandesgericht Hamm glaubt, der Auffassung des Oberlandesgerichts Karlsruhe nicht folgen zu können, weil die-

ses Gericht im Verfahren der weiteren Beschwerde in unzulässiger Weise eine tatsächliche Feststellung über das Bestehen einer Vollmacht getroffen und dieser Feststellung nur einen Teil des Sachverhalts zugrunde gelegt habe, der ihm durch die Urkunde bekannt geworden sei, und alle anderen Umstände außerhalb dieser Urkunde, die unter Umständen beim Grundbuchamt oder beim Landgericht offenkundig seien und ein ganz anderes Bild ergeben könnten, unbeachtet gelassen habe. In dem vom Oberlandesgericht Karlsruhe entschiedenen Fall hatte ein Ehemann ein ihm und seiner Ehefrau gehörendes Grundstück verkauft und aufgelassen mit dem Versprechen, eine öffentlich beglaubigte Vollmacht seiner Frau nachzureichen. Die Ehefrau hat darauf eine von dem Notar entworfene Vollmachtsurkunde, in der sie auch alle Handlungen, die der Mann schon vorgenommen hatte, genehmigte, unterschrieben und beglaubigen lassen. Die Urkunde ist dann beim Notar wieder eingegangen, der die Eintragung beim Grundbuchamt beantragt hat. Die Vollmachtsurkunde ist in dem Verfahren als nachträgliche Genehmigung behandelt worden. Das Oberlandesgericht Karlsruhe billigt die Auffassung des Landgerichts, daß der Eingang der Vollmachtsurkunde beim Notar als Nachweis der dem Ehemann gegenüber erteilten Genehmigung genüge, wenn der Notar als zur Entgegennahme der Genehmigung ermächtigt angesehen werden könne. Es führt dann weiter aus, die Sachlage widerspreche der Feststellung, daß die Tätigkeit des Notars mit der Beurkundung abgeschlossen gewesen sei. Der Notar habe dem Verkäufer den Vollmachtsentwurf ausgehändigt zur Vollziehung durch seine Ehefrau, er habe den Eintragungsantrag beim Grundbuchamt gemäß § 15 GBO selber gestellt und auch namens der Beteiligten Beschwerde und weitere Beschwerde eingelegt. Seine Tätigkeit sei also mit der Beurkundung keineswegs abgeschlossen gewesen, sie habe sich vielmehr auch auf die Herbeiführung der Grundbucheintragung erstreckt.

Diese Tätigkeit habe dem Willen der Beteiligten entsprochen. Es mag dahingestellt bleiben, ob es sich bei diesen Ausführungen um tatsächliche Feststellungen handelt, die vom Gericht der weiteren Beschwerde nicht getroffen werden können; denn das Oberlandesgericht Karlsruhe ist weiter der Auffassung, daß, wenn der Notar als ermächtigt gelte, die Eintragung der beurkundeten Bewilligungen und Anträge herbeizuführen, auch als ermächtigt gelten müsse, namens der Beteiligten Genehmigungserklärungen entgegenzunehmen, die zum Vollzug der Eintragung erforderlich seien. Diese Ausführungen enthalten eine rechtlich nicht zu beanstandende Auslegung des § 15 GBO. Die gesetzlich vermutete Antragsermächtigung des Notars findet, wie das Kammergericht (KGJ 22 A 294 und 44 A 172; ebenso BayObLG aaO 160 sowie Henke/Mönch/Horber aaO § 15 Anm. 1) unter Hinweis auf die Motive (Entwurf I GBO) und Unger (ZZP 37, 458) ausführt, ihre Rechtfertigung in dem besonderen Verhältnis, in welches der Notar durch die Leistung seiner Dienste zu den Beteiligten getreten ist, ferner darin, daß dem Notar gegenüber ohne weiteres angenommen werden muß, er werde sich nicht ohne Auftrag in die Verhältnisse anderer einmischen, sowie in der Erfahrung, daß der Wille der Beteiligten regelmäßig auf die Besorgung der ganzen Grundbuchangelegenheit durch den Notar gerichtet ist. Die gesetzliche Vermutung des § 15 GBO kann widerlegt werden; sie ist aber im übrigen nicht zu eng auszulegen (KG JW 1936, 3262).

3. Der angefochtene Beschluß mußte deshalb, soweit das Landgericht dem Amtsgericht den Erlaß einer Zwischenverfügung aufgegeben hat, aufgehoben werden. Das Grundbuch-

amt wird nunmehr nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen erneut über den Umschreibungsantrag zu entscheiden haben.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag