

letzte Aktualisierung: 21.4.2022

OLG Jena, Beschl. v. 9.9.2021 – 3 W 296/21

BGB § 167; GBO § 29

Angstelltenvollmacht; Erteilung an „jeweiligen Angestellten des Notars“

Im Rahmen einer sog. Angstelltenvollmacht für sämtliche Mitarbeiter des Notars ist eine namentliche Nennung der Mitarbeiter nicht zwingend erforderlich. Die Auswahl eines von mehreren möglichen Notariatsangestellten als im konkreten Fall berufener Vertreter und zugleich dessen Identifizierung als „sein Notariatsangestellter“ zum Zeitpunkt der Vornahme des Vertretergeschäfts obliegt dem Urkundsnotar, der seinerseits von den Beteiligten umfassend bevollmächtigt ist. Die Auswahl erfolgt im Regelfall im Rahmen der über das Vertretergeschäft aufgenommenen Urkunde, sodass die Vorlage einer sonst in Betracht kommenden gesonderten Eigenurkunde des Notars zum Nachweis der beruflichen Stellung seines Angestellten nicht erforderlich ist.

(Leitsatz der DNotI-Redaktion)

Thüringer Oberlandesgericht

Az.: 3 W 296/21

CLO-117 AG Greiz



Beschluss

In der Grundbuchsache

betreffend die Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch von C, Blatt

an der beteiligt sind:

- 1) **A J M**,
- Antragsteller und Beschwerdeführer -
- 2) **A R**
- Antragstellerin und Beschwerdeführerin -
- 3) **Landesentwicklungsgesellschaft T mbH**, vertreten durch d. Geschäftsführer
- Antragstellerin und Beschwerdeführerin -
- 4) **B Aktiengesellschaft**, vertreten durch den Vorstand
- Antragstellerin und Beschwerdeführerin -

Verfahrensbevollmächtigter zu 1 bis 4:

Notar Dr. S G

hat der 3. Zivilsenat des Thüringer Oberlandesgerichts in Jena durch

den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht B,

den Richter am Oberlandesgericht T und

die Richterin am Oberlandesgericht V

b e s c h l o s s e n :

Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 1 bis 4 wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Greiz vom 23.07.2021 - Nichtabhilfeentscheidung vom 28.07.2021 - aufgehoben. Das Grundbuchamt wird angewiesen, die beantragte Eintragung nicht aus den Gründen dieser Entscheidungen abzulehnen.

Gründe:

I.

Mit Urkunde des verfahrensbevollmächtigten Notars vom 27.05.2021 (Ur.-Nr./21) verkaufte die Beteiligte zu 3 das im Bestandsverzeichnis des im Betreff bezeichneten Grundbuchs unter lfd. Nr. 20 gebuchte Grundstück an die Beteiligten zu 1 und 2. Die Beteiligte 3 bevollmächtigte die Beteiligten zu 1 und 2, zur Finanzierung des Kaufpreises und geplanter Investitionsmaßnahmen das Grundstück schon vor Eigentumsumschreibung mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe nebst Zinsen und Nebenleistungen zu belasten. Die Beteiligten zu 1 bis 3 erteilten ihrerseits den „jeweiligen Angestellten des Notars“ eine entsprechende Belastungsvollmacht. Wegen der Einzelheiten nimmt der Senat Bezug auf § 10 Abs. 3 der Urkunde. Mit Urkunde des verfahrensbevollmächtigten Notars vom 04.06.2021 (Ur.-Nr./21) bestellte Frau D. F., „dienstansässig in O..... C, M ...“ - dabei handelt es sich um die Anschrift der Geschäftsstelle des Urkundsnotars - „dem Notar von Person bekannt“, zugunsten der Beteiligten zu 4 eine Grundschuld über 265.000,- € nebst 12 % Zinsen jährlich und bewilligte die Eintragung im Grundbuch. Nach dem Inhalt der Urkunde handelte Frau D. F. hierbei unter ausdrücklicher Bezugnahme auf die Vollmacht in der Urkunde vom 27.05.2021 für die Beteiligten zu 1 bis 3. Der Urkundsnotar beantragte mit Schriftsatz vom 15.07.2021 die Eintragung der Grundschuld im Grundbuch ausdrücklich auch im Namen der Beteiligten zu 4. Das Grundbuchamt erließ am 23.07.2021 eine Zwischenverfügung und beanstandete den fehlenden Nachweis der Vollmacht für Frau D. F. in der Form des § 29 GBO. Für dessen Vorlage setzte der Grundbuchrechtspfleger eine Frist und kündigte für den Fall deren fruchtlosen Ablaufs die Zurückweisung des Antrags an. Dagegen richtet sich die vom Urkundsnotar eingelegte Beschwerde. Die namentliche Nennung der bevollmächtigten Angestellten sei nicht erforderlich, weil sich im Wege der Auslegung ergebe, dass sich die Vollmacht auf sämtliche Angestellten des Notars zum Zeitpunkt der Vornahme des Vertretergeschäfts be-

ziehe. Er habe Frau D. F. bei der Protokollierung der Grundschuldbestellung als seine Angestellte identifiziert, so dass auch insoweit den Anforderungen des § 29 GBO Rechnung getragen sei. Das Grundbuchamt hat der „sofortigen Beschwerde“ mit Beschluss vom 28.07.2021 nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht vorgelegt. Die von der Beschwerde angeführten obergerichtlichen Entscheidungen seien nicht einschlägig, zudem sei der Nachweis, dass es sich bei der die Bewilligung abgebenden Person um eine Angestellte des Urkundsnotars handle, in der Form des § 29 Abs. 1 S. 1 GBO kaum zu führen. Im Ergebnis sei daher die Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Frankfurt richtig, dass es der namentlichen Bezeichnung des oder der bevollmächtigten Notarangestellten bedürfe.

II.

Die Beschwerde - es handelt sich nicht um eine sofortige, sondern vielmehr um eine unbefristete Beschwerde - ist nach den §§ 71 ff. GBO an sich statthaft und auch sonst zulässig. Die Berechtigung des Urkundsnotars, für die Beteiligten Beschwerde einzulegen, ergibt sich aus § 15 Abs. 2 GBO; macht der Notar wie hier nicht deutlich, für wen er Beschwerde einlegt, ist von einer Einlegung im Namen aller Antragsberechtigter auszugehen (Demharter, GBO, § 15 Rn. 11 m.w.N.). Die Beschwerde führt zur Aufhebung der Zwischenverfügung, weil das vom Grundbuch angenommene Eintragungshindernis nicht besteht; Frau D. F. hat die Eintragungsbewilligung für die Grundschuld wirksam als Bevollmächtigte der Beteiligten zu 1 bis 3 abgegeben.

Allerdings ist die Frage, ob die Erteilung einer sogenannten Angestelltenvollmacht die namentliche Bezeichnung des oder der Bevollmächtigten erfordert oder auch eine Formulierung wie im vorliegenden Fall den grundbuchrechtlichen Anforderungen genügt und in welcher Weise die Anforderungen an den Vollmachtsnachweis erfüllt werden können, insbesondere in der Rechtsprechung umstritten. Während das Oberlandesgericht Frankfurt (NotBZ 2008, 123 ff.) eine Bevollmächtigung ohne namentliche Bezeichnung für unzulässig hält, beurteilen dies das Oberlandesgericht Dresden (NotBZ 2012, 135 ff), das Brandenburgische Oberlandesgericht (Rpfleger 2013, 386 f.) und das Oberlandesgericht Naumburg (NotBZ 2014, 272 f.) anders. Auch der Senat (NotBZ 2015, 343) hat - außerhalb der seinerzeit tragenden Entscheidungsgründe - seine Absicht geäußert, sich dieser überwiegenden, auch in der Literatur befürworteten (Demharter, a.a.O., § 15 Rn. 3.4.; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, Rn. 198; Volmer in: Keller/Munzig, KEHE § 15 Rn 72; Gergaut NotBZ 2008, 124 f.; NotBZ 2012, 125 ff.; Otto NotBZ 2015, 343 f.) Auffassung anzuschließen. Er hält hieran nach erneuter Prüfung fest.

Das Grundbuchamt musste vor Eintragung der Grundschuld gemäß § 19 GBO prüfen, ob die

Eintragungsbewilligung wirksam erklärt worden ist. Sie wurde hier von Frau D. F. als Vertreterin der Beteiligten zu 1 bis 3, insbesondere der noch als Eigentümerin im Grundbuch eingetragenen Beteiligten zu 3 abgegeben. In einem solchen Fall hat das Grundbuchamt die Wirksamkeit der in der Form des § 29 GBO nachzuweisenden Vollmacht und den Umfang der Vertretungsmacht selbständig zu prüfen (Demharter, a.a.O., § 19 Rn. 74.2 m.w.N.). Davon ist das Grundbuchamt hier im Ansatz zutreffend ausgegangen. Entgegen seiner Auffassung wurde indessen eine wirksame Bevollmächtigung von Frau D. F. nachgewiesen.

Die Abgabe rechtsgeschäftlicher oder wie hier verfahrensrechtlicher Erklärungen durch Notarangestellte als Vertreter (sog. Angestelltenvollmacht) beruht regelmäßig auf einer Bevollmächtigung durch Kundgabe gemäß § 171 Abs. 1, 1. Alt. BGB. Nach dieser Vorschrift ist dann, wenn jemand durch besondere Mitteilung an einen Dritten kundgegeben hat, dass er einen anderen bevollmächtigt habe, dieser auf Grund der Kundgebung dem Dritten gegenüber zur Vertretung befugt. Übertragen auf die Angestelltenvollmacht stellt die notarielle Niederschrift der Bevollmächtigung die besondere Mitteilung dar. Adressat der Kundgabe sind jedenfalls das Grundbuchamt und der Urkundsnotar; letzterer kontrolliert die nur vor ihm gestattete Ausübung der Vollmachtsbetätigung. Liegt kein Widerruf gegenüber dem Mitteilungsadressaten vor, gilt eine nach § 117 Abs. 1 GBO erteilte Vollmacht gemäß § 171 Abs. 2 BGB als fortbestehend (OLG Brandenburg, a.a.O. m.w.N.).

Im vorliegenden Fall haben die Beteiligten zu 1 bis 3 in der notariellen Urkunde vom 27.05.2021 und damit in der Form des § 29 Abs. 1 S. 1 GBO die „jeweiligen Angestellten des Notars“ unter Befreiung von § 181 BGB zur Bestellung von Grundpfandrechten an dem betroffenen Grundstück in beliebiger Höhe bevollmächtigt, ohne diese Angestellten namentlich zu benennen. Ergeben sich Zweifel bezüglich des Inhalts einer Vollmacht, ist diese nach den Grundsätzen für die Auslegung von Grundbucheintragungen auszulegen. Bei der Auslegung ist entsprechend § 133 BGB auf Sinn und Wortlaut abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt. Dabei dürfen außerhalb der Eintragungsbewilligung liegende Umstände nur insoweit herangezogen werden, als sie für jedermann ohne weiteres erkennbar sind. Zu beachten ist zudem, dass der das Grundbuchverfahren beherrschende Bestimmtheitsgrundsatz und das grundsätzliche Erfordernis urkundlich belegter Eintragungsunterlagen der Auslegung Grenzen setzen. Eine Auslegung kommt daher nur in Betracht, wenn sie zu einem zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis führt (Demharter, a.a.O., § 19 Rn. 75, 28 m.w.N.). Bei Berücksichtigung dieser Grundsätze ist der erteilten Vollmacht mit der notwendigen Bestimmtheit zu entnehmen, dass die bei dem die Grundschuldbestellung beurkundenden Notar zu diesem Zeitpunkt beschäftigten Notariatsangestellten zur Abgabe der Eintragungsbewilli-

gung für die Grundschuld bevollmächtigt sind. Die für eine wirksame Bevollmächtigung nach § 171 BGB unerlässliche Bezeichnung der Person des Bevollmächtigten erfolgt zwar in der Regel durch namentliche Benennung, setzt sie aber nicht ausnahmslos und zwingend voraus. Die Erteilung einer sog. Angestelltenvollmacht beruht nämlich regelmäßig nicht auf einem persönlichen Verhältnis zwischen Vollmachtgeber und -nehmer. Auch im Fall der namentlichen Auflistung einiger oder sämtlicher beim beurkundenden Notar beschäftigten Notariatsangestellten sind diese den Vollmachtgebern in der Regel nicht bekannt. Für die Auswahl der zu bevollmächtigenden Personen ist bei der sog. Angestelltenvollmacht vielmehr deren berufliche Stellung als Notariatsangestellte und das sich hieraus ergebende Näheverhältnis zu dem mit der Vertragsabwicklung und -durchführung betrauten Urkundsnotar ausschlaggebend. Es ist daher - anders als im Regelfall einer rechtsgeschäftlichen Vertretung - zur hinreichend deutlichen Bezeichnung der in Betracht kommenden Vertreter deren namentliche Nennung nicht zwingend erforderlich. Vielmehr ist eine Vollmacht wie sie hier in der Urkunde vom 27.05.2021 erteilt wurde, regelmäßig dahin auszulegen, dass sie sich auf sämtliche Angestellten des Notars zum Zeitpunkt der Vornahme des Vertretergeschäfts bezieht (OLG Brandenburg a.a.O., OLG Dresden, a.a.O.).

Die Auswahl des unter mehreren in Betracht kommenden Notariatsangestellten als im konkreten Fall berufenen Vertreters und zugleich dessen Identifizierung als „sein Notariatsangestellter“ zum Zeitpunkt der Vornahme des Vertretergeschäfts obliegt dem Urkundsnotar, der seinerseits von den Beteiligten umfassend bevollmächtigt ist. Sie erfolgt im Regelfall im Rahmen der über das Vertretergeschäft aufgenommenen Urkunde - erneut in der Form des § 29 Abs. 1 S. 1 GBO - so dass die Vorlage einer sonst in Betracht kommenden gesonderten Eigenurkunde des Notars zum Nachweis der beruflichen Stellung seines Angestellten nicht erforderlich ist (OLG Brandenburg, a.a.O.). Auch im vorliegenden Fall konnte das Grundbuchamt aus der Mitteilung i.S.v. § 171 Abs. 1 BGB zweifelsfrei auf die Bevollmächtigung und auf die Person des Vertreters schließen. Allerdings wurde die als Vertreterin handelnde Frau D. F. in der Grundschuldbestellungsurkunde vom 04.06.2021 nicht ausdrücklich als Notarangestellte des Urkundsnotars bezeichnet; insoweit unterscheidet sich der Sachverhalt von denjenigen Konstellationen, die den zitierten Entscheidungen des Brandenburgischen Oberlandesgerichts und des Oberlandesgerichts Dresden zugrunde lagen. Bei der Auslegung dieser Urkunde ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Notar dort nicht nur angegeben hat, Frau D. F. sei ihm von Person bekannt und an der Adresse seiner Amtsstelle dienstansässig, sondern konkret auf die Belastungsvollmacht in der Urkunde vom 27.05.2021 Bezug genommen hat. Dort sind als mögliche Bevollmächtigte nur die Beteiligten zu 1 und 2, die bei der Bestellung der Grundschuld ersichtlich nicht mitwirkten und die Angestellten des Notars benannt. Die Gesamtschau dieser Erklärungen ermöglicht dem Grundbuch-

amt noch eine zweifelsfreie Identifizierung von Frau D.F. als Angestellte des Urkundsnotars zum Zeitpunkt der Grundschuldbestellung und damit als zur Abgabe der Eintragungsbewilligung berufenen Vertreterin, auch wenn die ausdrückliche Benennung als Notariatsangestellte aus Sicht des Senats vorzugswürdig gewesen wäre.

III.

Eine Kostenentscheidung für das Beschwerdeverfahren ist nicht veranlasst, weil für die erfolgreiche Beschwerde keine Gerichtsgebühren entstehen und andere Beteiligte, denen die Erstattung außergerichtlicher Kosten aufgegeben werden könnte, nicht vorhanden sind. Wenngleich der Sache im Hinblick auf die kontroverse obergerichtliche Rechtsprechung grundsätzliche Bedeutung nicht abgesprochen werden kann, kommt die Zulassung der Rechtsbeschwerde von vornherein nicht in Betracht, weil die Beteiligten durch die Entscheidung des Senats nicht beschwert sind. Dieser Beschluss ist daher mit Rechtsmitteln nicht anfechtbar.

B
Vorsitzender Richter
am Oberlandesgericht

T
Richter
am Oberlandesgericht

V
Richterin
am Oberlandesgericht

Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG):
Übergabe an die Geschäftsstelle
am 09.09.2021.

Schein, JSin
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle