

**letzte Aktualisierung:** 8.3.2019

KG, Beschl. v. 4.12.2018 – 1 W 342/18

**BGB §§ 164, 167; GBO §§ 13, 18, 19, 29, 32**

**Maßgeblicher Zeitpunkt für das Bestehen der Vertretungsmacht bei Bewilligung einer Vormerkung durch einen Vertreter**

Wird die von einem Handlungsbevollmächtigten bewilligte Eintragung im Grundbuch - hier einer Eigentumsvormerkung - nach vorheriger Rücknahme des Antrags von dem Urkundsnotar im Namen aller Beteiligten erneut zum Vollzug dem Grundbuchamt vorgelegt, ist in der Form des § 29 Abs. 1 GBO die Vertretungsmacht des Bevollmächtigten im Zeitpunkt seiner Erklärung nachzuweisen.

# Informationen zur Entscheidung:

1 W 342/18

10781 Berlin, 29.11.2018

Rechtssatz: BGB §§ 164, 167  
HGB § 54  
GBO §§ 13, 19, 29

Wird die von einem Handlungsbevollmächtigten bewilligte Eintragung im Grundbuch - hier einer Eigentumsvormerkung - nach vorheriger Rücknahme des Antrags von dem Urkundsnotar im Namen aller Beteiligten erneut zum Vollzug dem Grundbuchamt vorgelegt, ist in der Form des § 29 Abs. 1 GBO die Vertretungsmacht des Bevollmächtigten im Zeitpunkt seiner Erklärung nachzuweisen.

Kammergericht, Beschluss vom 4. Dezember 2018, 1 W 342/18



# Kammergericht

## Beschluss

Geschäftsnummer: 1 W 342/18  
47 PB 1■■■ N-4■ Amtsgericht Mitte

04.12.2018

In der Grundbuchsache betreffend

das im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte von Prenzlauer Berg Blatt 1■■■ N verzeichnete Grundstück

Beteiligte:

1. K■■■ 2■■■ GmbH,  
K■■■■■■■■■ 1■ , 1■■■ B■■■■ ,

eingetragene Eigentümerin,

2. C■■■■■■■ B■■■■ P■■■■ d■■■■■■■■■ GmbH,  
K■■■■■■■■■ 1■ , 1■■■ B■■■■

- Verfahrensbevollmächtigter:

Notar K■■■ H■■■■ ,  
F■■■■■■■■■ 9■ , 1■■■ B■■■■ ,-

hat der 1. Zivilsenat des Kammergerichts auf die Beschwerde der Beteiligten vom 18. Oktober 2018 gegen die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Mitte – Grundbuchamt – vom 20. September 2018 durch den Richter am Kammergericht Müller sowie die Richterinnen am Kammergericht Dr. Rieger und Muratori beschlossen:

Die Zwischenverfügung wird aufgehoben.

## Gründe:

### I.

Am 14. Mai 2018 erteilte V■■■■ D■■■■ unter Berufung auf seine Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Beteiligten zu 1 in deren Namen zur UR-Nr. G 2 ■ /2■■ des Notars C■■■■ G■■■ in B■■■ B■■■ E■■■ eine mit „*Handlungsvollmacht*“ überschriebene „*stets widerrufliche Vollmacht i.S.d § 54 Abs. 1 HGB, für den Vollmachtgeber alle Erklärungen abzugeben und alle Handlungen vorzunehmen, die das Unternehmen des Vollmachtgebers, bzw. die der Betrieb eines Handelsgewerbes mit dem Unternehmensgegenstand des Vollmachtgebers oder die Vornahme derartiger Geschäfte gewöhnlich mit sich bringt (Handlungsvollmacht)*“. Weiter heißt es in der Urkunde: „*Dem Bevollmächtigten werden die Befugnisse gem. § 54 Abs. 2 HGB (Veräußerung oder Belastung von Grundstücken, Eingehung von Wechselverbindlichkeiten, Aufnahme von Darlehen und Prozessführung) ausdrücklich erteilt.*“

Zur UR-Nr. 7 ■ /2■■ vom 21. Juli 2018 des Notars K■■ H■■■ in B■■■ veräußerte B■■■ E■■ unter Vorlage einer Ausfertigung der vorgenannten Vollmacht im Namen der Beteiligten zu 1 einen Anteil von 861/1.000 des im Beschlusseingang bezeichneten Grundstücks an die Beteiligte zu 2 und bewilligte zu deren Gunsten die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch. Mit Schriftsatz vom 26. Juli 2018 beantragte Notar H■■■ unter Überreichung seiner UR-Nr. 7 ■ /2■■ die Eintragung dieser Vormerkung im Grundbuch.

Mit Schriftsatz vom 31. Juli 2018 meldete sich bei dem Grundbuchamt ein Rechtsanwalt für die C■■■■ Immobilien GmbH und gab an, diese sei Gesellschafterin der Beteiligten zu 1. Mit Beschlüssen der Gesellschafterversammlung vom 14. und 15. Juni 2018 sei der Geschäftsführer D■■■■ abberufen worden und das Landgericht Berlin habe diesem mit Urteil vom 5. Juli 2018 verboten, die Beteiligte zu 1 als Geschäftsführer zu vertreten. Bei dem Grundstück handle es sich um den einzigen Vermögensgegenstand der Beteiligten zu 1 und die C■■■■ Immobilien GmbH stimme einer Veräußerung des Immobilienvermögens nicht zu.

Unter dem 27. August 2018 nahm Notar H■■■ seinen Antrag vom 26. Juli 2018 zurück.

Mit Schriftsatz vom 29. August 2018 hat Notar H■■■ erneut die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch beantragt. Mit Zwischenverfügung vom 20. September 2018 hat das Grundbuchamt unter Fristsetzung aufgegeben, in grundbuchrechtlicher Form die Aufhebung der einstweiligen Verfügung des Landgerichts Berlin vom 5. Juli 2018 nachzuweisen oder eine Genehmigung „durch den zur Zeit zur Vertretung der Eigentümerin Berechtigten“ vorzulegen. Hiergegen richtet sich die

Beschwerde des Notars vom 18. Oktober 2018, der das Grundbuchamt mit Beschluss vom 23. Oktober 2018 nicht abgeholfen hat.

## II.

1. Die Beschwerde ist zulässig, § 71 Abs. 1 GBO. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist lediglich das in der Zwischenverfügung des Grundbuchamts vom 20. September 2018 aufgeführte „weitere“ Eintragungshindernis. Zwar hatte das Grundbuchamt auch zu dem ursprünglichen Antrag vom 26. Juli 2018 am 2. August 2018 eine Zwischenverfügung erlassen. Den dort erforderlichen Gesellschafterbeschluss der Beteiligten zu 2 hatte der Notar aber bereits am 9. August 2018 in Form der beglaubigten Abschrift seiner UR-Nr. 7■ /2■■ zu den Grundakten gereicht und im Übrigen hatte sich das Verfahren, zu dem die Zwischenverfügung ergangen war, durch die zwischenzeitliche Antragsrücknahme auch ohnehin erledigt.

Beschwerdeführer sind beide Beteiligten. Allerdings hat der Notar nicht angegeben, in wessen Namen er das Rechtsmittel erhoben hat. Dann gelten als Beschwerdeführer sämtliche Antragsberechtigte im Sinne von § 13 Abs. 1 S. 2 GBO, wenn sich aus den Umständen nichts anderes ergibt (BGH, NJW 2010, 3300, 3302; Demharter, GBO, 31. Aufl., § 15, Rdn. 20). Solche besonderen Umstände liegen nicht vor, auch wenn es sich bei der C■■■■ Immobilien GmbH tatsächlich um eine Gesellschafterin der Beteiligten zu 1 handeln sollte. Der Notar hat sich bei Antragstellung vom 29. August 2018 hingegen ausdrücklich auf eine „einvernehmliche Weisung der Beteiligten“ berufen, so dass auch seitens der Beteiligten zu 1 weiterhin die Eintragung der Vormerkung angestrebt wird.

2. Die Beschwerde ist auch begründet.
  - a) Steht einer beantragten Eintragung ein Hindernis entgegen, so hat das Grundbuchamt entweder den Antrag unter Angabe der Gründe zurückzuweisen oder dem Antragsteller im Rahmen einer Zwischenverfügung eine angemessene Frist zur Hebung des Hindernisses zu bestimmen, § 18 Abs. 1 S. 1 GBO. Danach war die angefochtene Zwischenverfügung hier nicht veranlasst, denn das darin aufgeführte Eintragungshindernis besteht nicht.
  - b) Die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch erfolgt auf Antrag, § 13 Abs. 1 S. 1 GBO, wenn sie derjenige, dessen Recht betroffen wird, bewilligt, § 19 GBO. Die Bewilligung muss von dem Betroffenen nicht persönlich abgegeben werden. Sie kann auch von einem Vertreter erklärt werden. In diesem Fall ist dem Grundbuchamt die Vertretungsmacht des Vertreters in der Form des § 29 Abs. 1 S. 2 GBO nachzuweisen. Maßgeblich kommt es

dabei auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Bewilligung an (vgl. Senat, Beschluss vom 14. Juli 2015 – 1 W 688-689/15 – FGPrax 2015, 195).

- aa) Grundsätzlich wird die Bewilligung erst dann wirksam, wenn sie mit dem Willen des Erklärenden dem Grundbuchamt oder zur Vorlage bei diesem demjenigen, zu dessen Gunsten die Erklärung erfolgen soll, in Urschrift, Ausfertigung oder beglaubigter Abschrift zugeht (Senat, Beschluss vom 30. Oktober 2012 – 1 W 46-67/12 - FGPrax 2013, 56; Demharter, a.a.O., § 19, Rdn. 21). Dem steht es gleich, wenn der Begünstigte einen unwiderruflichen gesetzlichen Anspruch auf Erteilung von Ausfertigungen der notariellen Urkunde hat (Senat, Beschluss vom 4. November 2014 – 1 W 247-248/14 - FGPrax 2015, 10, 11). Danach wurde die Bewilligung im Zeitpunkt der Beurkundung zur UR-Nr. 7■ /2■■ wirksam, weil sowohl für die Beteiligte zu 1 als auch die Beteiligte zu 2 dort Erklärungen abgegeben worden waren und somit beide einen Anspruch auf die Erteilung von Ausfertigungen erworben hatten, § 51 Abs. 1 Nr. 1 BeurkG.

Daran hat die zwischenzeitliche Antragsrücknahme nichts geändert. Allerdings ist die Eintragungsbewilligung eine rein verfahrensrechtliche Erklärung (Senat, a.a.O.; OLG Hamm OLGZ 1989, 9, 13). Sie wirkt nicht schlechthin gestaltend, sondern gibt nur die Grundlage für die mit ihr angestrebte gerichtliche Entscheidung. Unterbleibt eine Entscheidung, so ist die Wirkung der Bewilligung als Verfahrenshandlung beendet (BGHZ 84, 202, 208). Das ist der Fall, wenn der auf Vollzug einer bewilligten Eintragung gerichtete Antrag zurückgenommen wird (BGH, a.a.O.; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rdn. 107; Böttcher, in: Meikel, GBO, 11. Aufl., § 19, Rdn. 158).

Die durch die Antragsrücknahme bewirkte Unwirksamkeit der Bewilligung steht ihrer Verwendung in einem anderen Verfahren aber nicht schlechthin entgegen. So erlangt sie ihre Wirkung als Verfahrenshandlung wieder, wenn sie mit dem Willen des Bewilligenden erneut in ein Eintragsverfahren eingeführt wird (Kössinger, in: Bauer/Schaub, GBO, 4. Aufl., § 19, Rdn. 108; Demharter, a.a.O., Rdn. 114; Böttcher, a.a.O., Rdn. 161; Schöner/Stöber, a.a.O.). So ist es hier. Der gem. § 15 Abs. 2 GBO als ermächtigt geltende Urkundsnotar hat den erneuten Antrag vom 29. August 2018 ausdrücklich im Namen von beiden Beteiligten gestellt, also auch für die Beteiligte zu 1, in deren Namen die Bewilligung vom 21. Juli 2018 erklärt worden war.

- bb) Wird die für eine Eintragung im Grundbuch erforderliche Bewilligung durch einen Unterbevollmächtigten unmittelbar im Namen des Geschäftsherrn erklärt, ist gegenüber dem Grundbuchamt der Fortbestand von Untervollmacht und Hauptvollmacht nachzuweisen. Während es für die Untervollmacht auf den Zeitpunkt der Wirksamkeit der Bewilligung

ankommt, ist bei der Hauptvollmacht allein der Zeitpunkt der Erteilung der Untervollmacht maßgeblich, wenn die Wirksamkeit der Untervollmacht nicht vom Fortbestand der Hauptvollmacht abhängig gemacht worden ist (Senat, Beschluss vom 14. Juli 2015 – 1 W 688-689/15 – FGPrax 2015, 195).

Das ist bei der Bevollmächtigung eines Dritten durch den gesetzlichen Vertreter einer juristischen Person nicht anders (Schaub, in Bauer/Schaub, a.a.O., AT G, Rdn 40). Deshalb erlischt die von dem Geschäftsführer einer GmbH erteilte Vollmacht mit der Beendigung seiner Organstellung grundsätzlich nicht (vgl. Demharter, a.a.O., Rdn. 81.3).

Danach ist gegenüber dem Grundbuchamt nachzuweisen, dass V■■■■■ D■■■■■ am 14. Mai 2018 berechtigt war, mit Wirkung für und wider die Beteiligte zu 1, §§ 164 Abs. 1 BGB, 35 Abs. 1 GmbHG, B■■■■ E■■■ die zur UR-Nr. G 2■ /2■■■ beurkundete Vollmacht zu erteilen, und dass diese Vollmacht noch am 21. Juli 2018 fortbestand (vgl. zu letzterem Schöner/Stöber, a.a.O., Rdn. 102d).

Eine erst nach dem 14. Mai 2018 erfolgte Abberufung des V■■■■■ D■■■■■ als Geschäftsführer der Beteiligten zu 1 oder eine gegen ihn erlassene einstweilige Verfügung des Landgerichts Berlin können hingegen keine Auswirkungen auf die Wirksamkeit der B■■■■ E■■■ einmal erteilten Vollmacht haben, so dass diese Umstände entgegen der angefochtenen Zwischenverfügung der beantragten Eintragung der Vormerkung nicht entgegenstehen.

- (1) Der Nachweis einer gesetzlichen Vertretungsmacht ist grundsätzlich in der Form des § 29 Abs. 1 S. 2 GBO zu führen (Demharter, a.a.O., § 19, Rdn. 74.3). Für in bestimmten öffentlichen Registern eingetragene Vertretungsberechtigungen sieht § 32 GBO hingegen gewisse Erleichterungen vor. Sie können auch durch eine Notarbescheinigung nach § 21 Abs. 1 BNotO, einen amtlichen Registerausdruck oder eine beglaubigte Registerabschrift geführt werden, § 32 Abs. 1 GBO. Daneben kann die Bezugnahme auf das Register genügen, wenn dieses elektronisch geführt wird und das Registergericht sowie das Registerblatt angegeben werden, § 32 Abs. 2 GBO.

Den letzteren Anforderungen genügen die Angaben in der UR-Nr. G ■■ 2018 (vgl. OLG Düsseldorf, ZIP 2016, 421, 422). V■■■■■ D■■■■■ hat sich dort zum Nachweis seiner Stellung als Geschäftsführer der Beteiligten zu 1 unter Angabe des Registergerichts und des Registerblattes auf das Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg bezogen. Dass das Handelsregister bei diesem Amtsgericht in elektronischer Form geführt wird, ist offenkundig. Das Grundbuchamt ist danach zur eigenen Einsichtnahme und Prüfung

verpflichtet (OLG Frankfurt am Main, DNotZ 2012, 141, 142; Schaub, a.a.O., § 32, Rdn. 47; Demharter, a.a.O., § 32, Rdn. 17).

Da der Senat im Rahmen der Anfechtung vollständig an die Stelle des Grundbuchamtes tritt (Demharter, a.a.O., § 77, Rdn. 2) und Gegenstand der angefochtenen Zwischenverfügung die von dem Grundbuchamt angenommenen Zweifel an der wirksamen Vertretung der Beteiligten zu 1 sind, kann er die Einsicht in das elektronisch geführte Handelsregister bei dem Amtsgericht Charlottenburg selbst vornehmen. Dort ist V■■■■■ D■■■■■ seit dem 4. März 2016 als Geschäftsführer und seit dem 24. Juni 2016 als alleiniger Geschäftsführer der Beteiligten zu 1 eingetragen.

- (2) Die rechtsgeschäftlich erteilt Vertretungsmacht wird gegenüber dem Grundbuchamt regelmäßig durch Vorlage der Vollmachtsurkunde in Urschrift oder Ausfertigung nachgewiesen (Demharter, a.a.O., Rdn. 80.1, § 29, Rdn 59). Es ist aber anerkannt, dass die Vorlage einer beglaubigten Legitimationsurkunden dann ausreichend ist, wenn ein Notar bescheinigt, dass ihm die Urschrift oder Ausfertigung zu einem bestimmten Zeitpunkt vorgelegen hat (Senat, Beschluss vom 30. Oktober 2012 – 1 W 46-67/12 – FGPrax 2013, 56).

Hier hat Notar H■■■■ eine beglaubigte Fotokopie der (Handlungs)vollmacht vom 14. Mai 2018 als Anlage zur Niederschrift seiner UR-Nr. ■■/2■■■ genommen und bestätigt, dass die Vollmacht in 1. Ausfertigung und unwiderrufen bei der Beurkundung vorgelegen habe. Umstände, die auf einen Widerruf dieser Vollmacht schließen lassen könnten, sind nicht ersichtlich. Vorliegend sind allein Einwendungen gegen die Vertretungsmacht des V■■■■■ D■■■■■ erhoben worden, nicht hingegen solche, die den Fortbestand der B■■■■ E■■■ erteilten Vollmacht infrage stellen könnten.

- (3) Der Wirksamkeit dieser Vollmacht steht nicht entgegen, dass die Bestellung von Handlungsbevollmächtigten zum gesamten Geschäftsbetrieb der Bestimmung der Gesellschafter unterliegen, § 46 Nr. 7 GmbHG. Insofern handelt es sich nur um eine das interne Verhältnis zwischen Gesellschaft und Geschäftsführer betreffende Regelung, die auf die gesetzliche Vertretungsmacht des Geschäftsführers gegenüber Dritten, § 35 Abs. 1 GmbHG, keinen Einfluss hat (BGHZ 62, 166, 169; Senat, Beschluss vom 11. Juni 1991 – 1 W 1581/91 – NJW-RR 1992, 34, 35; Kleindiek, in: Lutter/Hommelhoff, GmbHG, 19. Aufl., § 35, Rdn. 10).

3. Für das weitere Verfahren weist der Senat ohne Bindungswirkung für das Grundbuchamt darauf hin, dass die Eintragung einer Vormerkung nicht von dem Nachweis des zu

sichernden Anspruchs abhängt. Nur wenn zweifelsfrei feststeht, dass das Grundbuch durch die Eintragung im Sinne von § 894 BGB unrichtig würde, oder wenn die Eintragung im Sinne von § 53 Abs. 1 S. 2 GBO nach ihrem Inhalt unzulässig wäre, besteht für das Grundbuchamt Anlass, den Antrag auf Eintragung der Vormerkung zu beanstanden (vgl. Senat, Beschluss vom 12. Dezember 1972 – 1 W 1781/72 - OLGZ 1973, 163, 171).

Ein solcher Grund liegt nicht darin, dass die Vormerkung unter die auflösende Bedingung des Zugangs einer Erklärung des Notars bei dem Grundbuchamt gestellt worden ist, der gesicherte Anspruch bestehe nicht bzw. nicht mehr (Senat, Beschluss vom 11. Oktober 2016 – 1 W 337/16 – MittBayNot 2017, 245).

Auch steht der Einwand, bei dem Grundstück handele es sich um den einzigen Vermögensgegenstand der Beteiligten zu 1, weshalb zur Wirksamkeit des Vertrags ein Gesellschafterbeschluss analog § 179a AktG erforderlich sei, dem Vollzug des Antrags auf Eintragung einer Vormerkung nicht entgegen. Insoweit fehlt es an einer sicheren Grundlage für die Feststellung, das Grundstück sei das einzige Vermögen der Beteiligten zu 1. Mehr als die ohne jeden Nachweis vorgetragene Behauptung des Verfahrensbevollmächtigten der C■■■■ Immobilien GmbH hierzu liegt nicht vor.

4. Für die erfolgreiche Beschwerde entstehen keine Gebühren, so dass die Festsetzung eines Geschäftswerts entbehrlich ist. Dasselbe gilt im Ergebnis für eine Kostenentscheidung, weil die Beteiligten gleichgerichtete Anträge gestellt haben. Etwas anderes ergibt sich nicht daraus, dass sich die C■■■■ Immobilien GmbH auch im Beschwerdeverfahren zur Akte gemeldet hat. Sie ist weder Antragstellerin noch Beschwerdeführerin und war auch ansonsten nicht förmlich am Verfahren zu beteiligen, weil deren Rechte – als Gesellschafterin der Beteiligten zu 1 – nicht unmittelbar betroffen sind und auch ansonsten keine gesetzliche Grundlage für eine Beteiligung gegeben ist, § 7 Abs. 1 bis 3 FamFG (Demharter, a.a.O., § 1, Rdn. 40).

Anlass, die Rechtsbeschwerde zuzulassen, § 78 Abs. 2 S. 1 GBO, besteht schon mangels Beschwer der Beteiligten zu 1 und 2 nicht.

Müller

Dr. Rieger

Muratori