

letzte Aktualisierung: 25.3.2024

OLG Hamm, Beschl. v. 16.5.2023 – 15 W 108/23

BGB § 171; GBO § 18

Anforderungen an den Inhalt einer Zwischenverfügung; Vollmacht für namentlich nicht benannte Notarangestellte

1. Eine Zwischenverfügung muss das Mittel zur Beseitigung des vom Grundbuchamt angenommenen Eintragungshindernisses präzise und unmissverständlich bezeichnen. Fehlt es daran, ist die Zwischenverfügung aufzuheben.
2. Verwendbarkeit einer Vollmacht, die namentlich nicht benannten Angestellten des beurkundenden Notars erteilt worden ist, im Grundbuchverfahren.

Oberlandesgericht Hamm, 15 W 108/23

Datum: 16.05.2023
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 108/23
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2023:0516.15W108.23.00

Vorinstanz: Amtsgericht Brakel, BE-1132-1
Schlagworte: Inhaltliche Anforderungen an eine Zwischenverfügung, Vollmacht für namentlich nicht benannte Notarangestellte
Normen: GBO § 18, BGB § 171
Leitsätze: 1.

Eine Zwischenverfügung muss das Mittel zur Beseitigung des vom Grundbuchamt angenommenen Eintragungshindernisses präzise und unmissverständlich bezeichnen. Fehlt es daran, ist die Zwischenverfügung aufzuheben.

2.

Verwendbarkeit einer Vollmacht, die namentlich nicht benannten Angestellten des beurkundenden Notars erteilt worden ist, im Grundbuchverfahren

Tenor: Die angefochtene Zwischenverfügung wird aufgehoben, soweit es um Nr. 1 dieser Zwischenverfügung geht.

GRÜNDE: 1

Die Beschwerde der Beteiligten zu 1) bis 4) führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung, soweit es um Nr. 1) dieser Entscheidung geht. Nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sind Nr. 2) und Nr. 3) der Entscheidung, weil das Grundbuchamt der Beschwerde insoweit abgeholfen hat (Bl. 33 der Grundakten). 2

Die Beschwerde ist zulässig. Sie richtet sich gegen eine nach § 11 Abs. 1 RPfIG, § 71 Abs. 1 GBO anfechtbare Zwischenverfügung (§ 18 Abs. 1 Satz 1 GBO) und erweist sich deshalb als statthaft. Nach dem maßgeblichen objektiven Erklärungsinhalt hat das Grundbuchamt nicht lediglich eine Meinung geäußert oder einen Hinweis erteilt. Vielmehr ergibt sich aus der Gesamtschau der Entscheidung, dass das Grundbuchamt angenommen hat, dass es ein Mittel zur Hindernisbeseitigung auch zu Nr. 1) gebe, das dem Eintragungsantrag noch zum Erfolg verhelfen könne (vgl. dazu Bauer/Schaub/Budde, 3

GBO, 4. Auflage, § 71 Rn. 12, 13).

Die Beschwerde ist auch begründet. Die ergangene Zwischenverfügung kann schon deshalb keinen Bestand haben, weil sie jedenfalls das Mittel zur Beseitigung des angenommenen Hindernisses nicht bezeichnet (vgl. dazu nur OLG München FamRZ 2017, 1220). In der Zwischenverfügung ist lediglich ausgeführt, dass die Bewilligung des Notarangestellten O. nicht ausreiche, da keine wirksame Vollmachtserteilung vorliege; eine Vollmacht für die jeweiligen Angestellten des Notars ohne namentliche Benennung der Angestellten sei unwirksam. Es erfolgen indes keine Ausführungen dazu, mit welchem Mittel das vom Grundbuchamt angenommene Hindernis beseitigt werden kann. Wesentliches Erfordernis einer Zwischenverfügung ist aber u.a. die Benennung des Mittels zur Beseitigung des Hindernisses.

4

Für das weitere Verfahren weist der Senat – notwendigerweise ohne Bindungswirkung – auf Folgendes hin:

5

Ob eine Vollmacht, die den namentlich nicht benannten jeweiligen Angestellten des beurkundenden Notars erteilt worden ist, für den formgerechten Vertretungsnachweis im Grundbuchverfahren genügt, falls der Notar die handelnde Person als Angestellten bezeichnet hat, ist umstritten (verneinend OLG Frankfurt, Beschluss vom 11.10.2007, 20 W 150/07; bejahend OLG Dresden, Beschluss vom 16.08.2011, 17 W 694/11, NotBZ 2012, 135; Thüringer OLG, Beschluss vom 09.09.2021, 3 W 296/21, FGPrax 2021, 248f.; OLG Brandenburg, Beschluss vom 08.01.2023, 5 Wx 41/12, Rpfleger 2013, 386f.; Bauer, in: Bauer/Schaub, a.a.O., AT G 170; Demharter, GBO, 33. Auflage, § 15 Rn. 3.4).

6

Vertreter der bejahenden Auffassung entnehmen einer solchen Vollmacht mit der erforderlichen Eindeutigkeit, dass diejenigen Angestellten bevollmächtigt sind, die zum Zeitpunkt der Vornahme des Vertretergeschäfts Notarangestellte sind. Die Abgabe von Erklärungen durch Notarangestellte als Vertreter (sog. Angestelltevollmacht) beruhe regelmäßig auf einer Bevollmächtigung durch Kundgabe gemäß § 171 Abs. 1, 1. Fall BGB. Die für eine wirksame Bevollmächtigung nach § 171 BGB unerlässliche Bezeichnung der Person erfolge zwar im Regelfall durch namentliche Benennung, setze dies aber nicht ausnahmslos und zwingend voraus (OLG Brandenburg a.a.O., OLG Dresden a.a.O., Thüringer OLG a.a.O.). Die dem Notar nach §§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 10 Abs. 2 BeurkG obliegende Identifizierungsfunktion habe gerade den Zweck, für den Rechtsverkehr verbindlich zu klären, welche rechtliche Erklärung von welcher Person abgegeben worden sei. Zu einer solchen Identifizierung zähle auch die Angestellteneigenschaft des Vertreters.

7

Gegen diese Auffassung spricht nach Auffassung des Senats aber, dass sich die eindeutige Identifizierung der Person des Vertreters allein aus dem Inhalt der Vollmachtsmitteilung entnehmen lassen muss, und zwar ohne Hinzutritt sonstiger Umstände. Letzteres ist aber nicht der Fall, jedenfalls nicht für das Grundbuchamt oder einen Vertragspartner (vgl. OLG Frankfurt a.a.O.).

8

Im Übrigen ist sehr zweifelhaft, ob allein die Angabe des Notars in einer notariellen Urkunde oder in einem Beglaubigungsvermerk, dass eine bestimmte Person zum Zeitpunkt der Vornahme des Vertretergeschäfts zugleich sein Angestellter ist, auch die tatsächliche Richtigkeit dieser Angabe in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO beweisen kann. Aus § 10 Abs. 2 BeurkG, der nach § 40 Abs. 3 BeurkG auch im Falle einer Unterschriftsbeglaubigung entsprechend gilt, lässt sich dies nach Auffassung des Senats nicht herleiten. Nach § 10 Abs. 2 BeurkG ist dem Notar zwar die Amtspflicht auferlegt worden, sich Gewissheit über die Person des Beteiligten zu verschaffen und diese in zweifelsfreier Weise so genau zu bezeichnen, dass die Beweiskraft der Niederschrift zu dieser Frage gesichert ist (vgl. Bord, in: Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann, BeckOGK BeurkG, § 10 Rn. 1). Dazu gehört aber nicht die Angestellteneigenschaft. Bei der

9

Angestellteneigenschaft geht es vielmehr um ein Zeugnis, das weder Gegenstand einer notariellen Eigenurkunde sein kann noch Gegenstand einer Wahrnehmungsurkunde im Sinne des § 418 ZPO. Gegenstand einer Wahrnehmungsurkunde (§ 418 ZPO) können nicht rechtliche Beurteilungen oder rechtliche Schlussfolgerungen des Notars in einer öffentlichen Urkunde sein (vgl. nur BeckOK/Sander, BNotO, § 20 Rn. 15; Musielak/Voit/Huber, ZPO, 20. Auflage, § 418 Rn. 3). Der Umstand, ob eine bestimmte Person Angestellter des Notars ist, erfordert jedenfalls auch eine rechtliche Schlussfolgerung, nämlich, dass ein Angestelltenvertrag mit dieser Person vorliegt.

Wegen des Erfolgs der Beschwerde ist eine Entscheidung über die Kosten, den Geschäftswert und die Zulassung der Rechtsbeschwerde entbehrlich.

10