

BGB §§ 164, 171, 172; GBO § 29
Unzulässigkeit einer Angestelltenvollmacht auf die „jeweiligen Angestellten des Notars“

OLG Frankfurt, Beschl. v. 11.10.2007 – 20 W 150/07
Kz.: L II 3 – § 29 GBO
Fax-Abruf-Nr.: **10818**

Problem

Im Rahmen eines notariellen Kaufvertrages haben die Beteiligten „die jeweiligen Angestellten des Notars“ bevollmächtigt, Grundpfandrechte an dem Vertragsgegenstand zu bestellen. Nach Auffassung des Grundbuchamts liege keine wirksame Bevollmächtigung der Notariatsangestellten vor, da diese weder in der Vollmacht namentlich bezeichnet wurden, noch sich ihre Bestimmung aus dem Inhalt der Urkunde ergebe.

Entscheidung

Nach Auffassung des OLG Frankfurt findet auf eine Angestelltenvollmacht grundsätzlich nur die Regelung des § 171 BGB, nicht aber § 172 BGB Anwendung, da den Notarangestellten nach dem Willen der Beteiligten keine Vollmachtsurkunde ausgestellt werden soll (ebenso OLG Köln MittRhNotK. 1983, 209; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl. 2008, Rn. 3586; Hügel, GBO, 2007, Einleitung Rn. 112). Aber auch bei einer Vollmachtsmitteilung nach § 171 Abs. 1 BGB muss aus sich heraus der Inhalt der Vollmacht erkennbar sein. Dazu gehört, dass der Vertreter und der Umfang seiner Vollmacht in der Mitteilung so bestimmt bezeichnet sind, dass seine Vertretungsmacht aus ihr ohne Hinzuziehung sonstiger Umstände zu entnehmen ist. Die genaue Bezeichnung des Bevollmächtigten, i. d. R. mit Name und Wohnort, ist dafür unerlässlich (MünchKomm-BGB/Schramm, 5. Aufl. 2006, § 171 Rn. 7; Staudinger/Schilken, BGB (2004), § 171 Rn. 6). Im vorliegenden Fall ergibt sich eine solche eindeutige Identifizierung der Person des Vertreters aber nicht allein aus dem Inhalt der mitgeteilten Vollmacht, jedenfalls nicht für den Vertragsgegner und das Grundbuchamt, die außer dem Notar die Adressaten der Mitteilung sind.

Letztlich hat es das OLG Frankfurt auch abgelehnt, die unzureichende Bezeichnung des Vertreters in der notariellen Urkunde durch Nachreichung einer notariellen Eigenurkunde zu präzisieren. Nach Auffassung des Gerichts muss sich die Person des Vertreters eindeutig bereits aus der Vollmachtsmitteilung selbst ergeben. Die Gestaltung einer Angestelltenvollmacht, in der beispielsweise keine namentliche Bezeichnung der Angestellten enthalten ist, sondern in der der Notar zur Benennung durch Eigenurkunde ermächtigt wird, ist deshalb zum Nachweis der Vertretungsbefugnis nicht ausreichend.

GBO § 29; BGB § 172; BeurkG § 47
Im Grundbuchverfahren kein Nachweis des Fortbestandes der Vollmacht durch die einem anderen (hier: einem anderen Bevollmächtigten) erteilte Ausfertigung

Der Nachweis (fort-) bestehender Vollmacht für einen zu gleicher Urkunde gemeinsam Bevollmächtigten kann im Grundbuchverkehr nicht durch die dem anderen Bevollmächtigten erteilte Ausfertigung der Vollmachtsurkunde erbracht werden (ebenso Senat vom gleichen Tag, 34 Wx 024/08; Abgrenzung zu OLG Köln Beschluss vom 9.7.2001, 2 Wx 42/01 = Rpfleger 2002, 197).

Problem

Bei einem Grundstückskaufvertrag wurde die erwerbende AG durch zwei gemeinschaftlich Unterbevollmächtigte einer bevollmächtigten GmbH vertreten. Zum Nachweis legte einer der Unterbevollmächtigten die diesem erteilte Ausfertigung der Vollmacht der Erwerberin für die GmbH sowie die Untervollmacht vor. Der andere Unterbevollmächtigte legte hingegen eine ihm erteilte Ausfertigung der Untervollmacht der GmbH vor, in der als Hauptvollmachtgeber nicht die Erwerberin, sondern eine andere AG genannt war; ebenfalls legte er eine Ausfertigung der von der anderen AG an die GmbH erteilten Vollmacht vor.

Das Grundbuchamt hat mit Zwischenverfügung den fehlenden Vollmachtsnachweis des zweiten Unterbevollmächtigten beanstanden.

Entscheidung

Grundsätzlich darf das Grundbuchamt vom Bestehen der Vollmacht ausgehen, wenn eine Vollmachtsurkunde in Urschrift oder Ausfertigung vorgelegt wird und damit belegt ist, dass der Vertreter in ihrem Besitz ist. Gleches gilt, wenn der Notar bei der Aufnahme einer Erklärung des Vertreters feststellt, dass ihm die Vollmacht in Urschrift oder Ausfertigung vorlag. In einem solchen Fall genügt die Vorlage einer beglaubigten Abschrift der Vollmacht zum Grundbuchamt. Beim Handeln eines Unterbevollmächtigten ist zum Nachweis der Vertretungsberechtigung sowohl die Vorlage der Ausfertigung der Haupt- als auch der Untervollmacht erforderlich.

Im vorliegenden Sachverhalt weist die durch den zweiten Unterbevollmächtigten vorgelegte Hauptvollmacht einen anderen Vollmachtgeber als die erwerbende AG aus; auch die erteilte Untervollmacht verweist nur auf die Hauptvollmacht einer am Grundstücksgeschäft nicht beteiligten Vollmachtgeberin.

Das OLG prüft, ob mittels der für den ersten Unterbevollmächtigten erteilten Ausfertigung auch die fortbestehende Untervollmacht des zweiten Unterbevollmächtigten gegenüber dem Grundbuchamt nachgewiesen werden konnte. Das OLG stellt dabei auf § 172 BGB ab und führt aus, dass dieser tatbestandlich die Ausstellung einer Vollmachtsurkunde, ihre Aushändigung an den Vertreter und schließlich ihre Vorlegung durch den Vertreter voraussetzt.

Enthält die Ausfertigung der Vollmacht den Namen dessen, für den sie erteilt wurde, sei diese jedoch nicht geeignet, den Besitz einer Vollmacht eines anderen Bevollmächtigten, der namentlich im Ausfertigungsvermerk nicht genannt ist, zu belegen. Dabei lässt das OLG offen, ob die abweichende Ansicht des OLG Köln bei wechselseitigen Bevollmächtigungen zutrifft (OLG Köln Rpfleger 2002, 197 m. ablehnender Anm. Waldner/Mehler; dies. auch MittBayNot 1999, 261; ferner Helms, RNotZ 2002, 235). Die Vorlage der einem Dritten erteilten Vollmacht durch den Handelnden lässt nach Ansicht des OLG München Anhaltspunkte bestehen, dass der Handelnde selbst nie eine Ausfertigung erhalten habe oder sie aber habe zurückgeben müssen. Dies gelte in besonderem Maße für die Bevollmächtigung mehrerer Personen in einer notariellen Vollmachtsurkunde. Werde eine Urkunde von einem anderen als demjenigen, dem sie erteilt wurde, verwendet, so mache dies vielmehr misstrauisch.

Postvertriebsstück: B 08129

Deutsches Notarinstitut, Gerberstraße 19, 97070 Würzburg
Postvertriebsstück, Deutsche Post AG, „Entgelt bezahlt“

Abschließend stützt das OLG München seine Ansicht auch auf einen urkundsrechtlichen Gesichtspunkt. Die Vorschrift des § 51 Abs. 1 Nr. 1 BeurkG schützt den Vollmachtgeber vor einem denkbaren Missbrauch durch einen Vollmachtnehmer dadurch, dass nicht der Vollmachtnehmer, sondern nur der Vollmachtgeber die Ausfertigung über die Vollmachturkunde verlangen kann. Dieser Schutz würde unterlaufen, wenn ein zu gemeinsamer Urkunde Bevollmächtigter den Nachweis des (Fort-)Bestehens seiner Vollmacht auch durch die dem anderen Bevollmächtigten erteilte Ausfertigung führen könnte.

Aktuelles

BGB §§ 309 Nr. 10, 492, 492a, 496, 498, 1192 und 1193; Risikobegrenzungsgesetz Inkrafttreten von Änderungen im Recht des Verbraucherredits und im Grundschuldrecht des BGB zum 19.8.2008

Durch das Risikobegrenzungsgesetz (BGBl. 2008 I, S. 1666) wurden sowohl im Bereich des Verbraucherdarlehensvertragsrechts als auch im Bereich des Grundschuldrechts des BGB Änderungen vorgenommen (Reaktion des Gesetzgebers auf Abtretungen von Kreditportfolios insbes. an ausländische Firmen). Das Gesetz wurde am 18.8.2008 veröffentlicht und trat bezüglich der Änderungen im BGB bereits am 19.8.2008 in Kraft. Für die notarielle Praxis **besonders wichtig** ist § 1193 Abs. 2 S. 2 BGB n. F.: Hier nach ist (nur) bei Grundschulden zur Sicherung einer Geldforderung die Vereinbarung einer sofortigen Fälligkeit der Grundschuld oder einer Kündbarkeit der Grundschuld mit einer Frist

unter 6 Monaten nicht mehr zulässig (so aber wohl noch die gängigen Grundschuldformulare der Banken und Sparkassen; für das Schuldanerkenntnis gilt diese Regelung u. E. nicht). Diese Vorschrift gilt für alle **Sicherungsgrundschulden**, die „nach dem 19.8.2008 bestellt“ werden (Art. 229 § 18 Abs. 3 EGBGB). Vollstreckbare Ausfertigungen der Grundschuld (nicht des Schuldanerkenntnisses) können danach nur noch bei Nachweis der Fälligkeit (Zugang der Kündigung) durch öffentliche Urkunde bzw. wohl auch bei einem vereinbarten Nachweisverzicht erteilt werden.

Weitere Informationen zu diesem Gesetz finden Sie auf www.dnoti.de. Zu den Auswirkungen dieses Gesetzes auf die notarielle Praxis wird die **BNotK** in Kürze ausführlich in einem **Rundschreiben** Stellung nehmen.

Literaturhinweise

K. Muscheler, Die vom Testamentsvollstrecker erteilte Vollmacht, ZEV 2008, 213

J. Pietzcker, Grundstücksverkäufe, städtebauliche Verträge und Vergaberecht, NZBau 2008, 293

T. Renner, Zum „berechtigten Sicherungsinteresse“ bei der Verwahrung – Anmerkung zu OLG Köln, Beschl. v. 1.10.2007 – 2 Wx 30/05, NotBZ 2008, 142

K. Schmidt, Die GmbH & Co. KG als Lehrmeisterin des Personengesellschaftsrechts, JZ 2008, 425

G. Specks, Zur Haftung des Kommanditisten, insbesondere des Kommanditisten einer GmbH & Co. KG, vor seiner Eintragung im Handelsregister, RNotZ 2008, 143

Lesen Sie den DNotI-Report bereits bis zu 2 Wochen vor Erscheinen auf unserer Internetseite unter
www.dnoti.de.

Deutsches Notarinstitut (Herausgeber)

- eine Einrichtung der Bundesnotarkammer, Berlin -
97070 Würzburg, Gerberstraße 19
Telefon: (0931) 35576-0 Telefax: (0931) 35576-225
e-mail: dnoti@dnoti.de internet: www.dnoti.de

Hinweis:

Die im DNotI-Report veröffentlichten Gutachten und Stellungnahmen geben die Meinung der Gutachter des Deutschen Notarinstituts und nicht die der Bundesnotarkammer wieder.

Verantwortlicher Schriftleiter:

Notar a.D. Christian Hertel, Gerberstraße 19, 97070 Würzburg

Bezugsbedingungen:

Der DNotI-Report erscheint zweimal im Monat und kann beim Deutschen Notarinstitut oder im Buchhandel bestellt werden.
Abbestellungen müssen mit vierteljährlicher Frist zum Jahresende erfolgen.

Bezugspreis:

Jährlich 170,00 €, Einzelheft 8,00 €, inkl. Versandkosten. Für die Mitglieder der dem DNotI beigetretenen Notarkammern ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Nicht eingegangene Exemplare können nur innerhalb von 6 Wochen nach dem Erscheinungsdatum reklamiert und kostenfrei zugesandt werden.

Alle im DNotI-Report enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist die Verwertung nur mit Einwilligung des DNotI zulässig.

Verlag:

Bundesnotarkammer, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Geschäftsstelle Deutsches Notarinstitut, Gerberstraße 19, 97070 Würzburg

Druck:

Druckerei Franz Scheiner
Haugerpfarrgasse 9, 97070 Würzburg