

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 23t824_08

letzte Aktualisierung: 15.10.2008

LG Bielefeld, 15.10.2008 - 23 T 824/08

FGG § 13; ZPO §§ 79, 794 Abs. 1 Nr. 5

Keine Einschränkung der Zulässigkeit gewillkürter Vertretung im Eintragungsverfahren vor dem Grundbuch sowie bei der Zwangsvollstreckungsunterwerfung durch die Neufassung von § 13 FGG und § 79 ZPO



Landgericht Bielefeld

Beschluss

Die angefochtene Zwischenverfügung wird aufgehoben.

Das Amtsgericht wird angewiesen, von den in der angefochtenen Zwischenverfügung erhobenen Bedenken Abstand zu nehmen.

Gründe:

Der Beteiligte zu 1) hat den Beteiligten zu 2) durch notariellen Vertrag vom 15.9.2008 (UR-Nr. .../2008 Notar Dr. T3 das o.a. Grundstück veräußert und die Beteiligten zu 2) bevollmächtigt, zu Lasten des Kaufgegenstandes Grundschulden in beliebiger Höhe nebst banküblicher Zinsen und Nebenleistungen eintragen zu lassen, einschließlich der dinglichen Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung.

Durch weitere notarielle Urkunde vom 15.9.2008 (UR-Nr. .../2008 Notar Dr. T3 bestellten die Beteiligten zu 2) in eigenem sowie im Namen des Beteiligten zu 1) zu Gunsten der C AG eine Grundschuld in Höhe von 100 Euro. Gleichzeitig bewilligten und beantragten sie die Eintragung der Grundschuld in das Grundbuch bei gleichzeitiger Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung.

Durch Zwischenverfügung vom 26.9.2008 hat das Grundbuchamt dem Antrag nicht entsprochen und beanstandet, die Unterwerfung des Verkäufers unter die sofortige Zwangsvollstreckung durch den in Vollmacht für ihn handelnden Käufer widerspreche der Neufassung des § 79 ZPO, durch den auch im Grundbuchverfahren der Kreis der tauglichen Vertreter eingeschränkt sei. Deshalb sei die eine formgerechte Unterwerfungserklärung des gegenwärtigen Grundstückseigentümers beizubringen.

Zur Behebung des Hindernisses wurde eine Frist bis zum 15.10.2008 gesetzt.

Dagegen richtet sich die Beschwerde der Beteiligten, die geltend machen, Vollmacht und die darauf gestützte Unterwerfungserklärung seien wirksam, da § 79 ZPO keine Anwendung finde.

Die Beschwerde ist nach § 71 Abs. 1 GBO statthaft sowie formgerecht eingelegt worden, mithin zulässig.

In der Sache führt das Rechtsmittel zur Aufhebung der angefochtenen Zwischenverfügung, da der Käufer auch nach der Neufassung der §§ 79 ZPO, 13 FGG aufgrund einer entsprechenden Vollmacht des Verkäufers wie bisher die Zwangsvollstreckungsunterwerfung für die Grundschuld auch in Vertretung des Verkäufers erklären und die entsprechende Eintragung ins Grundbuch beantragen kann.

Zwar entspricht es gefestigter obergerichtlicher Rechtssprechung, dass die auf Abgabe der Unterwerfungserklärung gerichtete Vollmacht rein prozessualen Grundsätzen und damit insbesondere den Vorschriften der §§ 80, 89 Abs. 2 ZPO unterfällt (etwa BGH, NJW 2004, 844). Daraus kann aber nicht gefolgert werden, dass § 79 ZPO n.F. auch Bestimmungen für die Vertretung bei der Beurkundung der Unterwerfungserklärung trifft. Als Vollstreckungstitel wird die notarielle Urkunde nicht in einem gerichtlichen Erkenntnisverfahren nach ZPO-Vorschriften, sondern für die Zwangsvollstreckung in dem Verfahren nach dem 8. C3 der ZPO geschaffen. Die Vollmacht zur Vollstreckungsunterwerfung der nach § 794 Abs. 1 Nr. 5 vollstreckbaren Urkunde wird für die Vertretung bei Abgabe und Beurkundung der prozessualen Willenserklärung erteilt. Das

Verfahren bei der Beurkundung regelt das BeurkG, nicht die ZPO. Die Handlungsfähigkeit eines Beteiligten im Beurkundungsverfahren wird aber durch das BeurkG in keiner Weise beschränkt (Stöber, NotBZ 2008, 209, 212). §§ 79 ZPO, 13 FGG n.F. gelten nur für das gerichtliche (Erkenntnis-)Verfahren und die Zwangsvollstreckung. Weder dem Gesetzeswortlaut noch dem Zweck der Vorschriften ist die Absicht zu einer Änderung der bisherigen Rechtslage hinsichtlich der Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu entnehmen. Der Zweck der Vorschriften besteht allein darin, die Prozessvertretung unter Zusammenfassung der in der ZPO (§ 78 a.F.) und im Rechtsberatungsgesetz enthaltenen Regelungen neu zu regeln (vgl. Regierungsbegründung, BT-Drucksache 16/3655, S. 2, 33, 85 u. 92).

Aus der vom Amtsgericht angeführten BGH-Rechtsprechung (NJW 2008, 2266; weitere Nachweise bei Stöber, a.a.O.) ergibt sich nichts anderes. Diese Entscheidungen verhalten sich nur über die für die Vollmacht erforderliche Form sowie über die Geltung der Rechtsscheinvorschriften der §§ 170 ff. BGB. Die Frage der Zulässigkeit der Vertretung wurde dagegen stets implizit bejaht, aber nie aus §§ 78 ff. ZPO begründet.

Zwar kann die Tätigkeit des Bevollmächtigten im Einzelfall als außergerichtliche Rechtsdienstleistung dem Rechtsdienstleistungsgesetz (früher Rechtsberatungsgesetz) unterfallen und sich daher auch auf die Wirksamkeit der Vollmacht auswirken (vgl. BGH NJW 2004, 844, 845). Ein solcher Verstoß setzt jedoch die hier nicht vorliegende geschäftsmäßige Rechtsbesorgung durch den Bevollmächtigten voraus. Bei einem entsprechenden Verstoß wäre die dennoch beurkundete Unterwerfungserklärung nach § 79 Abs. 3 S. 2 ZPO n.F. zudem gleichwohl wirksam, wenn der Notar – wie hier - die Beurkundung wegen der (vermeintlich) fehlenden Vertretungsmacht des Bevollmächtigten nicht abgelehnt hat.

Relevant werden die o.a. Fragen ohnehin nur in den seltenen Fällen, in denen die Zwangsvollstreckung erfolgt, solange der Verkäufer noch als Eigentümer eingetragen ist. Nach Eigentumsumschreibung muss die Vertretungsmacht für die (auch) im Namen des Verkäufers erklärte Unterwerfung nicht mehr geprüft werden (vgl. BGH, NJW-RR 2005, 1359 und 2008, 1018).

Für das weitere Verfahren weist die Kammer auf folgendes hin:

Nach allgemeiner Ansicht ist im Grundbuchverfahren eine Vertretung uneingeschränkt zulässig (Demharter, GBO, 26. Aufl., § 19, Rn. 74; Bauer/v. Oefele-Schaub, GBO, 2. Aufl. AT VII, Rn. 1; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rn. 3532). Nach dem Gesetzeszweck und der Entstehungsgeschichte sollten mit der Neuregelung des § 13 FGG insoweit auch keine Änderungen für das Eintragungsverfahren (§§ 13, 19 GBO) erfolgen. Die Neufassung regelt sachlich lediglich die Prozessvertretung bzw. die Vertretung im Gerichtsverfahren, indem die sich bislang allein aus der Anwendung des Rechtsberatungsgesetzes ergebenden Beschränkungen der Prozessvertretung im Bereich der freiwilligen Gerichtsbarkeit nunmehr unmittelbar ins FGG übernommen worden sind.

