

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 1w246_08
letzte Aktualisierung: 4.12.2009

KG, 21.10.2008 - 1 W 246/08

GB0 § 29; BGB §§ 158, 164; ZPO §§ 418, 415

Nachweis des Bedingungseintritts gegenüber dem Grundbuchamt bei aufschiebend bedingter Vollmacht

1. Wird in einem notariell beurkundeten Kaufvertragsangebot die Vollmacht zur Abgabe der Eintragungsbewilligung unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass das nach Ablauf einer hierfür gesetzten Frist frei widerrufliche Angebot nicht vor Zugang der Annahme gegenüber dem Angebotsempfänger widerrufen wurde, so ist der Eintritt dieser negativen Bedingung in der Form des § 29 GBO nachzuweisen.

2. Eine notariell beurkundete Erklärung des Angebotsempfängers, ihm sei ein Widerruf des Vertragsangebots nicht zugegangen, genügt den Anforderungen des § 29 GBO nicht, weil sich die Beweiskraft der notariellen Beurkundung lediglich darauf beschränkt, dass eine derartige Erklärung abgegeben wurde, nicht aber auch deren Richtigkeit umfasst (§§ 418, 415 ZPO).

Tenor

Die weitere Beschwerde gegen den Beschluss des Landgerichts Berlin vom 25. Januar 2008 in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 22. April 2008 wird bei einem Wert von 3.000,00 EUR zurückgewiesen.

Gründe

1. Die gemäß §§ 78 bis 80 GBO zulässige weitere Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg. Der Senat folgt den zutreffenden Gründen des angefochtenen Beschlusses. Ergänzend weist er auf Folgendes hin:

a) Der Senat folgt dem Landgericht darin, dass die in der Urkunde des Notars Prof. Dr. N. vom 18.01.2007 - UR-Nr. N 8... - vom Beteiligten zu 1) erklärte Vollmacht durch den wirksamen Abschluss eines Kaufvertrages zwischen dem Beteiligten zu 1) und der eingetragenen Eigentümerin aufschiebend bedingt war (§158 Abs. 1 BGB). Es geht also nicht um die Frage, ob eine einmal erteilte Vollmacht wirksam widerrufen wurde (vgl. dazu Stiegeler, BNotZ 1985, 129, 230 f.), sondern darum, ob eine Vollmacht überhaupt wirksam erteilt wurde. Hängt aber die Bewilligung des Berechtigten vom Eintritt einer aufschiebenden Bedingung ab, so ist dem Grundbuchamt der Eintritt der aufschiebenden Bedingung in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO nachzuweisen (BayObLGZ 1985, 378 f.; OLG Oldenburg, Nds. Rpfl. 1996, 208, OLGR Frankfurt, 1995, 253 f.; OLGR Köln 2007, 612 f.). Dies gilt auch für den Fall, dass die aufschiebende Bedingung in der Nichtausübung eines Widerrufsrechts besteht (OLGR Frankfurt a.a.O.). Im vorliegenden Fall hängt das Bestehen einer Vollmacht des Beteiligten zu 1) für den Bürovorsteher L. davon ab, ob der Beteiligte zu 1) vor der Angebotsannahme durch die notarielle Urkunde vom 23.02.2007 von der Möglichkeit Gebrauch gemacht hat, das in der notariellen Urkunde vom 18.01.2007 erklärte Vertragsangebot nach Ablauf des 15.02.2007 zu widerrufen. Zu Recht hat das Landgericht den dazu erforderlichen Nachweis als nicht geführt angesehen. Dabei kommt es nicht darauf an, wer in einem Zivilprozess für den Zugang einer Widerrufserklärung beweispflichtig ist. Im Rahmen des § 29 GBO ist es grundsätzlich Sache des Antragstellers, die Eintragungsbewilligung bzw. die sonstigen zur Eintragung erforderlichen Erklärungen durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachzuweisen. Daran fehlt es hier. Zwar ist durch die Erklärung des Notars Z. in dessen notarieller Urkunde 3... /... vom 23.02.2007 in der Form des § 29 Abs. 1 GBO nachgewiesen, dass ein Widerruf des notariellen Angebots vom 18.01.2007 durch den Beteiligten zu 1) bei dem Notar nicht eingegangen ist. Denn insoweit handelt es sich um die Beurkundung einer von dem Notar gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 DNotO amtlich wahrgenommenen Tatsache. Diese genügt den Anforderungen des § 29 Abs. 1 GBO (BayObLG Rpfleger 2000, 62; Demharter, GBO, 26. Aufl., § 29 Rdn. 29 m.w.N., Hügel/Otto, GBO, § 29 Rdn. 163). Der Widerruf des notariellen Angebots war jedoch schriftlich „gegenüber den Angebotsempfängern“ durch Brief mit Abschrift an den Notar zu erklären, wobei der Widerruf mit Zugang „bei einem der Angebotsempfänger“ wirksam werden sollte. Angebotsempfänger war die eingetragene Eigentümerin als Verkäufer. Ein Widerruf des Kaufangebots durch den Beteiligten zu 1) war mithin auch dann wirksam, wenn er lediglich der eingetragenen Eigentümerin zugegangen ist. Zwar hat diese durch ihre alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin M. W. gleichfalls in der Urkunde vom 23.02.2007 erklärt, ein Widerruf sei nicht erfolgt, doch erstreckt sich die Beweiskraft der notariellen Beurkundung insoweit lediglich darauf, dass durch die Geschäftsführerin der eingetragenen Eigentümerin eine derartige Erklärung abgegeben wurde, nicht aber auf deren inhaltliche Richtigkeit (§§ 418, 415 ZPO; vgl. Hügel/Otto, a.a.O., § 29 Rdn. 182; Stiegeler, a.a.O., S. 133; OLG Köln, DNotZ 1984, 569).

b) Von dem Erfordernis des Nachweises in der Form des § 29 Abs. 1 GBO ist auch nicht deswegen abzusehen, weil die Wirksamkeit der Vollmacht vom Vorliegen einer negativen Tatsache abhängt, nämlich davon, dass kein Widerruf des Angebots bis zu dessen Annahme erfolgt ist. Allerdings besteht Einigkeit darüber, dass das Grundbuchamt bei urkundlichem Nachweis der Erteilung einer Vollmacht in der Form des § 29 GBO zur Prüfung der Frage, ob die Vollmacht fortbesteht oder möglicherweise widerrufen worden ist, einen urkundlichen Nachweis, dass die Vollmacht nicht widerrufen worden ist, dafür nicht verlangen kann, weil sich negative Tatsachen dem Nachweis durch öffentliche Urkunden im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO entziehen (BayObLGZ 1959, 297, 301; NJW-RR 1986, 14, 15; Senat, DNotZ 1972, 18, 21; vgl. auch Senat - 1 W 394-411/07 - Beschluss vom 21. April 2008, Meikel/Brambring, Grundbuchrecht, 9. Aufl., § 29 Rdn. 56; Stiegeler a.a.O. S. 130.) Das Grundbuchamt hat vielmehr unter freier Würdigung aller ihm bekannten Tatsachen und unter Berücksichtigung der allgemeinen Erfahrungssätze darüber zu entscheiden, ob es das Fortbestehen der Vollmacht annehmen kann (Meikel/Brambring a.a.O.). Auch wenn die Einzelheiten teilweise streitig sind, besteht im Ansatz Einigkeit darüber, dass das Grundbuchamt nicht zu prüfen hat, ob Anhaltspunkte für den Fortbestand der Vollmacht gegeben sind, sondern darauf beschränkt ist zu prüfen, ob konkrete Umstände Zweifel am Fortbestand der Vollmacht begründen, wozu allein die abstrakte Widerrufsmöglichkeit nicht ausreicht (s. Bauer/v. Oefele/Schaub, GBO, 2. Aufl., AT VII, Rdn. 164; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rdn. 3598; Senat a.a.O.). Soweit es aber – wie hier – darum geht, ob eine Vollmacht überhaupt wirksam erteilt wurde, kann aus Gründen der Rechtsklarheit und –sicherheit nicht davon abgesehen werden, den Nachweis durch öffentliche Urkunden zu verlangen. Es ist Sache des Vollmachtgebers, der die Erteilung einer dem Grundbuchamt nachzuweisenden Vollmacht an eine negative Bedingung knüpft, deren Nachweis in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO zu ermöglichen, etwa den Widerruf nur durch Zugang der Erklärung bei einem bestimmten Notar zuzulassen.

2. Die Wertfestsetzung beruht auf den §§ 131 Abs. 2, 30 Abs. 1 KostO.