

# DNotI

Deutsches Notarinstitut

**Dokumentnummer:** 34wx133\_10  
**letzte Aktualisierung:** 13.12.2010

**OLG München, 21.10.2010- 34 Wx 133/10**

BGB §§ 133, 167; GBO § 29 Abs. 1

## **Reichweite der gegenseitigen Bevollmächtigung mehrerer Käufer zur Bestellung von Finanzierungsgrundpfandrechten**

Zur Auslegung einer Finanzierungsvollmacht, die sich Grundstückserwerber untereinander erteilen.



Aktenzeichen: 34 Wx 133/10

Amtsgericht Starnberg - Grundbuchamt - Grundbuch von Buch Blatt 1739

## **BESCHLUSS**

Der 34. Zivilsenat des Oberlandesgerichts München hat unter Mitwirkung des Vorsitzenden Richters am Oberlandesgericht Lorbacher sowie der Richterin am Oberlandesgericht Paintner und des Richters am Oberlandesgericht Hinterberger

am 21. Oktober 2010  
in der Grundbuchsache

Eintragung einer Grundschuld

b e s c h l o s s e n :

- I. Die Beschwerde der Beteiligten gegen die Zwischenverfügung des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Starnberg vom 30. September 2010 wird zurückgewiesen.
  
- II. Der Beschwerdewert wird auf 1.000,00 € festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Beteiligten zu 1 und 2 als Käufer schlossen mit der Beteiligten zu 3 als Verkäuferin zu notarieller Urkunde vom 28.6.2010 einen Vertrag über den Erwerb eines Grundstücks zu einem Kaufpreis von 198.450,00 €. Der Vertrag enthält unter § 16 folgende

Finanzierungsvollmacht:

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten, die zur Kaufpreisfinanzierung dienen, vor erfolgter Eigentumsumschreibung mitzuwirken. ...

Die Zweckbestimmung von Finanzierungsgrundpfandrechten ist dahingehend einzuschränken, dass diese bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur zur Absicherung des tatsächlich an den Verkäufer ausbezahlten und von der Gläubigerin finanzierten Kaufpreises verwendet werden dürfen und im Fall der Rückabwicklung des Kaufvertrages Zug um Zug gegen Rückzahlung des tatsächlich an den Verkäufer bezahlten Betrages zu löschen sind.

...

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer - und zwar jeden einzeln - das Kaufobjekt vor Eigentumsumschreibung mit Grundpfandrechten und mit beliebigen Zinsen und Nebenleistungen für Kreditinstitute mit Gerichtsstand in der Europäischen Union oder der Schweiz zu belasten und die Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung in dinglicher Weise für ihn zu erklären.

Die Zweckbestimmungserklärung der in Ausübung dieser Vollmacht bestellten Grundpfandrechte muss entsprechend den vorstehenden Bestimmungen eingeschränkt werden.

...

Mehrere Käufer bevollmächtigen sich gegenseitig, ein abstraktes Schuldanerkenntnis in Grundschuldhöhe abzugeben sowie die Zwangsvollstreckung in persönlicher Hinsicht zu erklären und weiter alle Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung der Finanzierung des Kaufpreises erforderlich oder zweckdienlich sind.

Mit notarieller Urkunde vom 13.9.2010 bestellte der Beteiligte zu 1 im eigenen Namen sowie zugleich namens der Beteiligten zu 2 und 3 zugunsten der Stadtparkasse M. an dem Vertragsobjekt eine Buchgrundschuld in Höhe von 300.000,00 €.

Auf den Eintragungsantrag hat das Grundbuchamt mit Zwischenverfügung vom 30.9.2010 mit Behebungsfrist bis 30.10.2010 die fehlende notariell beglaubigte Genehmigung der Beteiligten zu 2 beanstandet. Hiergegen haben die Beteiligten am 5.10.2010 Beschwerde eingelegt mit der Begründung, eine Genehmigung der Beteiligten zu 2 sei nicht erforderlich. Die Finanzierungsvollmacht sei der Höhe nach nicht beschränkt, insbesondere auch nicht auf den in der Kaufvertragsurkunde vereinbarten Kaufpreis.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen.

## II.

Die namens sämtlicher Urkundsbeteiligten vom Notar eingelegte Beschwerde ist zulässig (§ 71 Abs. 1, § 15 GBO; vgl. Demharter GBO 27. Aufl. § 15 Rn. 10 und 20 m. w. N.), jedoch nicht begründet. Das Grundbuchamt verlangt zu Recht die Genehmigung der Beteiligten zu 2 in der Form des § 29 Abs. 1 GBO. Ihre in der notariellen Urkunde vom 28.6.2010 erteilte Vollmacht berechtigt den Beteiligten zu 1 nicht zur Bestellung einer Grundschuld in der gegenständlichen Höhe.

1. In § 16 (letzter Absatz) des Kaufvertrags bevollmächtigen sich mehrere Käufer gegenseitig, u. a. alle Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung der Finanzierung des Kaufpreises erforderlich oder zweckdienlich sind (§ 167 BGB). Auch Grundbucheintragungen sind der Auslegung entsprechend § 133 BGB zugänglich. Dabei ist auf Wortlaut und Sinn der Erklärung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt (st. Rechtspr.; Nachweise bei Demharter § 19 Rn. 28 und 75). Führt die Auslegung zu keinem eindeutigen Ergebnis, so gilt der Grundsatz, dass der geringere Umfang anzunehmen ist, wenn sich der größere nicht nachweisen lässt (BayObLG Rpfleger 1996, 332).

a) Die Vertragsklausel enthält zwei Vollmachten, einmal die dem Käufer erteilte Vollmacht des Verkäufers, zum anderen die Vollmacht, die sich die Käufer gegenseitig erteilen. Die erste Vollmacht spielt im vorliegenden Zusammenhang keine Rolle. Sie mag nach außen in der Höhe unbeschränkt sein (vgl. z. B. BayObLG NJW-RR 1995, 1167; LG Koblenz NJW-RR 2003, 957). Falls angesichts des eindeutigen Wortlautes überhaupt eine Auslegung notwendig sein sollte, wird zu berücksichtigen sein, dass nach den dort in Absatz 2 enthaltenen Einschränkungen für die Zweckbestimmung von Finanzierungsgrundpfandrechten eine solche unbeschränkte Vollmacht den Interessen des Verkäufers nicht widerspricht.

b) Die Vollmacht jedoch, die sich die Käufer gegenseitig erteilen, ist bereits nach dem Wortlaut beschränkt. Der Vertreter kann alle Erklärungen abgeben, die zur Durchführung der Finanzierung des Kaufpreises erforderlich oder zweckdienlich sind. Es ist aber kein Grund ersichtlich, dass eine Grundschuld, die den Kaufpreis um mehr als 50 % übersteigt, für dessen Finanzierung erforderlich oder auch nur zweckdienlich sein könnte. Es mag Fälle geben, in denen die Grundschuld um einen bestimmten Betrag höher sein muss als der zu finanzierende Kaufpreis, etwa wenn auch die damit verbundenen Kosten und Steuern finanziert werden sollen oder wenn der Auszahlungskurs des Darlehens wegen des entstehenden Auszahlungsverlustes die Eintragung einer Grundschuld erforderlich macht, deren Nennbetrag den Kaufpreis übersteigt (vgl. Tröder DNotZ 1984, 350/363). Von einer derartigen Notwendigkeit kann bei den hiesigen Relationen aber nicht ohne Weiteres ausgegangen werden. In grund-

buchtauglicher Form kann ein derartiger Nachweis auch nicht erbracht werden. Zwar kann es - durchaus häufig - sinnvoll sein, mit einer einzigen Grundschuld neben einem Darlehen für den Grunderwerb auch die Baufinanzierung mit abzusichern. Vom Wortlaut der Vollmacht und von der nächstliegenden Bedeutung ihres Erklärungsinhalts gedeckt ist diese Möglichkeit aber ebenfalls nicht. Demnach muss das Grundbuchamt zu Recht vom geringeren Umfang der Vollmacht ausgehen. Der Umfang der vom Verkäufer erteilten Vollmacht lässt im Hinblick auf die unterschiedliche Interessenlage auch nicht den Schluss zu, dass die Vollmacht, die sich die Käufer untereinander erteilen, gleichermaßen „weit“ sein muss.

2. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.

3. Der Geschäftswert richtet sich nach den zur Beseitigung des Hindernisses notwendigen - hier nach freiem Ermessen bestimmten - Aufwendungen (§ 131 Abs. 1 und Abs. 4 i. V. m. § 30 Abs. 1 KostO).

4. Für eine Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs. 2 GBO) fehlen die gesetzlichen Voraussetzungen.

Leitsatz:

BGB §§ 133, 167  
GBO § 29 Abs. 1

Zur Auslegung einer Finanzierungsvollmacht, die sich Grundstückserwerber untereinander erteilen.

OLG München, 34. Zivilsenat  
Beschluss vom 21.10.2010  
34 Wx 133/10