

Dokumentnummer: i15w160_10
letzte Aktualisierung: 22.6.2010

OLG Hamm, 25.5.2010 - I-15 Wx 160/10

GBO § 29; GO-NW § 64

Unwirksamkeit einer Einzelvollmacht für städtischen Mitarbeiter für unbestimmte Vielzahl von Geschäften über Geschäfte laufender Verwaltung hinaus; Prüfungsrecht des Grundbuchamtes

1. Eine Einzelvollmacht für einen städtischen Mitarbeiter, die ihm Vertretungsmacht für eine unbestimmte Vielzahl von Geschäften über den Kreis der Geschäfte laufender Verwaltung hinaus verschafft, ist unwirksam (wie BGH NJW 2009, 289)
2. Der Begriff der „Geschäfte laufender Verwaltung“ in § 64 Abs.2 GO-NW ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der der uneingeschränkten Prüfung und Anwendung durch das Grundbuchamt unterliegt.
3. In dem durch § 29 GBO eingeschränkten Nachweisrahmen hat das Grundbuchamt zu prüfen, ob zweifelsfrei ein Geschäft laufender Verwaltung vorliegt. Soweit dies bejaht werden kann, bedarf es weiter der Prüfung, ob der die Bewilligung erklärende Mitarbeiter zur Vertretung des Bürgermeisters befugt ist.



OBERLANDESGERICHT HAMM

BESCHLUSS

I-15 W 160/10 OLG Hamm

Grundbuch von Laer Bl.0005 (LA-5-266) AG Bochum

NK: GBO § 29; GO-NW § 64

Leitsatz:

- 1) Eine Einzelvollmacht für einen städtischen Mitarbeiter, die ihm Vertretungsmacht für eine unbestimmte Vielzahl von Geschäften über den Kreis der Geschäfte laufender Verwaltung hinaus verschafft, ist unwirksam (wie BGH NJW 2009, 289)
- 2) Der Begriff der „Geschäfte laufender Verwaltung“ in § 64 Abs.2 GO-NW ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der der uneingeschränkten Prüfung und Anwendung durch das Grundbuchamt unterliegt.
- 3) In dem durch § 29 GBO eingeschränkten Nachweisrahmen hat das Grundbuchamt zu prüfen, ob zweifelsfrei ein Geschäft laufender Verwaltung vorliegt. Soweit dies bejaht werden kann, bedarf es weiter der Prüfung, ob der die Bewilligung erklärende Mitarbeiter zur Vertretung des Bürgermeisters befugt ist.

In der Grundbuchsache

hat der 15.Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm am 25.05.2010 auf die Beschwerde der Beteiligten vom 10.03.2010 gegen die Zwischenverfügung des Amtsgerichts

–Grundbuchamt- Bochum vom 20.01.2010 durch

beschlossen:

Unter Zurückweisung der Beschwerde im Übrigen wird die Zwischenverfügung dahingehend ergänzt, dass das Eintragungshindernis auch durch den urkundlichen Nachweis beseitigt werden, dass der Unterzeichner der Bewilligung vom 12.01.2010 zur Vertretung der Oberbürgermeisterin in Geschäften der laufenden Verwaltung befugt ist.

Gründe

Die Beschwerde ist nach den §§ 71 Abs.1, 72 GBO statthaft sowie formgerecht eingelegt.

In der Sache ist die Beschwerde insoweit begründet, als das Amtsgericht mit seiner Zwischenverfügung nicht alle Möglichkeiten zur Behebung des Eintragungshindernisses aufgezeigt hat. Dies führt zur Ergänzung der Zwischenverfügung.

Zutreffend ist allerdings der Ansatz des Amtsgerichts, dass der beantragten Eintragung gegenwärtig ein Hindernis entgegensteht, da die Vertretungsmacht der Person, die die Bewilligung erklärt hat, nicht hinreichend nachgewiesen ist. Die Vollmacht vom 04.01.2010 ist unwirksam.

Nach § 64 Abs.1 GO-NW sind Erklärungen, durch welche die Gemeinde verpflichtet werden soll, in Schriftform abzugeben und von dem Bürgermeister oder seinem Stellvertreter und einem vertretungsberechtigten Beamten oder Angestellten zu unterzeichnen. Darin liegt die Anordnung einer

Gesamtvertretung (BGH NJW 1982, 1036; NJW 1998, 3058). Der Unterschrift dieser zwei Personen bedarf es nur dann nicht, wenn ein Geschäft der laufenden Verwaltung betroffen ist (Absatz 2 der Vorschrift) oder wenn ein für ein bestimmtes Geschäft oder einen Kreis von Geschäften ausdrücklich Bevollmächtigter die Erklärung abgibt (Absatz 3 der Vorschrift). Eine derartige Vollmacht ist allerdings nur wirksam, wenn sie nicht so weit gefasst ist, dass damit die Vorschriften über die Gesamtvertretung unterlaufen werden (vgl. BGH NVwZ-RR 1997, 725). Die Gesamtvertretung dient dem Schutz des Vertretenen. Sie kann deshalb von den Vertretern nicht geändert werden. Ihnen ist es auch versagt, eine Einzelvollmacht zu erteilen, die so weit geht, dass sie einer Alleinvertretung gleichkommt (BGH NJW-RR 1986, 778).

Die Erklärung, dass die Belastung des städtischen Grundstücks mit beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten bewilligt wird, war eine Verpflichtungserklärung i.S. des § 64 Absatz 1 GO NW. Dadurch sollte die Gemeinde verpflichtet werden, die entsprechende Nutzung des Grundstücks zu dulden. Die Vollmacht vom 04.01.2010 überschreitet die Grenzen, die sich für derartige Geschäfte aus § 64 Abs.1 GO NW ergeben. Die Vollmacht ist u.a. für sämtliche grundstücksbezogenen Rechtsgeschäfte mit einer lediglich wertmäßigen Begrenzung auf den Betrag von 500.000,00 Euro der einzelnen Angelegenheit erteilt. Weder beschränkt sie sich auf ein Einzelgeschäft oder einen bestimmten, sachlich abgegrenzten Kreis von Geschäften noch beschränkt sie sich auf Geschäfte der laufenden Verwaltung. Unter Geschäften der laufenden Verwaltung sind Geschäfte zu verstehen, die in mehr oder weniger regelmäßiger Wiederkehr vorkommen und nach Größe, Umfang der Verwaltungstätigkeit und Finanzkraft der beteiligten Gemeinde von sachlich weniger erheblicher Bedeutung sind (BGHZ 92, 164; NVwZ-RR 1997, 725). Einschränkungen in diesem Sinne enthält die Vollmacht nicht. Vielmehr kann bei einem Geschäft mit einem Wert von 500.000 €, zu dem die Vollmacht ihrem Inhalt nach Vertretungsmacht begründen soll, auch bei einer Stadt der Größe Cs nicht mehr von einem Geschäft weniger erheblicher Bedeutung ausgegangen werden. Dies wird indiziell dadurch bestätigt, dass § 5 der Hauptsatzung für Geschäfte ab einer Wertgrenze von 30.000 bzw. 60.000 € eine Einschaltung des Rates vorsieht. Die Befassung des Rates mit einer

Angelegenheit spricht im Regelfall nämlich gegen ihre Einordnung als Geschäft der laufenden Verwaltung (vgl. BGH NVwZ-RR 1997, 725f).

Eine Vollmacht, die gegen den Schutzzweck des § 64 Abs.1 GO NW verstößt, ist unwirksam (BGH NJW 2009, 289, 291). Die materiell-rechtlich vielleicht nahe liegende Frage, ob eine (geltungserhaltende) Auslegung oder Umdeutung der Vollmacht dahingehend möglich ist, dass sie sich nur auf Geschäfte der laufenden Verwaltung erstrecken soll, bedarf im Eintragungsverfahren nach der GBO keiner Vertiefung. Wenn die Vollmacht, wie im vorliegenden Fall, schon nach ihrem Wortlaut eindeutig über den Kreis der Geschäfte laufender Verwaltung hinausgeht, wären hierfür tatsächliche Feststellungen notwendig, die sich angesichts der Beweismittelbeschränkung im Antragsverfahren (§ 29 GBO) regelmäßig nicht treffen lassen.

Das Grundbuchamt ist somit zutreffend von einem Eintragungshindernis ausgegangen. Soweit es zur Behebung die Unterschrift von zwei vertretungsberechtigten Mitarbeitern der Stadt verlangt hat, ist dies als Forderung nach einer Genehmigung des vollmachtlosen Handelns anzusehen. Auch dies ist nicht zu beanstanden, da im Falle vollmachtlosen Handelns ein behebbares Eintragungshindernis vorliegt.

Unvollständig ist die Zwischenverfügung insoweit, als nach dem gegenwärtigen Sachstand auch eine andere Behebung des Hindernisses in Betracht kommt und das Amtsgericht auch diese hätte aufzeigen müssen. Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts liegt hier nämlich tatsächlich ein Geschäft laufender Verwaltung vor, so dass eine Einzelvertretung möglich wäre. § 64 Abs.1 GO NW enthält mit dem Begriff der laufenden Verwaltung einen unbestimmten Rechtsbegriff (Rehn/Cronauge, GO NW, Stand 2008, § 41 Anm.IV). Als solcher unterliegt er der uneingeschränkten Auslegung und Anwendung durch das Grundbuchamt. Als gesetzliches Tatbestandsmerkmal ist er einer Fest-schreibung durch die kommunalen Satzungen nicht zugänglich. Das Grundbuchamt kann sich daher nicht darauf zurückziehen, dass § 5 Abs. 3 der Hauptsatzung die Abgrenzung der Geschäfte der laufenden Verwaltung in das Ermessen (richtiger wohl in den Beurteilungsspielraum) des Oberbürgermeisters stellt. Ebenso wenig kann die Beteiligte das Vorliegen eines Geschäfts

der laufenden Verwaltung allein aus dem Inhalt der Hauptsatzung herleiten. Vielmehr muss das Grundbuchamt selbst prüfen, ob die Voraussetzungen eines Geschäfts der laufenden Verwaltung nach den für das Eintragungsverfahren geltenden Grundsätzen nachgewiesen sind.

Der Senat verkennt dabei nicht, dass diese Feststellung angesichts der relativen Unschärfe des Tatbestandsmerkmals der laufenden Verwaltung insbesondere mit den beschränkten Beweismitteln des Eintragungsverfahrens schwierig ist. Schwierigkeiten infolge der beschränkten Erkenntnismöglichkeiten des Eintragungsverfahrens sind jedoch keine Besonderheit. Auch bei der Auslegung einer Vollmacht oder sonstiger eintragungsrelevanter Erklärungen besteht das Problem, dass das Grundbuchamt nur urkundlich nachgewiesene sowie offenkundige Umstände und damit nicht alle solchen berücksichtigen kann, die nach materiellem Recht (§§ 133, 157 BGB) relevant wären. Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats (vgl. etwa FGPrax 2010, 10ff; OLGR Hamm 2005, 528) muss das Grundbuchamt die Auslegung gleichwohl auf der verfahrensmäßig beschränkten Grundlage vornehmen. Dies gilt allerdings mit Rücksicht auf das grundbuchrechtliche Bestimmtheitsgebot und das formelle Bewilligungsprinzip mit der einschränkenden Maßgabe, dass die Auslegung zu einem zweifelsfreien Ergebnis führen muss.

Das Erkenntnisproblem, dass sich im vorliegenden Fall stellt, ist dem soeben beschriebenen durchaus vergleichbar. In Anwendung der Definition, die der Begriff der laufenden Verwaltung durch die höchstrichterliche Rechtsprechung erfahren hat (vgl. oben), ist zu prüfen, ob nach dem beweiskräftigen Inhalt der Bewilligungserklärung sowie ggf. weiterer Urkunden und den offenkundigen Tatsachen ein Geschäft der laufenden Verwaltung zweifelsfrei festgestellt werden kann.

Bezogen auf den vorliegenden Fall ist danach zunächst festzustellen, dass es sich um die Bestellung beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten für die Errichtung einer flächenmäßig eher kleinen Transformatorenstation und einer Anlage zur Fernwärmeversorgung handelt. Der Wert ist mit 1.000 € je Dienstbarkeit durchaus realistisch angegeben. Es handelt sich danach offenkundig um ein –gemessen an der Finanzkraft und Größe der Stadt C- unbedeutendes Ge-

schäft. Auch ist die Bestellung von Dienstbarkeiten an städtischen Grundstücken zugunsten lokaler Energieversorger in der hier interessierenden Größenordnung ein kommunales Tagesgeschäft. Nach alledem kann zweifelsfrei von einem Geschäft laufender Verwaltung ausgegangen werden.

Das Hindernis des fehlenden Nachweises der Vertretungsmacht ließe sich also auch durch den urkundlichen Nachweis beheben, dass der städtische Mitarbeiter N in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zur Vertretung der Oberbürgermeisterin befugt ist, die ihrerseits in diesen Angelegenheiten zur Bevollmächtigung von Bediensteten berechtigt ist (vgl. etwa §§ 63, 68 Abs.3 GO NW). Dieser Nachweis ist bislang, auch mit der Beschwerde nicht geführt worden. Auch aus dem Beschwerdevorbringen ergibt sich nicht, wie die Vertretungsbefugnis „im Auftrag“ bei der Stadt C geregelt ist, und ob die entsprechenden tatsächlichen Voraussetzungen vorliegen.

Mitgeteilt von Richter am OLG Helmut Engelhardt, Hamm