

letzte Aktualisierung: 10.7.2023

OLG Köln, Beschl. v. 3.3.2023 – 2 Wx 15/23

GBO §§ 19, 20, 29; BGB § 167
Widerruf einer Generalvollmacht; Vollzug einer Grundbucheintragung

Die erst nach Eingang eines Eintragungsantrages beim Grundbuch von diesem erlangte Kenntnis eines von dem Vollmachtgeber erklärten Widerrufs einer Generalvollmacht hindert nicht mehr den Vollzug einer Grundbucheintragung.

Gründe

1. Die Beteiligte zu 2. ist im o.g. Grundbuchblatt als die Eigentümerin verzeichnet.

In notarieller Urkunde vom 14.04.2021 (UR.Nr. ... des Notars ... in ..., Bl. 28 ff. d.A.) erteilte sie dem Beteiligten zu 1., ihrem Sohn, eine General- und Vorsorgevollmacht, die u.a. die Befugnisse umfasste, Grundbesitz zu verwalten, zu veräußern und zu belasten (I.2.i)). Dem Beteiligten zu 1. wurde gestattet, Rechtsgeschäfte mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten vorzunehmen (Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB) sowie in Vermögensangelegenheiten in von ihm bestimmten Einzelfällen Untervollmacht zu erteilen (I.3.). Unter II. „Regelung des Innenverhältnisses“ ist ausgeführt:

„Die nachstehende Vereinbarung regelt die Anwendung der Vollmacht im Innenverhältnis. Dritte, denen gegenüber aufgrund dieser Vollmacht gehandelt wird, haben das Vorliegen der nachstehenden Voraussetzungen nicht zu prüfen. Im Außenverhältnis gilt die Vollmacht also unbeschränkt.

1. Der Bevollmächtigte darf von der Vollmacht erst und nur dann Gebrauch machen, wenn ich zugestimmt habe oder ich aus gesundheitlichen oder sonstigen Gründen verhindert bin, meine Angelegenheiten selbst zu regeln.

2. Die Vollmacht ist jederzeit widerruflich...“

In notarieller Urkunde vom 07.07.2022 („Übertragungsvertrag über Grundbesitz“) (UVZ-Nr. ... des Notars ... in ..., Bl. 23 ff. d.A.) trat Herr ... als Vertreter ohne Vertretungsmacht, sich deren Genehmigung vorbehaltend, für die Beteiligte zu 2. und als Vertreter ohne Vertretungsmacht, sich dessen Genehmigung vorbehaltend, für den Beteiligten zu 1. auf. In dem Vertrag übertrug die Beteiligte zu 2. unter Auflassung das Eigentum an dem o.g. Grundbesitz auf den Beteiligten zu 1. unter Vorbehalt eines durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesicherten Wohnungsrechts. Bewilligt und beantragt wurden von den Beteiligten die Eintragung des Eigentumswechsels, die Löschung nicht übernommener Rechte, die Eintragung des Wohnungsrechts sowie einer durch den Tod der Berechtigten auflösend befristeten Vormerkung zur Sicherung eines im Vertrag geregelten bedingten Rückübertragungsanspruchs (Abschnitt V.). Wegen aller weiteren Einzelheiten des Vertragsinhalts wird auf Bl. 23 ff. Bezug genommen.

Mit am 18.07.2022 bei dem Grundbuchamt eingegangenem Schriftsatz vom 14.07.2022 hat der verfahrensbevollmächtigte Notar im Namen aller Antragsberechtigten eine beglaubigte Abschrift seiner Urkunde vom 07.07.2022 zum Vollzug gemäß Abschnitt V. eingereicht. Beigefügt war die mit einer Unterschriftsbeglaubigung des deutschen Honorarkonsuls verbundene Genehmigung des Vertrages vom 07.07.2022 durch den Beteiligten zu 1. am 08.07.2022 im eigenen Namen und als Vertreter der Beteiligten zu 2. aufgrund der General- und Vorsorgevollmacht (Bl. 34 R f.).

Mit notariellem Vertrag vom 29.07.2022 (UVZ Nr. ... des Notars YYY in ...) übertrug die Beteiligte zu 2. das Eigentum an dem o.g. Grundbesitz auf ihre Tochter ... unter Vorbehalt eines lebenslangen unentgeltlichen Nießbrauchs (Bl. 40 ff.). Eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde ist mit Schriftsatz des Urkundsnotars vom 01.08.2022 am 03.08.2022 bei dem Grundbuchamt zum Vollzug eingereicht worden (Bl. 38 ff.).

Mit einem an den Beteiligten zu 1. gerichteten Schreiben vom 03.08.2022 hat die Beteiligte zu 2. die General- und Vorsorgevollmacht vom 14.04.2022 (Bl. 46) widerrufen. Des Weiteren hat sie den Vollmachtwiderruf in einem Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten an das Grundbuchamt vom 05.08.2022 erklärt (Bl. 49). Mit weiterem Schriftsatz an das Grundbuchamt vom selben Tage hat sie die Rücknahme des am 18.07.2022 bei dem Grundbuchamt eingegangenen Eintragungsantrages erklärt und geltend gemacht, aufgrund der Rücknahme des Antrages des Notars ... sei der Antrag des Notars YYY zu bearbeiten (Bl. 57 f.).

Mit Schriftsatz vom 08.08.2022 hat der Notar ... um vorläufige Aussetzung des Umschreibungsantrages vom 14.07.2022 gebeten (Bl. 71).

Am 24.08.2022 erließ das Landgericht Köln (2 O 128/22) auf Antrag der Beteiligten zu 2. eine einstweilige Verfügung, durch welche der Beteiligte zu 1. verpflichtet wurde, den bei dem Grundbuchamt auf der Grundlage der Urkunde vom 07.07.2022 gestellten Antrag auf Umschreibung des Eigentums zurückzunehmen, sowie es zu unterlassen, einen weiteren Eintragungsantrag auf der Grundlage dieser Urkunde zu stellen (Bl. 83 ff.). Die Entscheidung war im Wesentlichen darauf gestützt, dass der Beteiligte zu 1. weder dargelegt noch glaubhaft gemacht habe, dass die Beteiligte zu 2. ihre Zustimmung vor der Übertragung erteilt habe. Da der Beteiligte zu 1. von der fehlenden Zustimmung gewusst habe, habe ein missbräuchliches Insichgeschäft vorgelegen.

Mit Schriftsatz an das Grundbuchamt vom 02.09.2022 hat die Beteiligte zu 2. vorgebracht, die mit Schriftsatz vom 05.08.2022 namens und im Auftrag der Beteiligten zu 2. als Veräußerin erklärte Rücknahme des Eintragungsantrages zum Übertragungsvertrag vom 07.07.2022 könne nicht den vom Beteiligten zu 1. als Erwerber gestellten Umschreibungsantrag umfasst haben. Dieser indes sei aufgrund der einstweiligen Verfügung des Landgerichts vom 24.08.2022 zurückgenommen (Bl. 107 ff.).

Mit persönlichem Schreiben an das Landgericht vom 08.09.2022 nahm die Beteiligte zu 2. ihren Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung gegen den Beteiligten zu 1. zurück (Bl. 592). Mit weiterem persönlichem Schreiben an das Landgericht vom 16.09.2022 brachte sie dann vor, sie möchte nach wie vor nicht, dass ihr Haus an den Beteiligten zu 1. übertragen werde, vielmehr wolle sie die Übertragung an ihre Tochter, wofür sie alle notwendigen Schritte unternehmen werde. Mit Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 05.10.2022 brachte sie vor, ihr Schreiben vom 08.09.2022 sei nicht als Rücknahme des Antrags auf Erlass der einstweiligen Verfügung zu verstehen. Vorsorglich ließ sie eine Anfechtung der Antragsrücknahme wegen Irrtums erklären (Bl. 720 ff.). Mit Schriftsatz vom 05.10.2022 ließ die Beteiligte zu 2. erneut einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung mit dem Inhalt des ursprünglichen Antrages vom 06.06.2022 stellen; dieses Verfahren wurde vom Landgericht Köln unter dem Aktenzeichen 2 O 191/22 geführt (Bl. 835 ff.). Mit Beschluss vom 10.10.2022 erlegte das Landgericht die Kosten des (ersten) Verfahrens 2 O 128/22 der Beteiligten zu 2. auf, weil sie mit Schreiben vom 08.09.2022 wirksam die Antragsrücknahme erklärt habe (Bl. 750 ff.). Den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung vom 05.10.2022 nahm die Beteiligte mit Schriftsatz vom 10.11.2022 zurück (Bl. 1127).

Mit Zwischenverfügung vom 22.12.2022 hat die Grundbuchrechtspflegerin den Eintragungsantrag des Verfahrensbevollmächtigten des Beteiligten zu 1. vom 14.07.2022 beanstandet und gestützt auf den Vollmachtwiderruf der Beteiligten zu 2. unter Fristsetzung um Einreichung einer Genehmigung der Beteiligten zu 2. in Bezug auf den Vertrag vom 07.07.2022 gebeten (Bl. 1176).

Hiergegen richtet sich die mit Schriftsatz des verfahrensbevollmächtigten Notars vom 27.12.2022 eingelegte Beschwerde des Beteiligten zu 1., mit welcher er geltend macht, der Vollmachtswiderruf habe nur ex nunc gewirkt. Der Beschluss des Landgerichts vom 24.08.2022 setzte sich zwar mit der Frage des Vollmachtsmissbrauchs auseinander. Durch jeweilige Antragsrücknahme seien aber die beiden einstweiligen Verfügungsverfahren beendet (Bl. 1184 ff.).

Die Grundrechtspflegerin hat der Beschwerde durch Beschluss vom 31.01.2022 nicht abgeholfen und die Sache zur Entscheidung dem Oberlandesgericht vorgelegt. Sie hat im Wesentlichen ausgeführt, Zweifel an der vom Grundbuchamt zu prüfenden Wirksamkeit der Vollmacht könnten durch den Widerruf der Vollmacht vom 03. bzw. 05.08.2022 nun nachhaltig nicht mehr ausgeräumt werden.

Der Berichterstatter des Senats hat der Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten zu 2. unter Beifügung von Kopien des Aktenstandes ab Erlass der Zwischenverfügung Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt; eine solche ist nicht zu den Akten gelangt.

2. Auf die gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthafte und auch im Übrigen zulässige Beschwerde ist die angefochtene Zwischenverfügung aufzuheben. Das vom Grundbuchamt angenommene Eintragungshindernis besteht in Ansehung der vom Beteiligten zu 1. – auch – im eigenen Namen in seiner Eigenschaft als Erwerber mit Schriftsatz des Urkundsnotars vom 14.07.2022 (Eingang am 18.07.2022) gestellten Eintragungsanträge nicht, weil es einer Genehmigung der Beteiligten zu 2. des Vertrages vom 07.07.2022 nicht bedarf. Denn die vom Beteiligten zu 1. am 08.07.2022 – auch – in seiner Eigenschaft als Vertreter auf der Grundlage der General- und Vorsorgevollmacht vom 14.04.2022 im Namen der Beteiligten zu 2. erteilte Genehmigung der vollmachtlosen Vertretung im Vertrag vom 07.07.2022 ist wirksam; eine – weitere – Genehmigung durch die Beteiligte zu 2. selbst ist nicht erforderlich.

Die Vertretungsmacht des Beteiligten zu 1. umfasste ausweislich der General- und Vorsorgevollmacht auch Grundstücksgeschäfte, wobei die Vornahme eines Insichgeschäfts gestattet war. Die Vertretungsmacht war im hier maßgeblichen Außenverhältnis unbeschränkt eingeräumt worden.

Der Vollmachtswiderruf vom 03.08.2022 und vom 05.08.2022 wirkte sich nicht auf die Wirksamkeit der vom Beteiligten zu 1. im Namen der Beteiligten zu 2. erklärten Vertragsgenehmigung vom 08.07.2022 aus. Die Wirksamkeit einer vor dem Widerruf aufgrund der Vollmacht abgegebenen Willenserklärung bleibt von dem Widerruf unberührt, da der Widerruf nur Wirkung ex nunc entfaltet (BGH, Urteil vom 11.05.2017 – IX ZR 238/15 – juris Tz. 16; BGH, Beschluss vom 19.09.2019 – V ZB 119/18 – juris Tz. 23). Ob der Auffassung zu folgen ist, wonach ein zwar nach Erklärung der Bewilligung, aber noch bis zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der verfahrensrechtlichen Erklärung – etwa durch Vorlage beim Grundbuchamt – erklärter Widerruf der Vollmacht das Wirksamwerden der Bewilligung als verfahrensrechtlicher Erklärung hindert (KG, FGPrax 2015, 10; OLG Düsseldorf, FGPrax 2014, 8; OLG München FGPrax 2019, 61) bedarf hier keiner Entscheidung, weil der Widerruf der Vollmacht erst nach Einreichung des die Bewilligung enthaltenden Vertrages vom 07.07.2022 einschließlich seiner Genehmigung zum Vollzug erfolgte; der Vollzugsantrag war bereits am 18.07.2022 bei dem Grundbuchamt eingegangen.

Auch im Zusammenhang mit den vor dem Landgericht Köln geführten und jeweils durch Antragsrücknahme beendeten einstweiligen Verfügungsverfahren ergeben sich keine im Grundbuchverfahren durchgreifenden Gesichtspunkte gegen die Wirksamkeit der Vertretung. Zwar soll das Grundbuchamt ausnahmsweise auch bei einer im Außenverhältnis unbeschränkten Vollmacht eine Eintragung ablehnen können und müssen, wenn es sichere Kenntnis vom Missbrauch einer im Außenverhältnis unbeschränkten Vollmacht aufgrund von Verstößen gegen im Innenverhältnis bestehende Beschränkungen der Vollmacht hat. Eine solche Kenntnis kann sich aus ihm bekannten offensichtlichen und eindeutig gefassten internen Bindungsklauseln ergeben. Begründet wird diese Auffassung damit, dass das Grundbuchamt aufgrund des Legalitätsprinzips nicht bewusst daran mitwirken darf, das Grundbuch unrichtig zu machen (Senat, FGPrax 2020, 111; OLG München, FGPrax 2013, 111; FamRZ 2019, 868; OLG Düsseldorf, FGPrax 2020, 256; Demharter, GBO, 32. Aufl. 2021, Einleitung Rn. 1).

Eine danach für das Grundbuchverfahren notwendige sichere Kenntnis eines Missbrauchs der Vollmacht steht vorliegend indes nicht fest. Die diesbezügliche Regelung in der General- und Vorsorgevollmacht lautet: „Der Bevollmächtigte darf von der Vollmacht erst und nur dann Gebrauch machen, wenn ich zugestimmt habe oder ich aus gesundheitlichen oder sonstigen Gründen verhindert bin, meine Angelegenheiten selbst zu regeln.“ Es liegen keine im Grundbuchverfahren verwertbaren Nachweise dafür vor, dass die genannten, im Außenverhältnis geregelten Voraussetzungen für das Gebrauchmachen von der Vollmacht im Zeitpunkt der Genehmigung des Vertrages am 08.07.2022 nicht vorlagen. Die einstweilige Verfügung des Landgerichts vom 24.08.2022 war auf die zivilprozessrechtliche Darlegungs- und Beweislastverteilung im einstweiligen Verfügungsverfahren gestützt, wobei der Beteiligte zu 1. nach Auffassung der Kammer weder dargelegt noch glaubhaft gemacht hatte, dass die Beteiligte zu 2. zuvor ihre Zustimmung erteilt hatte. Diese zivilprozessualen Grundsätze sind auf das Grundbuchverfahren nicht übertragbar; dort vielmehr müsste – was indes hier nicht der Fall ist – für die Feststellung eines Missbrauchs aufgrund grundbuchrechtlich zulässiger Nachweise feststehen, dass die vertraglichen Voraussetzungen für ein Gebrauchmachen von der im Außenverhältnis unbeschränkten Vollmacht nicht vorlagen. Für eine umfassende Tatsachenaufklärung ist im Grundbuchverfahren kein Raum, materiell-rechtliche Fragen sind in einem Zivilprozess zwischen den Beteiligten abschließend zu klären (OLG Düsseldorf a.a.O.). Eine solche Feststellung im Grundbuchverfahren muss hier schon deshalb ausscheiden, weil die zitierte vertragliche Regelung die Erteilung einer mündlichen oder auch nur konkludenten Zustimmung durch die Beteiligte zu 2. nicht ausschloss. Letztlich ist aufgrund der Antragsrücknahmen in den einstweiligen Verfügungsverfahren auch nicht mehr zu einer abschließenden Entscheidung gekommen.

Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten ist im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht veranlasst, weil die Beteiligte zu 2. am Beschwerdeverfahren nicht teilgenommen hat und eine Kostenbelastung nicht billigem Ermessen entspräche (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 FamFG).

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde nach § 78 Abs. 2 GBO liegen nicht vor.

3. Im Hinblick auf die Fassung des Rubrums des Nichtabhilfebeschlusses des Grundbuchamtes sieht sich der Senat für künftige Fälle zu dem Hinweis veranlasst, dass der Urkundsnotar in der Regel – so auch hier – nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund seiner Vertretungsbefugnis (§ 15 Abs. 2 GBO) für den Antragsberechtigten als Verfahrensbevollmächtigter im Grundbuchverfahren tätig wird. Im Ergebnis gilt nichts anderes für einen bestellten Rechtsanwalt (§ 10 Abs. 2 FamFG).