

Gutachten des Deutschen Notarinstituts**Abruf-Nr.: 186656****letzte Aktualisierung: 04. Februar 2022****BeurkG § 39; ZVG § 71****Nachweis der Vollmacht im Zwangsversteigerungsverfahren; Vermerk des Notars über Einsichtnahme in Handelsregister****I. Sachverhalt**

In einem Termin zur Zwangsversteigerung eines Grundstückes wurde das Gebot nach § 71 Abs. 2 ZVG zurückgewiesen, weil der Bieter seine Vertretungsmacht nicht habe nachweisen können. Er verfügte lediglich über einen mit folgendem gesiegeltem Vermerk versehenen Handelsregisterauszug:

„Hiermit beglaubige ich, der unterzeichnende Notar, aufgrund heutiger elektronischer Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts X zu HRB X, dass die vorstehende Fotokopie (chronologischer Registerauszug) eine vollständige Wiedergabe des chronologischen Handelsregisterauszuges der XY GmbH mit Sitz in Z vom heutigen Tag ist und mit der entsprechenden Eintragung des Handelsregisters per 2.8.2021 übereinstimmt.
X, den 2. August 2021“

Bei diesem Vermerk handelt es sich um ein einfaches Zeugnis gem. § 39 BeurkG und zweifellos um eine öffentlich beglaubigte Urkunde. Dieses soll dem beglaubigten Handelsregisterauszug nach Auffassung der Rechtspflegerin nicht gleichstehen, sie fordert eine Bescheinigung nach § 21 BNotO.

II. Zur Rechtslage

Eine Bietvollmacht i. S. d. § 71 Abs. 2 ZVG erlaubt dem Bevollmächtigten mit Wirkung für und gegen den Vertretenen in dessen Namen Gebote i.R.d. Zwangsversteigerung abzugeben, wodurch dem Vertretenen als Meistbietenden der Zuschlag erteilt wird. Die Bietvollmacht ist mindestens in öffentlich beglaubigter Form nachzuweisen, § 71 Abs. 2 ZVG.

Auch Zeugnisse des Notars in Vermerkform, §§ 39ff BeurkG, sind öffentliche Urkunden i. S. d. §§ 415 ff. ZPO. In Vermerkform kann der Notar von ihm wahrgenommene Tatsachen bezeugen („einfaches Zeugnis“). Zu diesen Tatsachen gehören auch Eintragungen in öffentlichen Registern, wie dem Handelsregister, wofür der Notar nach § 20 Abs. 1 S. 2 BNotO zuständig ist. Das Zeugnis des Notars weist nach, dass das entsprechende Register eine bestimmte Eintragung enthält, es hat dieselbe Beweiskraft wie ein beglaubigter Registerauszug (BeckOGK-BeurkG/Theilig,

Std.: 1.7.2021, § 39 Rn. 11; Armbrüster/Preuß/Renner, Beurkundungsgesetz und Dienstordnung für Notare, 8. Aufl. 2020, § 39 BeurkG Rn. 1, 3; Gutachten DNotI-Report 2014, 81, 82).

Von dem Vermerk i. S. d. § 39 BeurkG zu unterscheiden ist eine Vertretungsbescheinigung nach § 21 Abs. 1 BNotO. Auch hierdurch kann ein Nachweis der Vertretungsmacht für Zwecke des Grundbuch- oder Registerrechts erbracht werden, §§ 21 Abs. 1 S. 2 BNotO, 32 Abs. 1 S. 1 GBO (vgl. BeckOK-BNotO/Sander, 5. Ed. Std. 31.07.2021, § 21 Rn. 36-38). Im Unterschied zum Vermerk nach § 39 BeurkG ist die Vertretungsbescheinigung jedoch keine Zeugnisurkunde über die Wahrnehmung des Notars, sondern in ihr gibt der Notar eine rechtliche Schlussfolgerung auf der Basis wahrnehmbarer Tatsachen aufgrund seines Sachverständs ab (BeckOK-BNotO/Sander, § 21 Rn. 1).

Soweit sich die im Zwangsversteigerungsverfahren nachzuweisende Vertretungsmacht alleine aus dem Handelsregister ergibt, z.B. bei organschaftlicher Vertretung eines GmbH-Geschäftsführers mit Alleinvertretungsbefugnis, **genügt** daher für deren Nachweis – im Gegensatz zum Grundbuchverfahren, § 32 Abs. 1 GBO – der **Vermerk des Notars** über die Einsichtnahme in das Handelsregister (Grziwotz/Heinemann, BeurkG, 3. Aufl. 2018, § 39 Rn. 5; BeckOGK-BeurkG/Theilig, § 39 Rn. 11; Armbrüster/Preuß/Renner, § 39 BeurkG Rn. 1, 3; Gutachten DNotI-Report 2014, 81, 82; undifferenziert Schneider/Traub, ZVG, 2020, § 71 Rn. 40; Hintzen, in: Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG, 15. Aufl. 2016, § 71 Rn. 37; unzutreffend nur auf § 21 BNotO abstellend: Stöber/Becker, ZVG, 22. Aufl. 2019, § 71 Rn. 33).

Zu beachten sind hierbei die Anforderungen, die an die Aktualität des Nachweises gestellt werden. Akzeptiert wurden Nachweise, die zwischen zwei und zwölf Tagen alt waren, teils wird unter Bezugnahme auf § 15 Abs. 2 HGB vertreten, ein 15 Tage alter Nachweis genüge in jedem Fall, soweit nicht Änderungen in der Vertretungsberechtigung bekannt seien (vgl. zur Übersicht Becker, § 71 Rn. 38).

Soll hingegen eine *rechtsgeschäftlich* erteilte Vertretungsmacht nachgewiesen werden, die durch ein Organ einer juristischen Person einem Dritten erteilt wurde, ist ein weiterer Schritt nötig: Es muss die Vollmachtsurkunde selbst in Ausfertigung oder Urschrift vorgelegt werden und zudem der Nachweis der Vertretungsmacht des für die juristische Person handelnden Organs erbracht werden. Letzteres kann wiederum – wie vorstehend geschildert – durch einen Vermerk des Notars über die Einsichtnahme in das Handelsregister oder durch eine Notarbescheinigung nach § 21 Abs. 1 BNotO geschehen (Becker, § 71 Rn. 33; Hintzen, § 71 Rn. 37; Böttcher, ZVG, 6. Aufl. 2016, § 71 Rn. 20a).

Nach dem Gesagten genügt der im mitgeteilten Sachverhalt angefertigte Vermerk für den Nachweis der Vertretungsmacht im Zwangsversteigerungsverfahren, sofern sich die Vertretungsmacht ausschließlich aus dem Handelsregister ergibt. Mangels Klärung dieser Frage durch die Rechtsprechung verbleibt jedoch eine Restunsicherheit hinsichtlich der Tauglichkeit eines solchen Vermerks als ausreichenden Vertretungsnachweis.