

letzte Aktualisierung: 14.4.2025

OLG Stuttgart, Beschl. v. 11.11.2024 – 8 W 303/24

BGB §§ 164, 873; GBO §§ 20, 29

Auflassung eines Grundstücks durch transmortal Bevollmächtigten; Grundstücksveräußerung zur Auseinandersetzung des Nachlasses; Prüfungsumfang des Grundbuchamts beschränkt auf dingliche Erklärung

1. Ein transmortal Bevollmächtigter kann ein Nachlassgrundstück im Namen der Erben auflassen; insoweit (aber auch nur insoweit) liegt ein nachlassbezogenes Rechtsgeschäft vor, das von der transmortalen Vollmacht gedeckt ist.
2. Die transmortale Vollmacht deckt nicht die Auflassungserklärung des Grundstückserwerbers ab.
3. Auch wenn die Grundstücksveräußerung der Auseinandersetzung des Nachlasses unter Miterben dient, ist im Grundbuchverfahren nur die Auflassung, nicht auch der zu Grunde liegende schuldrechtliche Nachlassauseinandersetzungsvertrag in den Blick zu nehmen.
4. Der Senat hält insoweit an seiner bisherigen Rechtsauffassung im Verfahren 8 W 201/15 – BeckRS 2016, 139516 nicht länger fest.

Gründe

I.

Als Eigentümer des im Grundbuch von R., Blatt...7 BV Nr. 2, Gemarkung R., Flst. ...2, Landwirtschaftsfläche 1905 m², ist Herr O. W. (im Folgenden: „Erblasser“) eingetragen, der am xx.xx.2018 verstorben ist. Seine Ehefrau L. W., geb. Ot., ist bereits am xx.xx.2008 vorverstorben.

Der Erblasser hat am 23.10.2014 zur Beurkundung der Württ. Notariatsassessorin H. B. als amtlich bestellte Vertreterin des Notars K., S., UR-Nr. ... F, seinen Töchtern Frau H. K. und S. S. je einzeln transmortal wirkende General- und Vorsorgevollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt.

Der Erblasser wurde aufgrund des von Notar Ja., S., am 10.05.1995 beurkundeten Erbvertrags (UR Nr. ...5) von seinen Enkeln M. und J. W. (anstelle ihres vorverstorbenen Vaters H. W.) sowie seinen Töchtern M. F., H. B., H. K., A. S., S. P. und S. S. (allesamt geb. W.) beerbt.

Zur restlichen Auseinandersetzung des Nachlasses nach dem Erblasser schlossen die Töchter A. S., S. S., jeweils in eigenem Namen handelnd, und H. K., die nicht nur in eigenem Namen, sondern unter Bezugnahme auf die oben erwähnte transmortale Vollmacht des Erblassers auch für diesen handelte, vor dem Notar J., S., am 7.3.2024 einen Übernahmevertrag (UR-Nr. ... J), durch den sich die drei genannten Töchter verpflichteten, das oben näher bezeichnete Grundstück entgeltlich zu je einem Miteigentumsanteil von 1/3 zu erwerben. Zugleich erklärten die Vertragsparteien die Auflassung. Außerdem beantragten alle drei Erwerberinnen, die Eigentumsänderung im Grundbuch einzutragen, was die Tochter H. K. als transmortal Bevollmächtigte des Erblassers sogleich bewilligte.

Der beurkundende Notar J. beantragte mit Schreiben vom 29.4.2024 gem. § 15 BNotO, die Änderung des Eigentums an dem Grundstück ins Grundbuch einzutragen.

Mit Zwischenverfügung nach § 18 Abs.1 GBO vom 12.7.2024 beanstandete das Grundbuchamt, dass einer antragsgemäßen Entscheidung Hindernisse entgegenstünden, zu deren Behebung es noch der Vorlage des Erbnachweises nach Herrn O. W. gemäß § 35 GBO sowie der Nachgenehmigung aller Erben in der Form des § 29 GBO bedürfe.

Zur Begründung führte das Grundbuchamt - u. a. unter Bezugnahme auf eine ältere Rechtsprechung des Senats - aus, die über den Tod des Erblassers hinaus gültige Vollmacht reiche nicht für die vorliegend vorgenommene Erbteilung aus, da diese (auch) das Eigenvermögen der Erben berühre. Dies gelte auch für das Verfügungsgeschäft (Auflassung). Der transmortal Bevollmächtigte könne deshalb für die Miterben keinen Erbauseinandersetzungsvertrag schließen. Vielmehr müsse die Erbfolge gemäß § 35 GBO nachgewiesen werden.

Zur Behebung dieser vermeintlichen Hindernisse setzte das Grundbuchamt den Antragstellern Frist bis zum 12.8.2024, nach deren ergebnislosem Ablauf der bezeichnete Antrag kostenpflichtig zurückzuweisen sei.

Mit ihrer Beschwerde verfolgen die Antragstellerinnen ihr Ziel, die Eintragung der Eigentumsänderung zu erwirken, weiter und halten an ihrer bereits dem Grundbuchamt

dargelegten Auffassung fest, dass für die vorliegend maßgebliche Eintragung der Eigentumsänderung keine weiteren Unterlagen als die bereits vorgelegten vonnöten seien. Für die begehrte Eintragung der Eigentumsänderungen seien die persönlich abgegebenen und notariell beurkundeten Erklärungen der drei Erwerberinnen und die aufgrund transmortaler Vollmacht für die Veräußerungsseite abgegebene Erklärung der Bevollmächtigten ausreichend.

Das Grundbuchamt half der Beschwerde nicht ab und legte sie dem Senat zur Entscheidung vor.

II.

1. Die gem. § 71 GBO statthafte Beschwerde gegen die Zwischenverfügung vom 12.07.2024 ist zulässig und begründet. Die vom Amtsgericht angenommenen Hindernisse für die erstrebte Eintragung der Eigentumsänderung bestehen nicht. Im Zentrum der entscheidungserheblichen Betrachtung steht die Frage, ob die Beteiligte Ziffer 1 aufgrund der ihr vom Erblasser erteilten Vollmacht ausreichend ermächtigt ist, an der Eigentumsänderung mitzuwirken. Hierzu im Einzelnen:

1.1. Die Vertretungsbefugnis ist im Grundbuchverfahren von Amts wegen zu prüfen (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Auflage 2020, Rdnr. 88 b, 3532). Der auf Grund einer transmortalen Vollmacht Bevollmächtigte ist bis zu deren Widerruf durch die Erben befugt, innerhalb der eingeräumten Vertretungsmacht über das zum Nachlass gehörende Vermögen zu verfügen, ohne die Erbfolge nachzuweisen und die Erben zu benennen (OLG Frankfurt ZEV 2012, 377; Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht ZEV 2015, 225; OLG München NJW-RR 2015, 1382; OLG Stuttgart/Senat DNotZ 2019, 194; Demharter, Grundbuchordnung, 33. Auflage 2016, § 19 GBO, Rdnr. 81 a). Der Bevollmächtigte vertritt nach dem Tod des Vollmachtgebers dessen Erben in Bezug auf den Nachlass (vgl. Schubert in: Münchener Kommentar zum BGB, 9. Auflage 2021, § 168 BGB, Rdnr. 39 m.w.N.). Mit dem Tod des Vollmachtgebers tritt lediglich eine Änderung in der Person des Vertretenen ein, nicht aber hinsichtlich Umfang und Inhalt der Vollmacht (OLG Stuttgart/Senat, ZEV 2012, 430). Die Rechtsmacht des Bevollmächtigten ist vom Erblasser abgeleitet, die Gesamtrechtsnachfolge spielt insoweit keine Rolle.

1.2. Zu beachten ist, dass sich der Umfang der Vertretungsmacht allein von dem verstorbenen Vollmachtgeber/Erblasser ableitet und sich nach dessen Tod ausschließlich auf dessen Nachlass als gesamthänderisch gebundenes Sondervermögen der Erben, nicht hingegen auf das sonstige Vermögen der Erben bezieht. Der Bevollmächtigte kann demnach in Bezug auf den Nachlass und die Nachlassgegenstände zwar alle Rechtsgeschäfte derart vornehmen, wie dies der Erblasser zu seinen Lebzeiten selbst hätte tun können (Hügel/Reetz, a.a.O. m.w.N.); die Vollmacht erstreckt sich als vom Erblasser abgeleitete Vertretungsmacht hingegen weder auf Verpflichtungs- noch Verfügungsgeschäfte über das „Eigenvermögen“ des Erben (Hügel/Reetz, Grundbuchordnung, 4. Auflage 2020, Vertretungsmacht, Rdnr. 49; Zimmermann in: Münchener Kommentar zum BGB, 6. Auflage 2013, vor § 2197 BGB, Rdnr. 14). Hieraus folgt, dass der Bevollmächtigte dann, wenn mehrere Personen Erben geworden sind, keine Erbteilung vornehmen kann, weil die transmortale Vollmacht hierfür nicht ausreicht. Die Erbteilung berührt nämlich (auch) das Eigenvermögen der Erben. Der Erbteil ist, wie die Regelung des § 2033 Abs. 1 BGB zeigt, ein besonderes, vom Nachlass selbst zu unterscheidendes Recht. Er gehört zum Eigenvermögen des Miterben (Krug/Daragan/Bernauer, Die Immobilie im Erbrecht, 2. Auflage 2023, § 4, Rdnr. 85; Leipold, Erbrecht, 16. Auflage 2006, Rdnr. 724) und wird durch die Erbteilung tangiert. Wie oben ausgeführt, erstreckt sich aber die vom Erblasser

abgeleitete Vollmacht weder auf Verpflichtungs- noch Verfügungsgeschäfte über das Eigenvermögen des Erben. Eine Erbteilung ist daher auf Grund der transmortalen Vollmacht nicht möglich (Krug/Daragan/Bernauer, a.a.O.; Kroiß/Horn, Erbenlegitimation ohne Erbschein, NJW 2013, 516). Diese Auffassung teilt der Senat ausdrücklich.

1.3. Im vorliegenden Fall ist die Übertragung des Grundstückseigentums Teil der Nachlassauseinandersetzung, die im „Übernahmevertrag“ vom 7.3.2024 geregelt ist. Das Grundbuchamt hat in der angefochtenen Zwischenverfügung zutreffend aufgezeigt, dass die Regelungen im „Übernahmevertrag“ neben der Veräußerung und Übertragung des verfahrensgegenständlichen Grundbesitzes auch eine (teilweise) Auseinandersetzung des (restlichen) Nachlasses nach dem Erblasser zwischen den Erben enthält. Da die Erbteilung das Eigenvermögen der Erben betrifft, ist die der Beteiligten Ziff. 1 erteilte transmortale Vollmacht für die Erbteilung nicht ausreichend.

1.4. Allerdings hat das Grundbuchamt die über den Tod des Erblassers hinaus wirkende Vollmacht nur mit Blick auf die Auflassung (§§ 925 BGB, 20 GBO) als Vollzugsgeschäft zu prüfen, nicht jedoch mit Blick auf das Kausalgeschäft (vgl. Gutachten DNotI-Report 2017, 156; Weber, Die transmortale Vollmacht bei Immobilienübertragungen im Rahmen der Erbauseinandersetzung, ErbR 2018, 189; Milzer, Immobiliengeschäfte mit transmortalen Vollmachten - Ist das Voreintragungsdogma auf dem Rückzug? DNotZ 2021, 494). Der transmortal Bevollmächtigte kann daher das Nachlassgrundstück im Namen der Erben auflassen; *insoweit (aber auch nur insoweit)* liegt ein nachlassbezogenes Rechtsgeschäft vor, das von der Vollmacht gedeckt ist (Gutachten DNotI-Report 2017, 156; Weber a.a.O.; Milzer a.a.O.; Demharter, a.a.O., § 19 GBO, Rdnr. 81 a; Grüneberg/Weidlich, Bürgerliches Gesetzbuch, 83. Auflage 2024, vor § 2197 BGB, Rdnr. 10). Auch für einen Missbrauch der Vertretungsmacht fehlt vorliegend jeder Anhaltspunkt. Den Auflassungsempfänger kann der transmortal Bevollmächtigte zwar mithilfe dieser Vollmacht nicht vertreten, da *insoweit* kein nachlassbezogenes Rechtsgeschäft vorliegt. Insoweit haben die drei Erwerberinnen allerdings persönlich selbst gehandelt und ihre maßgeblichen Willenserklärungen zur Beurkundung des Notars abgegeben.

1.5. Als Ausfluss des Abstraktionsprinzips ist daher die der Beteiligten Ziffer 1 transmortal erteilte Vollmacht ausreichend, die Auflassung für den Erblasser [genauer: für dessen Erben, s. o.] zu erklären, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob das der Auflassung zu Grunde liegende Verpflichtungsgeschäft als Nachlassauseinandersetzung wirksam ist. Soweit der früheren Entscheidung des Senats vom 30.09.2016 (Az. 8 W 201/15 - BeckRS 2016, 139516) diesbezüglich eine abweichende Beurteilung der Rechtslage zugrunde liegt, wird an dieser nicht festgehalten.

1.6. Die vom Grundbuchamt mit der angegriffenen Zwischenverfügung verlangten Genehmigungen des Vertrages durch die Erben nebst Erbnachweis sind daher nicht erforderlich. Da demzufolge das vom Grundbuchamt angenommene Eintragungshindernis nicht besteht, konnte die Zwischenverfügung keinen Bestand haben.

2. Die Kostenentscheidung im Beschwerdeverfahren beruht auf § 81 FamFG.

3. Gründe für die Zulassung einer Rechtsbeschwerde gemäß § 78 GBO liegen nicht vor.