

letzte Aktualisierung: 19.5.2017

OLG Oldenburg, Beschl. v. 4.5.2017 - 12 W 57/17

BGB §§ 883, 158; GBO § 29

Auflösend bedingte Auflassungsvormerkung; notarieller Löschungsantrag als auflösende Bedingung zulässig

Erteilt der Käufer der Verkäuferin in einem notariellen Grundstückskaufvertrag Vollmacht, die Auflassung zu erklären und auch Untervollmachten zu erteilen, und bevollmächtigt die Verkäuferin in derselben Urkunde „aufgrund der Vollmacht“ bestimmte Notarfachangestellte „zur Abgabe aller Erklärungen, zu denen sie bevollmächtigt worden ist“, liegt darin keine Vollmacht an die Notarfachangestellten, die Auflassung auch im Namen der Verkäuferin zu erklären. Ein Notar, der seine Angestellten nicht anweist, von der Vollmacht im Namen der Verkäuferin Gebrauch zu machen, handelt daher nicht amtspflichtwidrig.
(Leitsatz der DNotI-Redaktion)

- Abschrift -

OBERLANDESGERICHT OLDENBURG



B e s c h l u s s

12 W 57/17 (GB)

Petkum Blatt Amtsgericht Emden

In der Beschwerdesache

betreffend das Grundbuch von Petkum Blatt

Beteiligte:

1.

Eigentümerin und Beschwerdeführerin,

2.

Käufer und Beschwerdeführer,

Verfahrensbevollmächtigter zu 1. und 2:

[REDACTED]

hat der 12. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Oldenburg durch die Vorsitzende Richterin am Oberlandesgericht [REDACTED], den Richter am Oberlandesgericht [REDACTED] und den Richter am Oberlandesgericht Kollege [REDACTED]

am 4. Mai 2017

beschlossen:

Auf die Beschwerde der Beteiligten vom 29.03.2017 wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Emden vom 22.03.2017 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird ersucht, den Grundbuchenantrag vom 16.03.2017 nicht aus den Gründen des angefochtenen Beschlusses zu beanstanden.

Gründe

Die nach § 71 Abs. 1 GBO statthaft Beschwerde der Beteiligten ist zulässig und begründet. Das in der angefochtenen Zwischenverfügung aufgezeigte Eintragungshindernis besteht nicht. Das Grundbuchamt kann die Eintragung der Eigentumsvormerkung nicht davon abhängig machen, dass die vorgesehene auflösende Bedingung aufgehoben wird.

Die im notariellen Vertrag vom 20.02.2017 vereinbarte auflösend bedingte Eigentumsvormerkung ist zulässig und eintragungsfähig. Der Senat schließt sich insoweit der hierzu ergangenen Rechtsprechung (vgl. Schleswig-Holsteinisches OLG NotBZ 2017, 76f; KG FGPrax 2016, 250) und der wohl herrschenden Auffassung in der Literatur (vgl. Meikel/Hertel GBO, 11. Aufl., § 29, Rn. 143; Palandt/Herrler, BGB, 76. Aufl., § 883, Rn. 31; Weber Rpfleger 2016, 460/462 m.w.Nachw., AA. Jurksch Rpfleger 2016, 131f) an. Die dagegen erhobenen Einwendungen (vgl. Jurksch, aaO. und Rpfleger 2016, 464ff) greifen im Ergebnis nicht durch. Entsprechend den Ausführungen des Schleswig-Holsteinischen OLG

stellt eine auf die maßgebliche Vertragsklausel gestützte Einreichung des Löschungsantrages ein (als Bedingung im Sinne des § 158 BGB geeignetes) ungewisses Ereignis dar, dass auch nicht auf dem Willen einer Vertragspartei, sondern auf einer von dem Notar im Rahmen seiner Amtspflichten zu treffenden Entscheidung beruht. Dabei wird die Prüfungsbefugnis in Bezug auf den Löschungsantrag in vergleichbarer Weise auf den Notar übertragen wie bei der allgemein als zulässig angesehenen sog. „Schubladenlöschungsbewilligung“. Etwaige insolvenzrechtliche Probleme vermag der Senat hier ebenfalls nicht zu erkennen, vielmehr werden die bei einer Schubladenlöschungsbewilligung und bei einer vertraglichen Löschungsvollmacht des Notars im Falle der Insolvenz des Käufers bestehenden Schwierigkeiten bei der Löschung der Vormerkung (vgl. dazu Weber aaO., S. 461) gerade vermieden.

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]