

letzte Aktualisierung: 24.3.2025

OLG Saarbrücken, Beschl. v. 4.12.2024 – 5 W 41/24

BtOG § 7 Abs. 1; BGB §§ 164 ff.

Beglaubigung durch Urkundsperson der Betreuungsbehörde; Wirkung im Grundbuchverfahren; konkrete Anhaltspunkte für Tod des Vollmachtgebers

Das Grundbuchamt hat die Frage, ob die Wirkung der Beglaubigung einer ihm vorgelegten Vollmacht nach § 7 Abs. 1 Satz 2 BtOG geendet hat, nur dann zu prüfen, wenn es konkrete Anhaltspunkte für den Tod des Vollmachtgebers hat.

Gründe

I.

Im Grundbuch des im Eingang dieses Beschlusses bezeichneten Grundbesitzes sind die Beteiligten zu 1) und zu 2) als Eigentümer zu je $\frac{1}{2}$ Anteil eingetragen.

Der Beteiligte zu 1) errichtete am 2. Oktober 2023 eine als Vorsorgevollmacht bezeichnete Vollmachtsurkunde, in der er die Beteiligte zu 2) zu seiner allgemeinen Bevollmächtigten u.a. in den Bereichen der Gesundheitsfürsorge, der Unterbringung und Wohnungsangelegenheiten, zur Vertretung vor Gericht sowie der Vermögenssorge und damit auch zur Verfügung über Vermögensgegenstände jeder Art, einschließlich der Verwaltung, des Erwerbs und der Veräußerung von Vermögen einsetzte. Die Urkundsperson bei der Betreuungsbehörde des Landkreises Neunkirchen beglaubigte die Echtheit der Unterschrift des Beteiligten auf der „Vorsorgevollmacht“ gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 Betreuungsorganisationsgesetz (BtOG).

Mit notariell beurkundeten Vertrag vom 22. Februar 2024 des Notars Dr. O. (Urk.- Nr. xxx) übertrug die Beteiligte zu 2), sowohl handelnd für sich selbst als auch als Bevollmächtigte des Beteiligten zu 1), den Grundbesitz unentgeltlich an den Beteiligten zu 3). Der von den Beteiligten zu 2) und 3) mit dem Vollzug der Kaufvertragsurkunde beauftragte Notar beantragte die Eigentumsumschreibung und die Eintragung eines zugunsten der Beteiligten zu 1) und 2) errichteten Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts.

Das Grundbuchamt hat mit Zwischenverfügung vom 24. Juni 2024 die Beteiligten unter Verweis auf die Regelung in § 7 Abs.1 Satz 2 BtOG aufgefordert, binnen einer Frist von sechs Monaten eine Lebensbescheinigung des Beteiligten zu 1) vorzulegen. Hiergegen richtet sich die durch den mit dem Vollzug der Übertragungsurkunde beauftragten Notar am 22. Juli 2024 eingelegte Beschwerde. Das Grundbuchamt hat mit Verfügung 29. Juli 2024 die Sache dem Saarländischen Oberlandesgericht als Beschwerdegericht zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die nach § 11 Abs. 1 RPflG, § 71 Abs. 1, § 73 Abs. 1 und 2 GBO zulässige Beschwerde gegen die nach § 18 Abs. 1 GBO ergangene Zwischenverfügung ist in der Sache erfolgreich. Das Grundbuchamt durfte im vorliegenden Fall die Eintragung des Eigentümerwechsels nicht von der Vorlage einer Lebensbescheinigung des Beteiligten zu 1) abhängig machen.

1.)

Obwohl der Notar anzugeben hat, für wen er die Beschwerde führt (vgl. BayObLG, Beschluss vom 02. August 1989 – BReg 2 Z 86/89, NJW-RR 1989, 1495; Demharter, GBO, 33. Aufl., § 15 Rn. 20), hat sich der Notar im vorliegenden Fall darauf beschränkt, selbst das Rechtsmittel einzulegen, ohne die Personen zu bezeichnen, für die er handelt. Fehlt eine solche Angabe, so sind – sofern sich, wie hier, aus den Umständen nichts anderes ergibt – als Beschwerdeführer alle Antragsberechtigten anzusehen (BGH, Beschluss vom 24.01.1985 – V ZB 5/84, NJW 1985, 3070; BayObLG, Beschluss vom 24.04.1985 – BReg 3 Z 30/85). Insofern ist zu berücksichtigen, dass aus § 15 GBO dem Notar kein eigenständiges Antragsrecht erwächst und somit auch keine Beschwerdebefugnis (BayObLG, Beschluss vom 02.08.1989 – BReg 2 Z 86/89, a. a. O.; OLG München Beschluss vom 28. Juni 2017 – 34 Wx 421/16; KG, Beschluss vom 11. Februar 2014

– 1 W 130/13; OLG Nürnberg, Beschluss vom 25. März 2024 – 15 Wx 2176/23, ErbR 2024, 551 (552).

Auch wenn das Amtsgericht vorliegend keine Abhilfeentscheidung getroffen hat macht der Senat von seinem Recht Gebrauch sogleich über das Rechtsmittel zu entscheiden. Anerkanntermaßen sind die unterbliebene Durchführung des Abhilfeverfahrens oder das Fehlen eines (ordnungsgemäßen) Nichtabhilfebeschlusses keine zwingende Voraussetzung für die Entscheidung des Beschwerdegerichts über das Rechtsmittel (vgl. BGH, Beschluss vom 17. Juni 2010 – V ZB 13/10, juris; Schmidt-Räntschat, in: Meikel, GBO 12. Aufl., § 71 Rn. 7, § 75 Rn. 15).

2.)

Das Grundbuchamt hat die beantragte Eintragung des Eigentumswechsels zu Unrecht unter Hinweis auf § 7 Abs.1 Satz 2 BtOG von der Vorlage eines Lebendnachweises abhängig gemacht.

a)

Vor der Eintragung eines Eigentumswechsels hat das Grundbuchamt gem. § 20 GBO zu prüfen, ob die erforderliche Einigung der Beteiligten erklärt und in der grundbuchmäßigen Form des § 29 Abs. 1 GBO durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen ist, wie es nach materiellem Recht erforderlich ist, um die Rechtsänderung herbeizuführen (OLG Köln, Beschluss vom 18. Mai 2020 – 2 Wx 61/20, FGPrax 2020, 111 m.w.N.). Wird die Erklärung über die Einigung für den Eigentümer des Grundstücks – wie hier – durch einen Vertreter abgegeben, muss das Grundbuchamt und im Beschwerdeverfahren der an seine Stelle tretende Senat die Erteilung der Vollmacht und den Umfang der Vertretungsmacht (§§ 164 Abs. 1, 167 Abs. 1 BGB) als Eintragungsvoraussetzung selbstständig prüfen, ohne an die Auffassung des beurkundenden Notars gebunden zu sein (vgl. nur BGH, Beschluss vom 21. April 2016 – V ZB 13/15, FGPrax 2016, 145; BayObLG Rpfleger 1986, 216; OLG Frankfurt, Beschluss vom 15. Oktober 2010 - 20 W 399/10, FGPrax 2011, 58; FGPrax 2011, 273; OLG München, Beschluss vom 7. November 2018 – 34 Wx 395/17 FamRZ 2019, 868). Ist der Bevollmächtigte im Besitz der Vollmachtsurkunde, so hat das Grundbuchamt regelmäßig, insbesondere dann, wenn die Voraussetzungen des Rechtsscheintatbestands des § 172 BGB vorliegen, von dem Fortbestand der Vollmacht auszugehen (OLG Köln, Beschluss vom 9. Juli 2001 – 2 Wx 42/01 –, juris; OLG Karlsruhe Beschluss vom 29. August 1991, juris; OLG Köln, Beschluss vom 14. Dezember 1983 – 2 Wx 33/83 –, juris; Demharter, Grundbuchordnung, 33. Auflage 2023, § 19 Rn. 80). Sind ihm aber besondere Umstände bekannt, die auf die Möglichkeit eines Erlöschen hinweisen, so hat es in freier Beweiswürdigung (OLG Karlsruhe Beschluss vom 29. August 1991, juris; Demharter, Grundbuchordnung, 33. Auflage 2023, § 19 Rn. 80) zu prüfen, ob die Vollmacht erloschen ist (KG, Beschluss vom 21. Oktober 2008 - 1 W 246, 247/08 Rpfleger 2009, 147) und bei begründeten Zweifeln den Nachweis ihres Fortbestehens zu verlangen (OLG Hamm, Beschluss vom 11. Mai 2004 - 15 W 163/04, FGPrax 2004, 266; OLG Hamm, Beschluss vom 15. März 2005 - 15 W 61/05, FGPrax 2005, 240).

b)

Dieselben Grundsätze haben auch für die Frage, ob die Beglaubigungswirkung einer Vollmacht nach § 7 Abs.1 Satz 2 BtOG geendet hat, zu gelten. § 7 Abs.1 Satz 2 BtOG sieht vor, dass die Wirkung der Beglaubigung bei einer Vollmacht mit dem Tod des Vollmachtgebers endet. Allein

dieser Umstand berechtigt vorliegend das Grundbuchamt nicht dazu, die begehrte Eintragung von der Vorlage einer Lebendbescheinigung abhängig zu machen. Mit Inkrafttreten von § 7 Abs.1 Satz 2 BtOG zum 1. Januar 2023 beabsichtigte der Gesetzgeber, die Beglaubigungswirkung zeitlich auf das Lebensende des Vollmachtgebers zu begrenzen. Dies rechtfertige sich dadurch, dass der Zusammenhang zum Betreuungsrecht mit dem Tod des Vollmachtgebers ende. Nach dem Tod des Vollmachtgebers bezwecke die Vollmacht nur noch die Nachlassabwicklung, die aber gerade nicht Gegenstand des Betreuungsverfahrens sei (BT-Drs. 19/24445, 350). Ob der Vollmachtgeber noch lebt, ist deshalb nur zu prüfen, wenn das Grundbuchamt konkrete Anhaltspunkte für den Tod des Vollmachtgebers hat (BT-Drs. 19/24445, 350; Böhringer, ZfIR 2022, 530; Kraus, notar 2023, 283).

Das ist hier nicht der Fall. Allein der Umstand, dass der Beteiligte zu 1) schon bei Erteilung der Vollmacht die durchschnittliche Lebenserwartung für einen Mann erreicht hatte, stellt keinen konkreten Anhaltspunkt dar, vom Ableben des Vollmachtsgebers auszugehen und Nachweise für den grundbuchverfahrensrechtlichen Fortbestand der Vollmacht zu fordern (so auch Kraus, notar 2023, 283); besonders wenn die Vollmacht – wie hier - erst wenige Monate vor Antragstellung errichtet wurde und Rechte für den Vollmachtgeber eingetragen werden sollen.

3.)

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst (§§ 22 und 25 GNotKG).