

letzte Aktualisierung: 20.4.2022

OLG Frankfurt, Beschl. v. 22.11.2021 – 20 W 223/21

GBO §§ 13, 15, 19

Eintragung einer Vormerkung; Kein Vertretungsnachweis des Vormerkungsberechtigten erforderlich

Zur Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch bedarf es eines Eintragungsantrags und der einseitigen Bewilligung des Betroffenen. Liegen diese Voraussetzungen vor, kommt es in der Regel nicht in Betracht, die Vormerkungseintragung im Grundbuch vom Nachweis der Vertretungsberechtigung des Vormerkungsberechtigten abhängig zu machen.



Gericht:	OLG Frankfurt 20. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	22.11.2021
Aktenzeichen:	20 W 223/21
ECLI:	ECLI:DE:OLGHE:2021:1122.20W223.21.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 13 GBO, § 15 GBO, § 19 GBO

Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch

Leitsatz

Zur Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch bedarf es eines Eintragungsantrags und der einseitigen Bewilligung des Betroffenen. Liegen diese Voraussetzungen vor, kommt es in der Regel nicht in Betracht, die Vormerkungseintragung im Grundbuch vom Nachweis der Vertretungsberechtigung des Vormerkungsberechtigten abhängig zu machen.

Anmerkung

Die Entscheidung ist nicht anfechtbar.

☐ Verfahrensgang

vorgehend AG Gelnhausen, 29. September 2021, ..., Verfügung

Tenor

Die angefochtene Zwischenverfügung wird zu Ziffer 2. aufgehoben.

Gründe

I.

Im betroffenen Grundbuch ist in Abt. I, lfd. Nr. 1, die A, Kommanditgesellschaft dänischen Rechts, Stadt1, Dänemark, als Eigentümerin eingetragen. Mit Schreiben vom 27.09.2021 hat Notar B, Stadt2, seine notarielle Urkunde vom 24.09.2021, UR-Nr. ..., zu dem betroffenen Grundbuch eingereicht. Ausweislich dieser Urkunde (Bl. 125 ff. d. A.), auf deren Einzelheiten verwiesen wird, haben die A, eingetragen im zentralen Unternehmensregister des dänischen Gewerbeamts, und die Beschwerdeführerin einen Optionsvertrag (Teil B) bzw. Kaufvertrag (Teil C), der aufschiebend bedingt vereinbart ist (Teil B § B 1), geschlossen. Für die nach den Angaben in der notariellen Urkunde in der Kamer van Koophandel unter KvK-Nr. ... eingetragene Beschwerdeführerin ist C aufgetreten. In der Urkunde heißt es insoweit: „Der Notar bescheinigt, dass ihm bei der Beurkundung die 1. Ausfertigung der notariell beurkundeten Vollmacht vom 21.08.2020 (UR.-Nr. ... des Notars B, Stadt1) nebst dortigem Existenz- und Vertretungsnachweis nach § 21 BNotO vorgelegen hat, in der der zur Alleinvertretung berechtig-

te Geschäftsführer (D) der (...= Beschwerdeführerin) gehandelt hat, und sich aufgrund der Einsichtnahme in diese Vollmacht eine durch Rechtsgeschäft begründete Vertretungsmacht des Unterzeichnenden als Bevollmächtigter zur Vornahme der in dieser Urkunde enthaltenen Erklärungen der (... = Beschwerdeführerin) ergibt.“ Ausweislich Teil B § B 4 dieser Urkunde haben die Vertragsparteien zur Sicherung des künftigen Anspruchs auf Eigentumsverschaffung aus diesem Optionsvertrag zur Sicherung der Eigentumsübertragung auf den Käufer (= die Beschwerdeführerin) die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch bewilligt und beantragt. Notar B hat in seinem Schreiben vom 27.09.2021 gegenüber dem Grundbuchamt gemäß § 15 GBO die Eintragung der Eigentumsvormerkung beantragt.

Durch die angefochtene Zwischenverfügung (Bl. 175 ff. d. A.), auf deren Einzelheiten ebenfalls verwiesen wird, hat das Grundbuchamt neben weiteren Beanstandungen unter Ziffer 1. zunächst ausgeführt, dass zum Nachweis der Vertretungsberechtigung auf Verkäuferseite ein von einem vereidigten Dolmetscher übersetzter Gesellschaftsregisterauszug des dänischen Handelsregisters fehle. Unter Ziffer 2. hat es weiter ausgeführt, dass zum Nachweis der Vertretungsberechtigung auf Käuferseite keinerlei Unterlagen vorlägen. Von daher sei diese durch Vorlage eines von einem vereidigten Dolmetscher übersetzten Gesellschaftsregisterauszugs des niederländischen Handelsregisters sowie die Vollmacht in der Form des § 29 GBO mit Apostille (nachzuweisen). Eine Bescheinigung durch einen deutschen Notar nach § 21 BNotO sei für das niederländische Register nicht ausreichend, da dieses insbesondere seiner Beweiswirkungen (nach) mit dem deutschen Register nicht vergleichbar sei. Vorliegend fehle es in der Bescheinigung zudem an § 21 Abs. 2 Satz 2 BNotO.

Mit Schreiben vom 14.10.2021 (Bl. 177 d. A.) hat Notar B gegenüber dem Grundbuchamt unter anderem bescheinigt, „dass mir bei der Beurkundung die erste Ausfertigung der notariell beurkundeten Vollmacht vom 21.08.2020 (UR.-Nr. ... des beurkundenden Notars) nebst dortigem Existenz- und Vertretungsnachweis vom 21.08.2021 nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 BNotO vorgelegen hat, in der der zur Alleinvertretung berechtigte Geschäftsführer (D) der X1 B. V. (KvK ...) gehandelt hat, diese wiederum handelnd für X2 N. V. (KvK ...) und diese wiederum handelnd für (...= die Beschwerdeführerin), und sich aufgrund meiner Einsichtnahme in diese Vollmacht eine durch Rechtsgeschäft begründete Vertretungsmacht des Unterzeichnenden als Bevollmächtigter zur Vornahme der in dieser Urkunde enthaltenen Erklärungen der (... = Beschwerdeführerin) ergibt.“ Durch Verfügung vom 25.10.2021 (Bl. 194 d. A.) hat das Grundbuchamt dem Notar mitgeteilt, dass dieser Schriftsatz zum Nachweis der Vertretungsberechtigung auf Käuferseite nicht ausreichend sei.

Mit Schriftsatz ihres Verfahrensbevollmächtigten vom 27.10.2021 (Bl. 197 ff. d. A.), auf dessen Einzelheiten Bezug genommen wird, hat die Beschwerdeführerin gegen die Zwischenverfügung vom 29.09.2021 Beschwerde eingelegt mit dem Antrag, diese aufzuheben sowie das Grundbuchamt anzuweisen, von seinen mit dieser Zwischenverfügung mitgeteilten Bedenken zum Nachweis der Vertretungsberechtigung sowohl auf Verkäuferseite als auch auf Käuferseite Abstand zu nehmen. Zur Begründung hat sie - soweit noch von Bedeutung - im Wesentlichen ausgeführt, dass der Nachweis einer im Register eingetragenen Vertretungsberechtigung durch eine Bescheinigung nach § 21 Abs. 1 BNotO erbracht werden könne. Zwar sei die Erleichterung grundsätzlich beschränkt auf Eintragungen in einem deutschen Register. Ausnahmsweise genüge die von einem deutschen Notar aufgrund einer Einsicht in ein ausländisches Register ausgestellte Bescheinigung, wenn feststehe, dass dieses Register dem deutschen Register entspreche. Das niederländische Handelsregister entspreche dem deutschen Handelsregister. Zum Beleg hat sie sich auf Ausführungen auf der Seite „e-justice.europa.eu“ (Bl. 210 ff. d. A.), einer offiziellen Webseite der Europäischen Union, bezogen. Sie meint, die fehlende Angabe in der notariellen Urkunde vom 24.09.2021 dazu, wann der Notar sich von dem Inhalt des niederländischen Registers überzeugt habe, werde dadurch geheilt, dass nun-

mehr die von ihm am 21.08.2020 aufgenommene Vollmachtsurkunde vorgelegt werde, auf deren Einzelheiten (Bl. 203 ff. d. A.) Bezug genommen wird. In dieser Vollmachtsurkunde habe der gleiche Notar erklärt, seine Erkenntnisse aufgrund einer Einsichtnahme des niederländischen Handelsregisters am 12.03.2020 gewonnen zu haben. Die Vollmachtsurkunde selbst, die bei der Beurkundung in erster Ausfertigung für den Erschienenen vorgelegen habe, sei gemäß § 172 BGB wirksam.

Durch Beschluss vom 29.10.2021 (Bl. 212 ff. d. A.), auf dessen Einzelheiten verwiesen wird, hat das Grundbuchamt der Beschwerde gegen die Zwischenverfügung nicht abgeholfen und die Sache dem Senat zur Entscheidung vorgelegt. In der Begründung hat es unter anderem ausgeführt, dass die Verkäuferin aufgrund Vollmacht vertreten worden sei und das gerichtliche Schreiben (= die Zwischenverfügung) vom 29.09.2021 hinsichtlich des fehlenden ordnungsgemäßen Nachweises der Vertretungsberechtigung unter Vorlage der notwendigen Unterlagen im Schreiben vom 13.10.2021 (= die Anlagen des Schreibens des Notars vom 14.10.2021, Bl. 178 ff. d. A.) bereits erledigt sei. Das gerichtliche Schreiben (= die Zwischenverfügung) finde indes aufgrund des notariellen Schreibens vom 14.10.2021 keine Erledigung. Nach wie vor fehle der ordnungsgemäße Nachweis der Vertretungsberechtigung auf Käuferseite. Die bislang fehlende Vollmacht auf Käuferseite liege zwar nunmehr vor. Der beurkundende Notar bescheinige in der Kaufvertragsurkunde, dass die Vollmacht vom 21.08.2021 vorgelegen habe nebst dem dort beschriebenen Vertretungs- und Existenznachweis. Da § 21 BNotO keine Beschränkung auf inländische Register beinhalte, solle eine Registerbescheinigung für ausländische Register grundsätzlich möglich sein. Dies gelte jedoch nur für Register, die insbesondere in ihrer Beweiskraft mit dem deutschen Register vergleichbar seien. Dies werde für das niederländische Register bezweifelt. Anderes ergäbe sich auch nicht aus den Ausführungen der Beschwerde nebst den mit ihr vorgelegten Unterlagen. Von daher sei die Vertretungsberechtigung nur dann ordnungsgemäß nachgewiesen, wenn im Zeitpunkt der Beurkundung ein aktueller, in die deutsche Sprache übersetzter, mit Apostille versehener Registerauszug des niederländischen Registers vorliege. Darüber hinaus seien die Worte „die Einsichtnahme... hat ergeben, dass...“ nicht geeignet, eine vom Erfordernis zur Vorlage weiterer Nachweisurkunden entbindende Bescheinigung nach § 21 BNotO abzugeben. Zur Eintragung der Eigentumsvormerkung sei daher die Vorlage eines von einem vereidigten Dolmetscher in die deutsche Sprache übersetzten niederländischen, zur Zeit der Vollmachtserteilung am 21.08.2020 aktuellen oder eines chronologischen Unternehmensregisterauszugs, mit Apostille versehen, notwendig.

Die Beschwerdeführerin hat mit Schriftsatz ihres Verfahrensbevollmächtigten vom 09.11.2021 (Bl. 220 ff. d. A.), auf den letztendlich verwiesen wird, hierzu ergänzend Stellung genommen. Sie meint insbesondere, die Voraussetzungen des § 21 BNotO seien erfüllt. Soweit das Grundbuchamt auf Vorlage einer beglaubigten Übersetzung des niederländischen Handelsregisterauszugs beharre, sei dies bereits widersprüchlich. Bei fehlender Vergleichbarkeit des niederländischen mit dem deutschen Handelsregister helfe auch ein aktueller, in die deutsche Sprache übersetzter und mit Apostille versehener Registerauszug nicht weiter. Sei das niederländische jedoch mit dem deutschen Handelsregister vergleichbar, stehe einer Bescheinigung eines deutschen Notars nach § 21 BNotO nichts entgegen. Die Vergleichbarkeit des niederländischen mit dem deutschen Handelsregister sei gegeben.

II.

Die Beschwerde der Beschwerdeführerin, über die nach der erfolgten Nichtabhilfe durch das Grundbuchamt gemäß §§ 72, 75 GBO das Oberlandesgericht zu entscheiden hat, ist gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthaft und auch ansonsten zulässig.

Prüfungsgegenstand im Beschwerdeverfahren ist nur das vom Grundbuchamt in der Zwi-

schenverfügung nach § 18 Abs. 1 GBO angenommene Eintragungshindernis, dagegen nicht der Eintragungsantrag selbst. Über diesen und damit auch über ggf. anderweitige Eintragungshindernisse hat vielmehr das Grundbuchamt in eigener Zuständigkeit zu entscheiden (vgl. zuletzt Senat FGPrax 2020, 110, zitiert nach juris). Nachdem das Grundbuchamt in den Gründen des Nichtabhilfebeschlusses vom 29.10.2021 ausgeführt hat, die angefochtene Zwischenverfügung sei hinsichtlich des fehlenden ordnungsgemäßen Nachweises der Vertretungsberechtigung der Verkäuferin nach Vorlage der notwendigen Unterlagen erledigt, hat der Senat hierüber im Beschwerdeverfahren nicht mehr zu befinden. Gleiches gilt für die anfänglich gerügte unvollständige Antragstellung. Im Beschwerdeverfahren ist mithin lediglich noch Ziffer 2. der angefochtenen Zwischenverfügung verfahrensgegenständlich, die nach den Ausführungen des Nichtabhilfebeschlusses aufgrund des notariellen Schreibens vom 14.10.2021 keine Erledigung gefunden habe.

Ausgehend davon ist die Beschwerde ohne Weiteres begründet. Auf den Nachweis der Vertretungsberechtigung „des Käufers“ - der Beschwerdeführerin -, auf die die angefochtene Zwischenverfügung im hier noch verfahrensgegenständlichen Umfang lediglich abstellt, kommt es im hiesigen Eintragsverfahren nicht an.

Zunächst ist festzuhalten - wonach das Grundbuchamt offenkundig auch unausgesprochen ausgegangen ist -, dass sich das Verfahren vor dem deutschen Grundbuchamt auch bei Auslandsberührung stets nach deutschem Recht als lex fori richtet (vgl. hierzu etwa OLG Düsseldorf FGPrax 2015, 12; OLG Köln FGPrax 2013, 18; KG ZIP 2013, 973, je zitiert nach juris).

Die angefochtene Zwischenverfügung bezieht sich lediglich auf den von Notar B gestellten Antrag auf Eintragung einer Vormerkung vom 27.09.2021/14.10.2021. Weitere Eintragsanträge sind nicht gestellt.

Zur Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch bedarf es zunächst eines Eintragungsantrags, § 13 Abs. 1 GBO. Notar B hat ausweislich seines Schreibens an das Grundbuchamt vom 27.09.2021 den Eintragungsantrag gemäß § 15 (Abs. 2) GBO gestellt. Er hat ihn nicht ausdrücklich nur im Namen der Beschwerdeführerin gestellt, mithin nach § 15 Abs. 2 GBO im Namen der Antragsberechtigten (vgl. dazu etwa Demharter, GBO, 31. Aufl., § 15 Rz. 11; BeckOK GBO/Reetz, Stand: 01.11.2021, § 15 Rz. 40 ff.). Antragsberechtigt ist die Grundstückseigentümerin, § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO (vgl. auch Senat OLGR 1996, 208, zitiert nach juris). Diese hatte ausweislich § B 4 der vorgelegten notariellen Urkunde die Eintragung der Vormerkung im Grundbuch (auch) beantragt. Auf den (ebenfalls in der Urkunde enthaltenen) weiteren Eintragungsantrag der Beschwerdeführerin kommt es mithin in diesem Zusammenhang nicht an. Dies gilt dann auch für deren Vertretungsberechtigung, die hier nach den obigen Ausführungen in der angefochtenen Zwischenverfügung lediglich noch beanstandet und mithin hier verfahrensgegenständlich ist.

Zur Eintragung der Vormerkung ist sodann sowohl materiell-rechtlich (vgl. § 885 Abs. 1 BGB), als auch - was im hiesigen Eintragsverfahren lediglich von Bedeutung ist - verfahrensrechtlich (vgl. § 19 GBO) die einseitige Bewilligung des Betroffenen erforderlich. Eine Einigung ist nicht erforderlich (vgl. hierzu etwa Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rz. 1507; vgl. auch BayObLG Rpfleger 2003, 573, zitiert nach juris). Betroffen in diesem Sinne ist jede Person, deren grundbuchmäßiges Recht durch die bewilligte Eintragung rechtlich beeinträchtigt oder nachteilig berührt wird. Der Betroffene steht im Gegensatz zum Begünstigten, der die Eintragung gerade nicht bewilligen muss (Munzig in KEHE, Grundbuchrecht, 8. Aufl., § 19 Rz. 35, 38; BeckOK GBO/Holzer, a.a.O., § 19 Rz. 60 ff.). Geht es - wie hier - um die Eintragung einer (Auflassungs-)Vormerkung, so ist mithin der durch die beantragte Eintragung rechtlich beeinträchtigte Grundstückseigentümer bewilligungsberechtigt (vgl. etwa auch Senat FamRZ 2012, 1676; OLGR 1996, 208, je zitiert nach juris).

Eine Bewilligung der Grundstückseigentümerin liegt in § B 4 der notariellen Urkunde vor. Die Formulierung „die Beteiligten (hier: die Parteien) bewilligen und beantragen“ mag ungenau sein, dürfte insoweit jedoch unschädlich sein (so auch Munzig in KEHE, a.a.O., § 19 Rz. 20). Eine derartige Ungenauigkeit ist denn auch gar nicht beanstandet worden. Bedarf es aber für die hier beantragte Eintragung keiner Bewilligung der Beschwerdeführerin als lediglich von der Vormerkung Begünstigten, kann auch in diesem Zusammenhang die Eintragung nicht von einem Nachweis der Vertretungsberechtigung für sie („des Käufers“) abhängig gemacht werden.

Andere Gründe, die die Abhängigmachung der Vormerkungseintragung im Grundbuch vom Nachweis der Vertretungsberechtigung für die Beschwerdeführerin rechtfertigen könnten, werden vom Grundbuchamt nicht aufgezeigt und sind auch nicht ersichtlich. So muss etwa bei der Bewilligung einer Rechtsänderung diese in den Fällen des § 19 GBO keine Nachweise über den der Bewilligung zugrunde liegenden materiell-rechtlichen Vorgang enthalten, da das Grundbuchamt grundsätzlich weder berechtigt noch verpflichtet ist, die materiell-rechtlichen Voraussetzungen oder bei der Vormerkung das Bestehen eines Anspruchs - hier ggf. bezüglich der wirksamen Vertretung der Beschwerdeführerin bei Abschluss des Optionsvertrags bzw. Kaufvertrags, auf den der Nichtabhilfebeschluss der Sache nach abstellt - zu prüfen (vgl. die Nachweise bei Munzig in KEHE, a.a.O., § 19 Rz. 24; BayObLG Rpfleger 2003, 573; OLG München Rpfleger 2021, 87; SenatZEV 2011, 534, je zitiert nach juris). Daran ändert auch - wie der Senat vorsorglich bemerkt - der Umstand nichts, dass Gegenstand der bewilligten Vormerkung auch ein Abtretungsausschluss ist, der zur näheren Bezeichnung des zu sichernden Anspruchs eingetragen werden kann (vgl. dazu Staudinger/Kessler, BGB, Neub. 2020, § 885 Rz. 113; OLG Düsseldorf MDR 2018, 520, zitiert nach juris). Die Eintragung im Grundbuch selbst muss keine Angaben zur Vertretungsberechtigung enthalten, § 15 Abs. 1 b) GBV. Auch die oben aufgeführte Eintragung der Grundstückseigentümerin enthält mithin derartige Angaben nicht. Nachweise für die Existenz der Beschwerdeführerin hat das Grundbuchamt nicht verlangt (vgl. dazu auch BeckOK GBO/Zeiser, a.a.O., Sonderbereich „Internationale Bezüge“ Rz. 105; Sieghörtner/Nicht in KEHE, a.a.O., Einl § 8 Rz. 71 m. w. N.; Meikel/Hertel, GBO, 12. Aufl., Einl G Rz. 76, 77).

Ist die Beschwerde mithin erfolgreich, ist eine Entscheidung über die Tragung von Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens nicht angezeigt, §§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG. Auch eine Entscheidung zur Erstattungsfähigkeit notwendiger Aufwendungen im Beschwerdeverfahren ist entbehrlich, da hier keine im entgegengesetzten Sinne Beteiligten vorliegen. Damit bedarf es auch weder der Festsetzung eines Geschäftswerts für das Beschwerdeverfahren, noch einer Entscheidung über die Zulassung der Rechtsbeschwerde.