

Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 131791

Letzte Aktualisierung: 29. Januar 2019

BGB §§ 168, 2174; GBO § 29

Nachweis des Fortbestehens einer testamentarisch erteilten Vollmacht zur Vermächtniserfüllung

I. Sachverhalt

Es liegt aus dem Jahre 1954 ein Testament des Erblassers vor (neue Bundesländer), das durch ein staatliches Notariat im Jahre 1966 eröffnet wurde. In diesem Testament wird die Erbin E mit einem Grundstücksvermächtnis für Frau A belastet. Weiter wird Frau A „unter Befreiung von § 181 BGB über den Tod hinaus dauernde Vollmacht erteilt, den Grundbesitz aufzulassen.“ Die Erbin E und etwaige Erbeserben sind nicht bekannt. In der Nachlassakte befindet sich die Urschrift des Testaments. Eine Ausfertigung wurde Frau A nicht erteilt. Vermerke über die Erteilung von Ausfertigungen sind der Nachlassakte nicht zu entnehmen. Ebenso ist kein Hinweis in der Nachlassakte zu einem etwaigen Widerruf der Vollmacht enthalten.

II. Frage

Kann das Grundbuchamt die in der Nachlassakte des gleichen Amtsgerichts befindliche Urschrift als Nachweis der fortbestehenden Vollmacht für die Auflassung genügen lassen?

III. Zur Rechtslage

Vorab erlauben wir uns zu bemerken, dass Ihre Anfrage eine Reihe diverser ungeklärter Fragen aufwirft und eine gesicherte Rechtsprechung bislang nicht besteht. Ferner erlauben wir uns den Hinweis, dass die Auslegung des Testaments dem ZGB unterliegt (OLG Jena OLG NL 1995) und dies auch für die in dem Testament enthaltene Vollmacht gelten dürfte.

1. Vollmachtsnachweis

a) Anforderungen des § 29 GBO

Ist die Auflassung auf der Grundlage einer Vollmacht erklärt worden (§§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1 BGB), muss das Grundbuchamt das Bestehen der Vollmacht prüfen (§§ 19, 20, 29 Abs. 1 GBO; OLG Naumburg FGPrax 2002, 241, 242; BeckOK-GBO/Hügel, Stand: 1.12.2018, § 20 Rn. 43). Erforderlich ist, dass die Vollmacht dabei mindestens öffentlich beglaubigt ist (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 3536). Nur dann, wenn das die Vollmacht enthaltende Testament beurkundet worden ist, wäre

der Form des § 29 Abs. 1 S. 1 GBO Genüge getan. Hiervon gehen wir nach dem mitgeteilten Sachverhalt aus.

Außerdem setzt der Nachweis für das Bestehen der Vollmacht voraus, dass die Vollmacht dem Grundbuchamt in Urschrift oder Ausfertigung vorgelegt wird. Nur dann kommt der auch im Grundbuchverfahren entsprechend geltende Erfahrungssatz des § 172 BGB zum Tragen, dass das Bestehen und der Fortbestand der Vollmacht zu vermuten sind (vgl. OLG Schleswig NJOZ 2013, 634, 635; BayObLG MittBayNot 2002, 112). Entsprechendes gilt auch für eine in einem Testament erteilte Vollmacht zur Erfüllung eines Vermächtnisses (vgl. Mayer, BWNotZ 1997, 62, 63; Halting-Hoppenheit, RNotZ 2005, 311, 321 f.; jurisPK-BGB/Reymann, 8. Aufl. 2017, § 2174 Rn. 71; zur Zulässigkeit der testamentarisch zwecks Vermächtniserfüllung erteilten Vollmacht OLG Köln DNotZ 1993, 136, 137; Schöner/Stöber, Rn. 842). Daraus folgt, dass der Vermächtnisnehmer grundsätzlich eine Urschrift bzw. Ausfertigung des Testaments in den Händen halten muss, wenn er einen grundbuchtauglichen Nachweis hinsichtlich des Bestehens der testamentarisch erteilten Vollmacht erbringen will.

b) Spezialkonstellation: Urschrift der Vollmacht in Akten des Nachlassgerichts

Fraglich ist, ob etwas anderes dann gilt, wenn sich Urschrift und Eröffnungsniederschrift des Testaments beim Nachlassgericht befinden und Grundbuchamt und Nachlassgericht demselben Gericht angehören.

Nach in der Literatur vertretener Auffassung soll hier eine Bezugnahme auf die Nachlassakten genügen (Halting-Hoppenheit, RNotZ 2005, 311, 322).

Hierfür spricht, dass nach allgemeiner Ansicht auch für den Nachweis der Erbfolge eine Verweisung auf die Nachlassakte genügt, wenn Nachlassgericht und Grundbuchamt am selben Amtsgericht angesiedelt sind. Das Testament muss dem Grundbuchamt nicht mehr vorgelegt werden (vgl. OLG Frankfurt NJW-RR 2005, 380 f.; BayObLG MittBayNot 1987, 43, 45 f.; Schöner/Stöber, Rn. 786 m. w. N.). Dann scheint auch für eine im Testament zur Vermächtniserfüllung enthaltene Vollmacht nichts anderes gelten zu können.

Nach der Wertung von § 172 Abs. 2 BGB spricht jedoch nur dann ein Erfahrungssatz für den Fortbestand der Vollmacht, wenn der Bevollmächtigte die Urschrift bzw. Ausfertigung der Vollmacht vorlegen kann. Dies ist nach dem mitgeteilten Sachverhalt jedoch nicht der Fall, da sich die Vollmacht lediglich in den Nachlassakten befindet.

Möglicherweise lässt sich aus diesem Umstand aber eine Vermutungswirkung über eine entsprechende Anwendung von § 171 BGB begründen. Auch § 171 BGB wird von Rechtsprechung und Literatur herangezogen, um eine für die Zwecke des § 29 GBO ausreichende Vermutungswirkung zu begründen (OLG Stuttgart DNotZ 1952, 183, 184; Haegele, Rpfleger 1972, 306; Hieber, DNotZ 1952, 185; Schöner/Stöber, Rn. 3587).

Hat der Vollmachtgeber durch besondere Mitteilung an einen Dritten oder durch öffentliche Bekanntmachung die Vollmacht kundgegeben, ist nach § 171 Abs. 1 BGB der Bevollmächtigte im ersten Falle dem Dritten gegenüber, im letzteren Falle jedem Dritten gegenüber zur Vertretung befugt.

Die Literatur geht teilweise davon aus, dass die Bevollmächtigung in einer letztwilligen Verfügung wie eine besondere Mitteilung nach § 171 Abs. 1 Var. 1 BGB gegenüber al-

len Personen als „Dritten“ wirke, die kraft Gesetzes von der letztwilligen Verfügung Kenntnis erhalten hätten. Solange ein Widerruf nach § 171 Abs. 2 BGB nicht erfolgt sei, müsse das Grundbuchamt vom Fortbestehen der Vollmacht ausgehen (Halting-Hoppenheit, RNotZ 2005, 311, 322; Mayer, BWNotZ 1997, 62, 63).

Dies ist u. E. im Ergebnis überzeugend, in der Begründung jedoch zweifelhaft. § 171 Abs. 1 Var. 1 BGB zielt auf den Schutz eines „Dritten“, dem gegenüber eine Vollmacht als fortbestehend gilt. Handelt der Bevollmächtigte jedoch aufgrund der Vollmacht gegenüber sich selbst, leuchtet nicht ein, warum hier der Bevollmächtigte in seiner Eigenschaft als Vertragspartner ein Schutzbedürfnis für sich in Anspruch nehmen könnte.

Es spricht demgegenüber viel dafür, in der Eröffnung des Testaments eine öffentliche Bekanntmachung zu sehen und den Rechtsgedanken des § 171 Abs. 1 Var. 2 BGB entsprechend anzuwenden. Nach allgemeiner Auffassung soll auch der Erfahrungssatz des § 171 Abs. 1 Var. 2, Abs. 2 BGB für das Fortbestehen einer Vollmacht gelten, wenn der Vollmachtgeber die Vollmacht bei einer Behörde eingereicht hat (i. E. insoweit übereinstimmend OLG Stuttgart DNotZ 1952, 183, 184; Haegeler, Rpflieger 1972, 306; Hieber, DNotZ 1952, 185; Schöner/Stöber, Rn. 3587; Stiegeler, BWNotZ 1985, 129, 133). Dies wird vor allem für beim Grundbuchamt eingereichte Vollmachten angenommen. Streng genommen liegt zwar keine öffentliche Bekanntmachung i. S. v. § 171 Abs. 1 Var. 2 BGB vor, da das Grundbuchamt materiell-rechtlich betrachtet nicht Adressat der abgegebenen Erklärungen ist, sondern nur abgeschlossene Rechtsgeschäfte vollzieht. Gleichwohl wird man den Rechtsgedanken des § 171 Abs. 1 Var. 2 BGB für den Zweck des im Grundbuchverfahren erforderlichen Nachweises einer Vollmacht entsprechend anzuwenden haben. Hat der Vollmachtgeber einer Behörde die Vollmacht in Urschrift zugeleitet, kann diese Behörde davon ausgehen, dass die Vollmacht weiterhin besteht, sofern ihr nicht ein Widerruf zugeht (§ 171 Abs. 2 BGB). Hierfür wird man es auch genügen lassen müssen, dass der Erblasser das Testament nicht selbst, sondern der Notar in die amtliche Verwahrung gegeben hat. Dem Erblasser kommt es gerade darauf an, dass sein Testament in die amtliche Verwahrung zum Nachlassgericht gelangt. Nur dann ist sichergestellt, dass das Testament nach seinem Versterben eröffnet wird und die Bevollmächtigten aufgrund der Eröffnung die zur Nachlassabwicklung erforderlichen Handlungen vornehmen können. Auch fällt es nicht ins Gewicht, dass sich die Vollmacht nicht beim Grundbuchamt, sondern beim Nachlassgericht befindet. Wie bereits erwähnt, spielt dies auch für die Grundbuchberichtigung keine Rolle, wenn Grundbuchamt und Nachlassgericht demselben Amtsgericht angehören. Grundbuchamt und Nachlassgericht sind insoweit als organisatorische Einheit zu behandeln. Die vertretenen Erben sind hierbei nicht schutzlos gestellt. Sie könnten durch Erklärung gegenüber dem Nachlassgericht die Vollmacht widerrufen, sofern die Vollmacht widerruflich ausgestaltet wurde ist (s. u.). Der Widerruf wäre dann zur Nachlassakte zu nehmen. Der Vollmacht wäre dann gem. § 171 Abs. 2 BGB ihre Legitimationswirkung genommen.

c) Schlussfolgerung

Will man der Auffassung in der Literatur (Halting-Hoppenheit, RNotZ 2005, 311, 322) im Ergebnis zustimmen, könnte ein Nachweis für das Fortbestehen der Vollmacht grundsätzlich durch Bezug auf die Nachlassakte geführt werden kann. Ergeben sich keine Anhaltspunkte für einen Widerruf der Vollmacht, wäre demnach ein ausreichender Nachweis für das Fortbestehen der Vollmacht erbracht. Gleichwohl ist darauf hin-

zuweisen, dass die Rechtslage nicht gesichert ist und ein abweichendes Ergebnis sicherlich ebenfalls gut vertretbar sein dürfte.

Ob die Vollmacht widerruflich oder unwiderruflich ist, spielt für die Anwendung des Erfahrungssatzes des § 171 Abs. 2 BGB in jedem Fall keine Rolle. Maßgeblich ist lediglich, dass sich die Vollmachtsurkunde im Besitz des Nachlassgerichts befindet und diesem bzw. dem Grundbuchamt kein Widerruf zugegangen ist.

d) Unwiderruflichkeit der Vollmacht

Sollte die Vollmacht gleichwohl unwiderruflich sein, dürfte aus Sicht des Grundbuchamtes ein noch stärkerer Erfahrungssatz dafür sprechen, dass die Vollmacht fortbesteht. Bei einer unwiderruflichen Vollmacht ist die Vollmacht nämlich nur aus wichtigem Grund widerruflich (Palandt/Ellenberger, BGB, 78. Aufl. 2019, § 168 Rn. 6 m. w. N.).

Erteilt der Erblasser dem Vermächtnisnehmer testamentarisch eine Vollmacht zur Vermächtniserfüllung, soll diese Vollmacht nach Auffassung der Literatur im Zweifel unwiderruflich sein, auch wenn die Unwiderruflichkeit nicht ausdrücklich angeordnet worden ist (Mayer, BWNotZ 1997, 62, 63; vgl. auch BayObLG MittBayNot 1989, 308). Dies lässt sich insbesondere damit begründen, dass auch im Falle einer im Grundstückskaufvertrag enthaltenen Auflassungsvollmacht an den Erwerber im Zweifel von einer unwiderruflichen Vollmacht auszugehen ist (vgl. BayObLG MittBayNot 1989, 308; LG Kiel NJW 1963, 716, 717). Auch dass nach allgemeinen Grundsätzen eine unwiderrufliche Vollmacht zur Übertragung eines Grundstücks beurkundungspflichtig ist (vgl. Palandt/Ellenberger, § 167 Rn. 2), dürfte der Unwiderruflichkeit nicht entgegenstehen, da der Vermächtnisan spruch aus einem privatschriftlichen Testament resultiert und eine Umgehung der Formvorschrift des § 311b Abs. 1 BGB nicht droht.

Der Unwiderruflichkeit der Vollmacht steht auch nicht entgegen, dass der Ausschluss des Widerrufs nicht einseitig in der Vollmacht, sondern nur in dem zugrunde liegenden Rechtsgeschäft erfolgen kann (BayObLG DNotZ 1997, 312, 313 = DNotI-Report 1996, 90; a. A. Erman/Maier-Reimer, BGB, 15. Aufl. 2017, § 168 Rn. 17). Hintergrund dieser Einschränkung ist die Wertung des § 168 BGB, wonach sich das Erlöschen der Vollmacht aus dem zugrunde liegenden Rechtsgeschäft ergibt. Für die testamentarisch zur Vermächtniserfüllung erteilte Vollmacht dürfte davon auszugehen sein, dass das mit dem Entstehen des Vermächtnisses begründete Schuldverhältnis das Grundverhältnis für die Vollmacht bildet. Daher dürfte es genügen, dass der Erblasser in der testamentarischen Vermächtnisanordnung eine unwiderrufliche Vollmacht erteilt hat.

e) Zwischenergebnis

Ob der Nachweis über das Bestehen der Vollmacht durch Bezugnahme auf die Nachlassakte geführt werden kann, ist offen. Hierfür lassen sich gute Gründe anführen.

Dass die Vollmacht im vorliegenden Fall unwiderruflich erteilt worden sein dürfte, ist für die Vermutung über den Fortbestand der Vollmacht nicht erforderlich, mag aber als zusätzliches Indiz dafür herangezogen werden, dass ein Vollmachtswiderruf nicht erfolgt ist.

2. Zweifel am Fortbestehen der Vollmacht bei Verjährung bzw. Verwirkung des zu erfüllenden Anspruchs?

Zweifel am Fortbestehen der Vollmacht können grundsätzlich nicht allein aus dem Umstand hergeleitet werden, dass zwischen Vollmachterteilung und Vornahme des Rechtsgeschäfts ein erheblicher Zeitraum liegt (vgl. OLG Hamm FGPrax 2005, 240, 243).

Etwas anderes könnte sich jedoch im vorliegenden Fall daraus ergeben, dass das Testament bereits im Jahre 1966 eröffnet wurde und der Anspruch auf die Vermächtniserfüllung möglicherweise verjährt bzw. die Vollmacht verwirkt sein könnte.

a) Rechtsprechung des OLG Naumburg

Das OLG Naumburg hat in zwei Entscheidungen Zweifel am Fortbestehen einer Auflassungsvollmacht angemeldet, wenn die Vollmacht zur Erfüllung eines Eigentumsverschaffungsanspruchs erteilt wurde und zwischen ihrer Erteilung und der Auflassung 47 bzw. mehr als 50 Jahre lagen (OLG Naumburg FGPrax 2002, 241, 242; OLG Naumburg BeckRS 2000, 30133244). Sei der Eigentumsverschaffungsanspruch verjährt, könne das Geschäft nicht mehr durchgeführt werden. Die Vollmacht hätte sich dann erledigt und sei erloschen (§ 168 S. 1 BGB). Dabei kommt es nach Ansicht des OLG Naumburg nicht einmal darauf an, dass sich der Schuldner tatsächlich auf die Einrede der Verjährung beruft. Lege ein halbes Jahrhundert niemand Wert auf die Durchführung des Vertrages, komme dies außerdem einer konkludenten Vertragsaufhebung nahe. In Betracht zu ziehen seien auch der Gesichtspunkt der Verwirkung und das Erlöschen der Vollmacht infolge veränderter Umstände (OLG Naumburg FGPrax 2002, 241, 242). Das Grundbuchamt dürfe deswegen einen weiteren Nachweis über das Bestehen der Vollmacht verlangen.

Nach *Demharter* kann diese Rechtsprechung nicht restlos überzeugen (FGPrax 2004, 144, 149). *Demharter* begründet seine Bedenken mit der Rechtsprechung zur Frage, ob eine Eintragung im Grundbuch auch noch dann erfolgen muss, wenn zwischen Eintragungsbewilligung und Antrag ein Zeitraum von mehreren Jahrzehnten liegt. Die Rechtsprechung bejaht diese Frage nämlich, sofern die Eintragungsbewilligung bindend oder nicht mehr widerruflich ist (vgl. BGHZ 48, 351; BayObLG DNotZ 1994, 182, 184). Diese Parallelen kann nach persönlicher Auffassung des Sachbearbeiters aber nur bedingt überzeugen. Anders als bei einer bloß verfahrensrechtlichen Eintragungsbewilligung, kann sich die Frage der Verjährung bzw. Verwirkung aus Sicht des materiellen Rechts durchaus stellen. Für die Beurteilung des Fortbestehens einer Vollmacht sind aber gerade die Vorgaben des materiellen Rechts zu beachten.

Einen anderen Standpunkt als das OLG Naumburg scheint auch das LG Kiel einzunehmen (NJW 1963, 716, 717). Ist der Auflassungsanspruch nach Ablauf von 30 Jahren verjährt, soll es dem Veräußerer verwehrt sein, sich auf die Einrede der Verjährung zu berufen, wenn die Vollmacht unwiderruflich erteilt sei, was man bei einer Auflassungsvollmacht im Zweifel annehmen könne. Die Auflassung könne daher auch nach Ablauf der Verjährungsfrist wirksam erklärt werden.

b) Verjährung

Ob die bloße Verjährung des Anspruchs zu einem Erlöschen der Vollmacht nach § 168 S. 1 BGB führt, erscheint zweifelhaft. Die Verjährung begründet nur eine Einrede, lässt den Anspruch aber weiterhin wirksam bestehen bleiben (vgl. nur Palandt/Ellenberger, § 214 Rn. 1 m. w. N.). Anders als das OLG Naumburg meint, erledigt sich das Schuldverhältnis auch nicht mit der Verjährung des Anspruchs.

Ob ein Widerruf aus wichtigem Grund ausgeschlossen ist, wenn der Anspruch verjährt ist, es sich aber um eine unwiderrufliche Vollmacht handelt, erscheint zweifelhaft, kann aber letztendlich im vorliegenden Fall offenbleiben, sofern sich in der Nachlassakte nicht Anhaltspunkte für einen Widerruf der Vollmacht bzw. für ein möglichen konkludenten Widerruf der Vollmacht durch Erhebung der Verjährungseinrede ergeben.

c) Verwirkung

Problematischer erscheint demgegenüber die Frage, ob bei einem derart langen Zeitablauf die Vollmacht nicht wegen Verwirkung erloschen ist (für Erlöschen der Vollmacht bei Verwirkung wegen Zeitablaufs Soergel/Leptien, BGB, 13. Aufl. 1999, § 168 Rn. 5; Staudinger/Schilken, BGB, 2014, § 168 Rn. 3). Anders als die Verjährung ist die Verwirkung keine bloße Einrede, sondern von Amts wegen zu berücksichtigen (BGH NJW 1966, 343, 345; Palandt/Grüneberg, § 242 Rn. 96). Anders als im Hinblick auf das bloße grundbuchverfahrensrechtliche Antragsrecht dürfte eine Verwirkung der Auflassungsvollmacht bei erheblichem Zeitablauf grundsätzlich in Betracht kommen (so auch Soergel/Leptien, § 168 Rn. 5; Staudinger/Schilken, § 168 Rn. 3). Sollten also die Voraussetzungen der Verwirkung vorliegen, dürfte die Vollmacht erloschen sein.

Ob die Voraussetzungen einer Verwirkung im vorliegenden Fall vorliegen, hängt nicht nur von dem bloßen Zeitmoment, dem Untätigsein des Vermächtnisnehmers, sondern auch von einem Umstandsmoment ab (vgl. nur Palandt/Ellenberger, § 242 Rn. 95 m. w. N.). Die Erben müssten sich aufgrund des Verhaltens des Vermächtnisnehmers darauf eingerichtet haben, dieser werde seinen Vermächtnisanspruch nicht mehr geltend machen. Ob dies der Fall ist, kann jedoch das Grundbuchamt nicht zuverlässig beurteilen.

Sind die Erben im vorliegenden Fall unbekannt und erscheint es nach der Sachlage ausgeschlossen, dass sie Dispositionen im Hinblick auf das Eigentum getroffen haben, weil sie das Grundstück nie in Besitz genommen haben, spricht viel dafür, dass es am erforderlichen Umstandsmoment fehlt. Gerade wenn die Erben von der Erbschaft nie etwas erfahren haben, ist es eher fernliegend, dass ein Umstandsmoment vorliegt und es zu einer Verwirkung der Vollmacht gekommen ist.

Auch von einer konkludenten Vertragsaufhebung oder einem Erlöschen der Vollmacht wegen veränderter Umstände wird man wegen des bloßen Zeitablaufs nicht ausgehen können.

Angesichts des Zeitmoments besteht gleichwohl ein Anhaltspunkt dafür, dass die Vollmacht erloschen sein könnte.

d) Prüfungsmaßstab

Welchen Maßstab das Grundbuchamt anzulegen hat, wenn es um die Prüfung des Fortbestehens einer Vollmacht geht, ist nicht eindeutig. Allgemein heißt es hierzu, dass von einem Fortbestehen der vorliegenden Vollmacht ausgegangen werden könne, sofern nicht durch konkrete Tatsachen begründete Zweifel vorlägen (OLG Naumburg FGPrax 2002, 241, 242; OLG Frankfurt FGPrax 2013, 103, 104; Schöner/Stöber, Rn. 3590).

Ein anderer Prüfungsmaßstab wird zum Teil aber dann vertreten, wenn der Widerruf einer unwiderruflichen Vollmacht aus wichtigem Grund in Rede steht. Nach einer Ansicht

muss der Widerrufsgrund zur Überzeugung des Grundbuchamtes feststehen, damit die Vollmacht als nicht mehr bestehend gilt (BeckOK-GBO/Reetz, Stand: 01.09.2018, Sonderbereich Vertretungsmacht, Rn. 131a; Munzig, MittBayNot 1997, 372). Eine andere Ansicht geht demgegenüber davon aus, dass ein erheblicher Grad von Wahrscheinlichkeit ausreichend ist (OLG Stuttgart MittBayNot 1997, 370, 371; OLG München MittBayNot 2010, 129).

Je nachdem, welchen Prüfungsmaßstab man im vorliegenden Fall anlegt, könnte das Grundbuchamt weitere Nachweise wie eine Bestätigung der Vollmacht oder eine Genehmigung durch die Erben verlangen. Ohne den Sachverhalt abschließend würdigen zu können, spricht gleichwohl viel dafür, das begründete Zweifel am Bestehen der Vollmacht nicht bestehen. Haben sich die Erben nicht ermitteln lassen, erscheint es fernliegend, dass die Erben im Vertrauen auf die Erbschaft und den Grundbesitz etwaige Dispositionen getätigten haben und die Vollmacht wegen Verwirkung erloschen ist.

3. Ergebnis

Ob das Grundbuchamt die in der Nachlassakte befindliche Urschrift des notariellen Testaments als Nachweis für den Fortbestand einer testamentarisch erteilten Vollmacht zur Vermächtniserfüllung grundsätzlich genügen lassen kann, ist offen. Hierfür lassen sich gute Gründe anführen.

Ob im Hinblick auf den Zeitablauf zwischen Testamentseröffnung und Erklärung der Auffassung die Vollmacht wegen Verwirkung erloschen und die Bezugnahme auf die Vollmachtsurkunde daher nicht mehr ausreichend ist, lässt sich nach dem mitgeteilten Sachverhalt nicht abschließend sagen. Ist es unwahrscheinlich, dass die Erben Dispositionen im Hinblick darauf getroffen haben, dass das Grundstück in ihrem Eigentum verbleiben würde, spricht viel dafür, dass vom Fortbestand der Vollmacht auszugehen ist. Folgt man der Auffassung des OLG Naumburg, wäre demgegenüber wohl davon auszugehen, dass der Vollmachtsnachweis im vorliegenden Fall nicht ausreichend ist.