

letzte Aktualisierung: 24.3.2017

OLG Nürnberg, Beschl. v. 9.1.2017 - 15 W 2134/16

BNotO § 21 Abs. 3; GBO § 34; BGB § 181
Erforderlicher Inhalt der notariellen Vertretungsbescheinigung

Den Anforderungen des § 34 GBO in Verbindung mit § 21 Abs. 3 BNotO genügt eine Bescheinigung, mit der als Ergebnis einer Subsumtion des Notars bestätigt wird, dass in Bezug auf ein konkretes Rechtsgeschäft der Vertreter kraft Vollmacht für den Vertretenen handeln durfte. Nicht erforderlich ist, dass die abstrakten Grenzen der Vertretungsberechtigung – wie die Befugnis zum Selbstkontrahieren – wiedergegeben werden.

Titel:

Nachweis einer Vollmacht gegenüber dem Grundbuchamt durch notarielle Bescheinigung

Normenketten:

BNotO § 21 Abs. 3

GBO § 34

BGB § 181

Leitsätze:

1. Den Anforderungen des § 34 GBO in Verbindung mit § 21 Abs. 3 BNotO genügt eine Bescheinigung, mit der als Ergebnis einer Subsumtion des Notars bestätigt wird, dass in Bezug auf ein konkretes Rechtsgeschäft der Vertreter kraft Vollmacht für den Vertretenen handeln durfte. Nicht erforderlich ist, dass die abstrakten Grenzen der Vertretungsberechtigung - wie die Befugnis zum Selbstkontrahieren - wiedergegeben werden. (amtlicher Leitsatz)

2. Nur wenn konkrete Tatsachen bekannt sind, die auf eine Unrichtigkeit der vorgelegten Bescheinigung hindeuten, ist ausnahmsweise eine Überprüfung der notariellen Bescheinigung vorzunehmen (ebenso OLG Hamm BeckRS 2016, 09597 Rn. 10). (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

notarielle Bescheinigung, Grundbuchamt, Vollmacht, Insichgeschäft

Fundstellen:

ZfIR 2017, 212

LSK 2017, 102183

Tenor

1. Die Zwischenverfügung des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Schwandorf vom 09.08.2016, Az. PU 3...-5..., P. Blatt 5..., wird aufgehoben.

Gründe

- 1 I. Mit Schreiben vom 12.01.2016 beantragte der Bevollmächtigte des Beschwerdeführers den Endvollzug eines Tauschvertrags, an dem der Beschwerdeführer beteiligt ist. Im Rahmen dessen wurde auch die Freigabe eines zugunsten der Mutter des Beschwerdeführers bestehenden Wohnungsrechts beantragt, das im Grundbuch für P. auf Blatt 5... in Abteilung ... unter der laufenden Nummer ... eingetragen ist. Die Berechtigte wurde bei der Abgabe der Bewilligung dabei vom Beschwerdeführer vertreten, wobei der beurkundende Notar bescheinigte, dass der Beschwerdeführer zur Abgabe der Erklärung durch notarielle Vollmacht vom 17.07.2013 bevollmächtigt worden war.
- 2 Mit Zwischenverfügung vom 09.08.2016 beanstandete das Amtsgericht - Grundbuchamt - Schwandorf, dass durch die Bescheinigung kein Nachweis über eine Befreiung von der Beschränkung des § 181 BGB erbracht worden sei.
- 3 Gegen die Zwischenverfügung legte der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 24.08.2016 Beschwerde ein.
- 4 Mit Beschluss vom 18.10.2016 entschied das Grundbuchamt, der Beschwerde nicht abzuweichen.
- 5 II. Die zulässige Beschwerde hat in der Sache Erfolg. Den Anforderungen des § 34 GBO in Verbindung mit § 21 Abs. 3 BNotO genügt eine Bescheinigung, mit der als Ergebnis einer Subsumtion des Notars bestätigt wird, dass in Bezug auf ein konkretes Rechtsgeschäft der Vertreter kraft Vollmacht für den Vertretenen handeln durfte. Nicht erforderlich ist, dass die abstrakten Grenzen der Vertretungsberechtigung - wie die Befugnis zum Selbstkontrahieren - wiedergegeben werden.

- 6 1. Mit der Neufassung von § 21 Abs. 3 BNotO und § 34 GBO hat der Gesetzgeber durch das Gesetz zur Übertragung von Aufgaben im Bereich der freiwilligen Gerichtsbarkeit auf Notare vom 26.06.2013 (BGBl. I S. 1800) die Möglichkeit eröffnet, Vollmachten durch eine notarielle Bescheinigung nachzuweisen. Wird davon Gebrauch gemacht, verlagert sich ein Teil der Prüfung der Vertretungsberechtigung von dem Grundbuchamt auf den Notar. Der Notar darf die Bescheinigung ausstellen, wenn er sich zuvor durch Einsichtnahme in eine öffentliche oder öffentlich beglaubigte Vollmachtsurkunde über die Begründung der Vertretungsmacht vergewissert hat, § 21 Abs. 3 Satz 2 BNotO. Vom Notar wird damit eine inhaltliche Überprüfung der Vertretungsmacht verlangt (OLG Frankfurt, Beschluss vom 16.11.2015, 20 W 316/15, Rn. 14; Volmer in: Keller/Munzig, Grundbuchrecht, 7. Aufl., § 34 GBO Rn. 10); insofern trifft ihn eine Amtspflicht. Dies setzt in entsprechenden Konstellationen auch eine Auseinandersetzung mit der Regelung des § 181 BGB voraus, weil das Verbot zum Selbstkontrahieren das rechtliche Können des Vertreters beschränkt (Ellenberger in: Palandt, BGB, 76. Aufl., § 181 Rn. 1; Schäfer in: Beck-OK, BGB, 41. Edition, § 181 Rn. 2; Mansel in: Jauernig, BGB, 16. Aufl., § 181 Rn. 1). Für ein Insichgeschäft hat der Vertreter grundsätzlich keine Vertretungsmacht (Schubert in: Münchener Kommentar, BGB, 7. Aufl., § 181 Rn. 2; Maier-Reimer in: Erman, BGB, 14. Aufl., § 181 Rn. 1).
- 7 2. Davon zu trennen ist die Frage, was der Notar gegenüber dem Grundbuchamt nachweisen muss (BGH, Beschluss vom 22.09.2016 - V ZB 177/15, juris Rn. 10). Zwar hat der Notar nicht nur das Endergebnis der Prüfung der ihm vorgelegten Nachweise der rechtsgeschäftlichen Vertretungsberechtigung zu bescheinigen. Das folgt aus § 21 Abs. 3 Satz 3 BNotO; danach muss der Notar in der Bescheinigung angeben, in welcher Form und an welchem Tag ihm die Vollmachtsurkunde vorgelegen hat. Dass eine Bescheinigung über eine durch Rechtsgeschäft begründete Vertretungsmacht im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 BNotO weitere Einzelheiten zum Umfang der Vertretungsmacht enthalten muss, ist aber nicht vorgesehen. Nach dem Gesetzestext braucht die Notarbescheinigung insbesondere keine Zusammenfassung der vorgelegten Vollmachtenurkunde(n) enthalten.
- 8 Entsprechendes zu verlangen, stünde im Widerspruch zur Zielsetzung der Regelung, die inhaltliche Prüfung auf den Notar zu verlagern. Dem entspricht es, dass eine formal ordnungsgemäße Notarbescheinigung die Prüfung durch das Grundbuchamt, ob die rechtsgeschäftliche Vollmacht besteht und der Vertreter auch unter Berücksichtigung von § 181 BGB das konkrete Rechtsgeschäft kraft Vollmacht tätigen darf, regelmäßig entbehrlich macht. Mit der Bescheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO liegt der für das Grundbuchamt erforderliche Nachweis in der Regel vielmehr vor. Dem Legalitätsprinzip wird dadurch Rechnung getragen, dass - wenn konkrete Tatsachen bekannt sind, die auf eine Unrichtigkeit der vorgelegten Bescheinigung hindeuten - ausnahmsweise eine Überprüfung der notariellen Bescheinigung vorzunehmen ist (OLG Hamm, Beschluss vom 10.03.2016, 15 W 45/16, juris Rn. 11; Krause in: Meikel, GBO, 11. Aufl., § 35 Rn. 8; Demharter, GBO, 30. Aufl., § 35 Rn. 6). Ist - anders als im vorliegenden Fall - die Reichweite der notariellen Vollmachtenbescheinigung betroffen, ist hingegen die Prüfungskompetenz des Grundbuchamts ohne Einschränkungen eröffnet (BGH, Beschluss vom 22.09.2016 - V ZB 177/15, juris Rn. 10).
- 9 3. Die Kostenfolge der zulässigen und begründeten Beschwerde ergibt sich aus dem Gesetz (§§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG).