

letzte Aktualisierung: 15.9.2021

OLG Frankfurt a. M., Beschl. v. 23.4.2020 – 20 W 29/20

GBO § 19

Auslegung einer Belastungsvollmacht in einem notariellen Grundstückskaufvertrag; Beschränkung im Außenverhältnis

Es ist möglich, dass die Vertragsparteien – insbesondere der jeweilige Vollmachtgeber – in einer Belastungsvollmacht in einem notariellen Grundstückskaufvertrag regeln, dass die Vollmacht nicht durch die Regelungen der Sicherungsabreden eingeschränkt, sondern vielmehr inhaltlich unbeschränkt sein soll.

Gericht: **OLG Frankfurt 20. Zivilsenat**
Entscheidungsdatum: **23.04.2020**
Aktenzeichen: **20 W 29 / 20**
ECLI: **ECLI:DE:OLGHE:2020:0423.20W29.20.00**
Dokumenttyp: **Beschluss**
Quelle: 
Norm: **§ 19 GBO**

Zur Auslegung einer Belastungsvollmacht in einem notariellen Grundstückskaufvertrag

Leitsatz

Es ist möglich, dass die Vertragsparteien - insbesondere der jeweilige Vollmachtgeber - in einer Belastungsvollmacht in einem notariellen Grundstückskaufvertrag regeln, dass die Vollmacht nicht durch die Regelungen der Sicherungsabreden eingeschränkt, sondern vielmehr inhaltlich unbeschränkt sein soll.

Anmerkung

Die Entscheidung ist nicht anfechtbar.

Das erstinstanzliche Aktenzeichen wird aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes nicht mitgeteilt.

▣ Verfahrensgang

vorgehend AG Bad Hersfeld, 10. Januar 2020, ..., Beschluss

Tenor

Der angefochtene Beschluss wird aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, den Antrag vom 12.12.2019 nicht aus den Gründen dieses Beschlusses zurückzuweisen.

Gründe

I.

Durch notarielle Urkunde des Verfahrensbevollmächtigten vom 15.11.2019, UR-Nr. 01/2019 (Bl. 181 ff. d. A.), hat die Antragstellerin als in Abt. I des Grundbuchs eingetragene Eigentümerin den betroffenen Grundbesitz an A (im Folgenden: Käufer) verkauft. In § 4 des Vertrags ist der Kaufpreis geregelt; hier finden sich auch Regelungen zur Kaufpreisfälligkeit. Die Vertragsparteien haben in § 6 des Vertrags die Auflassung erklärt. Unter § 5 „Belastungsvollmacht“ des Vertrags findet sich folgende Regelung:

„Um die Sicherung von Darlehen, die der Kaufpreiszahlung dienen, schon vor Eigentumsumschreibung zu ermöglichen, verpflichtet sich der Verkäufer, aber für Rechnung des Käufers, das Kaufobjekt mit - ggf. sofort vollstreckbaren - Grundpfandrechten zu Gunsten deutscher Geldinstitute in beliebiger Höhe samt Zinsen und etwaigen Nebenleistungen zu belasten, jedoch ohne die persönliche Haftung oder Kosten zu übernehmen.

Solche Belastungen übernimmt der Käufer mit Eigentumsumschreibung auch zur dinglichen Haftung. Alle hieran bis zur Eigentumsumschreibung entstandenen Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche werden mit vollständiger Bezahlung des Kaufpreises samt etwaiger Zinsen auf den Käufer - ggf. im angegebenen Anteilsverhältnis - übertragen; entsprechende Grundbuchberichtigung wird vorsorglich bewilligt.

Hinsichtlich dieser Grundpfandrechte vereinbaren die Vertragspartner bereits jetzt Folgendes:

Zahlungsansprüche, durch die sie erstmals valuiert werden, werden mit der Maßgabe, dass sie zur Bezahlung des Kaufpreises gemäß den Regelungen in § 4 zu verwenden sind, bereits jetzt an den Verkäufer abgetreten.

Deshalb dürfen Gläubiger diese Grundpfandrechte bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises nur als Sicherheit für solche Zahlungen verwenden, mit denen der Kaufpreis bezahlt wird. Sofern eine Abtretung ausgeschlossen ist, wird hierdurch ein unwiderruflicher Zahlungsauftrag erteilt.

Der amtierende Notar wird angewiesen, die Eintragung der Grundpfandrechte im Grundbuch erst dann zu veranlassen, wenn ihm die Grundpfandrechtsgläubiger bestätigt haben, dass die Grundpfandrechte bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises nur als Sicherheit für diese Zahlung dienen und dass die Grundpfandrechtsgläubiger im Falle der Rückabwicklung Zug um Zug gegen Rückzahlung der Darlehensvaluta die erforderlichen Löschungsunterlagen herausgeben.

Eine Einschränkung der Vollmacht im Außenverhältnis, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt, ist hiermit nicht verbunden, vielmehr ist die Vollmacht unbeschränkt.

Der Verkäufer bevollmächtigt nunmehr den Käufer, das Kaufobjekt mit Grundpfandrechten samt Zinsen und Nebenleistungen zu belasten, Löschungen und Rangänderungen zuzustimmen und mit der Vormerkung des Käufers im Rang zurückzutreten, das Kaufobjekt nach § 800 ZPO der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen sowie Auszahlungsansprüche nach den Bestimmungen dieser Urkunde abzutreten und überhaupt alle Erklärungen abzugeben, die mit der Bestellung von Grundpfandrechten am Kaufobjekt für Rechnung des Käufers zusammenhängen. Von den Beschränkungen des § 181 BGB wird der Käufer befreit.

Von der vorstehenden Vollmacht kann - soweit notarielle Beurkundung oder Beglaubigung erforderlich ist- nur durch Erklärung vor dem amtierenden Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder seinem Soziouspartner Gebrauch gemacht werden. Sie erlischt mit Vollzug der Auflassung nach dieser Urkunde im Grundbuch und ist jederzeit widerruflich.“

Mit Schreiben vom 12.12.2019, beim Grundbuchamt eingegangen am 17.12.2019, hat der Verfahrensbevollmächtigte seine notarielle Urkunde vom 28.11.2019, UR-Nr. 02/2019, beim Grundbuchamt eingereicht und namens der Gläubigerin und des Eigentümers gemäß § 15

GBO die Eintragung der Grundschuld im Range vor der eingetragenen Eigentumsverschaffungsvormerkung in Abt. II, lfd. Nr. 3, und im Übrigen zunächst an rangbereitetester Stelle beantragt. Ausweislich dieser notariellen Urkunde, wegen deren Einzelheiten auf Bl. 198 ff. d. A. verwiesen wird, hat der Käufer handelnd für sich selbst und aufgrund der oben aufgeführten Belastungsvollmacht für die Antragstellerin eine Grundschuld in Höhe von 50.000,-- EUR am betroffenen Grundbesitz bestellt.

Durch Verfügung vom 18.12.2019 (Bl. 202 d. A.) hat die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt darauf hingewiesen, dass die in dem Kaufvertrag beschlossene Belastungsvollmacht nicht in der Grundschuldbestellungsurkunde enthalten sei. Folglich könne nicht nachvollzogen werden, ob die Sicherungsabrede zustande gekommen sei, daher müsse der Wortlaut der Sicherungsabrede in der Grundschuldurkunde wiedergegeben werden. Nachdem der Verfahrensbevollmächtigte mit Schreiben vom 03.01.2020 (Bl. 204 d. A.) darauf hingewiesen hatte, dass die Vollmacht unbeschränkt sei, hat die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt durch den angefochtenen Beschluss (Bl. 205 ff. d. A.), auf dessen Einzelheiten Bezug genommen wird, den Antrag des Eigentümers - der hiesigen Beschwerdeführerin - auf Eintragung einer Grundschuld kostenpflichtig zurückgewiesen. Zur Begründung hat sie im Wesentlichen ausgeführt, dass die bezeichnete Belastungsvollmacht darauf beschränkt sei, dass durch diese nur Grundpfandrechte bestellt werden dürften, die der Finanzierung dienen. Der Hinweis in dem Vertrag, dass es sich um eine unbeschränkte Vollmacht handeln würde, sei somit nicht korrekt, da es sich nicht um eine Vollmacht handle, bei der der Vollmachtnehmer berechtigt sei, Grundpfandrechte für beliebige Forderungen zu stellen, sondern nur für solche, die der Kaufpreisfinanzierung dienen würden. Folglich handle es sich um eine im Außenverhältnis beschränkte Vollmacht. Es müsse bei der Grundschuldbestellung nachgewiesen werden, dass es sich um eine solche Grundschuld handle und des Weiteren, dass die Valutierungsansprüche alle an die Verkäuferin abgetreten worden seien. Dieser Nachweis gelte als erbracht, wenn die Bestimmungen der vereinbarten Belastungsvollmacht aus dem Kaufvertrag in der Grundschuldbestellungsurkunde aufgenommen würden. Dies sei im vorliegenden Fall nicht beachtet worden und fehle in der Grundschuldbestellungsurkunde.

Gegen diesen Beschluss ist mit Schriftsatz des Verfahrensbevollmächtigten vom 24.01.2020, eingegangen am 27.01.2020 (Bl. 211 ff. d. A.), Beschwerde eingelegt worden. Dort wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei der in § 5 des Kaufvertrags erteilten Vollmacht um eine unbeschränkte Vollmacht handle.

Durch Beschluss vom 29.01.2020 (Bl. 213 ff. d. A.) hat die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt der Beschwerde nicht abgeholfen.

II.

Die Beschwerde gegen den Eintragungsantrag der hiesigen Beschwerdeführerin zurückweisenden Beschluss ist gemäß den §§ 71, 73 GBO statthaft und auch ansonsten zulässig. Zwar hat der verfahrensbevollmächtigte Notar nicht angegeben, für wen er die Beschwerde eingelegt hat (vgl. zu diesem Erfordernis Demharter, GBO, 31. Aufl., § 15 Rz. 20). Der Senat geht von einer Beschwerde der sich aus dem Rubrum ergebenden Grundstückseigentümerin aus, weil durch den angefochtenen Beschluss lediglich deren Antrag zurückgewiesen worden ist. Zwar war der dort in Bezug genommene Antrag des Verfahrensbevollmächtigten vom 12.12.2019 ausdrücklich im Namen der Gläubigerin und der Eigentümerin gestellt worden. Allerdings braucht der Antragsberechtigte, für den der Notar die Beschwerde einlegt, nicht derjenige zu sein, in dessen Namen er den Eintragungsantrag gestellt hatte (vgl. auch insoweit Demharter, a.a.O., § 15 Rz. 20).

Die Beschwerde hat auch in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang Erfolg. Die Begrün-

derung des Grundbuchamts im angefochtenen Beschluss ist nicht geeignet, den Antrag vom 12.12.2019 auf Eintragung einer Grundschuld zurückzuweisen.

Da die Bewilligung der Grundschuld von dem Käufer ausdrücklich auch als Bevollmächtigtem für die Antragstellerin als eingetragener Eigentümerin erklärt wurde, ist die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt allerdings zunächst zutreffend davon ausgegangen, dass sie den Umfang der hier im Kaufvertrag erteilten Belastungs- bzw. Finanzierungsvollmacht - ebenso wie bei Vollmachten anderer Art - selbständig zu prüfen hat, auch wenn der Urkundsnotar die Vollmacht als ausreichend angesehen hat. Dabei gelten für die Auslegung einer Vollmacht die für Grundbucheintragungen aufgestellten allgemeinen Grundsätze, wobei zu beachten ist, dass der für das Grundbuchverfahren herrschende Bestimmtheitsgrundsatz und das grundsätzliche Erfordernis urkundlich belegter Eintragungsunterlagen der Auslegung Grenzen setzen. So kommt eine Auslegung nur dann in Betracht, wenn sie zu einem zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis führt. Es ist auf den Wortlaut und Sinn der Erklärung abzustellen, wie sie sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt. Andere Umstände dürfen zur Auslegung nur insoweit herangezogen werden, als sie für jedermann ohne weiteres erkennbar sind. Darauf, was der Erklärende tatsächlich gewollt hat, kommt es nicht an. Verbleiben Zweifel, so ist von dem geringeren Umfang der Vollmacht auszugehen (vgl. hierzu insgesamt den Beschluss des Senats vom 22.12.2014, 20 W 214/14, zitiert nach juris, der dem vom Grundbuchamt in Bezug genommenen Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 21.04.2016 zugrunde lag).

Ebenso zutreffend ist die darauf gründende Feststellung des Grundbuchamts im Nichtabhilfebeschluss, dass grundsätzlich in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werden muss, dass in dem zugrundeliegenden Kaufvertrag vorgesehene Begrenzungen der Vollmacht eingehalten werden. Dies entspricht allgemeiner Auffassung und kann auch dem vom Grundbuchamt in Bezug genommenen Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 21.04.2016 (= FGPrax 2016, 145, Tz. 6 bei juris) entnommen werden (so auch bereits Senat, a.a.O., Tz. 13 bei juris).

Anders als das Grundbuchamt meint, liegen jedoch inhaltliche Begrenzungen der Vollmacht hier nicht vor. Von daher greift auch die im Nichtabhilfebeschluss gezogene Schlussfolgerung des Grundbuchamts nicht, vorliegend müsse der „Wortlaut der Vollmacht (Sicherungsabrede) in der Grundschuldbestellungsurkunde wiedergegeben“ werden bzw. es bedürfe „der wörtlichen Wiedergabe der Belastungsvollmacht in der Grundschuldbestellungsurkunde“.

Üblicherweise ist bei Kaufvertragsbestimmungen über die Finanzierung des Grundstückskaufpreises unter Mitwirkung des Verkäufers zu unterscheiden einerseits zwischen der Vollmacht zur Bestellung der Grundschulden und der Frage, ob die Vollmacht inhaltlich begrenzt ist, und andererseits der sogenannten Sicherungsabrede (vgl. dazu etwa BayObLG NJW-RR 1995, 1167, zitiert nach juris). Grundsätzlich müssen schuldrechtliche Sicherungsabreden Zustandekommen, die eine dem Kaufvertrag entsprechende Verwendung der Grundschuld in der Phase der Vertragsabwicklung regeln. Es muss etwa gewährleistet werden, dass sich die Mitwirkung des Verkäufers auf die Kaufpreisfinanzierung beschränkt, und ausgeschlossen, dass anderweitige Forderungen gesichert werden, die mit dem Kaufvertrag nicht in Zusammenhang stehen (vgl. dazu BGH FGPrax 2016, 145, Tz. 7 bei juris; vgl. Gaberdiel/Gladenbeck, Kreditsicherung durch Grundschulden, 9. Aufl., Rz. 704 ff.). Grundsätzlich prüft das Grundbuchamt die (schuldrechtliche) Sicherungsabrede bzw. die Sicherungsabreden nicht, da diese nicht Bestandteil der Eintragungsbewilligung ist (vgl. BGH FGPrax 2016, 145, Tz. 8 bei juris; OLG Hamm FGPrax 2017, 10; Samhat WM 2017, 891; WM 2019, 849; Gladenbach WuB 2016, 668; Reetz in BeckOK GBO, Stand: 01.03.2020, Sonderbereich „Vertretungsmacht“ Rz. 105a; Bauer/Schaub/Krauβ, GBO, 4. Aufl., AT D Rz. 45; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rz. 3159 Fn. 64; vgl. auch Gaberdiel/Gladenbeck, a.a.O., Rz. 54 ff.,

60).

Hier befasst sich der erste Teil des § 5 des notariellen Kaufvertrags mit Sicherungsabreden; nur die letzten drei Absätze des § 5 befassen sich mit der Vollmacht für den Käufer.

Nach der Darstellung der Sicherungsabreden heißt es in § 5 ausdrücklich, dass eine Einschränkung der Vollmacht im Außenverhältnis, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt, hiermit nicht verbunden sei, sondern die Vollmacht vielmehr unbeschränkt sei. Auch die nachfolgenden Absätze des § 5, die die Vollmacht im Einzelnen inhaltlich regeln, enthalten keine hier maßgebliche inhaltliche Einschränkung der Vollmacht für den Käufer, sondern lediglich die im letzten Absatz geregelte Ausübungsbeschränkung (vor dem amtierenden Notar).

Die Vertragsparteien - insb. die Vollmachtgeberin - haben damit durch ausdrückliche Formulierung klargestellt, dass die Vollmacht nicht durch die Regelungen der Sicherungsabreden eingeschränkt, sondern vielmehr inhaltlich unbeschränkt sein soll. Sie haben insoweit beispielhaft sogar ausdrücklich auf Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt Bezug genommen, mithin auch für die gegenüber dem Grundbuchamt abzugebende Eintragungsbewilligung.

Die dem entgegenstehende Auslegung der Vollmacht durch das Grundbuchamt im angefochtenen Beschluss dahingehend, dass der Vollmachtnehmer (auch im Außenverhältnis) nur berechtigt sei, Grundpfandrechte für solche Forderungen zu bestellen, die der Kaufpreisfinanzierung dienen, wie vorher auch in § 5 der Urkunde beschrieben, lässt diese ausdrückliche Festlegung der Vollmacht außer Acht und überschreitet damit die oben allgemein dargelegten Grundsätze für die Auslegung einer Vollmacht. Sie bezieht die Sicherungsabreden entgegen der ausdrücklich geregelten Trennung im Vertrag auf die Vollmacht. Die Vollmacht ist jedoch in ihrer Formulierung hinreichend bestimmt (vgl. auch BayObLG FGPrax 2002, 245, zitiert nach juris); Zweifel über ihren Umfang im oben dargestellten Sinne können nicht aufkommen. Selbst wenn man im Grundsatz davon ausgehen wollte, dass im Vertrag geregelte Beschränkungen regelmäßig als Bedingung für den Gebrauch, also als im Außenverhältnis wirkende Beschränkung der Vollmacht auszulegen wären (vgl. dazu auch Albrecht in Reithmann/Albrecht, Handbuch der notariellen Vertragsgestaltung, 8. Aufl., Rz. 586; DNotI-Report 1996, 109), scheidet eine derartige Auslegung gegen den ausdrücklichen Wortlaut der im Kaufvertrag geregelten Vollmacht hier aus. Der bloße Umstand, dass der gesamte § 5 die Überschrift „Belastungsvollmacht“ trägt, reicht hierfür keinesfalls aus. Anders als im angefochtenen Beschluss aufgeführt handelt es sich bei der Bestimmung des Inhalts der Vollmacht auch nicht lediglich um einen „Hinweis“; vielmehr obliegt die Festlegung des Vollmachtumfangs allein dem Vollmachtgeber (vgl. Palandt/Ellenberger, BGB, 79. Aufl., § 167 Rz. 5). Er hat diesen hier - wie gesagt - eindeutig bestimmt. Ob letztendlich die Ausübungsbestimmung im letzten Absatz des § 5 eine Beschränkung für das Außenverhältnis darstellt oder lediglich eine Wirkung im Innenverhältnis entfaltet (vgl. dazu DNotI-Report 1996, 109; 2005, 177; Albrecht in Reithmann/Albrecht, a.a.O., Rz. 586), kann hier offenbleiben, da die Grundschuldbestellung demgemäß vor dem verfahrensbevollmächtigten Notar beurkundet wurde. Das Grundbuchamt hat denn im angefochtenen Beschluss hierauf auch nicht abgestellt.

Die Bezugnahme des Grundbuchamts auf den oben zitierten Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 21.04.2016 geht damit fehl. Dieser Beschluss beruht ausdrücklich darauf, dass die ihm zugrundeliegende Belastungsvollmacht im Wege der Auslegung auch im Außenverhältnis Wirkung entfalten sollte (vgl. Tz. 5, 8 bei juris; vgl. auch bereits den zugrundeliegenden Beschluss des Senats vom 22.12.2014, a.a.O., Tz. 13 bei juris; so auch bereits BGHZ 106, 1 zu einer Ermächtigung). Dies ist hier gerade nicht so. Eine solche Auslegung der hiesigen

Belastungsvollmacht scheidet - wie gesagt - gegen deren ausdrücklichen Wortlaut aus. Auf die Maßgeblichkeit dieses Umstands für die Gestaltung einer Belastungsvollmacht (im Außenverhältnis beschränkt oder unbeschränkt) und deren Folgen wird denn auch in den diesbezüglichen Entscheidungsbesprechungen jeweils hingewiesen (vgl. etwa Schmidt-Räntsch ZNotP 2016, 294; Samhat WM 2017, 891; Kessler DNotZ 2017, 651; Reetz in BeckOK GBO, a.a.O., Sonderbereich „Vertretungsmacht“ Rz. 105a; OLG Hamm FGPrax 2017, 10; vgl. auch bereits Schöner/Stöber, a.a.O., Rz. 3159 Fn. 64). Die Erwägungen des Bundesgerichtshofs, dass bei einer im Außenverhältnis beschränkten Belastungsvollmacht die Vertretungsmacht des Käufers hinsichtlich der Eintragungsbewilligung (§ 19 GBO) von dem Zustandekommen der zwischen dem Grundpfandgläubiger und dem Verkäufer getroffenen Sicherungsabrede abhängt (Tz. 7, 8, 15 bei juris), können mithin vorliegend nicht eingreifen. Von daher bedarf es hier - anders als das Grundbuchamt meint - auch nicht der Aufnahme etwaiger vertraglicher Beschränkungen zum Schutz des Verkäufers in die Grundschuldbestellungsurkunde. Das Grundbuchamt hat aus den oben genannten Gründen das Zustandekommen der Sicherungsabreden vielmehr hier nicht zu prüfen.

Handelt es sich mithin entgegen der Annahme des Grundbuchamts vorliegend nicht um eine im Außenverhältnis beschränkte Vollmacht zur Grundpfandrechtsbestellung bzw. deren Bewilligung, kann die Zurückweisung des Eintragungsantrags hierauf auch nicht gestützt werden. Bereits deshalb erweist sich die Beschwerde im aus dem Tenor ersichtlichen Umfang als begründet.

Auf einen auf andere Erwägungen gestützten Vollmachtsdefizit hat das Grundbuchamt nicht abgestellt. Zwar mag es so sein, dass eine - wie hier - im Außenverhältnis unbeschränkt erteilte Vollmacht den Bevollmächtigten dennoch nicht zu Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt berechtigt, die durch mitbeurkundete Beschränkungen im Innenverhältnis untersagt und evident sind, wenn dem Vollmachtgeber durch die Überschreitung der Innenverhältnisabrede erkennbar ein Vermögensschaden entsteht (vgl. etwa Reetz in BeckOK GBO, a.a.O., Sonderbereich „Vertretungsmacht“ Rz. 15; ders. in Beck'sches Notar-Handbuch, 7. Aufl., § 27 Rz. 48; OLG München DNotZ 2007, 41; FGPrax 2009, 105, zitiert nach juris; vgl. in anderem Zusammenhang Meikel/Böttcher, GBO, 11. Aufl., Einl E Rz. 22). Ein solcher Fall - auf den sich das Grundbuchamt denn auch gar nicht bezogen hat - wäre hier auch nicht ohne weiteres erkennbar. Ungeachtet der Frage, auf welche Innenabreden hier abzustellen wäre, hat der verfahrensbevollmächtigte Notar formale Vorkehrungen zur Überwachung der im Außenverhältnis unbeschränkten Vollmacht getroffen (vgl. zu derartigen Gestaltungen etwa Schmidt-Räntsch ZNotP 2016, 294; Reetz in BeckOK GBO, a.a.O., Sonderbereich „Vertretungsmacht“ Rz. 16; Heinze in Münchener Vertragshandbuch, BGB II, 8. Aufl., VIII. 14. „Notarielle Vollzugsvollmachten“ Rz. 3e; DNotI-Report 1996, 109; Nodoushani ZfIR 2017, 305; in anderem Zusammenhang: Bauer/Schaub, a.a.O., AT G Rz. 29). Ob und inwieweit eine solche Gestaltung ein vergleichbares Sicherheitsniveau für den Vollmachtgeber entfaltet, wie die vom Bundesgerichtshof abgehandelte Möglichkeit der inhaltlich beschränkten Vollmacht, unterliegt aus den oben genannten Gründen grundsätzlich nicht der Überprüfung durch das Grundbuchamt im Eintragungsverfahren und demgemäß auch nicht der Überprüfung durch den Senat im Beschwerdeverfahren.

Aus den genannten Gründen erweist sich die Beschwerde wie aus dem Beschlusstenor ersichtlich als erfolgreich. Mit den im angefochtenen Beschluss aufgeführten Gründen kann die Zurückweisung des Eintragungsantrags nicht aufrechterhalten werden. Ob dem Eintragungsantrag ggf. andere Hindernisse entgegenstehen, auf die das Grundbuchamt seine Zurückweisung bislang nicht gestützt hat, wird es in der Folge in eigener Zuständigkeit zu prüfen haben.

Ist die Beschwerde mithin erfolgreich, bedarf es weder eine Kostenentscheidung für das Beschwerdeverfahren noch eine Entscheidung über die Zulassung der Rechtsbeschwerde.