

letzte Aktualisierung: 7.11.2016

OLG Hamm, Beschl. v. 10.3.2016 - 15 W 45/16

GBO § 34; BNotO § 21 Abs. 3
Anforderungen an notarielle Vollmachtsbescheinigung im
Grundbucheintragungsverfahren

1. Wird im Grundbucheintragungsverfahren eine notarielle Bescheinigung einer durch Rechtsgeschäft begründeten Vertretungsmacht vorgelegt, die den Anforderungen des § 21 Abs. 3 BNotO entspricht, bedarf es regelmäßig nicht der zusätzlichen Vorlage derjenigen Urkunden, auf deren Grundlage der Notar die Bescheinigung ausgestellt hat.
2. § 34 GBO erleichtert nur die Form des Nachweises der Vertretungsberechtigung, lässt demgegenüber die Erforderlichkeit des Nachweises sämtlicher Glieder der Legitimationskette, die auf den eingetragenen Berechtigten zurückführen, unberührt.

Datum: 10.03.2016

Gericht: Oberlandesgericht Hamm

Spruchkörper: 15. Zivilsenat

Entscheidungsart: Beschluss

Aktenzeichen: 15 W 45/16

Vorinstanz: Amtsgericht Rahden, DL-1089-2

Schlagworte: Reichweite des Nachweises einer notariellen Vollmachtsbescheinigung

Normen: GBO § 34; BNotO § 21 Abs. 3

Leitsätze: Bei einer gegenüber dem Grundbuchamt vorzulegenden notariellen Vollmachtsbescheinigung muss sich der Notar die Legitimationskette, die zur Vollmacht führt, in der Form nachweisen lassen, in der sie gegenüber dem Grundbuchamt nachzuweisen wäre.

Tenor: Die angefochtene Zwischenverfügung wird aufgehoben.

G r ü n d e :

I.

Die Beteiligten zu 1) und 2) sind jeweils hälftige Eigentümer des vorbezeichneten Grundstücks. In Abteilung III ist unter laufender Nr. 1 eine Buchgrundschuld zugunsten der Beteiligten zu 3) eingetragen. 3

Die Beteiligten zu 1) und 2) haben beantragt, diese Buchgrundschuld zu löschen. Sie haben eine Teil-Lösungsbewilligung vom 4

20.11.2015 vorgelegt, die von einer Frau C und einem Herrn y unterzeichnet worden ist. In der notariellen Urkunde vom 20.11.2015 (UR-Nr. P xxx/2015 des Notars Q in P1) beglaubigt der Notar die vor ihm vollzogenen Unterschriften und führt weiter aus:

„Hiermit bescheinige ich durch Einsichtnahme in die mir vorliegende 5. Ausfertigung der notariellen Vollmacht vom 26.03.2014 zu UR-Nr. xxx/2014 des Notars M in P1, dass Frau C, geb. P2, geb. am 28.11.19xx, und Herr y, geb. am 24.04.19xx, gemeinsam zur Vertretung der P Aktiengesellschaft P1 berechtigt sind.“

Mit Zwischenverfügung vom 5.01.2016 hat das Grundbuchamt mitgeteilt, dass dem Antrag noch nicht entsprochen werden könne. Die Löschung der Buchgrundschuld könne nur erfolgen, wenn eine beglaubigte Ablichtung der notariellen Urkunde des Notars M aus P1 vom 26.03.2014 (UR-Nr. xxx/2014) vorgelegt werde. Die Notarbescheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO lasse den Umfang der Vertretungsmacht nicht erkennen. Die Vertretungsmacht sei vom Grundbuchamt auch beim Vorliegen einer Bescheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO zu überprüfen.

Gegen diese Zwischenverfügung richtet sich die Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2) vom 7.01.2016, der das Grundbuchamt mit Beschluss vom 15.01.2016 nicht abgeholfen und die es dem Senat zur Entscheidung vorgelegt hat.

II.

Die nach §§ 71 ff. GBO zulässige Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2) ist auch begründet und führt zur Aufhebung der Zwischenverfügung des Grundbuchamts vom 5.01.2016.

Die Zwischenverfügung des Grundbuchamts, mit der den Beteiligten zu 1) und 2) isoliert die Vorlage einer bestimmten Urkunde aufgegeben wird, greift inhaltlich zu kurz.

Der Grundbuchrechtsfleger hat seine berechtigten – wie unten noch auszuführen sein wird – Bedenken in Bezug auf den ordnungsgemäßem Nachweis der wirksamen Vertretung der Beteiligten zu 3) nicht hinreichend konkretisiert und den Beteiligten zu 1) und 2) kein taugliches Mittel zur Behebung des Eintragungshindernisses aufgezeigt.

1.

Im Anwendungsbereich des § 21 Abs. 3 BNotO besteht eine generelle Verpflichtung zur Vorlage der Urkunden, auf deren Grundlage die Bescheinigung erteilt worden ist, nicht.

Nach § 34 GBO kann eine durch Rechtsgeschäft erteilte Vertretungsmacht auch durch eine Bescheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO nachgewiesen werden. Nach der letztgenannten Gesetzesvorschrift sind die Notare (auch) dafür zuständig, Bescheinigungen über eine durch Rechtsgeschäft begründete Vertretungsmacht auszustellen (Satz 1). Der Notar darf die Bescheinigung nur ausstellen,

wenn er sich zuvor durch Einsichtnahme in eine öffentliche oder öffentlich beglaubigte Vollmachtsurkunde über die Begründung der Vertretungsmacht vergewissert hat (Satz 2). Nach der gesetzgeberischen Intention sollte mit der Einführung des § 21 Abs. 3 BNotO eine weitere Möglichkeit geschaffen werden, rechtsgeschäftliche Vollmachten gegenüber dem Grundbuchamt nachzuweisen (BT-Drucksache 17/1469, S. 14). Eine generelle Verpflichtung zur Vorlage der Urkunden, auf deren Grundlage der Notar die Bescheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO erteilt hat, lässt sich mit diesem gesetzgeberischen Zweck nicht in Einklang bringen. Der Sinn der von dem Notar aufgrund seiner Prüfung ausgestellten Bescheinigung würde ad absurdum geführt, wenn die Beteiligten gleichwohl verpflichtet blieben, dem Grundbuchamt – wie bisher – alle Unterlagen, aus denen sich die Vertretungsmacht herleitet, in der Form des § 29 GBO vorzulegen (vgl. OLG Frankfurt, Beschluss vom 16.11.2015 – 20 W 316/15 – Rn.14 zitiert nach Juris; Meikel-Krause, GBO, 11. Auflage, § 34 Rn.6).

Eine Verpflichtung zur Vorlage der der Bescheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO zugrunde gelegten Vollmachtsurkunden kann nur dort bestehen, wo dem Grundbuchamt konkrete Tatsachen bekannt sind, die auf eine Unrichtigkeit der vorgelegten Bescheinigung hindeuten, und die eine ausnahmsweise vorzunehmende Überprüfung der notariellen Bescheinigung erfordern. Für das Vorliegen konkreter Anhaltspunkte für die Unrichtigkeit der notariellen Bescheinigung gibt der hier zu beurteilende Fall allerdings nichts her. 15

2. 16

Die vorgelegte notarielle Bescheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO ist allerdings nicht geeignet, den Nachweis einer ordnungsgemäßen Vertretung der Beteiligten zu 3) durch Frau C und Herr y führen. 17

Durch § 21 Abs.3 BNotO ist die Möglichkeit geschaffen worden, eine durch Rechtsgeschäft begründete Vertretungsmacht durch eine notarielle Bescheinigung nachzuweisen. Eine notarielle Vollmachtsbescheinigung ist danach allerdings nur auf Basis solcher Vollmachten zulässig, die ihrerseits den Anforderungen des Registerverkehrs genügen (§ 29 GBO). Der Notar muss sich deshalb die Legitimationskette, die zu der Vollmacht führt, in der Form nachweisen lassen, in der sie gegenüber der das Register führenden Stelle - hier: dem Grundbuchamt - nachzuweisen wäre. Die bisherigen Anforderungen an den Nachweis einer Vollmacht werden somit nicht verringert, es wird nur eine zusätzliche Möglichkeit des Nachweises gegenüber dem Grundbuchamt geschaffen (vgl. BT-Drucksache 17/1469, S.14/19; OLG Bremen DNotZ 2014, 636; Meikel-Krause, a. a. O., § 34 Rn.5). Dabei bleibt die Möglichkeit, Legitimationsketten in der Form des § 29 GBO nachzuweisen, bestehen. § 34 GBO eröffnet lediglich eine zusätzliche Wahlmöglichkeit (OLG Frankfurt a. a. O.). 18

Da der Nachweis der Legitimationskette vom Grundbuchamt auf den Notar verlagert worden ist, hat das zur Folge, dass sich der Notar vor dem Ausstellen einer Bescheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO gegebenenfalls mehrere Vollmachtsurkunden in der Form des § 29 GBO vorlegen lassen muss, oder für den Fall, dass sich die Befugnis des die Vollmacht Erteilenden aus seiner organschaftlichen Stellung einer im Handelsregister eingetragenen juristischen Person ergibt, zusätzlich von dessen Vertretungsberechtigung zu überzeugen hat. Der Nachweis dieser Vertretungsberechtigung kann entsprechend § 21 Abs. 1 und 2 BNotO erfolgen. Die von dem Notar vorgenommenen Einzelschritte zur Überprüfung des Bestehens der Vollmacht hat dieser in seiner Bescheinigung nach § 21 19

Abs. 3 BNotO darzulegen, da nur auf diese Weise vom Grundbuchamt nachvollzogen werden kann, aufgrund welcher Legitimationskette das Vorliegen der Vollmacht bescheinigt wird (vgl. OLG Frankfurt a. a. O.).

Nur weil die zuletzt Frau C und Herr y erteilte Vollmacht eine rechtsgeschäftliche ist, besteht keine Veranlassung, die Anforderungen an die bei juristischen Personen erforderliche Legitimationskette aufzuweichen. 20

Die oben inhaltlich wiedergegebene Bescheinigung des Notars Q2 genügt daher den grundbuchrechtlichen Anforderungen an den Nachweis einer Vertretungsbefugnis der handelnden Personen nicht. Es fehlt der grundbuchrechtliche Nachweis, dass die Vollmachterteilung gegenüber Frau C und Herr y ihrerseits durch eine Person vorgenommen worden ist, die dazu berechtigt war. Die P Aktiengesellschaft kann als juristische Person eine entsprechende Vollmacht nur durch entsprechend vertretungsberechtigte Personen erteilen. Diese sind in der Bescheinigung namentlich zu bezeichnen und ihre Vertretungsmacht ist nachzuweisen. 21

Es wird dem Grundbuchamt anheimgestellt, die vom Senat dargelegten Bedenken gegen den Nachweis der Vertretungsbefugnis der für die P Aktiengesellschaft handelnden Personen zum Gegenstand einer noch zu erlassenden Zwischenverfügung zu machen. 22

Eine Wertfestsetzung ist wegen des Erfolgs der Beschwerde nicht veranlasst. 23