

**letzte Aktualisierung:** 9.3.2020

OLG Frankfurt, Beschl. v. 11.4.2019 – 20 W 14/19

**GB0 §15 Abs3, 18, 29=BGB §§ 182 ff.  
Prüfungspflicht nach § 15 Abs. 3 GBO**

Die rechtsgeschäftlich erteilte Vollmacht sowie die Genehmigung bzw. Zustimmung nach §§ 182 ff. BGB unterfallen nicht der Prüfungspflicht nach § 15 Abs. 3 GBO. Dieser sieht eine Prüfungspflicht für den Fall der Vertretung nicht vor, sondern stellt allein auf die Prüfung der Eintragungsfähigkeit der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen ab. Eine rechtsgeschäftlich erteilte Vollmacht oder die erteilte Zustimmung als solche sind jedoch nicht eintragungsfähig, sondern stellen lediglich (sonstige) Wirksamkeitsvoraussetzungen der abgegebenen Erklärung dar.

## Gründe

### I.

Als Eigentümerin des streitgegenständlichen Baugrundstücks ist die Beteiligte zu 1), die Gemeinde A, in Abt. I lfd. Nr. 1 des Grundbuchblattes ... eingetragen. Auf den genauen Wortlaut und Inhalt der Eintragungsvermerke wird ergänzend Bezug genommen.

Mit notariellem Kaufvertrag mit Auflassung vom 28.09.2018 veräußerte die Beteiligte zu 1) das streitgegenständliche Grundstück an die Antragsteller (UR-Nr. .../2018 des verfahrensbevollmächtigten Notars, Bl. 2 ff. d. A.). Hierbei wurde die Antragstellerin von ihrem Ehemann, dem Antragsteller, unter dem Vorbehalt ihrer ordnungsgemäßen Genehmigung vertreten. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den notariellen Kaufvertrag vom 28.09.2018 verwiesen (UR-Nr. .../2018 des verfahrensbevollmächtigten Notars, Bl. 2 ff. d. A.).

Mit Datum vom 02.10.2018 genehmigte die Antragstellerin die Erklärungen des Antragstellers in der Urkunde vom 28.09.2018. Die Echtheit der Unterschrift wurde durch den Notar B beglaubigt (UR-Nr. A .../2018, Bl. 11 d. A.).

Der verfahrensbevollmächtigte Notar hat mit Schriftsatz vom 03.01.2019, auf den wegen der Einzelheiten verwiesen wird (Bl. 1 d. A.), die Eigentumsumschreibung auf die Antragsteller sowie die Eintragung einer die Bauverpflichtung betreffenden Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Beteiligten zu 1) beantragt.

Der Grundbuchrechtspfleger hat am 10.01.2019 eine Zwischenverfügung erlassen. Er hat ausgeführt, zum Vollzug der Eintragung sei ein Prüfvermerk des verfahrensbevollmächtigten Notars nach § 15 Abs. 3 GBO in der Form des § 29 GBO vorzulegen. Dieser sei erforderlich hinsichtlich der Genehmigungserklärung der Antragstellerin. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Zwischenverfügung vom 10.01.2019, Bl. 17 d. A., verwiesen.

Gegen diese Zwischenverfügung hat der verfahrensbevollmächtigte Notar mit Schriftsatz vom 15.01.2019, auf den wegen der weiteren Einzelheiten verwiesen wird (Bl. 19 f. d. A.), Beschwerde eingelegt. Zur Begründung hat er im Wesentlichen ausgeführt, er sei nicht verpflichtet, gemäß § 15 Abs. 3 GBO einen Prüfvermerk zu erstellen. Für die von dem Notar B aus Stadt01 erfolgte Beglaubigung der Unterschrift der Antragstellerin gelte die weitere Ausnahmeregelung des § 143 Abs. 3 GBO zumindest analog. Denn nach dem BeurkG seien Notare berechtigt, Beglaubigungen durchzuführen. Es erschließe sich zudem nicht, wie eine solche Prüfung durchzuführen sei. Sollte bei einer Beglaubigung durch einen Notar ein Prüfvermerk erforderlich sein, so müsste der Unterzeichnende - ähnlich wie im Auslandsverkehr mit einer Apostille - beim zuständigen Landgerichtspräsidenten einen Nachweis der Berechtigung des Notars dazu einholen.

Der Grundbuchrechtspfleger hat der Beschwerde mit Beschluss vom 15.01.2019, auf dessen Inhalt verwiesen wird (Bl. 21 f. d. A.), nicht abgeholfen und die Sache dem Senat zur Entscheidung vorgelegt. Er hat ausgeführt, § 15 Abs. 3 GBO sehe seit dem 09.06.2017 eine Eingangsprüfung aller für eine Grundbucheintragung erforderlichen Erklärungen durch einen

deutschen Notar vor. Hierbei handele es sich um eine in das Eintragungsverfahren integrierte förmliche Eintragungsvoraussetzung. Ohne bescheinigte notarielle Prüfung dürfe keine Grundbucheintragung erfolgen. Ausgenommen von der Prüfpflicht durch einen Notar seien nach § 15 Abs. 3 S. 2 GBO nur Erklärungen einer öffentlichen Behörde sowie Erklärungsfälle nach § 143 Abs. 4 GBO wie beispielsweise Unterschriftsbeglaubigungen durch den Ortsgerichtsvorsteher in Hessen. Vorliegend sei die eingereichte Genehmigungserklärung der Antragstellerin durch den Notar B aus Stadt01 unterschriftsbeglaubigt. Ob der Entwurf dieser Genehmigungserklärung von dem verfahrensbevollmächtigte Notar stamme, lasse sich nicht zweifelsfrei erkennen. Jedenfalls hätte vorliegend durch den Vollzugsnotar oder den Beglaubigungsnotar B ein Prüfvermerk nach § 15 Abs. 3 GBO angebracht werden müssen.

Der Senat hat mit Verfügung vom 21.01.2019 den verfahrensbevollmächtigten Notar aufgefordert klarzustellen, in wessen Namen die Beschwerde eingelegt wurde. Der verfahrensbevollmächtigte Notar hat mit Schriftsatz vom 25.01.2019, auf den verwiesen wird (Bl. 34 d. A.), klargestellt, die Beschwerde im Namen der Antragsteller einzulegen.

## II.

Die Beschwerde gegen die Zwischenverfügung vom 10.01.2019, über die nach der hier erfolgten Nichtabhilfe gemäß §§ 72, 75 GBO das Oberlandesgericht zu entscheiden hat, ist zulässig (§§ 71 Abs. 1, 73 GBO).

Der verfahrensbevollmächtigte Notar hat mittlerweile mit Schriftsatz vom 25.01.2019 klargestellt, die Beschwerde im Namen der Antragsteller einzulegen.

Auch in der Sache hat die Beschwerde Erfolg. Denn die Erstellung eines Prüfvermerks gemäß § 15 Abs. 3 GBO hinsichtlich der Genehmigungserklärung der Antragstellerin vom 02.10.2018 ist vorliegend nicht erforderlich.

Gemäß § 15 Abs. 3 S. 1 GBO in der seit dem 09.06.2017 geltenden Fassung sind die zu einer Eintragung erforderlichen Erklärungen vor ihrer Einreichung für das Grundbuchamt von einem Notar auf Eintragungsfähigkeit hin zu prüfen (Gesetz zur Neuordnung der Aufbewahrung von Notariatsunterlagen und zur Einrichtung des elektronischen Urkundenarchivs bei der Bundesnotarkammer sowie zur Änderung weiterer Gesetze, BGBl. I 2017, 1396 ff.). Zwar sieht der Gesetzeswortlaut jeweils nur die notarielle Pflicht vor, die Erklärung auf ihre Eintragungsfähigkeit hin zu prüfen; da aber für das Grundbuchamt aus den betroffenen Urkunden selbst ohne weitere Nachforschungen die erfolgte Prüfung ersichtlich sein muss, folgt daraus auch eine entsprechende Dokumentationspflicht des Notars zumindest für den Fall, dass er die entsprechende Erklärung weder entworfen noch beurkundet hat, sondern sich seine Tätigkeit auf die Beglaubigung der Unterschrift beschränkt (OLG Schleswig Holstein, FGPrax 2017, 210 mwN; Demharter, GBO, 31. Aufl., § 15 Rz. 24). Denn für solche Erklärungen, die ein Notar selbst beurkundet, schließt die umfassende Prüfungspflicht nach § 17 BeurkG die Prüfung der Eintragungsfähigkeit ohnehin ein, was entsprechend auch für solche Erklärungen gilt, deren Unterschrift der Notar beglaubigt und die er zuvor entworfen hat. In diesen Fällen bedarf es also nicht eines ausdrücklichen Vermerks, dass die Prüfung stattgefunden hat (OLG Schleswig Holstein, FGPrax 2017, 210 mwN; Demharter, a.a.O., § 15 Rz. 24).

Ob der verfahrensbevollmächtigte Notar die Genehmigungserklärung der Antragstellerin vom 02.10.2018 vorliegend entworfen hat (wofür zumindest das Schriftbild der Genehmigungserklärung vom 02.10.2008 spricht, da dieses dem Schriftbild des notariellen Kaufvertrags vom 28.09.2018 exakt entspricht, wohingegen die Unterschriftsbeglaubigung des Notars B vom 02.10.2018 eine andere Schriftart und ein anderes Schriftbild aufweist, vgl. Bl. 2-11 d. A.), kann hier offenbleiben.

Denn es bedurfte ohnehin keines Prüfvermerks hinsichtlich der von der Antragstellerin am 02.10.2018 erfolgten Genehmigung der Erklärungen des Antragstellers in der Urkunde des verfahrensbevollmächtigten Notars vom 28.09.2018. Nach § 15 Abs. 3 S. 1 GBO sind die zu einer Eintragung erforderlichen Erklärungen vor einer Einreichung von einem Notar „auf ihre Eintragungsfähigkeit“ hin zu prüfen. Eine weitere Konkretisierung nimmt das Gesetz nicht vor. Durch die Prüfung auf ihre Eintragungsfähigkeit soll sichergestellt werden, dass ausschließlich sachgerecht formulierte Erklärungen eingereicht werden. Außerhalb dieser Erklärung liegende Umstände braucht der Notar nicht zu berücksichtigen, dies ist Sache des Grundbuchamts (BR-Drucks. 602/16 (B), S. 15, 17; Diehn/Rachlitz, DNotZ 2017, 487; 2017, 487; BeckOK GBO/Reetz, GBO, Stand 01.03.2019, § 15 Rz. 85 f.; Demharter, a.a.O., § 15 Rz. 24). Die Prüfungspflicht nach § 15 Abs. 3 S. 1 GBO umfasst damit ausschließlich sämtliche zur Grundbucheintragung erforderlichen Erklärungen bzw. Erklärungsbestandteile; insoweit knüpft § 15 Abs. 3 S. 1 GBO systematisch an den Wortlaut des § 29 Abs. 1 GBO an. Insofern unterliegen der Prüfpflicht nur die eigentlichen grundbuchrechtlichen Erklärungen wie insbesondere die Eintragungsbewilligung, nicht aber der Eintragungsantrag nach § 13 Abs. 1 GBO sowie ergänzende Erklärungen wie z.B. Genehmigungen (Diehn/Rachlitz, DNotZ 2017, 487; BeckOK GBO/Reetz, a.a.O., § 15 Rz. 85 f. m.w.N.; Demharter, a.a.O., § 15 Rz. 23).

Die streitige Frage, ob die Verwalterzustimmung nach § 12 WEG als sonstige zur Eintragung erforderliche Erklärung der notariellen Prüfungspflicht nach § 15 Abs. 3 GBO unterliegt (dies bejahend etwa Eickelberg/Böttcher FGPrax 2017, 145; BeckOK GBO/Reetz, a.a.O., § 15 Rz. 82 m.w.N.), muss vorliegend nicht entschieden werden.

Denn nicht der Prüfungspflicht unterfallen sowohl die rechtsgeschäftlich erteilte Vollmacht sowie die Genehmigung bzw. Zustimmung nach § 182 ff. BGB. Dies ergibt sich einerseits daraus, dass nach § 15 Abs. 3 S. 1 GBO keine Prüfungspflicht für den Fall der Vertretung begründet ist, andererseits daraus, dass § 15 Abs. 3 GBO allein auf die Prüfung der Eintragungsfähigkeit der zur Eintragung erforderlichen Erklärung abstellt. Eine rechtsgeschäftlich erteilte Vollmacht oder die erteilte Zustimmung als solche ist jedoch nicht eintragungsfähig, sondern stellt lediglich eine (sonstige) Wirksamkeitsvoraussetzung der abgegebenen Erklärung dar (BeckOK GBO/Reetz, a.a.O., § 15 Rz. 86).

Da der vom Grundbuchrechtspfleger mit der angefochtenen Zwischenverfügung vom 10.01.2019 geforderte Prüfvermerk gemäß § 15 Abs. 3 GBO hinsichtlich der durch die Notar B unterschriebenen Genehmigungserklärung der Antragstellerin nicht erforderlich ist, war die angefochtene Zwischenverfügung aufzuheben.

Im Hinblick auf den Erfolg der Beschwerde bedarf es weder einer Entscheidung über die Kosten noch einer Wertfestsetzung. Auch eine Entscheidung über die Zulassung der Rechtsbeschwerde ist nicht veranlasst.