

Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 151088

letzte Aktualisierung: 18. Juli 2017

BGB § 164; BNotO § 21 Abs. 3

Inhalt einer rechtsgeschäftlichen Vollmacht *versus* Inhalt einer notariellen Vollmachtsbescheinigung

I. Sachverhalt

Es sollen kleine Grundstücke nach Vermessung von einem Wohnungsrecht freigegeben werden. Der Grundstückseigentümer hat aufgrund notarieller Generalvollmacht (mit vollständiger Befreiung von § 181 BGB) für die Berechtigte die Freigabe erteilt. Im Beglaubigungsvermerk heißt es:

„Hierzu bescheinige ich, Notar, gemäß § 21 Abs. 3 BNotO, dass Herr ??? mit Vollmacht vom ???, URNr. ??? des Notars ???, von Frau ??? zur Abgabe der vorstehenden Erklärungen bevollmächtigt wurde. Die Vertretungsmacht wurde mir heute durch Vorlage einer Ausfertigung der vorgenannten Vollmachtsurkunde nachgewiesen.“

Das Grundbuchamt wünscht eine ausdrückliche Feststellung, dass eine Befreiung von § 181 BGB erteilt wurde.

II. Frage

Ist die Auffassung des Grundbuchamts richtig?

III. Zur Rechtslage

1. Gesetzeszweck des § 21 Abs. 3 BNotO i. V. m. § 34 GBO

Die Bestimmung des § 21 Abs. 3 BNotO ist eine ausschließliche Kompetenznorm ist, während sich die Beweiswirkung einer notariellen Vollmachtsbescheinigung im Rechtsverkehr nach § 34 GBO n. F. bzw. § 12 Abs. 1 S. 3 HGB n. F. richtet.

Ausweislich der Gesetzesbegründung besteht der Gesetzeszweck der Vorschrift darin – neben der Entlastung der Justizverwaltung von Archivgut – darin, die Bediensteten der Grundbuchämter und der die Handels- und Partnerschaftsregister führenden Stellen **von einer inhaltlichen Prüfung der Vollmachten zu entlasten** (BT-Drs. 17/1469, S. 14, rechte Spalte).

Mit Blick auf diesen Gesetzeszweck erscheint das Ansinnen des Grundbuchamtes nicht überzeugend, denn die Bescheinigung des Notars, wonach eine hinreichende Vertretungsmacht gegeben ist, macht eine inhaltliche Prüfung des Grundbuchamtes entbehrlich. Der Notar übernimmt insoweit die inhaltliche Prüfung der Vollmacht und ihn trifft die haftungsrechtliche Verantwortlichkeit für die Richtigkeit seiner Bescheinigung.

Wäre die Rechtsauffassung des Grundbuchamtes zutreffend, würde dies – konsequent zu Ende gedacht – bedeuten, dass die Vollmachtsbescheinigung den gesamten Inhalt der Vollmacht wiedergeben müsste. Es ist jedenfalls kein sachlicher Grund ersichtlich, weshalb Feststellungen über die Befreiung von den Einschränkungen des § 181 BGB erforderlich sein sollen, während sonstige Angaben zum Inhalt und der Umfang der Vollmacht entbehrlich sein können. Mit der **Notwendigkeit der Wiedergabe des Inhalts der Vollmacht** – die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ist lediglich ein Aspekt des Vollmachtsinhalts – würde letztlich der **Gesetzeszweck konterkariert**. Überdies weisen Sie u. E. zutreffend auf den Unterschied zu einer Vertretungsbescheinigung gem. § 21 Abs. 1 BNotO hin, welche lediglich das Zeugnis des Handelsregisters ersetzt (vgl. § 21 Abs. 1 S. 2 BNotO), aber gerade keine gutachterliche Stellungnahme des Notars enthält, dass die handelnde Person zur Vertretung berechtigt ist. Demzufolge entbindet eine Vertretungsbescheinigung gem. § 21 Abs. 1 BNotO das Grundbuchamt nicht von einer eigenständigen Prüfung der Vertretungsmacht anhand dieses Nachweises.

2. Rechtsprechung

Der bisherigen Rechtsprechung lässt sich nicht entnehmen, dass die notarielle Vollmachtsbescheinigung irgendwelche Angaben zum Inhalt und Umfang der Vollmacht enthalten müsse (vgl. OLG Frankfurt/M., Beschl. v. 16.11.2015 – 20 W 316/15, NJOZ 2016, 709; OLG Bremen, Beschl. v. 28.3.2014 – 3 W 46/13, DNotZ 2014, 636).

Das OLG Nürnberg ist der Auffassung gefolgt, dass eine Bescheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO den Anforderungen des § 34 GBO genügt, wenn der Notar bestätigt, dass der Vertreter für ein konkretes Rechtsgeschäft kraft Vollmacht handeln kann. Das Gericht hält es nicht für erforderlich, dass die abstrakten Grenzen der Vertretungsberechtigung – wie die Befugnis zum Selbstkontrahieren – in der Bescheinigung wiedergegeben werden (OLG Nürnberg, Beschl. v. 9.1.2017 – 15 W 2134/16, MittBayNot 2017, 293; zust. BeckOK-GBO/Otto, Stand: 1.5.2017, § 34 Rn. 13; BeckOGK-BGB/Fröhler, Stand: 1.4.2017, § 181 Rn. 483; Genske, notar 2017, 169, 172).

3. Ergebnis

Im Ergebnis vertreten wir mithin die Ansicht, dass **eine notarielle Vollmachtsbescheinigung** gem. § 21 Abs. 3 BNotO **keine Feststellung** darüber enthalten muss, ob der Vertreter von den **Beschränkungen des § 181 BGB befreit** ist. Es genügt vielmehr die Bescheinigung des Notars, dass das in Rede stehende Rechtsgeschäft von der ihm vorgelegten (formgerechten) Vollmacht gedeckt ist. Mit einer gegenteiligen Rechtsauffassung würde u. E. der Gesetzeszweck des § 21 Abs. 3 BNotO i. V. m. § 34 GBO konterkariert, zumal eine sachgerechte Grenze zwischen mitteilungsbedürftigen und nicht mitteilungsbedürftigen Vollmachtsinhalten nicht zu ziehen sein dürfte.