

letzte Aktualisierung: 17.11.2025

OLG Brandenburg, Beschl. v. 18.9.2025 – 5 W 120/24

ZPO §§ 794 Abs. 1 Nr. 5, 800 Abs. 1; BGB §§ 164 ff.

Finanzierungsgrundschuld; Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung; Erklärung durch Bevollmächtigten; Prüfung der Vertretungsmacht durch das Grundbuchamt

1. Das Grundbuchamt hat den Umfang einer erteilten Vollmacht selbständig zu prüfen und bei Zweifeln eine Auslegung vorzunehmen. Hierbei gelten die für Grundbucheintragungen etablierten Grundsätze. Danach ist auf Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärungen ergibt. Darauf, was die Beteiligten tatsächlich gewollt haben, kommt es in diesem Zusammenhang nicht an.
2. Führt die Auslegung einer Vollmacht zu keinem eindeutigen Ergebnis, so gilt der Grundsatz, dass der geringere Umfang der Vollmacht anzunehmen ist, wenn sich der größere Umfang nicht nachweisen lässt.
3. Aus der Formulierung, dass der Erwerber Grundpfandrechte zu Lasten des Vertragsgegenstandes (Grundstück) bestellen darf, und zwar auch in vollstreckbarer Form, folgt, dass sich die erwähnte vollstreckbare Form auf eine dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung bezieht und wegen des Anspruchs aus der Grundschuld nicht lediglich eine persönliche Haftung gemeint sein kann. Damit enthält die Vollmacht bei lebensnaher Auslegung eine Bevollmächtigung zur Unterwerfungserklärung nach § 800 ZPO.

(Leitsätze der DNotI-Redaktion)

Gründe

I.

Durch notariellen Kaufvertrag vom 7. Oktober 2024 zur UR-Nr. ... des Notars („Name 01“) in („Ort 02“) veräußerte die Beteiligte zu 2 an den Beteiligten zu 1 den im Grundbuch, lfd. Nummern ..., ... und ... des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundbesitz. In § 4 Ziffer 5 und 6 des Kaufvertrages ist bestimmt:

„5. Die Veräußerin erteilt dem Erwerber Vollmacht, Grundpfandrechte in beliebiger Höhe und mit beliebigen Nebenleistungen, auch in vollstreckbarer Form, zu Lasten des Vertragsgegenstandes zu bestellen, sowie Zweckbestimmungs- und Grundbucherklärungen abzugeben.

6. Von diesen Vollmachten darf nur vor einem deutschen Notar oder dessen Sozien in notariell beurkundeter oder beglaubigter Form Gebrauch gemacht werden. Dem Grundbuchamt gegenüber ist die Vollmacht unbeschränkt erteilt. Alle Bevollmächtigten sind von § 181 BGB befreit und haben das Recht zur Erteilung von Untervollmacht.“

Nachfolgend bestellten die Vertragsparteien mit notariellem Vertrag des Notars Dr. („Name 02“) in („Ort 03“) (UV Nr. ...) vom 21. Oktober 2024 eine Grundschuld für die Sparkasse („Ort 04“) über 145.000,- €. Der Beteiligte zu 1 (Erwerber und Darlehensnehmer) trat dabei für sich und zugleich aufgrund der Vollmachtserteilung in der oben genannten notariellen Urkunde auch für die veräußernde Eigentümerin auf. Ziffer 2 der Urkunde lautet (auszugsweise):

Dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung:

Wegen des Grundschuldkapitals nebst Zinsen und sonstiger Nebenleistung unterwerfen sich der Sicherungsgeber – und der Darlehensnehmer – der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in das belastete Pfandobjekt in der Weise, dass die sofortige Zwangsvollstreckung bei einem Grundeigentum auch gegen den jeweiligen Eigentümer (...) zulässig sein soll.“

Die Vertragsparteien bewilligten und beantragten die Eintragung der Grundschuld einschließlich der unter Ziffer 2 erklärten Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung (Bl. 186 d.A.). Mit dem Vollzug der Urkunde wurde Notar („Name 01“) beauftragt und hierzu bevollmächtigt.

Mit Schreiben vom 28. Oktober 2024 beantragte der Notar für die Antragsteller die Eintragung der bewilligten Grundschuld nebst Zwangsvollstreckungsunterwerfung sowie im Rang nachfolgend die Eintragung der bewilligten Auflassungsvormerkung (Bl. 165 dA).

Mit Zwischenverfügung vom 19. November 2024 wies das Grundbuchamt darauf hin, dass die in der notariellen Kaufvertragsurkunde für den Erwerber erteilte Belastungsvollmacht den Vollmachtnehmer nur zur Unterwerfung gemäß § 794 ZPO, nicht jedoch nach § 800 ZPO ermächtige. Die Unterwerfung nach § 800 ZPO könne entweder erst mit Eigentumsumschreibung auf den Käufer oder mit Genehmigung des Grundstückseigentümers erfolgen.

Mit Schreiben vom 29. November 2024 legte der Notar für die Antragsteller gegen die Zwischenverfügung Beschwerde ein und beantragte sodann die Eintragung der Grundschuld zunächst ohne den Vermerk nach § 800 ZPO.

Die Antragsteller sind der Auffassung, die Vollmacht berechtige den Erwerber zur Bestellung beliebiger Grundschulden auch in vollstreckbarer Form und zu Lasten des Vertragsgegenstandes. Die Formulierung „in vollstreckbarer Form“ beinhalte schon dem Wortlaut nach sowohl die persönliche als auch die dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung. Außerdem sei die Vollmacht dem Grundbuchamt gegenüber unbeschränkt erteilt.

Mit Beschluss vom 10. Dezember 2024 hat das Grundbuchamt der Beschwerde nicht abgeholfen. Auf den eingeschränkten Antrag sind die Grundschuld und nachrangig die Auflassungsvormerkung am 10. Dezember 2024 im Grundbuch eingetragen worden. Die Beschwerde richtet sich damit allein noch gegen die Zurückweisung des Antrags auf Eintragung der Vollstreckungsunterwerfung nach § 800 ZPO.

II.

Die Beschwerde gegen die Zwischenverfügung ist zulässig (§§ 71 Abs. 1, 73 GBO). Gegen die einen Eintragungsantrag beanstandende Zwischenverfügung des Rechtspflegers nach § 18 GBO steht den Antragstellern der Beschwerdeweg offen; die Zwischenverfügung ist selbständig mit der Beschwerde anfechtbar und im Beschwerdeverfahren (allein) dahin zu überprüfen, ob die hierin enthaltenen Beanstandungen des Grundbuchamtes berechtigt sind (Demharter, GBO, 33. Aufl. 2023, § 18 Rn. 53; Senat, Beschluss vom 27. November 2007, Az. 5 Wx 9/07).

Die Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg und führt zur Aufhebung der Zwischenverfügung. Die im notariellen Kaufvertrag vom 7. Oktober 2024 unter § 4 Ziffer 5 erteilte Vollmacht für den Erwerber ist so auszulegen, dass davon auch die Abgabe einer Unterwerfungsklausel nach § 800 ZPO erfasst war.

Die vom Grundbuchamt verlangte nachträgliche Genehmigung des Grundstückseigentümers bzw. ein Zuwarten bis zur Eigentumsumschreibung ist nicht erforderlich.

Nach § 800 Abs. 1 Satz 1 ZPO kann sich der Eigentümer in einer notariellen Urkunde (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) in Ansehung einer Grundschuld der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise unterwerfen, dass die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zulässig sein soll. Die Unterwerfung bedarf in diesem Fall der Eintragung in das Grundbuch (§ 800 Abs. 1 Satz 2 ZPO). Die Eintragung besagt weder etwas über die Wirksamkeit der Unterwerfungsklausel, noch kann sie eine unwirksame Unterwerfungsklausel heilen. Die Unterwerfungserklärung ist damit eine ausschließlich auf das Zustandekommen des Vollstreckungstitels gerichtete einseitige prozessuale Willenserklärung, die lediglich prozessrechtlichen Grundsätzen untersteht (BGHZ 108, 372, 375 f).

Eine Unterwerfungserklärung kann auch von einem Bevollmächtigten als Vertreter abgegeben werden. Hierauf finden die materiellrechtlichen Regelungen der §§ 172 ff BGB Anwendung (Demharter, a.a.O., § 44 Rn. 28a). Vorliegend hat der Veräußerer dem Erwerber eine Vollmacht erteilt, Grundpfandrechte in beliebiger Höhe und mit beliebigen Nebenleistungen, auch in vollstreckbarer Form, zu Lasten des Vertragsgegenstandes zu bestellen, sowie Zweckbestimmungs- und Grundbucheklärungen abzugeben.

Das Grundbuchamt hat den Umfang einer erteilten Vollmacht selbständig zu prüfen (vgl. Demharter, a.a.O., § 19 Rdn.74 ff. m.w.N.).

Bestehen Zweifel am Umfang der Vollmacht, ist diese zunächst nach den für die Auslegung von Grundbucheintragungen geltenden Grundätzen auszulegen (Senat, Beschluss vom 7. Oktober 2024, Az. 5 W 87/24; KG, Beschluss vom 17. Dezember 2019, Az. 1 W 313/19). Für die Auslegung von Grundbucheintragungen gilt § 133 BGB entsprechend mit der Maßgabe, dass der das Grundbuchverfahren beherrschende Bestimmtheitsgrundsatz und das grundsätzliche Erfordernis urkundlich belegter Eintragungsunterlagen der Auslegung durch das Grundbuchamt Grenzen setzen (OLG München RNotZ 2019, 220). Danach ist beispielsweise bei der Auslegung von Auflassungserklärungen auf ihren Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärungen ergibt (BGHZ 59, 205/209; 129, 3 f.; BGH DNotZ 1976, 16; OLG München, Beschluss vom 2. Oktober 2018, Az. 34 Wx 10/18). Auf die Auslegung kann nur zurückgegriffen werden, wenn sie zu einem zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis führt (BGHZ 129, 1,4). Darauf, was die Beteiligten tatsächlich gewollt haben, kommt es in diesem Zusammenhang nicht an (vgl. Demharter, a.a.O., § 19 Rdn.28). Führt die Auslegung einer Vollmacht zu keinem eindeutigen Ergebnis, so gilt der Grundsatz, dass der geringere Umfang der Vollmacht anzunehmen ist, wenn sich der größere Umfang nicht nachweisen lässt (Demharter, a.a.O., § 19 Rd. 75 m.w.N.; OLG Zweibrücken, Beschluss vom 15. März 2022, Az. 3 W 28/22).

Aus § 4 Ziffer 5 des notariellen Kaufvertrages vom 7. Oktober 2024 ist eine Vollmacht zur Abgabe einer Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung nach § 800 Abs. 1 ZPO nach der gebotenen Auslegung eines unbefangenen Betrachters mit der erforderlichen Eindeutigkeit zu entnehmen.

Ausdrücklich durfte der Erwerber Grundpfandrechte zu Lasten des Vertragsgegenstandes bestellen, und zwar auch in vollstreckbarer Form. Aus der Formulierung „zu Lasten des Vertragsgegenstandes“, also des Grundstückes, folgt, dass sich die erwähnte vollstreckbare Form auf eine dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung bezieht und wegen des Anspruchs aus der Grundschild nicht lediglich eine persönliche Haftung gemeint sein kann.

Die Unterwerfungserklärung nach § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO ist eine allgemeine vertragliche Vereinbarung, die in einer notariellen Urkunde festgehalten wird und den Schuldner der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein Vermögen unterwirft, während die Unterwerfung nach § 800 ZPO eine spezielle dingliche Form der Unterwerfung ist, die sich auf ein Grundstück bezieht und der sofortigen Zwangsvollstreckung in dieses Grundstück dient. Der Hauptunterschied liegt im Gegenstand der Vollstreckung: § 794 ZPO betrifft das allgemeine Vermögen, § 800 ZPO hingegen gezielt das Grundstück, in das die Vollstreckung eingetragen wird. Bei lebensnaher Auslegung beinhaltet die Bevollmächtigung zur Bestellung der Grundschild zu Lasten des Grundstückes in vollstreckbarer Form deshalb auch die Bevollmächtigung zur Unterwerfungserklärung nach § 800 ZPO.

Die Kostenfolge hinsichtlich der Gerichtskosten ergibt sich aus § 25 Abs. 1 GNotKG; eine Entscheidung über die außergerichtlichen Kosten ist nicht veranlasst.

Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG):