

Dokumentnummer: 20w278_11
letzte Aktualisierung: 5.12.2011

OLG Frankfurt, 29.6.2011 - 20 W 278/11

GBO §§ 78, 18, 29; BGB §§ 158 Abs. 1, 163, 1896

Auslegung einer Vorsorgevollmacht im Grundbuchverfahren

1. Bei Gestaltung der Vorsorgevollmacht in der Weise, dass der Vollmachtgeber die Vorsorgevollmacht unbedingt erteilt und den Bevollmächtigten intern anweist, dass grundsätzlich erst bei Eintritt des Vorsorgefalles (Betreuungsbedürftigkeit bzw. Geschäftsunfähigkeit) von der Vollmacht Gebrauch gemacht werden darf - wie in vorliegenden Fall durch die eingangs der Urkunde aufgeführte Bedingung des Eintritts des Vorsorgefalles -, muss der Vollmachtstext eindeutig ergeben, dass die Anweisung bzw. die Bedingung nur im Innenverhältnis zwischen Vollmachtgeber und Bevollmächtigten gilt.

2. Ist der Vollmachtstext insoweit nicht eindeutig bzw. bestehen berechnigte Zweifel, so kann vom Grundbuchamt eine klarstellende zusätzliche Erklärung des Vollmachtgebers in der Form des § 29 GBO verlangt werden, aus der sich ergibt, dass die Vollmacht im Außenverhältnis unbeschränkt erteilt werden sollte oder der Nachweis, dass die Voraussetzungen für das Gebrauchmachen der Vollmacht (Vorsorgefall) erfüllt sind.

Tenor

Die angefochtene Zwischenverfügung wird dahin ergänzt, dass das Eintragungshindernis auch durch die klarstellende zusätzliche Erklärung der Vollmachtgeberin in der Form des § 29 GBO beseitigt werden kann, aus der sich ergibt, dass die Vollmacht vom 04.12.2002 im Außenverhältnis unbeschränkt erteilt werden sollte.

Die weitergehende Beschwerde des Antragstellers wird zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für den zurückgewiesenen Teil wird auf 3.000,00 € festgesetzt.

Gründe

Der Antragsteller ist seit dem2004 als Eigentümer des betroffenen Grundbesitzes eingetragen, das ihm u. a. durch den Übergabevertrag vom2003 –UR-Nr. .../2003 (Fol. 20/2 ff. der Grundakten Blatt xxx) - von seiner Mutter, Frau A, im Weg vorweggenommener Erbfolge übertragen wurde. Gleichzeitig behielt sich die Übergeberin an dem übergebenen Grundbesitz ein Nießbrauchsrecht vor, das als lfde. Nr. 2 in Abt. II des jeweiligen Grundbuchblattes eingetragen wurde. Die Vertragsbeteiligten vereinbarten ferner eine bedingte und befristete Rückübertragung, zu deren Sicherung in Abt. II unter lfde. Nr. 3 des jeweiligen Grundbuchblattes eine Vormerkung eingetragen wurde.

Mit am 27.04.2010 beim Grundbuchamt eingegangenem Schreiben des verfahrensbevollmächtigten Notars ist die Löschung des Nießbrauchs und der Vormerkung in den Grundbuchblättern xxx und yyy beantragt worden. Mit eingereicht worden ist eine öffentlich beglaubigte Löschungsbewilligung des Antragstellers vom 19.04.2011, in der dieser als Bevollmächtigter seiner Mutter handelte auf Grund einer am 04.12.2002 durch den Notar B, O2, zu seiner UR-Nr. .../2002 protokollierten Altersvorsorgevollmacht, auf deren Inhalt Bezug genommen wird.

Für den Fall, dass sie auf Grund einer geistigen oder seelischen Behinderung bzw. Krankheit nicht mehr in der Lage sein sollte, ihre eigenen Angelegenheiten ganz oder teilweise zu besorgen, erteilte Frau A dem Antragsteller und Frau C Generalvollmacht und zwar jedem für sich nach Herstellung des gegenseitigen Einvernehmens. Die Bevollmächtigten sollen legitimiert sein zur Vertretung in sämtlichen Vermögens- sowie Behördenangelegenheiten in jeder denkbaren Weise gegenüber Behörden, Versicherungen, Leistungsträgern, Gerichten, insbesondere dem Vormundschaftsgericht und gegenüber Dritten, wo immer das Gesetz eine Stellvertretung ermöglicht. Nach der Beschreibung des Vollmachtsumfangs in persönlichen Angelegenheiten (Heilbehandlung, Unterbringung usw.) heißt es:

"Im Außenverhältnis gilt diese Vollmacht uneingeschränkt. Im Innenverhältnis sind die Bevollmächtigten gehalten, die Vollmacht möglichst nur nach meiner Weisung und unter Berücksichtigung meiner Wünsche, § 1901 BGB, auszuüben."

Im Anschluss daran enthält die Vollmachtsurkunde die Beschreibung des Vollmachtsumfangs im Wesentlichen in vermögensrechtlicher Hinsicht. In diesem Zusammenhang heißt es:

"Die Bevollmächtigten sind, ein jeder für sich und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, bevollmächtigt, ohne dass diese Vollmacht nach außen eingeschränkt oder beschränkt ist, in meinem Eigentum stehende Immobilien zu veräußern oder zu belasten, um für mich eventuell entstehende Pflege- oder Unterbringungskosten zu bestreiten. Diese Vollmacht ist nur im Innenverhältnis beschränkt und gilt nach außen unbeschränkt."

Die Vollmachtgeberin bat nach dem Urkundsinhalt um eine beglaubigte Fotokopie der Vollmachtsurkunde und um Erteilung je einer Ausfertigung für die Bevollmächtigten, die jedoch zunächst ihr ausgehändigt werden sollten. Eine zweite Ausfertigung dieser Urkunde war dem Antragsteller von dem Urkundsnotar am 05.12.2002 erteilt worden.

Der Grundbuchrechtspfleger hat dem verfahrensbevollmächtigten Notar mit Zwischenverfügung vom 03.05.2011 (Fol. 22/3 d. A.) die Vorlage eines medizinischen Gutachtens in öffentlich beurkundeter Form aufgegeben, durch welches der Eintritt der Bedingung nachgewiesen wird, unter der die Vollmacht vom 04.12.2002 erteilt worden sei. Er hat sich auf die eingangs der Vollmacht aufgeführte Beschränkung berufen und an seiner Auffassung auch nach dem Hinweis des Verfahrensbevollmächtigten auf die in der Vollmachtsurkunde enthaltenen Regelung der uneingeschränkten Geltung im Außenverhältnis festgehalten.

Dagegen richtet sich die unter dem 06.06.2011 eingelegte Beschwerde, mit der die Auffassung vertreten wird, die Vollmacht vom 04.12.2002 könne verwendet werden, ohne dass es des Nachweises des Eintritts der Seite 2 der Vollmacht genannten Bedingung bedürfe. Aus der vorgesehenen uneingeschränkten Geltung im Außenverhältnis folge, dass die Vollmacht mit sofortiger Wirkung und nicht aufschiebend bedingt erteilt worden sei.

Der Grundbuchrechtspfleger hat mit Beschluss vom 14.06.2011 der "Erinnerung des Notars Dr. D" nicht abgeholfen und die Nichtabhilfe damit begründet, dass die Formulierung "im Außenverhältnis gilt diese Vollmacht uneingeschränkt" die aufschiebende Bedingung nicht aufhebe, sondern vielmehr den Umfang der Vollmacht festlege, sobald die Bedingung eingetreten sei.

Die Beschwerde, über die nach Art. 111 Abs. 1 FGG-RG in Verbindung mit § 72 GBO nach der hier erfolgten Nichtabhilfeentscheidung nach § 75 GBO das Oberlandesgericht zu entscheiden hat, ist zulässig (§§ 71 Abs. 1, 73 GBO).

Insoweit ist -wie in der Vergangenheit bereits mehrfach geschehen-, auch hier klarzustellen, dass gegen Entscheidungen des Rechtspflegers nach der Abschaffung der Durchgriffserinnerung und Neufassung des § 11 RpflegerG durch das Gesetz vom 06.08.1998 (BGBl I, 2030) das Rechtsmittel gegeben ist, das nach den allgemeinen verfahrensrechtlichen Vorschriften zulässig ist (§ 11 Abs. 1 RpflegerG). Das ist in Grundbuchsachen die Beschwerde gemäß § 71 Abs. 1 GBO (Demharter: GBO, 27. Aufl., § 71, Rdnr. 5; Hügel: GBO, 2. Aufl., § 71, Rdnr. 71; Bauer- von Oefele: GBO, 2. Aufl., § 71, Rdnr. 2; Arnold/Meyer-Stolte: RpflegerG, 7. Aufl., 2009, § 11, Rdnr. 86). Des Weiteren ist vorliegend nicht der Notar als solcher Beschwerdeführer, wie in dem Nichtabhilfebeschluss ausgeführt wird, denn dem Notar steht weder ein eigenes Antragsrecht, noch ein eigenes Beschwerderecht zu (Demharter: aaO., § 71, Rdnr. 74,75). Beschwerdeführer ist vielmehr der

Antragsteller auf Grund seiner Antragsberechtigung für den streitgegenständlichen Löschungsantrag.

Die Beschwerde hat jedoch in der Sache lediglich im Umfang des Tenors Erfolg.

Die angefochtene Zwischenverfügung ist nur insoweit zu beanstanden, als nicht alle zur Beseitigung des Eintragungshindernisses möglichen Mittel aufgezeigt werden und war dementsprechend zu ergänzen (BayObLG DNotZ 2001, 385; Meikel/Streck: Grundbuchrecht, 10. Aufl., § 77, Rdnr. 32).

Zutreffend ist das Grundbuchamt davon ausgegangen, dass es den Umfang einer Vollmacht selbständig zu prüfen hat, auch wenn der Urkundsnotar die Vollmacht für ausreichend angesehen hat (vgl. Demharter, GBO, 27. Aufl., § 19 Rdnr. 74 m. w. N.). Bei einer bedingten Vollmacht hat sich die Prüfung auch auf den Eintritt der Bedingung zu erstrecken (Demharter, aaO., § 19 Rdnr. 74; OLG Köln FGPrax 2007, 102). Für die Auslegung einer Vollmacht gelten generell die für Grundbucherklärungen aufgestellten Grundsätze. Es ist also auf Wortlaut und Sinn der Erklärung abzustellen, wie es sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt (OLG München FGPrax 2006, 101). Bei der Anwendung dieser Grundsätze ist auch dem Bestimmtheitsgrundsatz besondere Beachtung zu schenken; auf eine Auslegung von Erklärungen kann nur zurückgegriffen werden, wenn sie zu einem zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis führt. Darauf, was die Beteiligten tatsächlich gewollt haben, kommt es in diesem Zusammenhang nicht an (vgl. Demharter, aaO., § 19 Rdnr. 28).

Ausgehend davon ist es nicht zu beanstanden, dass das Grundbuchamt hier von einer bedingten Vollmacht ausgegangen ist und den in der angefochtenen Zwischenverfügung aufgeführten Nachweis verlangt hat.

Bei Bedingungen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass eine Vollmacht im Außenverhältnis, also gegenüber dem Grundbuchamt, statt bedingt auch uneingeschränkt erteilt und der Bevollmächtigte (hier: der Antragsteller) lediglich im Innenverhältnis schuldrechtlich verpflichtet werden kann, von der Vollmacht nur unter bestimmten Voraussetzungen Gebrauch zu machen (vgl. Demharter, aaO., § 19 Rdnr. 74; Meikel/Hertel, GBO, 10. Aufl., § 29 Rdnr. 59, 110). Handelt es sich um eine Beschränkung der Vollmacht im Außenverhältnis, so muss dem Grundbuchamt der Eintritt der aufschiebenden Bedingung durch öffentliche Urkunden nachgewiesen werden, nicht hingegen bei einer bloßen Beschränkung im Innenverhältnis (Oberlandesgericht Köln NotBZ 2007, 333; Meikel/Hertel, aaO., § 29 Rdnr. 110). Ist der Vollmachtstext insoweit nicht eindeutig bzw. bestehen berechnigte Zweifel, so kann eine klarstellende zusätzliche Erklärung des Vollmachtgebers in der Form des § 29 GBO verlangt werden, aus der sich ergibt, dass die Vollmacht im Außenverhältnis unbeschränkt erteilt werden sollte, oder der Nachweis, dass die Voraussetzungen für das Gebrauchmachen der Vollmacht erfüllt sind (Senat Beschluss vom 15.10.2010 -20 W 399/2010 FamRZ 2011, 114= FGPrax 2011, 58, 59 ; vgl. die Nachweise bei Meikel/Hertel, aaO., § 29, Rdnr. 59).

Es kann dahingestellt bleiben, ob der in Palandt/Diederichsen (BGB, 70. Aufl., Einführung vor § 1896, Rdnr. 5) vertretenen Auffassung zu folgen ist, bei einer Vorsorgevollmacht

handele es sich bereits der Sache nach um eine bedingte Vollmacht auch ohne dass sie ausdrücklich vom Eintritt des Vorsorgefalles abhängig gemacht werden müsse, denn die streitgegenständlich Vollmacht enthält in ihrem Eingang die ausdrückliche Abhängigmachung vom Eintritt des Vorsorgefalles als einem zukünftigen ungewissen Ereignis (Unfähigkeit, die eigenen Angelegenheiten ganz oder Teilweise zu besorgen auf Grund einer geistigen oder seelischen Behinderung bzw. Krankheit) und damit eine Bedingung im Sinn des § 158 Abs. 1 BGB.

In der kautelarjuristischen Praxis ist weitgehend die Gestaltung der Vorsorgevollmacht in der Weise gebräuchlich, dass der Vollmachtgeber die Vorsorgevollmacht unbedingt erteilt und den Bevollmächtigten intern anweist, dass grundsätzlich erst bei Eintritt des Vorsorgefalles (Betreuungsbedürftigkeit bzw. Geschäftsunfähigkeit) von der Vollmacht Gebrauch gemacht werden darf. Werden bei einer solchen Gestaltung die Weisungen an den Bevollmächtigten in die Vollmachtsurkunde aufgenommen - wie in vorliegendem Fall durch die eingangs der Urkunde aufgeführte Bedingung des Eintritts des Vorsorgefalls - muss der Vollmachtstext eindeutig ergeben, dass sie nur im Innenverhältnis zwischen Vollmachtgeber und Bevollmächtigten gelten (Keilbach FamRZ 2003, 969, 981; Müller DNotZ 1997, 100, 111, Fußn. 51; vgl. auch Formulierungsvorschläge bei Kersten/Bühling/Peter: Formularbuch und Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit, 22. Aufl., § 96 Rdnr. 34 M).

In der von einer notariellen Vollmacht zu verlangenden Klarheit und Eindeutigkeit trennt die Urkunde vom 04.12.2002 nicht zwischen der unbedingten Wirkung im Außenverhältnis und einer das Innenverhältnis zwischen Vollmachtgeberin und Vollmachtnehmer betreffenden Bedingung. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Bedingung ganz an den Anfang der Vollmacht gestellt ist, bevor überhaupt eine Unterscheidung zwischen Innen- und Außenverhältnis getroffen worden ist. Soweit auf Seite 5 der Vollmachtsurkunde nach ausführlicher Darlegung des Vollmachtsumfangs auch für höchstpersönliche Angelegenheiten ausgeführt wird, diese Vollmacht gelte im Außenverhältnis uneingeschränkt, im Innenverhältnis sollten die Bevollmächtigten gehalten sein, die Vollmacht nur nach Weisung und unter Berücksichtigung der Wünsche der Vollmachtgeberin, auszuüben, legt der Zusammenhang mit dem vorangehenden Regelungsinhalt nahe, dass die unbeschränkte Außenwirkung sich auch nur auf diese persönlichen Angelegenheiten beschränkt. Diese Auslegung wird dadurch bekräftigt, dass auch auf Seite 6 der Vollmachtsurkunde die Beschränkung "dieser Vollmacht" nur im Innenverhältnis wiederholt wird, aber dort in Zusammenhang steht mit der Veräußerung oder Belastung von im Eigentum der Vollmachtgeberin bestehenden Immobilien, um für die Vollmachtgeberin eventuell entstehende Pflege- oder Unterbringungskosten zu bestreiten. Soweit die Vollmachtsurkunde vom 04.12.2002 eine inhaltliche Strukturierung erkennen lässt, geht diese jedenfalls dahin, dass die unbeschränkte Außenwirkung nicht generell, sondern für die jeweils im Einzelnen aufgeführten Angelegenheiten gelten sollte, zu denen die hier verfahrensgegenständliche Löschung von dinglichen Rechten der Vollmachtgeberin jedenfalls nicht gehört.

Dagegen, dass die Bevollmächtigung mit sofortiger Wirkung im Außenverhältnis von der Vollmachtgeberin gewollt gewesen sei, wie mit der Beschwerde geltend gemacht wird, spricht nicht zuletzt, dass die Ausfertigungen für die Bevollmächtigten nach dem Willen der Vollmachtgeberin zunächst ihr ausgehändigt werden sollten. Darin könnte schon eine

Gestaltung des Inkrafttretens durch die Vollmachtgeberin gesehen werden (vgl. Müller, DNotZ 1997, 100, 110).

Aus diesen Überlegungen heraus ist es nicht zu beanstanden, dass das Grundbuchamt den Vollmachtstext insoweit zumindest nicht als eindeutig angesehen hat und demgemäß in der angefochtenen Zwischenverfügung die Beseitigung des Hindernisses verlangt hat.

Die Wertfestsetzung für das Beschwerdeverfahren folgt den §§ 131 Abs. 4, 30 KostO. Für den Geschäftswert einer Beschwerde gegen eine Zwischenverfügung ist von Bedeutung, welche Schwierigkeiten die Behebung des Eintragungshindernisses macht und mit welchem Aufwand sie verbunden ist (vgl. BayObLG NJW-RR 2002, 432, zitiert nach juris). Der Senat hat im Wege der Schätzung den aus dem Tenor ersichtlichen Kostenwert in Ansatz gebracht.

Gründe dafür, die Rechtsbeschwerde zuzulassen, hat der Senat nicht gesehen, da die gesetzlichen Voraussetzungen (§ 78 GBO) hierfür nicht vorliegen. Es geht um die Auslegung einer Vollmachtsurkunde im Einzelfall.