

**letzte Aktualisierung:** 27.07.2020

OLG Köln, Beschl. v. 18.5.2020 – 2 Wx 61/20

**BGB § 167; GBO §§ 19, 29**

**Unbeschränkte Vollmacht im Außenverhältnis; Missbrauch der Vertretungsmacht;  
Prüfungskompetenz des Grundbuchamts**

1. Bei einer im Außenverhältnis unbeschränkten Vorsorgevollmacht darf das Grundbuchamt eine Grundbucheintragung nur dann ausnahmsweise ablehnen, wenn es sichere Kenntnis von einem Missbrauch der Vollmacht im Innenverhältnis hat (hier: Beschränkung auf den Vorsorgefall im Innenverhältnis).
2. Sichere Kenntnis von einem Missbrauch besteht nur dann, wenn für das Grundbuchamt aufgrund von vorgelegten Urkunden oder freier Beweiswürdigung die dem Missbrauch zugrunde liegenden Tatsachen (hier: Geschäftsunfähigkeit des Vollmachtgebers) zur vollen Überzeugung feststehen.
3. Die nach Eingang eines Eintragungsantrags beim Grundbuchamt erlangte Kenntnis vom Widerruf der Vorsorgevollmacht durch den Vollmachtgeber hindert die Grundbucheintragung nicht.  
(Leitsätze der DNotI-Redaktion)

## Oberlandesgericht Köln, 2 Wx 61/20

**Datum:** 18.05.2020  
**Gericht:** Oberlandesgericht Köln  
**Spruchkörper:** 2. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Beschluss  
**Aktenzeichen:** 2 Wx 61/20  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGK:2020:0518.2WX61.20.00

**Tenor:** Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 2) vom 19. Februar 2020 wird der Beschluss des Amtsgerichts – Grundbuchamts – Aachen vom 11. Februar 2020, RG-x-15, aufgehoben.  
  
Das Grundbuchamt wird angewiesen, den Eintragungsantrag vom 7. November 2019 erneut unter Beachtung der Rechtsausführungen des Senats zu bescheiden.

<b>Gründe:</b>	1
I.	2
Die Beteiligte zu 1), die Mutter der Beteiligten zu 2), ist Eigentümerin des im Rubrum näher bezeichneten Grundbesitzes.	3
Mit Schriftsatz vom 7. November 2019 – beim Grundbuchamt am 8. November 2019 eingegangen - hat der Notar eine beglaubigte Abschrift eines notariell beurkundeten Übertragungsvertrages vom 7. November 2019 (UR-Nr. x1/2019 M des Notars A in B) eingereicht und die Umschreibung des Eigentums auf die Beteiligte zu 2) sowie die Eintragung eines Wohnungs- sowie Nießbrauchrechts für die Beteiligte zu 1) beantragt. In der eingereichten Urkunde überträgt die Beteiligte zu 1), vertreten durch die Beteiligte zu 2), den im Rubrum bezeichneten Grundbesitz auf sich im Wege der vorweg genommenen Erbfolge. Zudem behält sich die Beteiligte zu 1), vertreten durch die Beteiligte zu 2), ein Wohnungsrecht sowie ein Nießbrauchrecht an dem streitbefangenen Grundstück vor. Der notariellen Urkunde ist eine Kopie der Ausfertigung einer von der Beteiligten zu 1) ihrem Ehemann sowie der Beteiligten zu 2) erteilten notariellen Vollmacht vom 22. März 2012 (UR.-Nr. x2/2012 des Notars C in D) beigefügt, in der es u.a. heißt:	4
„I.	5

*Ich erteile hiermit meinem Ehemann ....*

<b><u>GENERALVOLLMACHT</u></b>	7
<i>Der Bevollmächtigte ist dementsprechend befugt, mich in allen persönlichen und vermögensrechtlichen Angelegenheiten, soweit dies gesetzlich zulässig ist, gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten.</i>	8

<i>Diese Vollmacht soll als allgemeine Vorsorgevollmacht auch dann fortgelten, wenn ich – gleich aus welchen Gründen – nicht mehr imstande bin, eigene Entscheidungen zu treffen.</i>	9
.....	10
<i>Der Bevollmächtigte ist befugt, Rechtsgeschäfte mit sich im eigenen Namen und als Vertreter Dritter vorzunehmen; er ist also von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.</i>	11
<i>Soweit sie sich auf vermögensrechtliche Angelegenheiten bezieht, kann diese Vollmacht für einzelne von dem Bevollmächtigten zu bestimmende Rechtsgeschäfte auf Dritte übertragen werden. In persönlichen Angelegenheiten ist die Vollmacht dagegen nicht übertragbar.</i>	12
<i>Diese Vollmacht soll durch meinen Tod nicht erlöschen.</i>	13
<i>Die gleiche Vollmacht erteile ich meiner Tochter .... [= die Beteiligte zu 2)]</i>	14
<i>Meine Tochter .... soll von dieser Vollmacht jedoch nur Gebrauch machen, wenn mein Ehemann .... verstorben oder aus sonstigen Gründen dauerhaft oder vorrübergehend nicht in der Lage ist, die Vollmacht auszuüben. Die Verhinderung meines Ehemannes ... ist Dritten gegenüber nicht nachzuweisen. Im übrigen gelten die nachfolgend unter III. 1) im Innenverhältnis getroffenen Anweisungen auch für die Ersatzbevollmächtigte.</i>	15
....	16
II.	17
<i>Patientenverfügung</i>	18
....	19
III.	20
<i>Schlussbestimmungen</i>	21
<i>1) Anweisungen im Innenverhältnis</i>	22
<i>Die Bevollmächtigten werden angewiesen, von der Vollmacht in persönlichen Angelegenheiten erst dann Gebrauch zu machen, wenn der Vorsorgefall (Geschäftsunfähigkeit, Betreuungsbedürftigkeit) eingetreten ist. Gleiches gilt grundsätzlich für die Verwendung der Vollmacht in vermögensrechtlichen Angelegenheiten; unabhängig vom Eintritt des Vorsorgefalls darf jeder Bevollmächtigte aber auch schon dann aufgrund der Vollmacht in vermögensrechtlichen Angelegenheiten für mich handeln, wenn er von mir entsprechend beauftragt worden ist. Die vorstehenden Anweisungen berühren nur das Auftragsverhältnis zwischen mir und dem Bevollmächtigten; sie haben daher keinen Einfluss auf die Gültigkeit und Wirkung der Vollmacht nach außen gegenüber Dritten.</i>	23
....“	24
<i>Mit Schreiben vom 15. November 2019, beim Grundbuchamt am 18. November 2019 eingegangen, haben die Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten zu 1) der Eintragung widersprochen. Sie haben sich auf den fehlenden Eintritt des Vorsorgefalls sowie einen Missbrauch der Vollmacht durch die Beteiligte zu 2) berufen, da die Beteiligte zu 1) voll geschäftsfähig sei. Zudem habe die Beteiligte zu 1) die Vollmacht gegenüber der Beteiligten zu 2) am 8. November 2019 widerrufen. Mit weiterem Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 28. November 2019 hat die Beteiligte zu 1) ein Schreiben</i>	25

vom 7. November 2019, indem sie die erteilte Generalvollmacht widerruft, sowie ein ärztliches Attest eines Facharztes für innere Medizin vom 7. November 2019 zu den Akten gereicht. In dem Attest heißt es u.a.: „Zu Person, Ort und Zeit voll orientiert, Fr. .... [= Beteiligte zu 1] ist vollauf geschäftsfähig.

Die Beteiligte zu 2) hat sich mit Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 18. Dezember 2019 darauf berufen, die Bedingung für ihre Bevollmächtigung sei eingetreten. Der Ehemann der Beteiligten zu 1) sei am 13. November 2013 verstorben. Die Beteiligte zu 1) sei dement und nicht in der Lage, ihre eigenen persönlichen und wirtschaftlichen Interessen wahrzunehmen. Sie lasse sich von außenstehenden Dritten kritiklos beeinflussen. Zudem habe die Beteiligte zu 1) sie, die Beteiligte zu 2), ausdrücklich mit einer Eigentumsübertragung beauftragt. Die Umschreibung des Eigentums liege im Interesse der Beteiligten zu 1), da eine Sekte bzw. sektenähnliche Vereinigung versuche, sich ihres Vermögens zu bemächtigen.

Mit Beschluss vom 11. Februar 2020 hat das Grundbuchamt den Eintragungsantrag vom 7. November 2019 mit der Begründung zurückgewiesen, es liege eine im Außenverhältnis unbeschränkte Vollmacht vor. Die beantragte Eintragung scheide indes deshalb aus, weil sichere Kenntnis vom Missbrauch der Vollmacht aufgrund eines Verstoßes im Innenverhältnis bestehenden Beschränkungen vorliege. Bezüglich der weiteren Einzelheiten der Begründung des Grundbuchamtes wird auf den Inhalt des Beschlusses vom 11. Februar 2019 Bezug genommen. Hiergegen hat die Beteiligte zu 2) mit Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 19. Februar 2020 beim Oberlandesgericht Beschwerde mit dem sinngemäßen Antrag eingelegt,

den Beschluss des Amtsgerichts Aachen vom 11. Februar 2020 (RG-x-15) aufzuheben und

das Grundbuchamt anzuweisen, den Eintragungsantrag vom 7. November 2019 auf Umschreibung des Eigentums und Eintragung eines Wohnungs- sowie Nießbrauchrechts zu vollziehen.

II.

Die gem. § 71 Abs. 1 GBO statthafte und auch im Übrigen zulässige Beschwerde der Beteiligten zu 2) hat in der Sache Erfolg und führt zur Aufhebung der Entscheidung des Grundbuchamtes.

1.

Vorab ist das Grundbuchamt – auch für künftige Verfahren - erneut darauf hinzuweisen, dass in der Regel nicht der Notar, wie in dem Beschluss des Amtsgericht ausgeführt wird, sondern die Urkundsbevollmächtigten Antragsteller sind. Dem Notar steht hinsichtlich der Vollziehung einer Urkunde weder ein eigenes Antragsrecht zu, noch ist er Beteiligter des Grundbuchverfahrens.

2.

Das Grundbuchamt hat die Eintragungsanträge zu Unrecht zurückgewiesen.

a)

Bei der Auflösung eines Grundstücks hat das Grundbuchamt vor der Eintragung eines Eigentumswechsels gem. § 20 GBO zu prüfen, ob die erforderliche Einigung der Beteiligten erklärt und in der grundbuchmäßigen Form des § 29 Abs. 1 GBO durch

öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen ist, wie es nach materiellem Recht erforderlich ist, um die Rechtsänderung herbeizuführen (Senat, FGPrax 2007, 102; vgl. auch BayObLG, MittRhNotK 1988, 96; OLG Düsseldorf FGPrax 2007, 8; Demharter, GBO, 31. Auflage 2018, § 20 Rn. 38). Wird die Erklärung über die Einigung für den Eigentümer des Grundstücks – wie hier – durch einen Vertreter abgegeben, muss das Grundbuchamt und im Beschwerdeverfahren der an seiner Stelle tretende Senat die Erteilung der Vollmacht und den Umfang der Vertretungsmacht (§§ 164 Abs. 1, 167 Abs. 1 BGB) als Eintragungsvoraussetzung selbstständig prüfen, ohne an die Auffassung des beurkundenden Notars gebunden zu sein (vgl. nur BGH, FGPrax 2016, 145; BayObLG, Rpfleger 1986, 216; OLG Frankfurt, FGPrax 2011, 58; FGPrax 2011, 273; OLG München, FamRZ 2019, 868; vgl. Demharter, GBO, 31. Auflage 2018, § 19 Rn. 77; KEHE/Munzig, Grundbuchrecht, 8. Auflage 2019, § 19 GBO Rn. 162). In einem solchen Fall bedürfen deshalb auch das Bestehen und die Wirksamkeit der Vollmacht des Nachweises in der Form des § 29 GBO (vgl. BGHZ 29, 366 (368); Senat, FGPrax 2007, 102). Ist eine Vollmacht unter einer Bedingung erteilt worden, muss zudem der Eintritt der Bedingung, von der nach dieser Erklärung die Vertretungsmacht abhängt, dem Grundbuchamt in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werden (Senat, FGPrax 2007, 102; OLG Frankfurt, FGPrax 2011, 58).

b) 38

Der Senat teilt die Auffassung des Grundbuchamts, dass die von der Beteiligten zu 1) notariell erteilte Vollmacht nach § 167 BGB im Außenverhältnis, bezogen sowohl auf die Regelung zur ersatzweise Bevollmächtigung der Beteiligten zu 2) als auch hinsichtlich der Befugnis, Rechtsgeschäfte mit sich im eigenen Namen und als Vertreter Dritter vorzunehmen, keiner Beschränkung unterliegt. Sie deckt alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen ab, die die Bevollmächtigte für die Vollmachtgeberin vornimmt. 39

Für die Auslegung einer Vollmacht gelten die für Grundbuckerklärungen 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 Frankfurt, FGPrax 2011, 58; FGPrax 2011, 273; OLG München, FGPrax 2006, 101). Darauf, was die Beteiligten tatsächlich gewollt haben, kommt es in diesem Zusammenhang nicht an (Demharter, GBO, 31. Auflage 2018, § 19 Rn. 28). Der Text der Vollmacht ist eindeutig, und es bestehen keine Zweifel an dem Fehlen einer Beschränkung im Außenverhältnis. Zwar soll die Beteiligte zu 2) von der ihr eingeräumten Vollmacht nur Gebrauch machen, wenn der Ehemann der Beteiligten zu 1) verstorben oder aus sonstigen Gründen dauerhaft oder vorübergehend nicht in der Lage ist, die Vollmacht auszuüben. Indes ist in der notariellen Urkunde zusätzlich ausdrücklich seitens der Vollmachtgeberin angeordnet, dass diese Beschränkung Dritten gegenüber und damit im Außenverhältnis nicht nachzuweisen ist, so dass die Voraussetzungen der Ersatzbevollmächtigung keines Nachweises in der Form des § 29 GBO (zB durch Vorlage einer Sterbeurkunde) bedürfen. 40

Zudem enthält die dem Ehemann notariell erteilte Vollmacht den Hinweis auf eine Beschränkung der Bevollmächtigung durch die Vollmachtgeberin ausschließlich im Innenverhältnis. Die in der Urkunde erteilten Anweisungen betreffen damit nur das Auftragsverhältnis zwischen der Vollmachtgeberin und dem Ehemann als Bevollmächtigtem und sollen keinen Einfluss auf die Gültigkeit und Wirkung der Vollmacht nach außen gegenüber Dritten haben. Auch diese Regelung gilt nach dem Wortlaut der Vollmachtsurkunde und damit dem Willen der Vollmachtgeberin für die Beteiligte zu 2) als Ersatzbevollmächtigte. 41

c) 42

Die der Beteiligten zu 2) im Außenverhältnis uneingeschränkt erteilte Vollmacht deckt ihrem eindeutigen Wortlaut zufolge die von der Beteiligten zu 2) in der notariellen Urkunde vom 7. November 2019 für die Beteiligte zu 1) abgegebenen Erklärungen, zumal die Bevollmächtigte von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist.	43
d)	44
Der Senat teilt nicht die Auffassung des Grundbuchamts, dass aufgrund des Legalitätsprinzips die beantragten Eintragungen ausscheiden.	45
Zwar soll das Grundbuchamt ausnahmsweise auch bei einer im Außenverhältnis unbeschränkten Vollmacht eine Eintragung ablehnen können und müssen, wenn es sichere Kenntnis vom Missbrauch einer im Außenverhältnis unbeschränkten Vollmacht aufgrund von Verstößen gegen im Innenverhältnis bestehende Beschränkungen der Vollmacht hat. Solche Kenntnis kann sich aus ihm bekannten offensichtlichen und eindeutig gefassten internen Bindungsklauseln ergeben. Begründet wird diese Auffassung damit, dass das Grundbuchamt aufgrund des Legalitätsprinzips nicht bewusst daran mitwirken darf, das Grundbuch unrichtig zu machen (OLG München, FGPrax 2013, 111; FamRZ 2019, 868; Demharter, GBO, 31. Aufl., Einleitung Rn. 1).	46
Jedoch steht entgegen der Auffassung des Grundbuchamts vorliegend eine sichere Kenntnis des von der Beteiligten zu 1) behaupteten Missbrauchs der Vollmacht nicht fest. Aus der objektiven Urkundslage ergibt sich keine Evidenz einer Vollmachtsüberschreitung seitens der Beteiligten zu 2). Aus der Regelung unter I. der Vollmachtsurkunde folgt, dass die dem Ehemann der Beteiligten zu 1) und der Beteiligten zu 2) als Ersatzbevollmächtigter erteilte Generalvollmacht dazu dienen soll, Vorsorge für den Fall zu treffen, dass die Beteiligte zu 1) – gleich aus welchen Gründen – nicht mehr imstande ist, eigene Entscheidungen zu treffen. Ergänzend hierzu wird in III.1 eine ausschließliche Beschränkung dieser Vollmacht im Innenverhältnis geregelt. Insoweit ist eine in der kautelarjuristischen Praxis gebräuchliche Gestaltung der Vollmacht gewählt worden. Durch die im Außenverhältnis unbeschränkte Bevollmächtigung soll dem Bevollmächtigten der oftmals schwierige Nachweis des Bedingungseintritts erspart werden (vgl. z.B. Senat, FGPrax 2007, 102 zu der Notwendigkeit des Nachweises des Bedingungseintritts in der Form des § 29 GBO).	47
Vor diesem Hintergrund sind an die sichere – nicht unmittelbar durch die Urkunde vermittelte – Kenntnis von dem fehlenden Eintritt der nur im Innenverhältnis angeordneten Beschränkung und damit von einem Missbrauch der Vollmacht strenge Anforderungen zu stellen. Die Vollmachtgeberin ist mit der Erteilung einer entsprechenden Vollmacht das Risiko einer Nutzung der Vollmacht im Außenverhältnis ohne Vorliegen der Beschränkung im Innenverhältnis bewusst eingegangen.	48
Sichere Kenntnis von einem Vollmachtsmissbrauch setzt damit hier voraus, dass die Geschäftsfähigkeit bzw. die fehlende Betreuungsbedürftigkeit der Beteiligten zu 1) für das Grundbuchamt bzw. nunmehr den Senat aufgrund von vorgelegten Urkunden oder freier Beweiswürdigung zur Überzeugung feststeht. Hiervon kann indes nicht ausgegangen werden. Die Beteiligten sind unterschiedlicher Auffassung darüber, ob die Bedingung für eine Bevollmächtigung der Beteiligten zu 2) eingetreten sind. Während die Beteiligte zu 1) unter Vorlage eines allgemein gehaltenen ärztlichen Attestes den Eintritt der Bedingung erneint, beruft sich die Beteiligte zu 2) auf eine Demenz und eine Beeinflussbarkeit der Beteiligten zu 1). Für eine umfassende Aufklärung dieser streitigen Tatsachen ist indes im Grundbuchverfahren kein Raum. Zudem wird bereits in der notariellen Urkunde die interne Beschränkung nicht eindeutig geregelt. Der Wortlaut stellt neben der „Geschäftsunfähigkeit“ auf eine „Betreuungsbedürftigkeit“ ab, ohne näher zu umschreiben,	49

ob damit eine rechtliche Betreuungsbedürftigkeit i.S.d. §§ 1896 ff. BGB oder nur eine tatsächliche Notwendigkeit der Unterstützung der Vollmachtgeberin gemeint ist. Auch die Art der Bedürftigkeit, an den der Vorsorgefall und damit der Eintritt der Bedingung anknüpft (z.B. Notwendigkeit der Vermögensvorsorge, der Aufenthaltsbestimmung, der Gesundheitsvorsorge etc.) wird nicht näher beschrieben. Damit scheidet eine rechtliche Bewertung der internen Beschränkung mit den Mitteln des Grundbuchverfahrens und damit eine sichere Kenntnis von einem Vollmachtmissbrauch aus.

e) 50

Die beantragten Grundbucheintragungen scheitern auch nicht an dem von der Beteiligten zu 1) erklärten Widerruf der Vollmacht. 51

Grundsätzlich ist vom Fortbestand einer erteilten Vollmacht auszugehen, wenn im Grundbuchverfahren in dem für den Grundbuchvollzug maßgeblichen Zeitpunkt keine auf Tatsachen gestützten Zweifel bestehen. Wird zu dem maßgeblichen Zeitpunkt ein Widerruf einer Vollmacht bekannt, so ist das Grundbuchamt berechtigt und verpflichtet, den dadurch bedingten Zweifeln am Bestand der Vollmacht nachzugehen. Es hat dann unter Berücksichtigung der ihm bekannten Tatsachen und Umstände in freier Beweiswürdigung darüber zu befinden, ob die Vollmacht noch fortbestanden hat (OLG München, FGPrax 2019, 61). 52

Als verfahrensrechtliche Erklärung wird die Bewilligung wirksam, wenn die Urkunde in Urschrift, Ausfertigung oder beglaubigter Abschrift mit dem Willen des Erklärenden dem Grundbuchamt zur Herbeiführung einer Eintragung im Grundbuch zugeht (KG FGPrax 2015, 10; Deutsches Notarinstitut, DNotl-Report 2019, 153 (154)). Liegen die Voraussetzungen vor, die für die Begünstigten einen Anspruch gem. § 51 BeurkG auf Erteilung einer Ausfertigung der Bewilligungsurkunde begründen (vgl. dazu BGH, RNotZ 2012, 112), wird die Bewilligung bereits mit Abschluss des Beurkundungsvorgangs wirksam (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Auflage 2012, Rn. 107; Deutsches Notarinstitut, DNotl-Report 2019, 153 (154)), so dass ein danach erklärter Widerruf der Erklärung eines der Urkundsbevollmächtigten keine Wirkungen mehr entfaltet. 53

Umstritten ist, inwieweit diese Grundsätze bei der Abgabe einer Bewilligung durch einen Vertreter Anwendung finden. Teilweise wird darauf abgestellt, dass das Erlöschen der Vollmacht zwischen notarieller Beurkundung oder Beglaubigung der Bewilligung und Eingang beim Grundbuchamt sich nicht auf die Wirksamkeit der Erklärung auswirke (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Auflage 2012, Rn. 102a, 102e, 3581). Nach anderer Ansicht muss eine wirksame Vollmacht noch im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der verfahrensrechtlichen Erklärung – etwa durch Vorlage beim Grundbuchamt – bestehen. Der Wegfall der Vollmacht vor diesem Zeitpunkt hindere das Wirksamwerden der Bewilligung als verfahrensrechtlicher Erklärung (KG, FGPrax 2015, 10; OLG Düsseldorf, FGPrax 2014, 8; OLG München FGPrax 2019, 61), wobei nach Auffassung des OLG München (RNotZ 2019, 269, FGPrax 2019, 61) die Bewilligung bei einer Vertretung auch dann wirksam wird, wenn ein Anspruch gem. § 51 Abs. 1 BeurkG auf Erteilung einer Ausfertigung bestand. Welche der Auffassungen (vgl. dazu Deutsches Notarinstitut, DNotl-Report, 2019, 153 (155)) zu folgen ist, bedarf hier keiner Entscheidung. Der von der Beteiligten zu 1) erklärte Widerruf der Vollmacht ist nach allen in Rechtsprechung und Literatur vertretenen Auffassungen zu spät zugegangen, um die Eintragung zu hindern. Der Vollmachtswiderruf ist dem Grundbuchamt erst durch das Schreiben der Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten zu 1) vom 15. November 2019, eingegangen am 18. November 2019, bekannt geworden. Auch gegenüber der Beteiligten zu 2) ist die Vollmacht erst am 8. November 2019 und damit nicht vor Eingang des Eintragungsantrages beim Grundbuchamt widerrufen worden. Dieser Widerruf hat zudem 54

keine Auswirkungen auf die Wirksamkeit der Vertretung der Beteiligten zu 1) bei der notariellen Beurkundung, da dem Widerruf keine rückwirkende Kraft zukommt (BGH, MDR 2017, 987; OLG München, FGPrax 2019, 61).

f)	55
Vorsorglich weist der Senat darauf hin, dass mit der im Grundbuchverfahren ergangenen Entscheidung keine abschließende Aussage darüber getroffen worden ist, ob und inwieweit die Beteiligte zu 2) die ihr eingeräumte Vollmacht im Innenverhältnis missbraucht hat. Ebenfalls musste der Senat nicht prüfen, ob - wie die Beteiligte zu 1) geltend macht - unter Beachtung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (FGPrax 2020, 43) eine Pflicht des Notars bestand, bei der Beurkundung des Übertragungsvertrages das Vorliegen eines Missbrauchs der Vollmacht durch die Beteiligte zu 2) zu prüfen.	56
Die Beteiligte zu 1) wird durch diese im Grundbuchverfahren ergangene Entscheidung nicht vollständig rechtschutzlos gestellt. So weist der beurkundende Notar in seiner im Rahmen des Grundbuchverfahrens eingereichten Stellungnahme darauf hin, dass der Beteiligten zu 1) der Weg zum Prozessgericht mit der Möglichkeit des einstweiligen Rechtsschutzes offen steht (vgl. auch OLG München, FamRZ 2019, 868).	57
III.	58
Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil Gerichtskosten nicht anfallen (§§ 22, 25 GNotKG) und die Anordnung von Kostenerstattung nicht billigem Ermessen entspricht (§ 81 Abs. 1 FamFG).	59
Die Rechtsbeschwerde ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen gem. § 78 Abs. 2 GBO nicht vorliegen.	60