

letzte Aktualisierung: 19.03.2020

OLG Rostock, Beschl. v. 22.11.2019 – 3 W 125/19

GBO § 18; BGB §§ 177, 181

Genehmigung eines ohne Vertretungsmacht geschlossenen Insichgeschäfts

1. § 181 BGB ist bei einem Handeln als vollmachtloser Vertreter einer Vertragspartei nicht anwendbar, weil in derartigen Fällen keine Gefahr besteht, dass das Rechtsgeschäft durch die Erklärungen des für beide Vertragsparteien Handelnden unmittelbar wirksam wird, sondern hierfür ohnehin die Genehmigung der vollmachtslos vertretenen Partei nach § 177 BGB zwingend notwendig ist. Erst durch die Genehmigung dieser Vertragspartei, der dann aber auch der gesamte Vertragsinhalt vorliegt, kann das Rechtsgeschäft wirksam werden.
2. Ein Rechtsgeschäft ist bei einem Verstoß gegen § 181 BGB nicht nützlich, sondern entsprechend § 177 BGB lediglich schwebend unwirksam und damit – beidseitig – genehmigungsfähig.
3. Vertretene Vertragspartner können schwebend unwirksame Insichgeschäfte nicht nur persönlich genehmigen, sondern auch durch einen Vertreter, wobei der das schwebend unwirksame Insichgeschäft genehmigende Vertreter selbst regelmäßig nicht von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit sein muss.

Erfordernisse der Genehmigung eines Insichgeschäfes durch einen vollmachtlos Vertretenen

1. § 181 BGB ist bei einem Handeln als vollmachtloser Vertreter einer Vertragspartei nicht anwendbar, weil in derartigen Fällen keine Gefahr besteht, dass das Rechtsgeschäft durch die Erklärungen des für beide Vertragsparteien Handelnden unmittelbar wirksam wird, sondern hierfür ohnehin die Genehmigung der vollmachtslos vertretenen Partei nach § 177 BGB zwingend notwendig ist. Erst durch die Genehmigung dieser Vertragspartei, der dann aber auch der gesamte Vertragsinhalt vorliegt, kann das Rechtsgeschäft wirksam werden.

2. Ein Rechtsgeschäft ist bei einem Verstoß gegen § 181 BGB nicht wichtig, sondern entsprechend § 177 BGB lediglich schwebend unwirksam und damit - beidseitig - genehmigungsfähig.

Vertretene Vertragspartner können schwebend unwirksame Insichgeschäfte nicht nur persönlich genehmigen, sondern auch durch einen Vertreter, wobei der das schwebend unwirksame Insichgeschäft genehmigende Vertreter selbst regelmäßig nicht von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit sein muss.

OLG Rostock 3. Zivilsenat, Beschluss vom 22.11.2019, 3 W 125/19

§ 18 GBO, § 177 BGB, § 181 BGB

Tenor

Auf die Beschwerde der Beteiligten wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Greifswald vom 13.05.2019 aufgehoben.

Das Amtsgericht wird angewiesen, die Beteiligten unter Beachtung der nachfolgenden Rechtsauffassung des Senats erneut zu bescheiden.

Gründe

I.

- 1 Mit Urkunde des verfahrensbevollmächtigten Notars vom 30.08.2016 veräußerte die Beteiligte zu 2. die im Rubrum näher bezeichneten Grundstücke an die Beteiligte zu 1. Für die Beteiligte zu 1. trat - neben der Gesellschafterin zu 1. c. - der Gesellschafter zu 1. a. auf, und zwar für die Gesellschafterin zu 1. b. als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer. Gleichzeitig trat er für die Beteiligte zu 2. als vollmachtloser Vertreter auf. Die Beteiligte zu 2. genehmigte die Erklärungen des Gesellschafters zu 1. b. durch notariell beglaubigte Erklärung ihres Leiters der Niederlassung Mecklenburg-Vorpommern. Dieser wiederum handelte aufgrund einer ihm von den Geschäftsführern der Beteiligten zu 2. erteilten Vollmacht, in der ausdrücklich nicht von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit wird.
- 2 Nachdem die beantragte Auflassungsvormerkung beanstandungslos eingetragen wurde, hat das Amtsgericht mit Zwischenverfügung vom 13.05.2019 ausgeführt, dass der beantragten Eigentumsumschreibung ein Hindernis entgegenstehe. Es sei § 181 BGB nicht beachtet worden. Der genehmigende Bevollmächtigte der Beteiligten zu 2. sei ausdrücklich nicht von § 181 BGB befreit und habe daher in der Genehmigung auch keine Befreiung von § 181 BGB erteilen können. Es bedürfe daher einer Genehmigung der vertretungsberechtigten Geschäftsführer der Beteiligten zu 2., soweit diese ausdrücklich von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit seien, anderenfalls einer Nachbeurkundung unter Vermeidung der betreffenden Hindernisse.
- 3 Gegen diese Zwischenverfügung wenden sich die Beteiligten mit ihrer Beschwerde vom 03.06.2019. Sie sind der Auffassung, dass ein Eintragungshindernis nicht vorliege. Es bedürfe keiner Nachgenehmigung des Vertrages durch einen von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Vertreters der Verkäuferin. Aus der

vom Amtsgericht zitierten Literatur ergebe sich das gerade nicht; vielmehr sei das Gegenteil der Fall.

- 4 Mit Beschluss vom 28.10.2019 hat das Amtsgericht an seiner Auffassung festgehalten, hierzu ergänzend ausgeführt und der Beschwerde nicht abgeholfen. Hinsichtlich der Einzelheiten der Begründung nimmt der Senat auf den Inhalt der Nichtabhilfeentscheidung Bezug.

II.

- 5 Die Beschwerde ist gem. §§ 71 Abs. 1, 73 GBO zulässig und auch in der Sache begründet.
- 6 Die vom Grundbuchamt in der angefochtenen Zwischenverfügung aufgezeigten Eintragungshindernisse i. S. v. § 18 GBO bestehen nicht. Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts bedarf es weder einer Neubeurkundung noch der Genehmigung eines von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Vertreters der Beteiligten zu 2.
- 7 In einem mit dem vorliegenden Verfahren vergleichbaren Beschwerdeverfahren - ebenfalls gegen eine Entscheidung des Amtsgerichts Greifswald gerichtet - hat der Senat bereits zu der auch hier entscheidungserheblichen Rechtsproblematik eine Entscheidung getroffen. In jenem Beschluss vom 19.01.2017 (3 W 7/17) hat der Senat insoweit wie folgt ausgeführt:
- 8 „... Dabei kann hier dahinstehen, ob § 181 BGB auch bei einem Handeln als vollmachtsloser Vertreter für die eine Partei anwendbar ist (zum Streitstand vgl. etwa Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 3559 a, Fußnote 30; Demharter, GBO, 30. Aufl., § 19 Rn. 90). Durchgreifende Zweifel daran, ob diese umstrittene Frage bejaht werden kann, hegt der Senat schon deshalb, weil in derartigen Fällen keine Gefahr besteht, dass das Rechtsgeschäft durch die Erklärungen des für beide Vertragsparteien Handelnden unmittelbar wirksam wird, sondern hierfür ohnehin die Genehmigung der vollmachtslos vertretenen Partei nach § 177 BGB zwingend notwendig ist. Erst durch die Genehmigung dieser Vertragspartei, der dann aber auch der gesamte Vertragsinhalt vorliegt, kann das Rechtsgeschäft wirksam werden (vgl. insoweit etwa Schneeweiß, MittBayNot 2001, 341 m.w.N.).
- 9 Unterstellt, man hielte die Vorschrift des § 181 BGB auch in derartigen Fällen für anwendbar, bestehen die vom Amtsgericht reklamierten Eintragungshindernisse dennoch nicht.
- 10 Es entspricht allgemeiner Auffassung, dass ein Rechtsgeschäft bei einem Verstoß gegen § 181 BGB nicht wichtig, sondern entsprechend § 177 BGB lediglich schwebend unwirksam und damit - beidseitig - genehmigungsfähig ist (vgl. nur Palandt/Ellenberger, BGB, 76. Aufl., § 181 Rn. 15 m.w.N.). Hier liegen entsprechende Genehmigungen ... bereits vor. Die nachträglichen Genehmigungen der vollmachtlos Vertretenen umfassen nicht nur das Handeln ohne Vertretungsmacht, sondern - soweit § 181 BGB anwendbar ist - auch die Gestattung eines Insichgeschäftes, da die Genehmigung das vorgenommene Geschäft erfasst, wie es abgeschlossen ist (vgl. Schöner/Stöber, a.a.O. Rn. 3559 b; OLG Zweibrücken, Beschl. v. 05.01.2012, 3 W 99/11, MittBayNot 2012, 377).
- 11 Darüber hinaus ist allgemein anerkannt, dass die vertretenen Vertragspartner schwebend unwirksame Insichgeschäfte nicht nur persönlich genehmigen können, sondern auch durch einen Vertreter (vgl. OLG Zweibrücken, a.a.O. m.w.N.; Demharter, a.a.O.).
- 12 Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts muss der das schwebend unwirksame Insichgeschäft genehmigende Vertreter selbst regelmäßig nicht von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit sein. Dies entspricht - soweit ersichtlich - der vorherrschenden Auffassung in der jüngeren Rechtsprechung und Literatur (vgl. OLG Zweibrücken, a.a.O. mit zustimmender Anmerkung von Autor; Demharter, a.a.O.; Schöner/Stöber, a.a.O. Rn. 3559 a; Dr. Tebben, DNotZ 2005, 173), der sich der Senat unter Bezugnahme auf die Begründung der Entscheidung des OLG Zweibrücken (a.a.O.)

anschließt. Soweit dies im Einzelfall anders sein mag, wenn sich die Genehmigung selbst im konkreten Fall als Insichgeschäft darstellt, liegt eine derartige Fallgestaltung hier nicht vor. ...“

- 13 Hieran hält der Senat fest. Vorliegend ist es nicht anders.
- 14 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst; Gerichtskosten fallen für das Beschwerdeverfahren nicht an (vgl. Nr. 14510 KV-GNotKG).