

---

**BGB § 1856 Abs. 1; ZPO §§ 169, 173, 371a Abs. 3, 415 Abs. 1; FamFG §§ 40 Abs. 2, 41, 46; GBO § 29 Abs. 1**

**Einreichen einer elektronisch beglaubigten Abschrift eines gerichtlichen Genehmigungsbeschlusses beim Grundbuchamt**

---

### **I. Sachverhalt**

Die mit notariellem Übergabevertrag vorgenommene Übertragung einer Immobilie an einen Minderjährigen bedurfte der familiengerichtlichen Genehmigung. Die Beteiligten bevollmächtigten den beurkundenden Notar mittels sog. Doppelvollmacht zur Entgegennahme der Genehmigung und deren Mitteilung an den Vertragspartner sowie zur Empfangnahme dieser Mitteilung. Die Genehmigung wurde erteilt und rechtskräftig. Das Familiengericht übersandte dem Notar per beN eine elektronisch beglaubigte Abschrift des Genehmigungsbeschlusses. Das Grundbuchamt verweigert nun die Eigentumsumschreibung, weil dem Notar die Genehmigung in Ausfertigung vorliegen müsse.

### **II. Frage**

Muss dem Notar die Genehmigung tatsächlich in Ausfertigung vorliegen?

### **III. Zur Rechtslage**

Es ist zu unterscheiden zwischen dem materiell-rechtlichen Wirksamwerden des Rechtsgeschäfts durch Erteilung der gerichtlichen Genehmigung (unter Ziff. 1) und den grundbuchverfahrensrechtlichen Anforderungen an den Nachweis der rechtskräftigen Genehmigung, der Bekanntgabe und der Mitteilung an die andere Vertragspartei (unter Ziff. 2).

## 1. Materiell-rechtliche Wirksamkeit des Vertrages durch die Genehmigung

Schließt der gesetzliche Vertreter einen gem. §§ 1850 ff. BGB genehmigungsbedürftigen Vertrag ohne die erforderliche Genehmigung des zuständigen Gerichts ab, ist der Vertrag schwebend unwirksam, solange das Gericht die Genehmigung nicht erteilt, § 1856 Abs. 1 S. 1 BGB. Das Gericht entscheidet durch Beschluss, vgl. § 40 Abs. 2 S. 1 FamFG. Ein im FamFG-Verfahren ergangener **Beschluss** ist den Beteiligten **bekanntzugeben**. Die Bekanntgabe ist stets **Wirksamkeitsvoraussetzung**. Ein Beschluss, der die *Genehmigung eines Rechtsgeschäfts* zum Gegenstand hat, wird zudem nach § 40 Abs. 2 S. 1 FamFG erst **mit Eintritt der Rechtskraft** wirksam.

### a) Form der Bekanntgabe des Beschlusses

§ 41 FamFG regelt zum einen das Erfordernis der Bekanntgabe eines Beschlusses, zum anderen aber auch die *Form*, in der der Beschluss bekanntzugeben ist. Die Norm wurde neugefasst mit Gesetz vom 12.7.2024, BGBl. I 2024 Nr. 234 („Gesetz zur weiteren Digitalisierung der Justiz“). Nach § 41 Abs. 1 S. 1 Hs. 1 FamFG gibt das Gericht den Beschluss gegenüber Abwesenden **in beglaubigter Abschrift** bekannt. Vormals lautete die Norm lediglich „*Der Beschluss ist den Beteiligten bekannt zu geben.*“, enthielt also keine Aussage zur Form der Bekanntgabe. Der Gesetzgeber will mit der neuen Regelung die **elektronische Bekanntgabe** eines Beschlusses im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit ermöglichen (vgl. BT-Drucks. 20/10943, S. 59). Eine **Ausfertigung** erteilt das Gericht **nur auf Antrag**, § 41 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 FamFG. Eine Ausfertigung des Beschlusses kann das Gericht **nur in Papierform** erteilen. Ein elektronisches Pendant zur papiergebundenen Ausfertigung gibt es (derzeit) nicht. Elektronische Dokumente lassen sich beliebig vervielfältigen (MünchKommFamFG/Ulrici, 4. Aufl. 2025, § 41 Rn. 6). Der Rechtsverkehr könnte also bei einer „elektronischen Ausfertigung“ nicht nachvollziehen, ob es sich um das Original oder eine Kopie handelt (s. nur Winkler, in: Winkler, BeurkG, 21. Aufl. 2023, § 49 Rn. 13).

Das – rein deklaratorisch wirkende – **Rechtskraftzeugnis** nach § 46 S. 1 FamFG kann das Gericht auf einer beglaubigten Abschrift des Beschlusses erteilen (BeckOK-FamFG/Obermann, Std.: 1.3.2025, § 46 Rn. 12; MünchKommFamFG/Ulrici, § 46 Rn. 8). Alternativ kann es eine separate Bescheinigung über die Rechtskraft

des Genehmigungsbeschlusses ausstellen, welches keiner besonderen Form bedarf (Weinert, DNotZ 2025, 3, 5).

§ 41 Abs. 1 S. 1 FamFG bestimmt daneben auch, gegenüber wem der Beschluss bekanntzugeben ist. Dies sind die Beteiligten i. S. v. § 7 FamFG. **§ 1855 BGB** regelt allerdings zwingend für betreuungs- und familiengerichtliche Genehmigungen (im Kontext des § 1644 Abs. 3 BGB), dass das Gericht den **Genehmigungsbeschluss wirksam nur gegenüber dem Betreuer, Vormund oder Pfleger bekannt geben** kann (s. zur Möglichkeit der Erteilung einer Empfangsvollmacht durch den gesetzlichen Vertreter BeckOK-BGB/Kadelbach, Std.: 1.2.2025, § 1855 Rn. 9 a. E.).

### b) Verfahren der Bekanntgabe gegenüber Abwesenden

Von der Form der Bekanntgabe ist das *Verfahren* der Bekanntgabe zu unterscheiden. Das Verfahren der Bekanntgabe regelt im Ausgangspunkt § 15 Abs. 2 S. 1 FamFG. Hiernach steht es grundsätzlich im freien Ermessen des Gerichts, ob es den Beschluss den Beteiligten gem. §§ 166–195 ZPO förmlich zustellen lässt oder ob es ihn zur Post aufgibt (s. nur BGH NJW-RR 2022, 146). § 15 Abs. 2 FamFG (i. V. m. §§ 166–195 ZPO) regelt also, *wie* bekanntzugeben ist, während § 41 Abs. 1 S. 1 FamFG regelt, *was* (Beschluss) und *in welcher Form* (beglaubigte Abschrift) bekanntzugeben ist. Der Verweis auf §§ 166–195 ZPO erfasst auch die Regelungen der §§ 169 Abs. 4, Abs. 5, 173 ZPO, die die Zustellung elektronischer Dokumente regeln.

aa) Gem. **§ 169 Abs. 4 S. 1 ZPO** kann das Gericht ein Schriftstück oder ein elektronisches Dokument **in beglaubigter elektronischer Abschrift zustellen**. Die Zustellung (und damit über § 15 Abs. 2 FamFG die Bekanntgabe) kann also auch dadurch erfolgen, dass dem Empfänger eine beglaubigte elektronische Abschrift zuge stellt wird. Welche Art von Dokument (Papierform oder elektronische Form) dem Gericht hierbei im Ausgangspunkt vorliegt, ist für § 169 Abs. 4 S. 1 ZPO unerheblich. Dies ergibt sich unmittelbar aus dem Wortlaut von § 169 Abs. 4 S. 1 ZPO („Ein Schriftstück oder ein elektronisches Dokument“). Wählt das Gericht dieses Zustellungs- bzw. Bekanntgabeverfahren, so erfolgt die Beglaubigung *mit einer qualifizierten elektronischen Signatur des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle*, § 169 Abs. 4 S. 2 ZPO.

bb) Gem. § 169 Abs. 5 Nr. 2 ZPO wäre es ferner möglich, dass das Gericht ein **elektronisches Dokument ohne** qualifizierte elektronische Signatur und ohne elektronische Beglaubigung zustellt, sofern die Zustellung über einen sicheren Übermittlungsweg i. S. v. § 130a ZPO erfolgt. Hierbei ist ein elektronischer Authentizitäts- und Integritätsnachweis beizufügen, der bei der Nutzung sicherer Übermittlungswege wie dem besonderen elektronischen Notarpostfach (beN) automatisch in Form einer Protokolldatei (XML-Format) generiert wird (MünchKommZPO/Häublein/Müller, 6. Aufl. 2020, § 169 Rn. 17). Dieser Nachweis wird als vertrauenswürdiger Herkunftsnachweis bezeichnet (Weinert, DNotZ 2025, 3, 4). **Eine Zustellung gemäß § 169 Abs. 5 Nr. 2 ZPO scheidet im Fall des § 41 Abs. 1 Hs. 1 FamFG jedoch aus.** Denn § 169 Abs. 5 Nr. 2 ZPO stellt lediglich die Sicherheit des Übertragungsweges sicher, während der Beglaubigungsvermerk gemäß § 41 Abs. 1 Hs. 1 FamFG dazu dient, die *inhaltliche* Vollständigkeit des Dokuments und Übereinstimmung mit dem Ursprungsdokument zu gewährleisten. Nachdem § 41 Abs. 1 S. 1 Hs. 1 FamFG die Bekanntgabe des Beschlusses aber (mindestens) in beglaubigter Abschrift erfordert, kommt eine Bekanntgabe des Beschlusses nach § 169 Abs. 5 Nr. 2 ZPO, der eine elektronische Zugestellung gerade ohne Beglaubigung vorsieht, nicht in Betracht.

Laut Sachverhalt erfolgte die Bekanntgabe nach der zulässigen Variante des § 15 Abs. 2 S. 1 FamFG i. V. m. § 169 Abs. 4 S. 1 ZPO. Der **Beschluss ist also wirksam bekanntgegeben.** Da auch die **Rechtskraft eingetreten** ist, ist er damit **insgesamt wirksam**.

### c) Kein Formerfordernis bei der Mitteilung durch den gesetzlichen Vertreter, § 1856 Abs. 1 S. 2 BGB

Nachdem das Gericht den rechtskräftigen Beschluss wirksam bekannt gegeben hat, muss der gesetzliche Vertreter die **Genehmigung der anderen Vertragspartei mitteilen**, damit diese auch gegenüber der anderen Vertragspartei wirksam wird, § 1856 Abs. 1 S. 2 BGB. Die Mitteilung gem. § 1856 Abs. 1 S. 2 BGB ist eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung i. S. d. §§ 130 ff. BGB (BeckOGK-BGB/Kilian, Std.: 1.2.2025, § 1856 Rn. 26). Sie wird folglich gem. § 130 Abs. 1 S. 1 BGB durch Zugang beim Empfänger wirksam. Die Mitteilung selbst unterliegt **keinem Formerfordernis** (jurisPK-BGB/M. Herberger, 10. Aufl. 2023, § 1856

Rn. 32). Der gesetzliche Vertreter braucht also nicht dem anderen Teil eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift vorzulegen, um die Genehmigung mitzuteilen. Demnach ergibt sich auch aus § 1856 Abs. 1 S. 2 BGB keine Notwendigkeit, dass dem gesetzlichen Vertreter eine Ausfertigung des Beschlusses des Gerichts vorliegen muss.

### d) Bedeutung der Doppelvollmacht des Notars

Zur effektiven Vertragsabwicklung erteilen die Vertragsparteien üblicherweise dem Notar eine sog. **Doppelvollmacht** (vgl. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 3739 ff.). Nachdem der rechtskräftige Genehmigungsbeschluss dem Notar seitens des Gerichts bekanntgegeben worden ist, hat dieser – damit der Vertrag wirksam wird – eine Handlung vorzunehmen, durch die er nach außen zu erkennen gibt, dass er in seiner Eigenschaft als Bevollmächtigter des anderen Vertragsteils von der ihm als dem Bevollmächtigten des gesetzlichen Vertreters zugegangenen Genehmigung Kenntnis genommen hat (Staudinger/Veit, 2020, § 1829 Rn. 34). Diese Handlung ist erforderlich, weil der gesetzliche Vertreter ein Wahlrecht hat, ob er die gerichtliche Genehmigung der anderen Vertragspartei mitteilen will oder nicht, vgl. § 1856 Abs. 1 S. 2 BGB. Handelt dieselbe Person (der Notar) bei der Mitteilung der Genehmigung als Erklärungsvertreter des gesetzlichen Vertreters und Empfangsvertreter der anderen Vertragspartei, muss die Ausübung des Wahlrechts durch eine Handlung äußerlich erkennbar werden (BGH NJW 2016, 565 Rn. 37; OLG Hamm NJOZ 2017, 461 Rn. 4). Typischerweise errichtet der Notar eine **notarielle Eigenurkunde** über den Erhalt des Genehmigungsbeschlusses, die Mitteilung an die andere Vertragspartei und die Entgegennahme für diese (Münch/Schaal, FamR-NotGP, 4. Aufl. 2023, § 17 Rn. 221 f.). Damit der Notar die in der Praxis bewährte Doppelvollmacht für die Beteiligten ausüben kann, braucht ihm der gerichtliche Genehmigungsbeschluss nicht in einer besonderen Form vorliegen; in materiell-rechtlicher Hinsicht besteht insoweit also keiner Formerforderniss im Hinblick auf den Genehmigungsbeschluss. Es reicht insofern aus, wenn das Gericht dem Notar eine beglaubigte Abschrift des Genehmigungsbeschlusses (§ 41 Abs. 1 S. 1 FamFG) mitsamt Rechtskraftzeugnis übermittelt.

### e) Zwischenergebnis

Folglich kann das Gericht eine elektronisch beglaubigte Abschrift des (rechtskräftigen) Genehmigungsbeschlusses dem doppelbevollmächtigten

Notar mittels beN wirksam elektronisch übermitteln. Der *Beschluss* wird hierdurch bekanntgegeben und damit *wirksam*. Der Notar kann die Genehmigung sodann unter Nutzung der Doppelvollmacht formfrei der anderen Vertragspartei *mitteilen* und für diese die Mitteilung entgegennehmen. Infolgedessen wird das genehmigungsbedürftige *Rechtsgeschäft* *wirksam*. Im hier geschilderten Fall dürfte die Bekanntgabe durch Zustellung der elektronisch beglaubigten Abschrift des Genehmigungsbeschlusses an den doppelbevollmächtigten Notar über dessen beN gem. §§ 169 Abs. 4 S. 1, 173 Abs. 1, 172 Abs. 1 ZPO i. V. m. § 15 Abs. 2 FamFG wirksam erfolgt sein. Mit Ausübung der Doppelvollmacht des Notars wurde der Vertrag also materiell-rechtlich wirksam.

## 2. Grundbuchverfahrensrechtliche Lage

Nun stellt sich die Frage, welche Anforderungen das Grundbuchverfahrensrecht an die *Nachweise* der Existenz der gerichtlichen Genehmigung (lit. a), des Eintritts der Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses (lit. b), der Bekanntgabe der Genehmigung (lit. c) und der Mitteilung der Genehmigung an die andere Vertragspartei (lit. d) stellt (vgl. zu dieser Differenzierung Schöner/Stöber, Rn. 3747; Weinert, DNotZ 2025, 3, 6).

### a) Nachweis der Existenz der gerichtlichen Genehmigung

Im Falle der Auflösung nach § 925 Abs. 1 BGB gilt **§ 20 GBO**: Nachzuweisen ist die nach dem Sachenrecht notwendige wirksame Einigung beider Teile (sog. materielles Konsensprinzip; BeckOK-GBO/Hügel, Std.: 9.12.2024, § 20 Rn. 1, 3). Wenn die Einigung zur ihrer Wirksamkeit einer Genehmigung bedarf, so ist auch das **Vorliegen** dieser **Genehmigung nachzuweisen** (Demharter, in: Demharter, GBO, 33. Aufl. 2023, § 20 Rn. 41). Für die **Form** des Nachweises einer gerichtlichen Genehmigung gilt **§ 29 Abs. 1 S. 2 GBO**. Danach bedürfen andere Voraussetzungen der Eintragung, soweit sie nicht offenkundig sind, des **Nachweises durch öffentliche Urkunden**. Bei der gerichtlichen Genehmigung handelt es sich um eine solche andere Voraussetzung der Eintragung (s. nur Schöner/Stöber, Rn. 3746).

Gem. **§ 415 Abs. 1 ZPO** liegt eine öffentliche Urkunde vor, wenn sie eine öffentliche Behörde innerhalb der Grenzen ihrer Amtsbefugnisse oder eine mit öffentlichem Glauben versehene Person innerhalb des ihr zugewiesenen Geschäftskreises in der vorgeschriebenen Form aufnimmt. Diese Legaldefinition **gilt auch für das Grundbuch-**

**verfahren** (BGH NJW 1957, 1673; Lemke/Krause/Stavorinus, GBO, 3. Aufl. 2022, § 29 Rn. 27). Soweit eine Behörde nach dem jeweiligen Fachgesetz zuständig ist, kann sie selbst öffentliche Urkunden ausstellen (OLG Naumburg FGPrax 2004, 202; Demharter, § 29 Rn. 34). Auch ein **Gericht kann Behörde i. d. S. sein** (Bauer/Schaub/Bayer/Meier-Wehrsdorfer, GBO, 5. Aufl. 2023, § 29 Rn. 112; BeckOK-GBO/Otto, Std.: 1.3.2025, § 29 Rn. 186). Für die Erteilung einer gerichtlichen Genehmigung gegenüber dem jeweiligen gesetzlichen Vertreter ist das Amtsgericht – Familien-, Betreuungs- oder Nachlassgericht – zuständig, s. §§ 1850 ff., 1643 Abs. 1, 1644 Abs. 1, 1813 Abs. 1, 1799 Abs. 1, 1962 BGB. Das Gericht nimmt also bei Erlass des **Genehmigungsbeschlusses** als öffentliche Behörde eine **öffentliche Urkunde** i. S. d. § 415 Abs. 1 ZPO auf. Es existiert damit eine öffentliche Urkunde i. S. v. § 415 ZPO, § 29 Abs. 1 S. 2 GBO, mit der der Nachweis einer anderen Voraussetzung i. S. v. § 29 Abs. 1 S. 2 GBO (hier: Erteilung der Genehmigung) geführt werden kann.

Der Nachweis kann allerdings **nicht nur** durch unmittelbare Vorlage der **Urschrift** oder einer **Ausfertigung** geführt werden, vgl. § 435 ZPO. Die Norm ist im Grundbuchverfahren entsprechend anwendbar (Meikel/Böttcher/Hertel, GBO, 12. Aufl. 2021, § 29 Rn. 577). Sie statuiert eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass öffentliche Urkunden zu Beweiszwecken grundsätzlich in Urschrift vorzulegen sind (MünchKommZPO/Schreiber, 6. Aufl. 2020, § 435 Rn. 1). Demnach reicht es grundsätzlich aus, wenn die Beteiligten dem Grundbuchamt eine **beglaubigte Abschrift der Urschrift** der öffentlichen Urkunde vorlegen (Bauer/Schaub/Bayer/Meier-Wehrsdorfer, § 29 Rn. 158; s. auch OLG Naumburg FGPrax 2015, 61, 62).

### aa) Papierbasierter Rechtsverkehr mit dem Grundbuchamt

Findet der Rechtsverkehr mit dem Grundbuchamt nicht elektronisch statt, so gilt Folgendes: Müssen die Beteiligten einen Nachweis nach § 29 Abs. 1 S. 2 GBO erbringen, so benötigen sie entweder die **Urschrift** oder eine **Ausfertigung** der öffentlichen Urkunde oder – wegen § 435 ZPO – eine (öffentliche) **beglaubigte Abschrift** der öffentlichen Urkunde, die sie dem Grundbuchamt vorlegen (OLG Naumburg FGPrax 2015, 61, 62; Bauer/Schaub/Bayer/Meier-Wehrsdorfer, § 29 Rn. 162). Folgende Konstellationen sind deswegen zu unterscheiden:

(1) Wird dem Notar die **Urschrift** oder eine **Ausfertigung** der öffentlichen Urkunde vorgelegt, so kann dieser hiervon eine beglaubigte Abschrift fertigen (Weinert, DNotZ 2025, 3, 7). Die Vorlage der **vom Notar gefertigten beglaubigten Abschrift** weist gem. § 435 ZPO gegenüber dem Grundbuchamt hinreichend nach, dass eine öffentliche Urkunde existiert, die ihrerseits unmittelbar Beweis über das Vorliegen der „anderen Voraussetzungen“ i. S. v. § 29 Abs. 1 S. 2 GBO erbringt, und dass diese öffentliche Urkunde dem Notar im Urschrift oder Ausfertigung vorlag (zum Ganzen BeckOK-GBO/Otto, § 29 Rn. 137).

(2) Wird dem Notar dagegen eine **beglaubigte Abschrift** einer öffentlichen Urkunde vorgelegt und **erstellt er davon eine beglaubigte Abschrift**, soll dies nach einer Auffassung in der Literatur nicht als Nachweis i. S. d. § 29 Abs. 1 S. 2 GBO i. V. m. § 435 ZPO ausreichen (MünchKommZPO/Schreiber, § 435 Rn. 2 m. w. N.). Dies ist u. E. jedoch nicht überzeugend: Zwar erbringt die Beglaubigung durch den Notar keinen Mehrwert im Sinne eines höheren Beweiswerts, allerdings führt sie auch nicht zu einer diesbezüglichen Verschlechterung. Ist die Beglaubigungskette nicht unterbrochen, so liegt dem Grundbuchamt auch bei einer *öffentlicht beglaubigten Abschrift einer öffentlich beglaubigten Abschrift einer öffentlichen Urkunde* eine öffentliche Urkunde i. S. v. § 29 Abs. 1 S. 2 GBO, § 435 ZPO vor (vgl. auch KG FGPrax 1998, 7).

(3) **Erstellt das genehmigende Gericht selbst eine beglaubigte Abschrift** der öffentlichen Urkunde (Genehmigungsbeschluss), so weist die Vorlage dieser beglaubigten Abschrift die Existenz der öffentlichen Urkunde gegenüber dem Grundbuchamt ebenfalls nach. Die Anforderungen von § 435 S. 1 ZPO („*beglaubigt[e] Abschrift, die hinsichtlich der Beglaubigung die Erfordernisse einer öffentlichen Urkunde an sich trägt*“) sind auch bei einer *gerichtlich beglaubigten Abschrift* gewahrt. Eine beglaubigte Abschrift im Sinne von § 435 S. 1 ZPO kann nicht nur ein Notar anfertigen, sondern auch die ausstellende Behörde selbst (MünchKommZPO/Schreiber, § 435 Rn. 2). Im FamFG-Verfahren erteilt der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle den einsichtsberechtigten Beteiligten Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften, § 13 Abs. 3 FamFG (Sternal/Sternal, FamFG, 21. Aufl. 2023, § 13 Rn. 72).

Folglich brauchen die Beteiligten und der Notar u. E. auch bei papierbasiertem Rechtsverkehr mit dem Grundbuchamt vom Gericht keine Ausfertigung des Genehmigungsbeschlusses zu erhalten. Vielmehr können sie die gem. § 41 Abs. 1 S. 1 Hs. 1 FamFG erteilte (papierförmige) beglaubigte Abschrift der Urschrift des Genehmigungsbeschlusses als Nachweismittel verwenden. Ebenso könnte der Notar selbst eine (papierförmige) beglaubigte Abschrift der durch das Gericht elektronisch übersandten elektronisch beglaubigten Abschrift herstellen (s. § 42 Abs. 4 BeurkG) und zum Grundbuchamt einreichen.

### **bb) Elektronischer Rechtsverkehr mit dem Grundbuchamt**

Ist der elektronische Rechtsverkehr mit dem Grundbuchamt eröffnet, ist wie folgt zu differenzieren:

(1) Übersendet das genehmigende Gericht dem Notar eine **Ausfertigung** des Genehmigungsbeschlusses, so greift § 137 Abs. 1 **S. 1** GBO. Demnach kann der **Notar eine elektronisch beglaubigte Abschrift** der Ausfertigung des Beschlusses gem. § 39a Abs. 1, Abs. 2 BeurkG **fertigen** und dem Grundbuchamt elektronisch übermitteln. Mit dieser vom Notar hergestellten elektronisch beglaubigten Abschrift wird der Nachweis der Existenz der Genehmigung geführt.

(2) **Leitet der Notar** hingegen eine ihm **vom Gericht übermittelte elektronisch beglaubigte Abschrift** direkt an das Grundbuchamt **weiter**, so richtet sich die Tauglichkeit als Nachweis nach § 137 Abs. 1 **S. 2** GBO. Hiernach können die Beteiligten den Nachweis auch durch die Übermittlung eines öffentlichen elektronischen Dokuments (§ 371a Abs. 3 S. 1 ZPO) führen. § 371a Abs. 3 S. 1 ZPO definiert öffentliche elektronische Dokumente als solche elektronischen Dokumente, die von einer Behörde innerhalb der Grenzen ihrer Amtsbefugnisse oder von einer mit öffentlichem Glauben versehenen Person innerhalb des ihr zugewiesenen Geschäftskreises in der vorgeschriebenen Form erstellt worden sind. Bei einer vom Gericht selbst erstellten elektronisch beglaubigten Abschrift handelt es sich jedenfalls um ein solches **öffentliches elektronisches Dokument**. § 137 Abs. 1 S. 2 GBO verlangt allerdings zusätzlich, dass das öffentliche elektronische Dokument eine **qualifizierte elektronische Signatur mitsamt Amtsattribut** enthält. Fehlt es daran, so erbringt die beglaubigte elektronische

Abschrift des Genehmigungsbeschlusses nicht den erforderlichen Nachweis im Grundbuchverfahren (Weinert DNotZ 2025, 3, 7 f.).

Das Grundbuchamt kann in dieser Konstellation nicht verlangen, dass dem Notar eine Ausfertigung des Beschlusses vorliegt (bzw. hierüber Nachweis erbracht wird). Insoweit schenkt es § 435 ZPO zu geringe Beachtung. Auch durch die Übermittlung einer **gerichtlich hergestellten elektronisch beglaubigten Abschrift** mit qualifizierter elektronischer Signatur mitsamt **Amtsattribut** wird die **Existenz des Genehmigungsbeschlusses** durch öffentliche Urkunden i. S. v. §§ 29 Abs. 1 S. 2, 137 Abs. 1 S. 2 GBO **nachgewiesen**. Ein solches Dokument dürfte im geschilderten Fall vorliegen.

### b) Nachweis des Eintritts der Rechtskraft

Darüber hinaus müssen die Beteiligten dem Grundbuchamt auch den Eintritt der Rechtskraft (§ 40 Abs. 2 S. 1 FamFG) durch öffentliche Urkunde i. S. d. § 29 Abs. 1 S. 2 GBO nachweisen (Bauer/Schaub/Bayer/Meier-Wehrsdorfer, § 29 Rn. 52 m. w. N.). Diesen Nachweis führen sie mittels des **Rechtskraftzeugnisses** i. S. d. § 46 S. 1 FamFG. Dieses entfaltet **Beweiskraft nach § 418 ZPO** (Demharter, § 19 Rn. 69). Prozessrechtlich kann das Gericht das Zeugnis separat von dem Beschluss ausstellen (BGH NJW-RR 2021, 1653 Rn. 25). Grundbuchverfahrensrechtlich verlangt § 29 Abs. 1 S. 2 GBO keine Verbindung mit dem Beschluss. Soweit sich die Rechtskraft aus der elektronisch beglaubigten Abschrift des Genehmigungsbeschlusses bereits ergibt, ist der Nachweis als geführt anzusehen. Abweichende oder gar höhere Anforderungen als im Hinblick auf den Nachweis des Beschlusses selbst gibt es insoweit nicht.

### c) Nachweis der Bekanntgabe der Genehmigung

Nach der unter dem FGG geltenden Rechtslage mussten die Beteiligten dem Grundbuchamt zudem nachweisen, dass das Gericht den Genehmigungsbeschluss dem gesetzlichen Vertreter bekanntgegeben hatte, sodass dieser wirksam wurde, vgl. § 16 Abs. 1 FGG. Nach der aktuell geltenden Rechtslage unter § 40 Abs. 2 FamFG wird der Beschluss aber erst wirksam, wenn (zusätzlich zur Bekanntgabe) seine Rechtskraft eintritt. Das **KG** (MittBayNot 2018, 340 Rn. 4) zieht daraus den Schluss, dass die **Bekanntgabe nicht mehr** in der Form des § 29 Abs. 1 S. 2 GBO

**nachzuweisen** sei; das Rechtskraftzeugnis weise die Wirksamkeit des Genehmigungsbeschlusses nach (ebenso Meikel/Böttcher/Hertel, § 29 Rn. 156). **Teile der Literatur** verlangen dagegen nach wie vor, dass die Beteiligten auch die **Bekanntgabe** gegenüber dem gesetzlichen Vertreter (§ 1855 BGB) dem Grundbuchamt durch öffentliche Urkunde **nachweisen** (Schöner/Stöber, Rn. 3747; wohl auch BeckOK-GBO/Otto, § 29 Rn. 110; Demharter, § 19 Rn. 70). Selbst wenn das Grundbuchamt aber (abstrakt) den **Nachweis der Bekanntgabe** verlangt, so ist er u. E. konkret schon dadurch als **erbracht** anzusehen, dass der **Notar den Beschluss einreicht**. Ist der Notar nämlich – wie vorliegend – aufgrund der Doppelvollmacht zur Entgegennahme der Genehmigung bevollmächtigt, hat man aus der Einreichung des Beschlusses durch den Notar u. E. zu folgern, dass der Beschluss dem gesetzlichen Vertreter – vertreten durch den Notar – wirksam bekanntgegeben wurde.

### d) Nachweis der Mitteilung der Genehmigung

Zuletzt ist die gem. § 1856 Abs. 1 S. 2 BGB erforderliche Mitteilung der gerichtlichen Genehmigung an die andere Vertragspartei eine andere Eintragungsvoraussetzung i. S. d. § 29 Abs. 1 S. 2 GBO (Lemke/Krause/Stavorinus, § 29 Rn. 20; Demharter, § 19 Rn. 70 und § 20 Rn. 41). Erreichen die Vertragsbeteiligten dem Notar die **Doppelvollmacht**, so nimmt der Notar die Genehmigung für den gesetzlichen Vertreter entgegen, teilt sie für diesen der anderen Vertragspartei mit und nimmt sie auch für diese andere Vertragspartei entgegen. Zum **Nachweis der Mitteilung** errichtet der Notar eine **Eigenurkunde** (s. nur BeckOK-GBO/Otto, § 29 Rn. 110). Diese erbringt als öffentliche Urkunde i. S. d. § 29 Abs. 1 S. 2 GBO den erforderlichen Nachweis der Mitteilung des gesetzlichen Vertreters und des Zugangs der Mitteilung bei der anderen Vertragspartei.

## 3. Ergebnis

*Materiell-rechtlich* bewirkt die elektronische Übermittlung einer vom Gericht hergestellten beglaubigten Abschrift des rechtskräftigen Genehmigungsbeschlusses an den doppelbevollmächtigten Notar, dass das genehmigungspflichtige Rechtsgeschäft wirksam wird, sobald der Notar von der Doppelvollmacht Gebrauch macht. *Grundbuchverfahrensrechtlich* muss wegen § 29 Abs. 1 S. 2 GBO der Genehmigungsbeschluss als öffentliche Urkunde in Papierform (§ 415 Abs. 1 ZPO) oder als öffentliches elektronisches Doku-

ment (§ 371a Abs. 3 S. 1 ZPO) existieren. Gegenüber dem Grundbuchamt können die Beteiligten diese Existenz nachweisen, indem sie die vom Gericht erstellte elektronisch beglaubigte Abschrift beim Grundbuchamt einreichen. Erforderlich ist jedoch, dass das Dokument über eine qualifizierte elektronische Signatur mitsamt Amtsattribut verfügt (§ 137 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 u. 2 GBO). Das hier gefundene Ergebnis ist u. E. auch unter Wertungsgesichtspunkten schlüssig: Es ergibt sich keine Verringerung der Nachweisqualität im Grundbuchverfahren, wenn diesem von einer zuständigen Stelle errichtete beglaubigte Abschriften öffentlicher Urkunden eingereicht werden. Es werden zudem Medienbrüche vermieden. Dies dient der Verwirklichung des elektronischen Rechtsverkehrs.