

letzte Aktualisierung: 20.11.2023

OLG Karlsruhe, Beschl. v. 17.8.2023 – 19 W 60/23 (Wx)

BGB §§ 168, 672

Auslegung einer Vollmacht im Hinblick auf deren Fortbestand über den Tod des Vollmachtgebers hinaus

Für die Frage, ob eine Vollmacht über den Tod des Vollmachtgebers hinaus fortbesteht, ist gem. § 168 BGB das der Vollmachtserteilung zugrunde liegende Rechtsverhältnis zu beachten. Im Fall der Geschäftsbesorgung gilt die Auslegungsregel des § 672 BGB, sodass im Grundsatz vom Fortbestand auszugehen ist.

(Leitsatz der DNotI-Redaktion)

Gründe

I.

Die Beteiligten wenden sich gegen eine Zwischenverfügung, durch die der Vollzug von Grundbuchanträgen von der Vorlage von Erbnachweisen und einer Bewilligung des oder der Erben abhängig gemacht wird; die Beteiligten halten dies wegen einer nach ihrer Auffassung als transmortal aufzufassenden Vollmacht nicht für erforderlich.

Die Beteiligte zu 2 und ihr verstorbener Ehemann - der Beteiligte zu 1 - sind je zur Hälfte als Eigentümer des im Rubrum näher bezeichneten Grundbesitzes eingetragen.

Mit einer als „Vorsorgevollmacht“ überschriebenen, notariell unterschriftenbeglaubigten Erklärung vom 3. Dezember 2012 stellten sich die Beteiligten zu 1 und 2 gegenseitig eine Generalvollmacht aus, die sowohl Vermögensgeschäfte als auch die Gesundheitsvorsorge umfasste. Unter § 2 sind beispielhafte Vermögensgeschäfte und unter § 5 einzelne Angelegenheiten der gesundheitlichen Vorsorge aufgelistet. In § 7 der Vollmacht ist unter der Überschrift „Vorrang vor der Betreuung“ folgende Regelung getroffen:

„Die jeweilige Vollmacht bleibt auch im Falle der Geschäftsunfähigkeit eines Vollmachtgebers gültig. Der jeweilige Vertreter unterliegt nicht den gesetzlichen Beschränkungen eines Betreuers. Wird für Rechtsgeschäfte, für die ein Vertreter keine Vollmacht hat, ein Betreuer bestellt, so bleibt die Vollmacht im übrigen bestehen.“

Weiter enthält die Vollmacht in § 9 Satz 2 folgende Erklärung:

„Ferner hat mich der Notar darauf hingewiesen, dass diese Vollmacht über den Tod hinaus wirkt, jederzeit widerruflich ist und dass bei Widerruf darauf zu achten ist, dass sämtliche Ausfertigungen der Vollmacht vom Bevollmächtigten herausgegeben werden.“

Mit notariellem Kaufvertrag vom 29. März 2023 verpflichtete sich die Beteiligte zu 2 sowohl im eigenen Namen als auch als Bevollmächtigte des verstorbenen Beteiligten zu 1, ihr Eigentum am im Rubrum näher bezeichneten Grundstück an die Beteiligten zu 3 und 4 zu übertragen. Die Beteiligte zu 2 bewilligte die Eintragung einer Auflassungsvormerkung. In einer am gleichen Tag errichteten Urkunde wurde eine Grundschuld zugunsten der Sparkasse K. bestellt.

Der Urkundsnotar beantragte am 3. April 2023 die Eintragung einer Auflassungsvormerkung und der Grundschuld.

Durch Zwischenverfügung vom 3. Juli 2023 hat das Grundbuchamt den Vollzug von der Vorlage eines Erbnachweises auf Ableben des Beteiligten zu 1 nebst entsprechendem formlosen Berichtigungsantrag eines Erben sowie der Genehmigung der durch die Beteiligte zu 2 errichteten Urkunde durch die Erben in öffentlich beglaubigter Form abhängig gemacht. Der verstorbene Beteiligte zu 1 werde von der Beteiligten zu 2 mangels ausreichender Vollmacht nicht wirksam vertreten. Das Ziel der erteilten Vorsorgevollmacht sei in erster Linie die Vermeidung einer Betreuung. Ihrem Inhalt nach sei nicht erkennbar, dass die Vertretungsbefugnis auch für die Zeit nach dem Tod des Vollmachtgebers bestehen bleiben solle. Es sei somit anzunehmen, dass diese mit dem Tod des Beteiligten zu 1 erloschen sei.

Gegen diese Zwischenverfügung richtet sich die durch den Urkundsnotar eingelegte Beschwerde. Die transmortale Vollmacht sei - wie sich aus der zum Grundgeschäft in § 672 BGB getroffenen Regelung ergebe - der gesetzliche Regelfall. Anhaltspunkte für einen abweichenden Willen des Beteiligten zu 1 ergäben sich aus der Vollmacht nicht. Das Grundbuchamt habe insbesondere verkannt, dass die Urkundsbevollmächtigten in § 9 der Vollmacht eine Eigenerklärung abgegeben hätten; insoweit enthalte die Vollmacht nicht lediglich eine notarielle Belehrung. Den von dem Grundbuchamt herangezogenen Entscheidungen liege kein vergleichbarer Sachverhalt zugrunde.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen. Es sei davon auszugehen, dass der Hinweis in § 9 der Vollmacht auf die Wirkungen einer Vollmacht über den Tod hinaus lediglich versehentlich nicht aus einem Entwurf einer Vollmacht gestrichen worden sei; dafür spreche, dass weitere Formulierungen verwendet worden seien, die nur bei einer beurkundeten, nicht aber bei einer lediglich unterschriftsbeglaubigten Vollmacht sinnvoll seien. Notarielle Urkunden sollten nicht ausgelegt werden müssen, sondern den Willen der Beteiligten klar zum Ausdruck bringen.

II.

Die nach § 71 Absatz 1 GBO in Verbindung mit § 11 Absatz 1 RPflG zulässige Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg.

A.

Die Beschwerde ist mangels anderweitiger Angaben interessengerecht dahin auszulegen, dass sie der Notar - dessen Vollmacht gemäß § 15 Absatz 2 GBO vermutet wird (zur Anwendung auf das Beschwerdeverfahren vgl. etwa Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Auflage 2020, Rn. 189) - für alle Antragsberechtigten, also sowohl für die Veräußerer als auch für die Erwerber des Grundstücks eingelegt hat.

B.

Das Rechtsmittel hat auch in der Sache Erfolg. Die Anträge können nicht mit der Begründung zurückgewiesen werden, dass es der Beteiligten zu 2 an einer Vollmacht zur Vertretung des verstorbenen Beteiligten zu 1 fehle. Die von ihr vorgelegte Vorsorgevollmacht ist entgegen der Auffassung des Grundbuchamts dahin auszulegen, dass sie die Beteiligte zu 2 zu Rechtsgeschäften auch über den Tod hinaus bevollmächtigte.

1. Das Beschwerdegericht hat - wie auch das Grundbuchamt - die Wirksamkeit einer Vollmacht und deren Umfang selbstständig zu prüfen, auch wenn der Notar die Vollmacht für ausreichend erachtet hat. Ist die Vollmacht ihrem Inhalt nach nicht eindeutig, ist sie nach den allgemeinen Regeln für Grundbucheklärungen auszulegen. Führt dies zu keinem eindeutigen Ergebnis, so gilt der Grundsatz, dass der geringere Umfang der Vollmacht anzunehmen ist, wenn sich der Größere nicht nachweisen lässt (OLG München ZEV 2014, 615 m. w. N.).

2. Was die Fortdauer der Vollmacht über den Tod des Vollmachtgebers hinaus angeht, ist gemäß § 168 BGB das der Vollmachtserteilung zugrunde liegende Rechtsverhältnis zu beachten. Im Fall nachgewiesener Geschäftsbesorgung gilt die Auslegungsregel des § 672 BGB, so dass im Grundsatz vom Fortbestand auszugehen ist, wenn nicht die konkrete Vertragsauslegung ergibt, dass die Besorgung des Geschäfts nur für den noch lebenden Auftraggeber bedeutsam ist. Ist

dies der Fall, muss das Grundbuchamt neben dem Erbennachweis gemäß § 35 GBO auch die Bewilligung der Erben für das Geschäft nach § 19 GBO verlangen (OLG München a. a. O., m. w. N.).

a) Rechtsprechung und Schrifttum haben für die Beurteilung der Frage, ob von einer über den Tod hinausgehenden Vollmacht auszugehen ist, Auslegungsregeln aufgestellt. Diese lassen sich dahin zusammenfassen, dass je mehr der Auftragsgegenstand auf die Person und die persönlichen Verhältnisse und nicht nur auf das Vermögen des Auftraggebers ausgerichtet ist, desto eher das Erlöschen des Auftrags mit dem Tode des Auftraggebers anzunehmen ist (vgl. etwa OLG Hamm, Beschluss vom 17. September 2002 – 15 W 338/02 –, juris-Rn. 13; OLG München ZEV 2014, 615; MüKoBGB/Schubert, 9. Aufl. 2021, BGB § 168 Rn. 43). Für Vorsorgevollmachten wird zum Teil als Leitlinie genannt, dass diese „in der Regel“ mit dem Tod des Vollmachtgebers erlösche (MüKoBGB/Schubert, 9. Aufl. 2021, BGB § 168 Rn. 44; Staudinger/Schilken [2019] BGB § 168, Rn. 26; Weinland in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 9. Aufl., § 168 BGB Rn. 11; kritisch Zimmer ZEV 2014, 617).

b) Legt man diese Grundsätze zugrunde, ist im vorliegenden Einzelfall von einem Fortbestand der Vollmacht über den Tod des Beteiligten zu 1 hinaus auszugehen, ohne dass es der abschließenden Klärung bedarf, ob bei Vorsorgevollmachten ein Regel-Ausnahme-Verhältnis zugunsten des Erlöschens gemäß der überwiegend vertretenen Auffassung besteht.

aa) Allerdings streitet für die Auffassung des Grundbuchamts, dass die Vollmacht mit der Überschrift „Vorsorgevollmacht“ versehen worden ist und in ihr (auch) höchstpersönliche Angelegenheiten der beiden Vollmachtgeber angesprochen sind, namentlich die Gesundheitsvorsorge. Ferner spricht für dessen Beurteilung, dass die Vollmacht - wie die in § 7 getroffene Regelung zeigt - ersichtlich auch dazu diente, die Einrichtung einer gesetzlichen Betreuung für einen der Vollmachtgeber zu vermeiden; insoweit liegt ein der Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm (a. a. O.) vergleichbarer Sachverhalt vor. Den Schwerpunkt der Vollmachterteilung bildet jedoch - wie schon die ausführliche und an den Beginn der Vollmacht gestellte beispielhafte Aufzählung in § 2 der Vollmacht zeigt - die Bevollmächtigung für Vermögensgeschäfte. Es kommt hinzu, dass die Befugnis, von der Vollmacht Gebrauch zu machen, nach ihrem Wortlaut weder im Außen- noch im Innenverhältnis von bestimmten Voraussetzungen abhängig gemacht worden ist, insbesondere nicht davon, dass eine Unfähigkeit des Vollmachtgebers medizinisch festgestellt wird, seine eigenen Angelegenheiten zu besorgen. Die in § 7 der Vollmacht vorgenommene Klarstellung, dass die Vollmacht „auch im Falle der Geschäftsunfähigkeit“ gültig bleiben solle, zeigt vielmehr, dass die Beteiligten zu 1 und 2 gerade nicht (nur) für den Fall der Geschäftsunfähigkeit eine Regelung treffen wollten.

bb) Bei der Auslegung kann zudem nicht außer Betracht bleiben, dass § 9 der Vollmacht den Hinweis der Vollmachtgeber enthält, dass ihnen der Bestand der Vollmacht über den Tod hinaus verdeutlicht worden sei. Zwar ist dem Grundbuchamt darin zuzustimmen, dass damit keine ausdrückliche Erteilung einer transmortalen Vollmacht zu sehen ist. Eine solche ist aber - wenn sie auch empfehlenswert sein mag (BeckOGK/Huber, 1.11.2021, BGB § 168 Rn. 73.1; Dietz in: Beck'sches Notarhandbuch, 7. Auflage 2019, § 17 Rn. 357) - auch nicht erforderlich. Der Hinweis ist ein bei der Auslegung zu beachtendes - deutlich für eine transmortale Vollmacht sprechendes - Indiz.

(1) Hätten die Beteiligten zu 1 und 2 nicht gewollt, dass die wechselseitig erteilten Vollmachten auch über den Tod der anderen Partei hinaus gelten, wäre zu erwarten gewesen, dass sie diesen

Hinweis im Rahmen der Prüfung eines ihnen vorgelegten Vollmachtentwurfs ansprechen; dies hätte dann - falls der Hinweis versehentlich etwa auf der Grundlage eines Musters aufgenommen worden ist - zu einer Korrektur des Entwurfs geführt. Die für den Hinweis gewählte Formulierung ist auch nicht so gestaltet, dass für ihr Verständnis besondere Rechtskenntnisse erforderlich waren, die von den Urkundsbeteiligten nicht ohne weiteres erwartet werden konnten.

(2) Das Grundbuchamt weist zu Recht darauf hin, dass weitere in § 9 der Vollmacht verwendete Formulierungen die Annahme stützen könnten, dass ohne hinreichende redaktionelle Prüfung ein Vollmachtmuster verwendet worden ist; so werden bei Unterschriftenbeglaubigungen keine „Ausfertigungen“ erteilt; auch ist eine auf den Inhalt bezogene Belehrung durch den Notar nicht vorgesehen (vgl. die eingeschränkten Prüfungsbefugnisse bei Unterschriftenbeglaubigungen, § 40 Absatz 2 BeurkG). Dabei handelt es sich aber - anders als bei dem unter (1) besprochenen Umstand - um Unterschiede zwischen beurkundeten und unterschriftenbeglaubigten Erklärungen, die einem juristischen Laien nicht ohne weiteres bewusst sein werden.

cc) Soweit das Grundbuchamt mit dem Nichtabhilfebeschluss darauf hinweist, dass notarielle Urkunden nicht auslegungsbedürftig sein, sondern den Willen der Beteiligten „ohne Weiteres klar zum Ausdruck bringen“ sollten, rechtfertigt dies keine andere Beurteilung. Im Streitfall liegt keine beurkundete, sondern (lediglich) eine unterschriftenbeglaubigte Vollmacht vor. Auch wenn man die notarielle Pflicht zur klaren und eindeutigen Wiedergabe der Erklärungen (§ 17 Absatz 1 Satz 1 BeurkG) auf einen vom Notar gefertigten Entwurf zur Unterschriftenbeglaubigung vorgesehener Urkunden überträgt, ändert dies nichts daran, dass auch formbedürftige Erklärungen der Auslegung zugänglich sind (vgl. etwa BeckOGK/Möslein, 1.10.2020, BGB § 133 Rn. 82 ff.).

dd) Auch die vom Grundbuchamt geäußerten Zweifel daran, dass der Bevollmächtigung ein über den Tod hinaus fortdauerndes Rechtsverhältnis zugrunde liegt, führen zu keinem anderen Ergebnis. Für die Annahme, dass die Parteien ein - im Umfang mit der Vollmacht identisches - Grundverhältnis zugrunde gelegt haben, spricht der Umstand, dass sie sich in § 10 der Vollmacht veranlasst gesehen haben, eine Vergütungspflicht auszuschließen; das wäre bei einer isolierten Vollmacht nicht erforderlich gewesen.

III.

1. Einer Kostenentscheidung und einer Festsetzung des Beschwerdewerts bedurfte es nicht, weil für Beschwerden in Grundbuchsachen Gebühren nur dann anfallen, wenn diese verworfen oder zurückgewiesen werden (Ziffer 14510 des Kostenverzeichnisses zum GNotKG).

2. Mangels eines beschwerten Beteiligten kommt die Zulassung der Rechtsbeschwerde nicht in Betracht; die Zulassungsvoraussetzungen liegen im Übrigen auch deshalb nicht vor, weil die Entscheidung von der im Einzelfall zu treffenden Entscheidung abhängig war, wie die von der Beteiligten zu 2 vorgelegte Vorsorgevollmacht auszulegen war.