

5. BGB §§ 133, 164 ff., 925; GBO § 20 (Zum Umfang einer Auflassungsvollmacht)

1. Zur Auslegung von Grundbuckerklärungen; Überprüfung der Auslegung der Tatsacheninstanzen durch das Rechtsbeschwerdegericht.

2. Bestimmung des Umfangs einer Auflassungsvollmacht durch Bezugnahme auf einen Lageplan.

BayObLG, Beschuß vom 5.12.1984 — BReg. 2 Z 73/84 — mitgeteilt von Dr. Martin Pfeuffer, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

Im vorliegenden Verfahren geht es darum, ob eine Auflassungserklärung, die die Beteiligten zu 1 a) durch ihren Geschäftsführer namens der Beteiligten zu 2) abgegeben hat, vom Umfang der Vollmacht gedeckt ist.

1. Den Beteiligten zu 1) gehörte ein Grundstück. Sie beabsichtigten, auf ihm im sog. „Bauherrenmodell“ ein Hotelgebäude zu errichten. Die Beteiligten zu 2) traten der Bauherrengemeinschaft bei. Zu notarieller Urkunde vom 14.11.1980 nahmen sie das Angebot eines Treuhandvertrags an. In diesem wird das Bauvorhaben wie folgt beschrieben: es sei eine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgesehen; die Beteiligten zu 2) beabsichtigten, den 7,600/1000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit Nr. 326 bezeichneten Appartement und dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 326 — beides wie in einer der Urkunde beigefügten Lageskizze ausgewiesen — zu erwerben. In Abschnitt 3 der Urkunde erteilten sie u. a. den Herren K. und L. (Geschäftsführern der Beteiligten zu 1 a) und 1 b)) umfassende Einzelvollmachten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Die Bevollmächtigten sollten die Beteiligten zu 2) im Rahmen der Bebauung des Grundstücks vertreten, soweit eine Vertretung gesetzlich zulässig ist. Unter anderem ist in Abschnitt 3 ausgeführt:

„Der Bevollmächtigte kann die Vollmacht jedoch nur im Rahmen der sich aus dieser Urkunde ergebenden Beschränkungen ausüben, ...“

Die Erteilung von Untervollmachten ist zulässig und kann insbesondere der „P. GmbH“ ... erteilt werden.

Auch insoweit wird eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB gewährt.

Im einzelnen ist der Bevollmächtigte zur Vornahme aller Rechts-handlungen im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen berechtigt:

1. Grundstücksanteil

Der Bevollmächtigte ist einmal berechtigt, für den Bauherrn von dem genannten Baugrundstück einen Miteigentumsanteil zu 7,600/1000 zum Kaufpreis von DM 21 280 zu erwerben, den Bauherrn im Rahmen des Kaufvertrags und überhaupt in Ansehung des Baugrundstückes umfassend zu vertreten, soweit eine Vertretung gesetzlich überhaupt zulässig ist, insbesondere die Auflassung zu vereinbaren sowie an dem erworbenen Miteigentumsanteil am Baugrundstück vor und nach der Verbindung mit Sondereigentum Grundpfandrechte jeder Art samt Zinsen und Neben-rechten zu bestellen, ...“

2. WEG-Aufteilung

Der Bevollmächtigte ist weiterhin ermächtigt, das Baugrundstück entweder nach § 8 oder nach § 3 jeweils des Wohnungseigentumsgesetzes aufzuteilen und eine Gemeinschaftsordnung zu erlassen. Die Festlegung der Gemeinschaftsordnung liegt im billigen Ermessen des Bevollmächtigten.

... Bei der Aufteilung ist festzulegen bzw. zu vereinbaren, daß dem heute Erschienenen das Sondereigentum zuzuordnen ist, das in der Anlage der heutigen Urkunde festgehalten ist.

Der Bevollmächtigte ist weiterhin ermächtigt, die genannte Aufteilungsurkunde samt Gemeinschaftsordnung abzuändern, sofern die Sondereigentumseinheit des Bauherrn hiervon unberührt bleibt.“

Zu notarieller Urkunde vom 16.12.1980 verkauften die Beteiligten zu 1) an die Beteiligten zu 2) an dem Vertragsgrundstück den Miteigentumsanteil zu 7,600/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit Nr. 326 bezeichneten Appartement nebst Tiefgaragenplatz Nr. 326. Die Beteiligten zu 2) wurden dabei durch Herrn K. aufgrund der am 14.11.1980 erteilten Vollmacht vertreten. In der Urkunde ist bestimmt:

„Der Erwerber bevollmächtigt hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB jeden der Veräußerer, 1. für ihn alle zum Vollzug dieses Vertrages im Grundbuch etwa erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen vorzunehmen, namentlich die Auflassung zu vereinbaren; ...“

Zu notarieller Urkunde vom 11.2.1981 wurde das Grundstück gemäß § 8 WEG aufgeteilt. Unter anderem wurde ein Miteigentumsanteil zu 7,600/1000 „verbunden mit dem Sondereigentum an dem im dritten Obergeschoß gelegenen Hotelappartement ... mit einer Nutzfläche von ca. 30,37 qm, und der mit derselben Nummer versehenen Tiefgarage im Kellergeschoß des Hauses und im Aufteilungsplan mit Nr. 326 bezeichnet“ gebildet. Das Grundbuchamt legte die Teileigentumsgrundbücher an und trug die Beteiligten zu 1) als Eigentümer ein.

Zu Urkunde des verfahrensbevollmächtigten Notars vom 27.2.1981 erklärten die Beteiligten die Auflassung. In der Urkunde wird als „Sachstand“ wiedergegeben, daß die Beteiligten zu 1) „mit Kaufvertrag des Notars ... vom 16.12.1980 ... den Miteigentumsanteil zu 7,600/1000 an dem mit Nr. 326 bezeichneten Appartement ...“ an die Beteiligten zu 2) verkauft hätten. Die Vertragsteile erklärten sodann die Einigung „über den vereinbarten Eigentumsübergang in dem in der Vorurkunde vereinbarten Erwerbsverhältnis“. Die Beteiligte zu 1 a) handelte hierbei „aufgrund der in der Vorurkunde erteilten Vollmacht“ zugleich für die Beteiligten zu 2).

2. Der Verfahrensbevollmächtigte hat die Auflassungsurkunde dem Grundbuchamt „mit dem Antrag gemäß § 15 GBO auf Vollzug“ vorgelegt.

Das Grundbuchamt hat den Eintragungsantrag mit Zwischenverfügung beanstandet: Die von den Beteiligten zu 2) erteilte Vollmacht sei dahin beschränkt worden, daß ihnen bei der Teilung das in der Anlage zur Urkunde vom 14.11.1980 bezeichnete Sondereigentum zuzuordnen sei. Aus dem Gesamtzusammenhang der Bevollmächtigten im Rahmen eines Treuhandvertrags folge, daß die Auflassungsvollmacht nur in bezug auf ein Sondereigentum erteilt worden sei, das sich aus der Anlage ergebe. Das darin bezeichnete Sondereigentum an dem Appartement Nr. 326 sei mit dem im Grundbuch vorgetragenen Sondereigentum der Größe nach nicht identisch. Zur behaupteten Vollmacht sei deshalb eine „Bestätigung“ der Beteiligten zu 2) in Form des § 29 GBO beizubringen.

Das Landgericht hat die dagegen gerichtete Beschwerde mit Beschuß vom 3.7.1984 zurückgewiesen. Die Beteiligten haben weitere Beschwerde eingelegt.

Aus den Gründen:

Das Rechtsmittel ist nicht begründet.

1. ...

2. Die Entscheidung des Landgerichts kann nicht mit der Begründung aufrechterhalten werden, daß die von den Beteiligten zu 2) erteilte Vollmacht sich nur auf den Erwerb eines Miteigentumsanteils, nicht aber eines Wohnungseigentums bezieht. Die namens der Beteiligten zu 2) abgegebene Auflassungserklärung ist aber aus einem anderen Grund von dem Umfang der erteilten Vollmacht nicht gedeckt: Das im Aufteilungsplan dargestellte Sondereigentum Nr. 326, auf das sich die Auflassungserklärung vom 27.2.1981 bezieht, weicht wesentlich von der Darstellung in der Lageskizze ab, die der Vollmachtsurkunde vom 14.11.1980 als Anlage beigegeben war, und die Vollmacht war auf den Erwerb von Teileigentum wie in dieser Anlage dargestellt, beschränkt. Mit Recht hat das Grundbuchamt daher „zur behaupteten Vollmacht“ eine „Bestätigung“ der Beteiligten zu 2) (d. h. eine Genehmigung nach § 177 BGB) in der Form des § 29 GBO verlangt.

a) Bei der Auflassung vom 27.2.1981 wurden die Beteiligten zu 2) durch die Beteilige zu 1 a) und diese durch ihren Geschäftsführer K. vertreten. Das Vorliegen der Vollmacht und den Umfang der Vertretungsvollmacht hat das Grundbuchamt selbständig zu überprüfen (BayObLGZ 1954, 225/231; BayObLG DNotZ 1981, 567; zuletzt Senatsbeschuß vom 23.2.1984 BReg. 2 Z 8/84; OLG Hamm DNotZ 1954, 38; Horber GBO

16. Aufl. § 19 Anm. 5 E a; *Kuntze/Ertl/Hermann/Eickmann* — KEHE — Grundbuchrecht 2. Aufl. § 20 Rdnr. 1, 90).

Die Beteiligte zu 1 a) leitete Ihre Vertretungsmacht von der Bevollmächtigung durch K. in Abschnitt 18 der Kaufvertragsurkunde vom 16.12.1980 her. Dieser war von den Beteiligten zu 2) in der notariellen Urkunde vom 14.11.1980 bevollmächtigt worden; die Vollmacht umfaßte auch die Erteilung einer Untervollmacht (u. a.) an die Beteiligte zu 1 a). Vollmacht und Untervollmacht wurden unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt. Die Vertretungsmacht der Beteiligten zu 1 a) als Unterbevollmächtigter kann nicht umfassender sein als diejenige des Bevollmächtigten K. (*Palandt BGB* 43. Aufl. Anm. 3 a; *Staudinger BGB* 12. Aufl. Rdn. 67, je zu § 167).

b) Das Landgericht hat die Vollmachterteilung vom 14.11.1980 dahin ausgelegt, daß die Vertreter der Beteiligten zu 2) nur zum Erwerb eines Miteigentumsanteils, jedoch nicht zum Erwerb eines „Wohnungseigentumsrechts“ bevollmächtigt gewesen seien. Dem kann nicht gefolgt werden. Bei der Auslegung von Grundbuckerklärungen ist auf deren Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt (BGHZ 59, 205/209 [= DNotZ 1973, 20]; BayObLGZ 1977, 189/191 [= MittBayNot 1977, 187]; 1980, 108/113 [= MittBayNot 1980, 67]; KEHE Einl. C 26; jew. mit weit. Nachw.).

Die Auslegung der Grundbuckerklärung durch den Tatrichter kann im Rechtsbeschwerdeverfahren nur auf Rechtsfehler überprüft werden. Ein solcher Rechtsfehler liegt vor, wenn der Tatrichter bei der Auslegung gegen den klaren Sinn der Urkunde, gegen gesetzliche Auslegungsregeln und allgemein anerkannte Erfahrungssätze oder gegen Denkgesetze verstoßen oder nicht alle für die Auslegung in Betracht kommenden Gesichtspunkte gewürdigt hat (ständige Rechtsprechung; vgl. BayObLGZ 1978, 194/196 [= MittBayNot 1978, 157] mit Nachw.; BayObLG Rpfleger 1979, 424/425 und 1980, 19/20 [= MittBayNot 1979, 236]; Senatsbeschuß vom 28.6.1984 aaO).

Bei der Auslegung der Bevollmächtigung vom 14.11.1980 hat das Landgericht wesentliche, sich aus der Urkunde ergebende Gesichtspunkte nicht gewürdigt. Zwar ist es richtig, daß der Wortlaut von Abschnitt 3 Nr. 1 der Urkunde nur vom Erwerb eines „Miteigentumsanteils“ und der Wortlaut von Abschnitt 3 Nr. 2 nur von der Aufteilung in Wohnungseigentum entweder nach § 8 oder nach § 3 WEG spricht. Nicht berücksichtigt hat das Landgericht aber, daß in der Urkunde auch der Zweck aller getroffenen Regelungen angegeben wird, nämlich, daß die Beteiligten zu 2) beabsichtigen, an dem Vertragsgrundstück den Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum zu erwerben. Ferner wird in der Urkunde zum Ausdruck gebracht, daß die Bevollmächtigten zur umfassenden Vertretung der Beteiligten zu 2) im Rahmen der Bebauung des Grundstücks berechtigt sein sollten.

Diese Auslegung des Landgerichts ist, da sie nicht ohne Rechtsfehler zustandegekommen ist, für das Rechtsbeschwerdegericht nicht bindend (vgl. BayObLGZ 1972, 260/262 f. [= DNotZ 1973, 237]; BayObLG Rpfleger 1982, 141; Horber § 78 Anm. 3 A b, c mit Nachw.). Der Senat hat deshalb die Erklärung selbst auszulegen (BGHZ 37, 233/243 [= DNotZ 1963, 226]; BayObLG Rpfleger 1980, 111 [= MittBayNot 1980, 18]; Jansen FGG 2. Aufl. § 27 Rdn. 21). Die Auslegung führt unter Berücksichtigung aller eben genannten Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, daß die nächstliegende Bedeutung der Bevollmächtigung vom 14.11.1980 dahin geht,

daß sie sich nicht nur auf den Erwerb eines Miteigentumsanteils, sondern auch auf den von den Beteiligten zu 2) als beabsichtigte bezeichneten Erwerb des Teileigentums, nämlich des Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum, bezieht.

c) Die Auflassungserklärung vom 27.2.1981 ist aber aus einem anderen Grund von der am 14.11.1980 erteilten Vollmacht nicht gedeckt. Die Auslegung der Vollmachtserklärung, die aus den zu b) genannten Gründen vom Rechtsbeschwerdegericht vorzunehmen ist, ergibt nämlich folgendes: In der Vollmachtsurkunde wird (Abschnitt 1) darauf hingewiesen, daß „die zu errichtenden Sondereigentumseinheiten ... in der Anlage zu dieser Vollmacht gekennzeichnet (sind)“; auf diesen Plan wird in der Urkunde ausdrücklich verwiesen. In ihm ist ein zum Teileigentum Nr. 326 gehöriger Raum (Balkon, Terrasse o. ä.) wesentlich größer dargestellt als im Aufteilungsplan, nach dem sich der Gegenstand der Auflassung bestimmt. Für die Frage nach Inhalt und Umfang der von den Beteiligten zu 2) erteilten Auflassungsvollmacht ist die zeichnerische Darstellung in dem Übersichtsplan wesentlich, da sich die Vorstellung der Beteiligten zu 2) darüber, wozu sie Vollmacht erteilten, und ihr Erklärungswille nur auf dieser Grundlage bilden konnten. Das in der Urkunde vom 27.2.1981 im Namen der Beteiligten zu 2) aufgelassene Teileigentum weicht nach der zeichnerischen Darstellung im Aufteilungsplan von dem der Vollmachterteilung zugrunde liegenden Plan erheblich ab. Die Vollmacht wurde aber nur für die Auflassung eines Sondereigentums in dieser räumlichen Gestalt erteilt. Gerade in diesem Punkt — räumlicher Umfang des zu erwerbenden und zu errichtenden Teileigentums — ist die Bevollmächtigung eingeschränkt. Die Urkunde stellt ausdrücklich klar, daß der Bevollmächtigte die Vollmacht nur im Rahmen der sich aus dieser Urkunde ergebenden Beschränkungen ausüben kann. Nach Abschnitt 3 Ziffer 2 ist „bei der Aufteilung ... festzulegen bzw. zu vereinbaren, daß dem heute Erschienenen (= den Beteiligten zu 2) das Sondereigentum zuzuordnen ist, das in der Anlage der heutigen Urkunde festgehalten ist“. Der Bevollmächtigte ist zwar „weiterhin ermächtigt, die genannte Aufteilungsurkunde samt Gemeinschaftsordnung abzuändern“; dies gilt aber nur, „sofern die Sondereigentumseinheit des Bauherrn hiervon unberührt bleibt“. Der Gegenstand der Auflassung, wie er sich hinsichtlich des Sondereigentums aus der Teilungserklärung in Verbindung mit dem Aufteilungsplan ergibt, weicht von dem der Vollmachtsurkunde beigefügten Plan zum Nachteil der Beteiligten zu 2) ab; die Auflassung ist durch die Vollmacht nicht gedeckt.

Daran würde sich auch nichts ändern, wenn die „Tatsachenfeststellung“ des Urkundsnotars zutrifft, daß die dortigen Vertragsteile zum Zeitpunkt der Beurkundung der Auflassung die „abstrakte Absicht“ hatten, die ursprüngliche Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung zu ändern. Denn entscheidend ist die Abweichung des der Teilungserklärung zugrunde liegenden Aufteilungsplanes von dem den Umfang der Vollmacht abgrenzenden Plan.

d) Da für die namens der Beteiligten zu 2) abgegebene Auflassungserklärung vom 27.2.1981 eine ausreichende Vollmacht nicht vorliegt, hat das Grundbuchamt mit Recht ein Eintragungshindernis angenommen (§ 18 Abs. 1, § 20 GBO). Ebenso zutreffend hat es als Mittel zur Beseitigung des Hindernisses angegeben, daß die Beteiligten eine „Bestätigung“ zur Vollmacht in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO vorlegen; in Betracht kommt praktisch eine Genehmigung nach § 177 BGB.