

letzte Aktualisierung: 28.12.2022

OLG Zweibrücken, Beschl. v. 16.3.2022 – 3 W 28/22

GBO § 19; BGB § 1191

Grundschuldbestellung; Auslegung einer Finanzierungsvollmacht

Ist in einer Finanzierungsvollmacht bestimmt, dass diese „hinsichtlich der Sicherungsvereinbarungen“ mit Einschränkung gelten soll, so ist darin keine Beschränkung der Vollmacht im Außenverhältnis zu erblicken.

(Leitsatz der DNotI-Redaktion)

Gründe

I.

- 1 Die Beschwerdeführer wenden sich gegen die Zurückweisung ihres Antrags auf Eintragung eines Grundpfandrechts.
- 2 Mit notariellem Kaufvertrag vom ... des Notars ..., URNr. ... erwarben die Beschwerdeführer von Frau ... den im Grundbuch des Amtsgerichts ... Blatt ... eingetragenen Grundbesitz.
- 3 Im notariellen Vertrag befindet sich unter anderem folgende Regelung:
- 4 § 11 Finanzierungsvollmacht
- 5 Der Verkäufer verpflichtet sich zum Zweck der Kaufpreisfinanzierung bei der Bestellung von Grundpfandrechten mitzuwirken.
- 6 Dazu erteilt der Verkäufer dem Käufer Vollmacht, noch vor Umschreibung des Eigentums den in § 1 vorbezeichneten Grundbesitz mit Grundpfandrechten jeder Art und Höhe nebst beliebigen Zinsen und Nebenleistungen zu belasten, den jeweiligen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz zu unterwerfen und alle zur Eintragung der Grundpfandrechte an den vorgeschriebenen Rangstellen erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie Zweckerklärungen für den derzeitigen Eigentümer zu unterzeichnen. Die Erteilung von Untervollmachten ist gestattet. [...]
- 7 Hinsichtlich der Sicherungsvereinbarungen gilt die Vollmacht mit der ausdrücklichen Einschränkung, dass bis zur vollständigen, mit Tilgungsbestimmung auf die Kaufpreisschuld geleisteten Zahlung des Kaufpreisbetrages nebst Grunderwerbssteuer das Grundpfandrecht nicht als Sicherheit genutzt werden darf, es sei denn, der Kaufvertrag würde aus vom Verkäufer zu vertretenden Gründen nicht durchgeführt.
- 8 [...]
- 9 Mit weiterem notariellem Vertrag vom ..., URNr. ... bewilligten und beantragten die Beschwerdeführer, zugleich handelnd als Bevollmächtigte für die Käuferin, die Eintragung einer vollstreckbaren Grundsuld ohne Brief über ... € zu Gunsten der ... Bausparkasse an dem gegenständlichen Grundbesitz.
- 10 Auf den Eintragungsantrag des Notars äußerte die Rechtspflegerin Zweifel an der Eintragungsfähigkeit der Grundsuld. Die Belastungsvollmacht stehe unter einer Bedingung, die nicht in die Grundsuldbestellung aufgenommen worden sei. Die Vollmacht sei hinsichtlich der Sicherungsvereinbarungen ausdrücklich eingeschränkt. Diese Einschränkung der Vollmacht entfalte im Außenverhältnis Wirkung, sodass wie in der Entscheidung des BGH vom 21. April 2016 - V ZB 13/15 - in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werden müsse, dass die Begrenzungen der Vollmacht eingehalten seien. Daher sei die Bestellung von der Verkäuferin in der Form des § 29 GBO zu genehmigen.

- 11 Nachdem die Beschwerdeführer ihren Antrag ausdrücklich aufrechterhielten, wies die Rechtspflegerin den Antrag unter Bezugnahme auf die bereits erteilten Hinweise zurück.
- 12 Hiergegen wendet sich die Beschwerde und macht geltend, die Bewilligung der Eintragung der Grundschuld sei von der in § 11 des notariellen Kaufvertrages enthaltenen Vollmacht gedeckt. Die den Beschwerdeführern als Käufern erteilte Vollmacht zur Bewilligung der Eintragung von Grundpfandrechten sei unbeschränkt. Die in § 11 Abs. 3 enthaltene Einschränkung betreffe ausschließlich die Sicherungsvereinbarungen und sei durch das Grundbuchamt nicht zu beachten.
- 13 Die Rechtspflegerin half der Beschwerde mit Beschluss vom 28. Februar 2022 nicht ab. Zugleich nahm sie am 28. Februar 2022 auf (isolierten) weiteren Antrag vom 14. Februar 2022 die Eintragung der Auflassungsvormerkung bzgl. des gegenständlichen Grundbesitzes vor.

II.

- 14 Die Beschwerde ist zulässig und begründet.
- 15 1. Die gegen die Zurückweisungsentscheidung des Grundbuchamts gerichtete Beschwerde ist statthaft gemäß § 71 Abs. 1 GBO und wurde in der nach § 73 GBO vorgeschriebenen Form bei dem zuständigen Gericht eingereicht.
- 16 Der Senat ist gemäß §§ 72, 81 Abs. 1 GBO, § 119 Abs. 1 Nr. 1b) GVG, § 4 Abs. 3 Nr. 2 a) GerOrgG Rheinland-Pfalz zur Entscheidung über die Beschwerde berufen.
- 17 Der Senat legt die Beschwerdeschrift vom 19. Februar 2022 dahingehend aus, dass der beurkundende Notar die Beschwerde für die antragstellenden Käufer des gegenständlichen Grundbesitzes eingelegt hat. Die Beschwerdeführer sind beschwerdebefugt.
- 18 2. Die Beschwerde ist begründet. Die Rechtspflegerin des Amtsgerichts – Grundbuchamt – Simmern hat die beantragte Eintragung des Grundpfandrechts zu Unrecht zurückgewiesen. Die Grundschuldbestellung war von der Belastungsvollmacht gedeckt.
- 19 Zutreffend geht die Rechtspflegerin davon aus, dass das Grundbuchamt bei Vertretungsfällen auch zu prüfen hat, ob der Vertreter im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Erklärung ausreichend bevollmächtigt war, d. h. ob er überhaupt eine Vollmacht hatte und ob diese inhaltlich die Vornahme des Rechtsgeschäfts deckt. Das Grundbuchamt hat die Wirksamkeit der Vollmacht selbständig zu prüfen (BGH, Beschluss vom 21. April 2016 – V ZR 13/15 – WM 2016, 1218; Schaub in Bauer/Schaub, GBO, 4. Auflage 2018, G. Vertretung im Grundbuchverkehr, Rn. 165). Ergeben sich Zweifel über den Inhalt der Vollmacht, ist diese auszulegen. Bei der Auslegung kann, wie bei Grundbucheintragungen, nur auf Wortlaut und Sinn der Erklärung abgestellt werden, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung ergibt. Allerdings ist bei Zweifeln über den Umfang einer Vollmacht, soweit der größere Umfang nicht beweisbar ist, der geringere anzunehmen (OLG Schleswig, Beschluss vom 8. Oktober 1990 – 2 W 87/90 – BeckRS 1990, 04123; Schaub in Bauer/Schaub, GBO, 4. Auflage 2018, G. Vertretung im Grundbuchverkehr, Rn. 168).

- 20** Entgegen der Auffassung der Rechtspflegerin ist die Belastungsvollmacht der Verkäuferin nicht im Außenverhältnis beschränkt. Vielmehr ist die im Kaufvertrag vom 17. Dezember 2021 verwendete Formulierung dahingehend auszulegen, dass die den Beschwerdeführern erteilte Finanzierungsvollmacht im Außenverhältnis unbegrenzt erteilt und lediglich im Innenverhältnis die Sicherungsabrede eingeschränkt ist.
- 21** Die in der Entscheidung des BGH vom 21. April 2016 (Az. V ZB 13/15 – WM 2016, 1218) verwendete Formulierung weicht von der im gegenständlichen Kaufvertrag in einem maßgeblichen Punkt ab. Im Fall des BGH war Vollmacht erteilt „bei der Bestellung von Grundpfandrechten zur Finanzierung des Kaufpreises nach Maßgabe der vereinbarten Kaufpreisfinanzierung“. Entsprechend der Formulierung ist die Vollmacht ausdrücklich im Innen- und Außenverhältnis gemäß der vereinbarten Kaufpreisfinanzierung begrenzt. Im vorliegenden Fall hat die Verkäuferin des gegenständlichen Anwesens den Beschwerdeführern gemäß § 11 Abs. 2 des notariellen Kaufvertrages hingegen eine (im Außenverhältnis) unbeschränkte Vollmacht erteilt, welche (lediglich) im Innenverhältnis gemäß § 11 Abs. 3 des Vertrages „hinsichtlich der Sicherungsvereinbarungen“ der Parteien eingeschränkt ist. Nur die Sicherungsabrede ist damit beschränkt, nicht die Belastungsvollmacht. Die Grundschuldbestellung erfolgte damit ordnungsgemäß im Rahmen der Belastungsvollmacht.
- 22** 3. Kosten fallen für die erfolgreiche Beschwerde nicht an, damit erübrigt sich die Festsetzung des Verfahrenswertes.