

**Gutachten des Deutschen Notarinstituts**

**Abruf-Nr.: 194407**

**letzte Aktualisierung: 02. Juni 2023**

**GBO § 29; BeurkG §§ 40 Abs. 3, 68; HessOrtsGG § 13 Abs. 1**

**Unterschriftsbeglaubigung vor hessischem Ortsgerichtsvorsteher; Bezeichnung der Person im Beglaubigungsvermerk**

**I. Sachverhalt**

Die Tochter möchte ihre demente Mutter beim Verkauf ihrer Immobilie vertreten. Sie verfügt über eine von der Mutter unterzeichnete Generalvollmacht vom 7.10.2009, welche vom Ortsgericht W. (Hessen) „bestätigt“ worden ist. Der vom Ortsgerichtsvorsteher angebrachte Vermerk lautet wie folgt:

„Die vorliegende Vollmacht wurde in meinem Beisein unterschrieben. Der Vollmachtsgeber ist geschäftsfähig. Er kann die Tragweite einer Bevollmächtigung überschauen und seinen Willen frei bestimmen.“

Es folgen die Angabe von Ort und Datum, die Unterschrift des Ortsgerichtsvorstehers sowie ein Siegel des Ortsgerichts.

**II. Frage**

Handelt es sich bei der „Bestätigung“ des Ortsgerichts um eine öffentliche Beglaubigung der Unterschrift der Vollmachtgeberin in der Form des § 29 GBO?

**III. Zur Rechtslage**

**1. Vorbemerkung**

Vorab ist klarzustellen, dass **in materiell-rechtlicher Hinsicht** die Wirksamkeit der Vollmacht grundsätzlich nicht von der Wahrung einer bestimmten Form abhängt. Wegen § 167 Abs. 2 BGB gilt dies auch dann, wenn der Bevollmächtigte im Namen des Vollmachtgebers ein formbedürftiges Geschäft, etwa einen Grundstückskaufvertrag (vgl. § 311b Abs. 1 S. 1 BGB), vornehmen kann (zu den Ausnahme, d. h. zur Beurkundungsbedürftigkeit der Vollmacht vgl. indes Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 3538).

Zum Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt ist allerdings **§ 29 GBO** zu beachten, wonach u. a. die **Vollmacht durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen** werden muss (Grüneberg/Ellenberger, BGB, 81. Aufl. 2022, § 167 Rn. 2).

## 2. Beglaubigungskompetenz von hessischen Ortsgerichtsvorstehern

Die Befugnis zur Beglaubigung von Unterschriften ist nach § 20 Abs. 1 S. 1 BNotO i. V. m. § 40 BeurkG den Notaren zugewiesen. Daneben besteht allerdings auf der bundesgesetzlichen Grundlage des **§ 68 BeurkG** die Möglichkeit, auf landesrechtlicher Ebene eine Zuständigkeit für die Beglaubigung von Unterschriften (nicht von Handzeichen) zu begründen, so geschehen durch den hessischen Landesgesetzgeber für die Vorsteher der hessischen Ortsgerichte, **§ 13 Abs. 1 HessOrtsGG** (vgl. Winkler, BeurkG, 20. Aufl. 2022, § 68 Rn. 1, § 40 Rn. 10; BeckOGK-BeurkG/Franken, Std.: 1.9.2022, § 68 Rn. 2 und 3; BeckOK-BeurkG/Schmitz, Std.: 1.3.2023, § 68 Rn. 8.2; BVerfG NJW 1960, 1659; nicht aber die hessischen Gemeinden, OLG Frankfurt FamRZ 2012, 1676).

Sind landesrechtlich zuständige Stellen zur öffentlichen Beglaubigung von Unterschriften befugt, so genügen derartige Beglaubigungen über die Landesgrenzen hinaus im gesamten Bundesgebiet den Vorgaben des § 29 GBO (LG Bonn Rpfleger 1983, 309; BeckOK-GBO/Otto, Std.: 1.6.2022, § 29 Rn. 200; Böhringer, BWNotZ 2017, 30, 31). Insoweit hat das LG Bonn ausgeführt:

„Bei Vorliegen einer aus § 63 BeurkG beruhenden einschlägigen landesrechtlichen Bestimmung für die Zuständigkeit bei öffentlichen Beglaubigungen sind neben den in § 129 Abs. 1 BGB erwähnten Notaren auch die in dem Landesgesetz aufgeführten Stellen in den gesetzlich vorgesehenen Fällen zur öffentlichen Beglaubigung befugt. Dies ist daraus herzuleiten, dass die Verfahrensweise der öffentlichen Beglaubigung im Einzelnen im BeurkG geregelt ist (§§ 39, 40 BeurkG) und das BeurkG in § 63 die Möglichkeit anderweitiger Zuständigkeitsverteilung durch die Länder vorgesehen hat.“

(Rpfleger 1983, 309).

Auch *Schöner/Stöber* (Grundbuchrecht, Rn. 162, dort insb. Fn. 380) gehen davon aus, dass es sich hierbei um eine grundbuchtaugliche öffentliche Beglaubigung i. S. v. § 29 Abs. 1 S. 1 GBO handelt.

## 3. Bezeichnung der Person im Beglaubigungsvermerk

Bedenken ergeben sich mit Blick auf den hier in Rede stehenden Vermerk des Ortsgerichtsvorstehers deshalb, weil dieser lediglich „bestätigt“, die Vollmacht sei in dessen Beisein unterschrieben worden, ohne die Person, die die Unterschrift geleistet hat, zu bezeichnen. Ferner spricht der Vermerk nicht von einer „öffentlichen Beglaubigung“.

Im Ausgangspunkt ist zu beachten, dass § 68 BeurkG lediglich einen landesrechtlichen Zuständigkeitsvorbehalt statuiert, sich aber nicht auf das Beurkundungsverfahren erstreckt. Die vom Landesgesetzgeber ausgewählten Personen und Stellen haben daher gem. § 1 Abs. 2 BeurkG bei der Beglaubigung von Unterschriften die **§§ 39 und 40 BeurkG** zu beachten (Grziwotz/Heinemann/Heinemann, BeurkG, 3. Aufl. 2018, § 68 Rn. 7; BeckOGK-BeurkG/Franken, § 68 Rn. 2). Der Beglaubigungsvermerk muss gem. § 40 Abs. 3 S. 1 BeurkG die Person bezeichnen, welche die Unterschrift vollzogen oder anerkannt hat. Fehlt diese Angabe, so ist der Vermerk als öffentliche Urkunde wirkungslos (BeckOGK-BeurkG/Theilig, § 40 Rn. 36 und 44, Winkler, BeurkG, § 40 Rn. 53 f.).

Diesen Anforderungen genügt der hier vorliegende Vermerk u. E. nicht. Zwar ist es zur Wirksamkeit der Beglaubigung nicht erforderlich, dass die Person so genau bezeichnet ist, dass Zweifel und Verwechslungen ausgeschlossen sind (vgl. §§ 40 Abs. 4, 10 Abs. 2 BeurkG), da es sich insoweit nur um Sollvorschrift handelt. Insbesondere ist eine Bezeichnung mit Vor- und Familiennamen, Geburtsdatum und Anschrift (vgl. § 5 DONot) keine Wirksamkeitsvoraussetzung (vgl. Grziwotz/Heinemann/Grziwotz, BeurkG, § 40 Rn. 44). Der hiesige **Vermerk bezeichnet die Person, die die Unterschrift geleistet hat, jedoch überhaupt nicht näher.** Es ist nur davon die Rede, die Vollmacht sei – von wem auch immer – im Beisein des Ortsgerichtsvorstehers unterzeichnet worden. Dies lässt nicht zwingend den Schluss darauf zu, dass gerade der auf Seite 1 des Schriftstücks genannte Vollmachtgeber die Vollmacht unterschrieben hat. Im Übrigen dürfte es ohnehin nicht genügen, lediglich zu vermerken, „der Vollmachtgeber“ habe die Unterschrift eigenhändig anerkannt oder vollzogen, ohne diesen im Vermerk selbst näher zu konkretisieren; denn § 40 Abs. 3 S. 1 BeurkG verlangt als „muss“-Vorschrift die Bezeichnung der unterschriftsleistenden bzw. unterschriftsanerkennenden Person durch die Urkundsperson.

Überdies mag man fragen, ob eine wirksame öffentliche Beglaubigung auch dann vorliegen kann, wenn im Vermerk lediglich von einer „Bestätigung“, nicht aber einer (öffentlichen) Beglaubigung gesprochen wird. Darauf kommt es zwar nach dem Vorstehenden hier nicht mehr entscheidend an. Nach unserem Verständnis dürfte die Verwendung des Begriffes der „Beglaubigung“ im Rahmen der Vermerkurkunde jedoch nicht als Wirksamkeitsvoraussetzung anzusehen sein. Die Qualität einer „öffentlichen Urkunde“ bzw. als Beglaubigungsurkunde erlangt diese nicht dadurch, dass sie in der Urkunde als solche bzw. als „Beglaubigung“ bezeichnet wird, sondern dadurch, dass sie die im BeurkG (§§ 39, 40) genannten Kriterien erfüllt (insbesondere Siegel, Unterschrift, Zeugnisleistung der zuständigen Person und Bezeichnung der unterschriftsleistenden/-anerkennenden Person) enthält. Wir gehen im Ergebnis somit davon aus, dass eine Beglaubigungsurkunde auch hergestellt werden kann, ohne dass sie den Begriff „öffentlich beglaubigen“ (in der ein oder anderen Form) enthält, wenn sie nur die oben genannten, beurkundungsgesetzlichen Kriterien erfüllt.

#### 4. Ergebnis

Grundsätzlich genügt die Beglaubigung einer Unterschrift durch einen hessischen Ortsgerichtsvorsteher den Anforderungen des § 29 Abs. 1 S. 1 GBO. Dabei muss jedoch das gem. § 40 BeurkG vorgeschriebene Verfahren beachtet werden. Demnach muss der Beglaubigungsvermerk jene Person bezeichnen, die die Unterschrift geleistet bzw. anerkannt hat. Da dies vorliegend nicht der Fall ist, ist u. E. der vorliegende Bestätigungsvermerk keine wirksame Beglaubigung. Die Vollmacht stellt somit lediglich eine „einfache“ Privaturkunde dar, die den Anforderungen des § 29 Abs. 1 S. 1 GBO nicht genügt.