

# DNotI-Report

## Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

### Inhaltsübersicht

#### Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 463, 1094, 1098; GBO § 53 Abs. 1 S. 2 – (Un-)Zulässigkeit von mehreren gleichrangigen Vorkaufsrechten ohne (dingliche) Vereinbarung zur Vermeidung von Kollisionen bei Vorkaufsrechtsausübung; Rechtsfolgen einer fehlenden Kollisionsvermeidungsabrede

BGB §§ 164, 167, 168, 172; BeurkG §§ 39, 45a, 47, 53 – Untervollmacht; Unwiderruflichkeit; Widerruf einer Vollzugsvollmacht; Notarieller Vorbescheid

BGB § 1820 – Vorsorgevollmacht; Einrichtung von Online-Banking; Aushändigung einer Kontokarte/Girocard

#### Aktuelles

Auslaufen der Übergangsvorschriften des § 48 Abs. 1 S. 2, Abs. 3, S. 3 WEG zum 31.12.2025

#### Rechtsprechung

EuGÜVO Art. 26; GBO § 47 – Eintragung eines Erwerbers im Grundbuch bei Geltung der gesetzlichen Gütergemeinschaft niederländischen Rechts

#### Veranstaltungen

### Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

#### BGB §§ 463, 1094, 1098; GBO § 53 Abs. 1 S. 2

**(Un-)Zulässigkeit von mehreren gleichrangigen Vorkaufsrechten ohne (dingliche) Vereinbarung zur Vermeidung von Kollisionen bei Vorkaufsrechtsausübung; Rechtsfolgen einer fehlenden Kollisionsvermeidungsabrede**

#### I. Sachverhalt

Ein Grundstück, das mit zwei gleichrangigen

dinglichen Vorkaufsrechten belastet ist, wird an einen Dritten veräußert.

#### II. Fragen

- Können die Inhaber der beiden (gleichrangigen) Vorkaufsrechte ihr Recht jeweils ausüben?
- Wie verhalten sich die Vorkaufsrechte zueinander?

#### III. Rechtslage

- (Un-)Zulässigkeit von mehreren gleichrangigen Vorkaufsrechten**
  - Notwendigkeit einer Vereinbarung zur Vermeidung von Kollisionen bei Vorkaufsrechtsausübung als dinglicher Inhalt der Vorkaufsrechte**

Es stellt sich die Frage, ob – und bejahendenfalls

unter welcher Voraussetzung – die Bestellung von mehreren gleichrangigen Vorkaufsrechten zulässig ist. Die Bestellung mehrerer Vorkaufsrechte im Gleichrang ist nach Ansicht der jüngeren obergerichtlichen Rechtsprechung nur dann zulässig, wenn Kollisionen zwischen den gleichrangigen Vorkaufsrechten mittels Vereinbarung, die Inhalt der dinglichen Rechte sein können, vermieden werden.

So führt beispielsweise das **OLG Hamm** (unter Abkehr von seiner älteren Rechtsprechung) zur Bestellung von mehreren gleichrangigen Vorkaufsrechten aus (OLG Hamm FGPrax 2017, 9, 10, Hervorhebung i. F. durch die DNotI-Redaktion):

*„Mehrere gleichrangige Vorkaufsrechte können an einem Grundstück nur dann rechtwirksam bestellt werden, wenn eine Vereinbarung zur Vermeidung von Kollisionen aus einer möglichen mehrfachen Ausübung der Vorkaufsrechte getroffen wird (BGH NJW 2014, 3024; OLG München MDR 2016, 513).*

*Zwar ist die allgemeine, das Rangverhältnis einschließlich die Ranggleichheit mehrerer Grundstücksbelastungen betreffende Regelung des § 879 BGB grundsätzlich auch auf das dingliche Vorkaufsrecht anwendbar. Allerdings hat der Gesetzgeber für den Fall des Konflikts gleichrangiger Vorkaufsrechte – anders als für das Zusammentreffen mehrerer dinglicher Nutzungsrechte (§§ 1024, 1060, 1090 Abs. 2 BGB) – keine Bestimmung darüber getroffen, welche rechtliche Konsequenz der Widerstreit gleichrangiger Rechte für das jeweils einzelne Recht hat und auf welche Weise der Konflikt zu lösen ist. Im Vorkaufsfall würden sich die gleichrangigen Rechte wechselseitig blockieren (§ 1098 Abs. 2 iVm §§ 883, 888 BGB), wenn eine Vereinbarung über die Auflösung des Konflikts fehlt. Ranggleichheit kann aber nicht bestehen, wenn die Ausübung des einen Rechts die gleichzeitige Ausübung des anderen Rechts unmöglich machen würde (OLG München MDR 2016, 513).*

*Die Eintragung von gleichrangigen Vorkaufsrechten kann daher nur in zulässiger Weise erfolgen, wenn die Urkundsbet. bei der Begründung der Vorkaufsrechte eine Regelung treffen, die die Ausübung der Vorkaufsrechte durch mehr als einen Vorkaufsberechtigten regelt, oder sich eine entsprechende Regelung aus dem Inhalt des zugrunde liegenden Vertrages ergibt.“*

In der in Bezug genommenen Entscheidung des **BGH** (NJW 2014, 3024, vgl. dort Rn. 22) gibt das Gericht ebenfalls zu erkennen, dass es die Bestellung von mehreren gleichrangigen Vorkaufsrechten (wohl nur) anerkennt, sofern Vereinbarungen getroffen worden sind, die eine Kollision der Rechte im Falle der Vorkaufsrechtsausübung vermeiden. In dem vom BGH entschiedenen Fall bestand die insoweit notwendige Kollisionsvermeidungsvereinbarung darin, dass der jeweilige Vorkaufsberechtigte „nur“ zum Erwerb eines noch zu bildenden Miteigentumsanteils berechtigt war und die Summe der Anteile das „Ganze“ nicht überschritt.

Mittlerweile geht auch die **jüngere Literatur** überwiegend davon aus, dass gleichrangige Vorkaufsrechte nur zulässig sind, wenn eine Vereinbarung zur Vermeidung einer Kollision im Falle der Vorkaufsrechtsausübung getroffen worden ist (vgl. Grüneberg/Herrler, BGB, 84. Aufl. 2025, § 1094 Rn. 1; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 1403; Bauer/Schaub/Lieder, GBO, 5. Aufl. 2023, C. Rn. 130; Staudinger/Schermaier, BGB, 2021, § 1094 Rn. 12; Münch-KommBGB/Westermann, 9. Aufl. 2023, § 1094 Rn. 8; BeckOK-GBO/Zeiser, Std.: 1.9.2025, § 45 Rn. 3; Herrler, in: Herrler/Hertel/Kesseler, Aktuelles Immobilienrecht 2024, 6. Aufl. 2024, Teil B Abschn. VIII Ziff. 1 a) (Mehrere privatrechtliche Vorkaufsrechte); Soergel/Kern, BGB, 14. Aufl. 2023, § 1094 Rn. 4).

Nach **anderer Ansicht** (BeckOK-BGB/Reischl, Std.: 1.8.2025, § 1094 Rn. 15; KEHE/Keller, Grundbuchrecht, 9. Aufl. 2024, Einl. § 6 Rn. 216 unter Verweis auf ranggleiche Auflassungsvormerkungen) ist eine Vereinbarung zur Vermeidung einer Ausübungskollision der gleichrangigen Vorkaufsrechte untereinander zwar wünschenswert und eine solche nötigenfalls im Wege der Auslegung zu ermitteln. Deren Fehlen führt allerdings nicht zur rechtlichen Unzulässigkeit von gleichrangigen Vorkaufsrechten.

### b) Zwischenergebnis

Im vorliegenden Fall erscheint es geboten, einen Einblick in die Grundakte zu nehmen, um zu prüfen, ob sich der bzw. den den Vorkaufsrechten zugrundeliegenden Eintragungsbewilligung(en) (vgl. § 874 BGB) eine Kollisionsvermeidungsregelung – ggf. im Wege der **Auslegung** – entnehmen lässt. Der Auslegung sind freilich Grenzen gesetzt, denn maßgebend für die Auslegung sind Wortlaut und Sinn, wie sie sich aus unbefangener

Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergeben. Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (vgl. OLG München RNotZ 2016, 308, 310; Demharter, GBO, 33. Aufl. 2023, § 19 Rn. 28 m. w. N.).

## 2. Rechtsfolge(n) einer fehlenden Kollisionsvermeidungsabrede

Sofern man mit der mittlerweile wohl **h. M.** annimmt, gleichrangige Vorkaufsrechte könnten nur *mit* einer (dinglichen) Vereinbarung zur Vermeidung einer Ausübungskollision wirksam bestellt werden, erscheint es konsequent, davon auszugehen, dass eine dennoch erfolgende Eintragung der Vorkaufsrechte im Grundbuch zu einer **materiell-rechtlichen Unrichtigkeit i. S. v. § 894 BGB** führt. Überdies erscheint es zumindest vertretbar, eine inhaltlich unzulässige Eintragung i. S. v. § 53 Abs. 1 S. 2 GBO anzunehmen, die eine Löschung der Vorkaufsrechte von Amts wegen rechtfertigt (zur Löschung von Amts wegen vgl. insbesondere OLG München RNotZ 2016, 308; BeckOK-GBO/Zeiser, § 45 Rn. 3).

Sofern man mit der älteren, heute aber wohl als **Mindermeinung** zu bezeichnenden Ansicht annimmt, die Bestellung von mehreren gleichrangigen Vorkaufsrechten sei auch *ohne* (dingliche) Kollisionsvermeidungsabrede wirksam, stellt sich die Frage, wie das Konkurrenzverhältnis der Rechte untereinander im Falle der Vorkaufsrechtsausübung aufzulösen ist. Das Meinungsspektrum reicht von einem **Anspruch der Prätendenten auf Erwerb von jeweils einem Miteigentumsanteil am vorkaufsrechtsbelasteten Grundstück über die Geltung des Prioritätsgrundsatzes bis hin zu einer analogen Anwendung des § 472 BGB** (vgl. BeckOK-BGB/Reischl, § 1094 Rn. 15; Staudinger/Schermaier, § 1094 Rn. 12; BeckOGK-BGB/Omlor, Std.: 1.1.2025, § 1094 Rn. 57.1).

Soweit ersichtlich, hat sich der BGH zu den rechtlichen Konsequenzen einer fehlenden Vereinbarung noch nicht geäußert, sodass die Rechtslage als noch nicht abschließend geklärt zu bezeichnen ist.

## 3. Ergebnis

Nach jüngerer obergerichtlicher Rechtsprechung und weiten Teil der Literatur können mehrere gleichrangige Vorkaufsrechte an einem Grund-

stück nur dann rechtwirksam bestellt werden, wenn als dinglicher Inhalt der Rechte eine Vereinbarung zur Vermeidung von Kollisionen im Falle der Vorkaufsrechtsausübung getroffen worden ist. Sofern es hieran fehlt, geht die jüngere Rechtsprechung in Ansehung von dennoch eingetragenen Vorkaufsrechten von einer materiell-rechtlichen Unrichtigkeit des Grundbuchs i. S. v. § 894 BGB aus, die – da eine inhaltlich unzulässige Eintragung i. S. v. § 53 Abs. 1 S. 2 BGB vorliegen soll – eine Löschung von Amts wegen rechtfertige. Soweit ersichtlich, hat sich allerdings der BGH zu den rechtlichen Konsequenzen einer fehlenden Kollisionsvermeidungsabrede noch nicht geäußert, sodass die Rechtslage als noch nicht abschließend geklärt zu bezeichnen ist.

---

## BGB §§ 164, 167, 168, 172; BeurkG §§ 39, 45a, 47, 53 Untervollmacht; Unwiderruflichkeit; Widerruf einer Vollzugsvollmacht; Notarieller Vorbescheid

---

### I. Sachverhalt

Fünf Geschwister sind in Erbengemeinschaft Eigentümer eines Grundstücks. Vier der Miterben haben den fünften Miterben formgerecht bevollmächtigt, den Nachlass in allen Angelegenheiten abzuwickeln, insbesondere den geerbten Grundbesitz zu veräußern, aufzulassen und erforderliche Bewilligungen abzugeben. Der bevollmächtigte Miterbe hat daraufhin das Grundstück verkauft. In dieser notariellen Kaufvertragsurkunde heißt es auszugsweise:

#### „III. Auflassung und Vormerkung

1. Die Vertragsteile sind über den in Ziffer II. vereinbarten Eigentumsübergang einig. Diese unbedingte Einigung enthält keine Eintragungsbewilligung. Der Käufer beantragt bereits heute die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch. [...]

2. Der Verkäufer erteilt dem amtierenden Notar [...] unwiderruflich und unbedingt Vollmacht, die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch zu bewilligen. Die Beteiligten weisen den Notar an, die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt erst dann zu bewilligen, wenn [...]. [...]

#### IV. Kaufpreis [...]

2. Voraussetzungen für die Zahlung des Kaufpreises sind: [...]

*Der Notar wird beauftragt, den Vertragsteilen den Eintritt der vorstehenden Zahlungsvoraussetzungen sowie etwa geforderte Ablösungsbeträge mittels einfachen Briefes mitzuteilen. [...]*

## **IX. Vollzug**

*1. Die Beteiligten bevollmächtigen unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB den amtierenden Notar, für sie alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung des Rechtsgeschäftes erforderlich oder zweckdienlich sind.“*

Noch bevor alle Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind, widerruft einer der Miterben schriftlich und ausschließlich gegenüber dem Notar die dem handelnden Miterben erteilte Vollmacht. Weitere Aussagen, etwa ob sich der Widerruf auch auf dem Notar erteilte Untervollmachten bezieht, enthält der Widerruf nicht. Auf Nachfrage erklärt der widerrufende Miterbe, dass er sich bei dem Verkauf übergegangen fühle und die Grundstücke gerne selbst erworben hätte. Er äußert sich dahingehend, dass der Widerruf der Vollmacht nicht nur für künftige Verträge gelten soll, sondern auch den gegenständlichen Vertrag „blockieren“ soll.

## **II. Frage**

Wie wirkt sich der Widerruf der Vollmacht auf den Vertragsvollzug aus?

## **III. Zur Rechtslage**

### **1. Widerruf von Hauptvollmacht und Untervollmacht**

Zunächst ist zu klären, ob der Miterbe nur die Hauptvollmacht widerrufen wollte oder auch die dem Notar erteilte Untervollmacht. Im Zweifel lässt ein isolierter Widerruf nur der Hauptvollmacht das Bestehen etwaiger Vollzugs(unter)-vollmachten unberührt, es sei denn der Hauptvollmacht lässt sich im Wege der Auslegung ein entsprechender Verknüpfungswille entnehmen (vgl. auch OLG Köln MittBayNot 2018, 538, 539 für den Fall einer Finanzierungsvollmacht). Da der **Vollmachtgeber** hier auch den **Vollzug des bereits abgeschlossenen Kaufvertrages verhindern will**, erscheint uns jedoch eine Auslegung im Sinne eines vom Geschäftsherrn erkennbar gewünschten Widerrufs auch der Vollzugs(unter)-vollmacht naheliegend. Für die Zwecke der nachfolgenden Begutachtung unterstellen wir daher, dass die Erklärung des Vollmachtgebers inhaltlich auch auf den **Widerruf der dem Notar erteilten Untervollmacht** gerichtet ist.

Ein etwaiger Widerruf der Hauptvollmacht würde zudem ohnehin nur *ex nunc* wirken und die von dem Hauptbevollmächtigten bereits abgeschlossenen Rechtsgeschäfte (d. h. den Kaufvertrag sowie die Auflassung) nicht berühren (vgl. hierzu BGH NJW 2020, 610 Rn. 23; MünchKommBGB/Schubert, 10. Aufl. 2025, § 168 Rn. 23). Für den Notar ist ein Widerruf der Hauptvollmacht daher mit Blick die *Wirksamkeit* des konkret zu vollziehenden Vertrags irrelevant.

Für den weiteren *Vollzug* dieses Vertrages kommt es hingegen entscheidend darauf an, ob der **Widerruf der dem Notar erteilten Vollmacht(en) wirksam** war. Wäre dies der Fall, so könnte der Notar noch ausstehende Genehmigungen bzw. Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen für den widerrufenden Vollmachtgeber nicht wirksam entgegennehmen und ebenso könnte er nicht die Bewilligung der Eintragung des Eigentumswechsels im Namen des Vollmachtgebers abgegeben.

### **2. Empfangszuständigkeit des Notars für den Widerruf der Untervollmacht**

Der Widerruf der Vollmacht erfordert zunächst eine entsprechende Widerrufserklärung des Vollmachtgebers. Gemäß § 168 S. 3 BGB findet auf die **Erklärung des Widerrufs** der Vollmacht die für die Erteilung maßgebliche Vorschrift des § 167 Abs. 1 BGB entsprechende Anwendung. Die Erklärung des Widerrufs hat somit **gegenüber dem Bevollmächtigten** oder demjenigen zu erfolgen, dem gegenüber die Vertretung (sog. Geschäftsgegner) stattfinden soll. Jedenfalls bezüglich der dem Notar erteilten Untervollmacht ist der **Notar** als Bevollmächtigter unzweifelhaft für einen etwaigen Widerruf **tauglicher Adressat i. S. d. §§ 168 S. 3, 167 Abs. 1 BGB**.

### **3. Widerruflichkeit der der dem Notar erteilten Untervollmacht(en)**

Es stellt sich jedoch die Frage, ob die dem Notar erteilten Untervollmachten überhaupt *widerruflich* sind (vgl. § 168 S. 2 BGB). Denn im Fall der Erteilung einer **unwiderruflichen Vollmacht** ist der **Widerruf** dem vertretenen Geschäftsherrn zwar nicht vollumfänglich verwehrt, jedoch **beschränkt auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes** (BeckOK-BGB/Schäfer, Std.: 1.8.2025, § 168 Rn. 26; MünchKommBGB/Schubert, § 168 Rn. 32; Staudinger/Schilken, BGB, 2024, § 168 Rn. 14). Ein wichtiger Grund liegt vor,

wenn das Abwarten bis zum regulären Erlöschen unzumutbar ist. Bei Vollzugsvollmachten zur Abwicklung eines Grundstückskaufvertrages wird ein **wichtiger Grund** dabei namentlich bei **Aufhebung, Unwirksamkeit und Rückabwicklung des abzuwickelnden Vertrages** anzunehmen sein (Kasper, RNotZ 2018, 133, 157). Da ein solcher Grund nicht ersichtlich ist, dürfte bei Annahme der Unwiderruflichkeit der Untervollmacht(en) nicht von einem wirksamen Widerruf auszugehen sein.

### a) Befugnis des Hauptbevollmächtigten zur Erteilung einer unwiderruflichen Untervollmacht

In diesem Zusammenhang stellt sich zunächst die Vorfrage, ob der aufgrund einer widerruflichen Hauptvollmacht Bevollmächtigte überhaupt berechtigt ist, eine unwiderrufliche Untervollmacht zu erteilen. Nach allgemeiner Ansicht kann die **Untervollmacht** als **abgeleitete Fähigkeit** in ihrem Umfang **nicht weitergehen als die Hauptvollmacht** selbst. Aus diesem Grundsatz wird in der Literatur ferner abgeleitet, dass ein nur mit einer *widerruflichen* Hauptvollmacht ausgestatteter Bevollmächtigter regelmäßig keine *unwiderrufliche* Untervollmacht erteilen könne (vgl. Staudinger/Schilken, § 167 Rn. 67; BeckOK-BGB/Schäfer, § 167 Rn. 37).

Dieser Grundsatz gilt jedoch **nicht ausnahmslos**. Vielmehr ist anerkannt, dass eine **Auslegung der Hauptvollmacht** anhand des Willens des Geschäftsherrn etwas anderes ergeben kann (Staudinger/Schilken, § 167 Rn. 67). So hat etwa das KG (MittBayNot 2017, 523 Rn. 16 ff.) bezogen auf eine Belastungsvollmacht entschieden, dass die Befristung der Hauptvollmacht der Erteilung einer unbefristeten Belastungsuntervollmacht nicht entgegenstehe, weil sich der Geschäftsherr (d. h. der im Rahmen des Kaufvertragsabschlusses vertretene Verkäufer) bei derartigen Geschäften (hier: Grundschuldbestellung) ohnehin regelmäßig eines Vertreters bediene. Es entspricht gängiger notarieller Praxis, den Erwerber insoweit zur Belastung des Grundstücks mit Grundpfandrechten zu bevollmächtigen. Bei Rechtsgeschäften, die lediglich der **Abwicklung der beiderseitigen Rechte und Pflichten** aus dem Kaufvertrag zu dienen bestimmt sind und bei denen die **Vertretung der Beteiligten gängiger notarieller Praxis entspricht**, sei regelmäßig davon auszugehen, dass es dem Hauptbevollmächtigten möglich sei, eine Untervollmacht zu

erteilen, die über den Umfang der eigenen Vollmacht hinausgehe.

Die Erwägungen des KG lassen sich u. E. durchaus auch auf den vorliegenden Fall der dem Notar erteilten Vollzugsvollmacht übertragen. So ist es in Fällen, in denen – wie hier – die sog. „*Bewilligungslösung*“ gewählt wird, zumeist üblich, dem Notar unwiderruflich Vollmacht zu erteilen, die Bewilligung zu erklären (vgl. etwa den Formulierungsvorschlag bei Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 10. Aufl. 2024, Rn. 2261). Der Notar darf von dieser Vollmacht üblicherweise erst dann Gebrauch machen, wenn ihm vom Verkäufer der Eingang des Kaufpreises bestätigt wurde oder der Käufer die Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen hat. Die Unwiderruflichkeit der Vollmacht schützt dabei auch den Käufer insoweit, als der Verkäufer nicht nach Empfang des Kaufpreises die Vollmacht widerufen und dadurch den grundbuchlichen Vollzug der Auflassung verhindern kann.

Bezogen auf die Empfangsvollmacht zur Entgegnahme von Genehmigungen (bzw. Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen) entspricht es ebenfalls gängiger notarieller Praxis, dass sich die Vertragsbeteiligten hierbei durch den Notar vertreten lassen (vgl. ebenfalls das Muster bei Krauß, Rn. 3660). Die entsprechenden Vollmachten sind zwar regelmäßig nicht ausdrücklich unwiderruflich ausgestaltet, jedoch besteht u. E. schon aufgrund der beiderseitigen (verfahrensrechtlichen) Vollzugsanweisung auch insoweit ein Interesse des Käufers daran, dass der Verkäufer (bzw. hier: einer von mehreren Verkäufern) diese Vollzugsanweisung nicht dadurch unterläuft, dass er die Empfangsuntervollmacht des Notars widerruft (zur Frage der aus diesem Grunde gegebenen stillschweigenden Unwiderruflichkeit vgl. im Einzelnen nachstehend unter lit. c)). Die Empfangsvollmacht des Notars ist zwar von der verfahrensrechtlichen Vollzugsanweisung zu unterscheiden, dient jedoch erkennbar als bürgerlich-rechtliches Mittel dem Zwecke der Erfüllung der beiderseitigen verfahrensrechtlichen Vollzugsanweisung zur Einholung der erforderlichen Genehmigungen und Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen.

Im Ergebnis gehen wir daher davon aus, dass es auch dem nur **widerruflich bevollmächtigten Hauptbevollmächtigten** möglich ist, **unwiderrufliche Untervollmachten** zu erteilen, die lediglich dem *Vollzug* bzw. der *Abwicklung* der bei-

dieseitigen Rechte und Pflichten aus dem bereits wirksam geschlossenen Kaufvertrag dienen.

Geht man unter Zugrundelegung dessen nunmehr der Frage nach, inwieweit die Vollzugsuntervollmachten im vorliegenden Fall auch tatsächlich unwiderruflich ausgestaltet worden sind (bislang ist nur die *Möglichkeit* der Erteilung einer unwiderruflichen Vollmacht untersucht worden), gilt es u. E. zwischen der Vollmacht zur Abgabe der Eintragungsbewilligung einerseits und der Vollmacht zur Entgegennahme erforderlicher Genehmigungen und Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen andererseits zu differenzieren.

### b) Unwiderruflichkeit der Vollmacht zur Abgabe der Eintragungsbewilligung

Die in Ziff. II. 3 des Kaufvertrags enthaltene Vollmacht, die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch zu bewilligen, ist unter Zugrundelegung der mitgeteilten Regelung in der Kaufvertragsurkunde **ausdrücklich unwiderruflich** erteilt worden. Hierdurch soll ein Unterlaufen der beiderseitigen verfahrensrechtlichen Anweisung zum grundbuchlichen Vollzug des Vertrages verhindert und der Käufer davor geschützt werden, den Kaufpreis zu zahlen, ohne dass der grundbuchliche Vollzug des Vertrages sichergestellt ist (s. o.).

### c) Unwiderruflichkeit der Vollmacht zur Entgegennahme und Verwendung erforderlicher Genehmigungen und Vorkaufsrechtverzichtserklärungen

Genauerer Prüfung bedarf hingegen die Frage, ob die in Ziff. IX des Kaufvertrags enthaltene allgemeine Vollzugsvollmacht, die regelmäßig u. a. zur Entgegennahme erforderlicher Genehmigungen bzw. Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen berechtigt, als unwiderruflich anzusehen ist. Nach dem Wortlaut der Kaufvertragsurkunde ist die entsprechende Vollmacht jedenfalls nicht ausdrücklich unwiderruflich erteilt worden.

Allgemein anerkannt ist jedoch, dass der Ausschluss des Widerrufs auch durch eine **stillschweigende Vereinbarung** der Beteiligten möglich ist (MünchKommBGB/Schubert, § 168 Rn. 25; BeckOGK-BGB/Huber, Std.: 15.10.2024, § 168 Rn. 52.1). Die Vereinbarung kann **zwischen dem Vollmachtgeber und dem Bevollmächtigten**, aber auch **zwischen dem Vollmachtgeber und einem Dritten** geschlossen werden (BeckOGK-BGB/Huber, § 168 Rn. 48 a. E.).

Eine stillschweigende Vereinbarung der Unwiderruflichkeit (zwischen dem Vollmachtgeber und dem Bevollmächtigten) wird dabei vor allem in Fällen angenommen, in denen die Vollmacht *im Interesse des Bevollmächtigten* erteilt wurde (BGH NJW-RR 1991, 439, 441; OLG München RNotZ 2019, 392 Rn. 51). Dies könnte zu der Überlegung veranlassen, dass der *Notar* als Amtsträger überhaupt *kein eigenes Interesse* am Vollzug des Kaufvertrages hat, sondern dass die Vollmacht zur Entgegennahme und Verwendung von Genehmigungen etc. lediglich der technischen Erleichterung der Vertragsabwicklung dient, sodass ein Ausschluss der Widerruflichkeit nicht anzunehmen wäre. Hierfür ließe sich auch anführen, dass zum Zeitpunkt der Entgegennahme der genannten Erklärungen gerade noch keine Kaufpreiszahlung des Käufers erfolgt ist, sodass auch dessen (Sicherungs-)Interessen nicht so schwer wiegen wie im Hinblick auf die Vollmacht zur Bewilligung der Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch.

Die **Unwiderruflichkeit der Vollzugsvollmachten** ergibt sich u. E. hier jedoch aus einer entsprechenden **Vereinbarung der (Kauf-)Vertragsparteien** (Käufer und Verkäufer) untereinander (zur Möglichkeit, die Vereinbarung nicht nur mit dem Bevollmächtigten, sondern auch mit einem *Dritten* schließen zu können, s. BeckOGK-BGB/Huber, § 168 Rn. 48 a. E.). Die Unwiderruflichkeit der jeweils erteilten Vollzugs vollmachten liegt auch im beiderseitigen Interesse der Vertragsparteien, die jeweils regelmäßig nicht wollen, dass die andere Seite durch einen Wider ruf der Vollzugsvollmacht den Vollzug einseitig verhindern bzw. verlangsamen kann (siehe dazu, dass auch das berechtigte *Interesse eines Dritten* an der Unwiderruflichkeit für ausreichend gehalten wird, Staudinger/Schilken, § 168 Rn. 8 m. w. N.; BeckOGK-BGB/Huber, § 168 Rn. 52–52.2, 58.1). Die Vereinbarung über die Unwiderruflichkeit der Vollzugsvollmachten (auf dinglicher Ebene, die Vollmacht betreffend) kann i. Ü. als Teil der gemeinsamen Vollzugsanweisungen auch außerhalb der Urkunde erfolgen.

Die gegenteilige Sichtweise würde zu dem inkonsistenten Ergebnis führen, dass die entsprechenden verfahrensrechtlichen Anweisungen an den Notar zwar als einseitig unwiderruflich anzusehen wären, ein jeder der Beteiligten jedoch die Möglichkeit hätte, dies dadurch zu unterlaufen, dass die als Mittel zur Durchführung dieser verfahrensrechtlichen Anweisungen erteilten Voll-

machten einseitig widerrufen werden. Dies widerspräche u. E. der erkennbaren Interessenlage der Beteiligten.

Im **Ergebnis** würden wir daher davon ausgehen, dass die **Vollzugsvollmacht**, die insbesondere zur Entgegennahme erforderlicher Genehmigungen und Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen berechtigt, auch ohne ausdrückliche Vereinbarung als **einseitig unwiderruflich** anzusehen ist.

#### 4. Ankündigung des Vollzuges im Wege eines Vorbescheides

Schließlich stellt sich die Frage, ob der Notar den Vertrag trotz eines etwaigen vom widerrufenden Vollmachtgeber erklärten **Widerspruchs gegen den Vollzug** vollziehen darf bzw. muss und ob im Vorfeld des Vollzuges weitere Handlungen erforderlich sind.

Die finale Einstellung des Vollzugs der Urkunde durch den Notar allein aufgrund eines „Widerspruchs zum Vollzug“ oder eines Vollmachtswiderrufs dürfte vor dem Hintergrund des § 53 BeurkG nicht in Frage kommen. Gemäß § 53 BeurkG gilt im Hinblick auf Willenserklärungen, die beim Grundbuchamt einzureichen sind, dass der Notar dies veranlassen soll, sobald die Urkunde eingereicht werden kann. Eine Ausnahme sieht das Gesetz nur für den Fall vor, dass *alle Beteiligten gemeinsam* etwas anderes verlangen. Somit ist der **einseitige Widerruf** oder eine **einseitige Weisung durch nur einen Beteiligten** für den Notar grundsätzlich **unbeachtlich** (BGH BeckRS 2020, 2429 Rn. 7; BeckOGK-BeurkG/Regler, Std.: 1.10.2025, § 53 Rn. 24 m. w. N.). Darüber hinaus hat der **Notar den Vollzug nur dann zu unterlassen, wenn für ihn ohne jeden vernünftigen Zweifel erkennbar und damit offensichtlich ist, dass die beurkundete Erklärung unwirksam ist**. Dies wäre der Fall, wenn ein evidenter Missbrauch einer im Außenverhältnis unbeschränkten Vollmacht aufgrund von Verstößen gegen im Innenverhältnis bestehende Beschränkungen oder aufgrund kollusiven Zusammenwirkens des Vertreters und des Vertragspartners gegeben ist.

Nach kürzlich erneut bestätigter Auffassung des BGH (BeckRS 2025, 20034 Rn. 16; DNotZ 2022, 271 Rn. 5; NJW 2020, 610 Rn. 15 m. w. N.) trägt nur der hiernach **auf eine Evidenzkontrolle beschränkte Prüfungsmaßstab des Notars** der Aufgabenverteilung zwischen dem Notar und den Zivilgerichten hinreichend Rechnung. § 53

BeurkG soll den Notar von schwierigen, im Ergebnis oft zweifelhaften und für ihn mit erheblichem Risiko verbundenen Prüfungen entbinden. Es ist daher nicht die Aufgabe des Notars, über die materiell-rechtliche Wirksamkeit einer beurkundeten Willenserklärung abschließend zu befinden. Solche Fragen sind vielmehr in einem Zivilprozess der Beteiligten untereinander zu klären. Anders verhält es sich nur dann, wenn die Unwirksamkeit für den Notar ohne jeden vernünftigen Zweifel erkennbar, m. a. W. also evident ist. Anhaltspunkte für einen evidenten Missbrauch der Vertretungsmacht oder ein kollusives Zusammenwirken des Vertreters und des Vertragspartners lassen sich dem mitgeteilten Sachverhalt nicht entnehmen.

Nichtsdestotrotz postuliert der **BGH**, dass der Notar den beabsichtigten **Vollzug** einer Urkunde nach § 53 BeurkG regelmäßig jedenfalls dann in einem **Vorbescheid ankündigen** muss, wenn **einer der Urkundsbeteiligten dem Vollzug widerspricht**, damit der Betroffene zur Wahrung seiner Rechte um Rechtsschutz nachsuchen kann (BGH BeckRS 2025, 20034 Rn. 19; NJW 2020, 610 Rn. 45; vgl. auch BeckOGK-BeurkG/Regler, § 53 Rn. 40 ff.). In seiner neuesten Entscheidung hat der BGH die Pflichten des Notars nochmals konkretisiert (BeckRS 2025, 20034 Rn. 21; Hervorhebung i. F. durch die DNotI-Redaktion):

*„Nach Zustellung des Vorbescheids hat der Notar zunächst eine als ausreichend anzusehende Frist von zwei Wochen abzuwarten, ob der dem Vollzug widersprechende Urkundsbeteiligte um vorläufigen Rechtsschutz gegen die Vollziehung nachsucht. Danach wird die Urkunde – Vollzugsreife vorausgesetzt – zu vollziehen sein. Auf die Vollziehung ist in dem Vorbescheid zweckmäßigerweise hinzuweisen, auch wenn ein fehlender Hinweis den Vorbescheid nicht rechtswidrig macht. Weist der widersprechende Urkundsbeteiligte dem Notar innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung des Vorbescheids nach, vorläufigen Rechtsschutz beantragt zu haben, muss der Notar abwarten, bis die gerichtliche Entscheidung vorliegt.“*

Übertragen auf den hier vorliegenden Fall dürfte es u. E. vor diesem Hintergrund geboten sein, dem widerrufenden Vollmachtgeber bereits jetzt im Wege eines notariellen Vorbescheides den beabsichtigten Vollzug durch Veranlassung der Eigentumsumschreibung nach vollständiger Kaufpreiszahlung anzukündigen.

## 5. Fazit

Ein Hauptbevollmächtigter ist u. E. regelmäßig auch dann zur Erteilung unwiderruflicher Vollzugsuntervollmachten zu Gunsten des Notars berechtigt, wenn er selbst – entsprechend dem gesetzlichen Regelfall (vgl. § 168 S. 2 BGB) – nur widerruflich bevollmächtigt worden ist.

Soweit die Vollzugsvollmacht ein zivilrechtliches Mittel zur Erfüllung eines beiderseitigen Betreuungsauftrages (§ 24 BNotO) einschließlich entsprechender einseitig nicht widerruflicher Verfahrensanweisungen ist, dürfte im Rahmen der Auslegung auch von einem stillschweigenden Ausschluss der (einseitigen) Widerruflichkeit der entsprechenden Vollzugsvollmacht auszugehen sein. Andernfalls entstünde das wertungswidersprüchliche Ergebnis, dass die fehlende (einseitige) Widerruflichkeit der dem Notar erteilten Vollzugsanweisungen durch einen Widerruf der als Mittel zur Erfüllung dieser Weisungen erteilten Vollzugsvollmachten jedenfalls in faktischer Hinsicht unterlaufen werden könnte.

Im Ergebnis ist daher davon auszugehen, dass eine etwaige Erklärung des Widerrufs der Vollzugsuntervollmacht durch einen von mehreren im Rahmen des Kaufvertrages vertretenen Miternben dem weiteren Vertragsvollzug nicht entgegensteht.

## BGB § 1820

### Vorsorgevollmacht; Einrichtung von Online-Banking; Aushändigung einer Kontokarte/Girocard

#### I. Sachverhalt

Es wurde eine (umfassende) Vorsorgevollmacht notariell beurkundet. Die Vollmacht sieht vor, dass der Bevollmächtigte auf sein einseitiges Verlangen weitere Ausfertigungen verlangen kann. Der Bevollmächtigte beantragt bei der Bank des Vollmachtgebers einen Online-Banking-Zugang, um so einfacher Zugriff auf die Konten des Vollmachtgebers zu haben. Die Bank widerspricht diesem Ansinnen mit dem Argument, sie akzeptiere die Vorsorgevollmacht nicht, weil in dieser vermerkt sei, dass die Vollmacht nur wirksam werde, wenn und soweit der Bevollmächtigte auch unmittelbar im Besitz der Vollmacht sei. Letzteres könne die Bank bei der Nutzung eines einmal eingereichten Online-Banking-Zugangs durch den Bevollmächtigten jedoch nicht überprüfen.

Die Bank wäre indessen bereit, den Online-Banking-Zugang zu eröffnen, wenn eine Vollmacht auf dem Formular der Bank („Bankvollmacht“) erteilt wird.

#### II. Frage

Weigert sich die Bank zu Recht, den Online-Banking-Zugang einzurichten?

#### III. Zur Rechtslage

##### 1. Rechtsnatur des Online-Banking-Vertrages

Unter dem Begriff „Online-Banking“ wird heutzutage ein Oberbegriff für Bankgeschäfte über das Internet verstanden, der unabhängig davon gilt, ob hierfür ein stationärer Computer oder ein mobiles Endgerät wie Laptop, Tablet oder Smartphone eingesetzt wird (MünchKommHGB/Linardatos, Band 6, 5. Aufl. 2024, K. Rn. 1). Allen Ausführungsformen gemeinsam ist die Möglichkeit des Nutzers, per Fernzugriff unter Anschluss an öffentliche Datennetze (Internet) auf seine Zahlungskontodaten zuzugreifen und Zahlungsvorgänge auszulösen (MünchKommHGB/Linardatos, Band 6, K. Rn. 1).

Die hiervon betroffenen Zahlungsverfahren zeichnen sich dadurch aus, dass sich der Zahler durch eine der zahlreichen PIN/TAN-Verfahren (Authentifizierungsverfahren) legitimiert, die ihm der Zahlungsdienstleister zugeteilt oder freigeschaltet hat (MünchKommHGB/Linardatos, Band 6, K. Rn. 4). Diese Authentifizierungsverfahren werden stetig weiterentwickelt.

Aus zivilrechtlicher Sicht gelten im Online-Banking neben den zahlungsdienstrechtlichen Sonderregelungen der §§ 675c ff. BGB die allgemeinen Rechtsgeschäftsregeln der §§ 104 ff. BGB, die letztlich für alle Vereinbarungen der beteiligten Parteien – jedenfalls im Deckungsverhältnis – von Bedeutung sind (MünchKommHGB/Linardatos, Band 6, K. Rn. 12). Konkretisiert und ausgestaltet werden die Rechtsverhältnisse durch die allgemeinen Geschäftsbedingungen der Zahlungsdienstleister (AGB-Banken) und durch die für den Überweisungsverkehr (SB-Überweisung) sowie für das Online-Banking (SB-Online) geltenden Sonderbedingungen (MünchKommHGB/Linardatos, Band 6, K. Rn. 12).

In den Bedingungen für das Online-Banking der Banken in der zuletzt maßgeblichen Fassung von 9/19 ist in § 1 Abs. 1 festgelegt, dass der Kunde und dessen Bevollmächtigte Bankgeschäfte mittels Online-Banking in dem von der Bank ange-

botenen Umfang abwickeln können. **Teilnehmer des Online-Banking** können damit ohne Weiteres neben dem Kontoinhaber **auch Bevollmächtigte des Kontoinhabers** sein. Nach § 1 Abs. 2 der Bedingungen werden Kunde und Bevollmächtigte auch einheitlich als „Teilnehmer“ im Sinne der Bedingungen genannt.

Voraussetzung für die Nutzung des Online-Banking durch einen Teilnehmer ist die Authentifizierung durch die Bank (vgl. § 2 Abs. 1 der Bedingungen).

Nach § 3 Abs. 1 der Bedingungen erhält der Teilnehmer Zugang zum Online-Banking der Bank, wenn

- er seine individuelle Teilnehmererkennung (z. B. Kontonummer, Anmeldename) angibt und
- er sich unter Verwendung des oder der von der Bank angeforderten Authentifizierungselemente(s) ausweist und
- keine Sperre des Zugangs vorliegt.

Allerdings wird in der bankrechtlichen Literatur überwiegend davon ausgegangen, dass ein Kunde selbst auf Grundlage eines bestehenden Girovertrages **keinen Anspruch auf Zulassung zum Online-Angebot** seiner Bank hat (vgl. Wiesgickl, WM 2000, 1039, 1043; Ellenberger/Bunte/Maihold, Bankrechtshandbuch, 6. Aufl. 2022, § 33 Rn. 91; MünchKommHGB/Linardatos, Band 6, K. Rn. Rn. 46 m. w. N.). Vielmehr stehe der **Abschluss einer Online-Banking-Vereinbarung** mit dem Kunden **im kaufmännischen Ermessen der Bank**, da die erheblichen Risiken, die mit der Nutzung des Online-Banking verbunden seien, besondere Anforderungen an die Verlässlichkeit des Kunden rechtfertigen könnten (Ellenberger/Bunte/Maihold, § 33 Rn. 91). Zudem setzten die in den Geschäftsbedingungen festgelegten Sorgfaltspflichten des Bankkunden in Teilen ein nicht geringes technisches Grundverständnis voraus, das nicht bei jedem Bankkunden vorliegen wird; sei daher zweifelhaft, ob der Kunde die mit dem konkret angebotenen Online-Banking-Verfahren verknüpften technischen Anforderungen bewältigen könne, werde das Kreditinstitut nicht nur im eigenen, sondern auch im Kundeninteresse diesen Kunden nicht zum Online-Banking zulassen (Ellenberger/Bunte/Maihold, § 33 Rn. 91).

## 2. Fehlen eines Abschlusszwangs

Hieraus folgt, dass ungeachtet der nachstehenden Erwägungen betreffend die Reichweite der Vollmacht und der Rationalität des Verhaltens

der Banken die Bank zumindest nach wohl überwiegender Ansicht der Literatur nicht gezwungen ist, einen Bevollmächtigten (wie auch den Kunden selbst) zum Online-Banking zuzulassen. Der Sachverhalt ist insoweit wohl **nicht vergleichbar mit einer Situation, in der ein Vertragsverhältnis (Girovertrag) besteht** und die Bank einen Vorsorgebevollmächtigten wegen angeblich unzureichender **Vollmacht zurückweist** (vgl. dazu ausf. Tersteegen, NJW 2007, 1717 ff.; s. a. Bayer/Runge, notar 2025, 359, 365; zur Frage der etwaigen Schadensersatzpflicht der Bank bei ungerechtfertigter Zurückweisung des Handelns des Vorsorgebevollmächtigten auch LG Detmold ZEV 2015, 353; AG Hamburg-Wandsbek NJW 2018, 564). Es geht vielmehr um die **Begründung eines weiteren Rahmenvertrages**; ein entsprechendes Angebot kann die Bank zumindest aus Sicht der zitierten Literatur nach billigem Ermessen ablehnen, etwa aus Gründen fehlender Verlässlichkeit des Kunden.

Solche sachlich begründeten Bedenken wurden hier jedoch nicht von Seiten der Bank vorgebracht, sondern es geht der Bank um eine „Hinterlegung“ der Vollmachtsurkunde bei ihr.

## 3. Reichweite der Vorsorgevollmacht und Schutz des Vertrauens in ihren Fortbestand

Im vorliegenden Fall liegt eine Vorsorgevollmacht vor. Wir gehen davon aus, dass es sich hierbei um eine Generalvollmacht, zumindest im vermögensrechtlichen Bereich, handelt, die ohne Weiteres auch „Bankangelegenheiten“ des Vollmachtgebers abdeckt (vgl. dazu auch AG Altötting BeckRS 2020, 40593 Rn. 26). Es sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass der Abschluss des Online-Banking-Rahmenvertrages nicht von der Generalvollmacht gedeckt wäre. Es handelt sich vielmehr um ein gewöhnliches vermögensrechtliches Hilfsgeschäft zu einem Girovertrag; der Abschluss eines Girovertrages ist regelmäßig ohne Weiteres von einer umfassenden Vollmacht gedeckt.

Auch sehen die Bedingungen für das Online-Banking, wie bereits ausgeführt, vor, dass auch ein Bevollmächtigter das Online-Banking nutzen darf. Nach unserer Einschätzung begründet die Möglichkeit der Einräumung des Online-Banking kein größeres Risiko als die Aushändigung einer Kontokarte/Girocard (früher „EC-Karte“ genannt) einschließlich eigener Geheimzahl. Auch bei Transaktionen am Geldautomaten lässt sich im Einzelfall nicht prüfen, ob die Vollmacht

widerrufen worden ist oder nicht. Im Hinblick auf das **Risiko eines zwischenzeitlichen Widerrufs der Vollmacht** wird aber im Allgemeinen vertreten, dass das Interesse **der Bank** dadurch geschützt werden kann, dass ihr **eine (eigene) Ausfertigung der (notariell beurkundeten) Vollmacht zur Aufbewahrung erteilt** wird; denn in diesem Fall wird die Bank in ihrem Vertrauen auf den Fortbestand der Vollmacht **über § 172 Abs. 2 BGB geschützt** (vgl. Tersteegen, NJW 2007, 1717, 1721; Renner/Braun, in: Müller-Engels/Braun, Betreuungsrecht und Vorsorgeverfügungen in der Praxis, 6. Aufl. 2022, Kap. 2 Rn. 150; Müller-Engels, in: Limmer/Hertel/Frenz, Würzburger Notar-Handbuch, 6. Aufl. 2022, Teil 3 Kap. 3 Rn. 17; Reetz, in: Beck'sches Notar-Handbuch, 8. Aufl. 2024, § 16 Rn. 123; Spalckhaver, in: Lipp, Handbuch der Vorsorgeverfügungen, 2009, § 14 Rn. 73; Bayer/Runge, notar 2025, 359, 365 f., 369, die darüber hinaus vorschlagen, dass die Bank auch über den Weg einer besonderen Mitteilung nach § 171 BGB vor Vollmachtsmissbrauch geschützt werden könnte).

Sowohl bei der Einräumung des Online-Banking als auch bei der Aushändigung einer Konto-Karte/Girocard geht es um den (notwendigen) Schutz des Vertrauens der Bank in den Fortbestand der Vollmacht. **§ 172 Abs. 1 BGB** begründet zwar eine **Rechtsscheinhaftung**, wenn der Bevollmächtigte das **Original** bzw. eine **Ausfertigung** der Vollmacht **vorgelegt** hat. Dabei ist es nach Ansicht der Literatur für den Fortbestand des Rechtsscheins **nicht** erforderlich, dass sich die Bank die Vollmacht **vor jeder Geschäftshandlung** vorlegen lässt (vgl. Günther, NJW 2013, 3681, 3684; Weinand/Weinmann, RFamU 2025, 266, 269).

Allerdings bestimmt § 172 Abs. 2 BGB, dass die **Rechtsschein vollmacht mit Rückgabe der Vollmachtsurkunde erlischt**. Die Bank kann sich daher nicht darauf verlassen, dass der einmal ordnungsgemäß legitimierte Bevollmächtigte auch bei zwischenzeitlichem Widerruf der Vollmacht nach § 172 Abs. 1 BGB als fortgehend bevollmächtigt angesehen werden kann, sofern die Vollmachtsurkunde möglicherweise zwischenzeitlich an den Vollmachtgeber zurückgegeben worden ist. Daher müsste die Vollmachtsurkunde konsequenterweise vom Bevollmächtigten zu jedem Banktermin mitgenommen (und der Bank vorgelegt) werden (so Weinand/Weinmann, RFamU 2025, 266, 269). Dies lässt sich im Rahmen des **Online-Banking** wie auch bei

der **Aushändigung einer Konto-Karte/Girocard nicht bewerkstelligen**, da in diesen Fällen kein Bankmitarbeiter aktuell prüfen kann, ob der Bevollmächtigte bei der entsprechenden Handlung **noch im Besitz der Vollmachtsurkunde** ist. Geschützt ist die Bank in ihrem Vertrauen auf den Fortbestand der Vollmacht aber bei solchen Rechtsgeschäften, wenn ihr **eine Ausfertigung der notariell beurkundeten Vorsorgevollmacht** ausgehändigt worden ist. Denn dann bliebe der Rechtsschein der Vollmacht der Bank gegenüber nach § 172 Abs. 2 BGB bestehen, auch wenn die Vollmacht zwischenzeitlich widerrufen sein sollte.

Gleiches gilt u. E. im Hinblick auf die (hier erfolgte zusätzliche) Bindung des wirksamen Vertreterhandelns an den Besitz der Vollmachtsurkunde. Auch hier könnte die Bank in ihrem berechtigten Interesse dadurch geschützt werden, dass ihr *vom Bevollmächtigten* (der weiterhin mittelbarer Besitzer bliebe) eine (eigene) Ausfertigung der Vollmacht ausgehändigt wird. Da vorliegend in der Vollmacht auch vorgesehen ist, dass dem Bevollmächtigten auf sein einseitiges Verlangen **weitere Ausfertigungen** erteilt werden können, bestehen für die Erteilung einer weiteren Ausfertigung zum Zwecke der Hinterlegung bei der Bank hier keine rechtlichen Hindernisse.

## Aktuelles

**Auslaufen der Übergangsvorschriften des § 48 Abs. 1 S. 2, Abs. 3, S. 3 WEG zum 31.12.2025**

### I. Beschlüsse aufgrund gewillkürter Öffnungsklausel

Vereinbarungen der Wohnungseigentümer i. S. v. § 10 Abs. 1 S. 2 WEG können grundsätzlich nur durch *allseitiges Einvernehmen sämtlicher Wohnungseigentümer* begründet, geändert oder aufgehoben werden, es sei denn, das Gesetz sieht eine Beschlusskompetenz vor (sog. *gesetzliche Öffnungsklausel*; vgl. exemplarisch § 12 Abs. 4 S. 1 WEG, § 16 Abs. 2 S. 2 WEG). Eine Beschlusskompetenz kann indes auch durch Vereinbarung begründet werden, sodass Angelegenheiten, die eigentlich eines allseitigen Einvernehmens sämtlicher Wohnungseigentümer bedürften, ebenfalls im Beschlusswege geregelt werden können (sog. *vereinbarte* oder *gewillkürte Öffnungsklausel*; vgl. Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 749 ff.; Bärmann/Pick/Emmerich, WEG, 21. Aufl. 2025, § 10 Rn. 97 ff.; Hügel/Elzer,

WEG, 4. Aufl. 2025, § 10 Rn. 166 ff.; Münch-KommBGB/Burgmair, 9. Aufl. 2023, § 10 WEG Rn. 41 ff.). Das Gesetz spricht in diesem Fall von „*Beschlüsse[n], die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden*“, § 10 Abs. 3 S. 1 WEG.

## 1. Wirkung gegen Sonderrechtsnachfolger nach geltendem Recht

Nach geltendem Recht wirken Beschlüsse, die aufgrund einer *Vereinbarung* gefasst werden, nur dann gegen den Sonderrechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums *im Grundbuch eingetragen* sind, § 5 Abs. 4 S. 1 WEG i. V. m. § 10 Abs. 3 S. 1 WEG. Die Notwendigkeit der grundbuchlichen Verlautbarung dient dem Schutz von Erwerbern vor unbekannten, aber womöglich besonders belastenden Beschlüssen (BT-Drucks. 19/18791, S. 40; vgl. auch Lehmann-Richter/Wobst, Rn. 1749 ff.; Häublein, ZWE 2024, 295 ff.). Eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung gem. § 7 Abs. 3 S. 1 WEG genügt für eine grundbuchliche Verlautbarung von Beschlüssen (BeckOK-WEG/Kral, Std.: 1.7.2025, § 7 Rn. 174 m. w. N.).

Im Grundbuchverfahren kann ein entsprechender Beschluss durch eine Niederschrift, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, nachgewiesen werden. Überdies ist im Grundbuchverfahren neben den Wohnungseigentümern auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (vgl. § 9a und § 9b WEG; kurz: „GdWE“) berechtigt, die Eintragung eines entsprechenden Beschlusses zu beantragen, § 7 Abs. 2 WEG.

Beschlüsse, die aufgrund einer *gesetzlichen Öffnungsklausel* gefasst werden, wirken hingegen auch ohne grundbuchliche Verlautbarung gegen Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers, § 10 Abs. 3 S. 2 WEG. Beschlüsse aufgrund gesetzlicher Öffnungsklausel sind weder eintragungsbedürftig noch eintragungsfähig (vgl. BT-Drucks. 19/18791, S. 41: Vermeidung einer Überfrachtung des Grundbuchs; Hügel/Elzer, § 5 Rn. 66). Insoweit hat das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG), welches am 1. Dezember 2020 in Kraft getreten ist, keine Veränderung der Rechtslage gebracht (vgl. § 10 Abs. 4 S. 1 WEG a. F.).

## 2. Wirkung gegen Sonderrechtsnachfolger nach früherem Recht

Vor dem Inkrafttreten des WEMoG wirkten

Beschlüsse, die aufgrund einer *Vereinbarung* gefasst wurden, hingegen auch *ohne grundbuchliche Verlautbarung* gegen Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers, § 10 Abs. 4 S. 2 WEG a. F. Dem vormaligen Recht lag die Vorstellung zugrunde, dass der notwendige Schutz der Erwerber nicht über die Eintragung im Grundbuch, sondern über die in § 24 Abs. 7 WEG a. F. vorgesehene Beschlusssammlung gewährleistet sei (BT-Drucks. 19/18791, S. 40). Die alte Rechtslage, wonach im Grundbuch verlautbare Vereinbarungen – also der grundbuchlich verlautbarte Inhalt des Sondereigentums i. S. v. § 5 Abs. 4 S. 1 WEG a. F. – mittels eines Beschlusses aufgrund gewillkürter Öffnungsklausel auch mit Wirkung gegen Sonderrechtsnachfolger geändert werden konnten, war allerdings vielfach auf Kritik gestoßen, zumal man vormals überwiegend davon ausging, dass solche Beschlüsse auch nicht (fakultativ) eintragungsfähig seien. Mangels der Eintragungsfähigkeit von Beschlüssen, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst wurden, wurde angemahnt, dass hierdurch die Publizitätsfunktion des Grundbuchs ausgehöhlt werde und der Erwerber eines Wohnungseigentumsrechts darauf angewiesen sei, den Inhalt des Sondereigentums aus einer fehleranfälligen Beschlussammlung eruiieren zu müssen (zur alten Rechtslage vgl. BeckOGK-WEG/Skauradszun, Std.: 1.9.2025, § 48 Rn 6; Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 10 Rn. 190; BeckOGK-WEG/Falkner, Std.: 1.3.2020, § 10 Rn. 431, 432). Nach Ansicht des Gesetzgebers hat sich diese Rechtslage nicht bewährt und wurde deshalb mit dem WEMoG geändert (vgl. BT-Drucks. 19/18791, S. 40 f.; Lehmann-Richter/Wobst, Rn. 1749 ff.).

## 3. Übergangsvorschrift des § 48 Abs. 1 S. 2 WEG – Zeitlich begrenzte Fortgeltung von „alten“ Beschlüssen gegenüber Sonderrechtsnachfolgern

Beschlüsse, die vor Inkrafttreten des WEMoG zum 1. Dezember 2020 aufgrund einer Vereinbarung gefasst wurden (nachfolgend kurz „*Altbeschlüsse*“ genannt), sind nach § 48 Abs. 1 S. 1 WEG nun ebenfalls im Grundbuch einzutragen, wenn sie gegen Sonderrechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers wirken sollen. Ohne grundbuchliche Verlautbarung wirken solche Altbeschlüsse nur gegen solche Sonderrechtsnachfolger fort, deren Rechtsnachfolge bis zum 31. Dezember 2025 eintritt, § 48 Abs. 1 S. 2 WEG. Entsprechendes gilt für „alte“ gerichtliche Entscheidungen, die einen Beschluss im vorgenannten Sinne ersetzen, § 48 Abs. 1 S. 2 WEG.

In der Gesetzesbegründung heißt es hierzu (BT-Drucks. 19/1879, S. 85):

„Nach § 5 Absatz 4 Satz 1 WEG-E können Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden, durch Eintragung im Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden. Nach § 10 Absatz 3 Satz 1 WEG-E ist die Eintragung notwendig, damit diese Beschlüsse gegen Sondernachfolger wirken.“

§ 48 Absatz 1 Satz 1 ordnet an, dass für die Wirkung gegen Sondernachfolger grundsätzlich auch die Eintragung solcher Beschlüsse notwendig ist, die vor Inkrafttreten der Neuregelung gefasst oder durch gerichtliche Entscheidung ersetzt wurden (sogenannte Altbeschlüsse).

§ 48 Absatz 1 Satz 2 sieht jedoch eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2025 vor. Sie verhindert, dass Altbeschlüsse gegenüber Sondernachfolgern nicht wirken, weil die Sondernachfolge eintritt, bevor der Beschluss im Grundbuch eingetragen ist. Altbeschlüsse wirken deshalb nach dem geltenden § 10 Absatz 4 auch ohne Eintragung im Grundbuch gegen Sondernachfolger, wenn die Sondernachfolge bis zum 31. Dezember 2025 eintritt. Die Praxis erhält damit ausreichend Zeit, um die Eintragung von Altbeschlüssen in das Grundbuch zu bewirken.“

#### 4. Entbehrlichkeit und Unzulässigkeit einer Eintragung von Beschlüssen, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst wurden

Nicht eintragungsbedürftig und nicht eintragungsfähig sind Beschlüsse aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel, die lediglich eine gesetzliche Öffnungsklausel wiederholt oder sich mit dieser inhaltlich deckt. Maßgeblich ist die objektive Rechtslage; unerheblich ist demgegenüber, worauf die Wohnungseigentümer den Beschluss subjektiv stützen (vgl. BT-Drucks. 19/18791, S. 41; Wobst, MittBayNot 2025, 442, 445; BeckOGK-WEG/Meier, Std.: 1.8.2025, § 5 Rn. 144; BeckOK-WEG/Kral, § 7 Rn. 170; Bärmann/Armbrüster, WEG, 16. Aufl. 2025, § 5 Rn. 62).

Nach Ansicht der Literatur gilt dies auch für Altbeschlüsse, d. h. die grundbuchliche Verlautbarung eines Altbeschlusses soll jedenfalls entbehrlich sein, wenn der Beschluss aufgrund der nunmehr geltenden Vorschriften des WEG hätte gefasst werden können, wenn also heute eine gesetzliche Beschlusskompetenz (z. B. aus § 16 Abs. 2

S. 2 WEG) für die im Altbeschluss getroffene Regelung besteht (Bärmann/Pick/Fichtner, § 48 Rn. 4, Staudinger/Wobst, BGB, 2023, § 48 WEG Rn. 4; Falkner, ZWE 2021, 149, 152; unklar Häublein, ZWE 2024, 295, 296). Zur Eintragungsfähigkeit eines solchen Beschlusses äußert sich allerdings – soweit ersichtlich – alleine Wobst, der diese verneint (Staudinger/Wobst, § 48 Rn. 4; Wobst, MittBayNot 2025, 442, 445).

#### 5. Eingeschränkter Prüfungsmaßstab im Grundbuchverfahren

Bei der Beurteilung der Frage, ob eine gewillkürte Öffnungsklausel eine gesetzliche Öffnungsklausel lediglich wiederholt oder sich mit dieser inhaltlich deckt, also ein Beschluss eigentlich nicht eintragungsbedürftig und nicht eintragungsfähig ist, ist das Grundbuchamt nach unserem Dafürhalten auf eine *Evidenzkontrolle* beschränkt. Eine Eintragung darf das Grundbuchamt daher nur dann ablehnen, wenn ohne jeden vernünftigen Zweifel erkennbar und damit offensichtlich ist, dass der Beschluss objektiv betrachtet auf einer gesetzlichen Öffnungsklausel beruht (vgl. den Rechtsgedanken in BGH NJW 2020, 610 Rn. 16; NJW 2025, 2916 Rn. 13; der dort für die verfahrensrechtliche Vollzugspflicht des Notars angenommene *eingeschränkte Prüfungsmaßstab* betreffend materiell-rechtliche Fragen muss für den grundbuchverfahrensrechtlichen Vollzug sinnvollerweise entsprechend gelten). Denn die Beurteilung der *materiell-rechtlichen* Frage, ob ein Beschluss gem. § 10 Abs. 3 S. 2 WEG auch ohne grundbuchliche Verlautbarung gegen den Sonderrechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers wirkt, ist dem gesetzlichen Richter i. S. v. Art. 101 Abs. 1 S. 2 GG vorbehalten, der im Streitfall darüber zu entscheiden hätte, ob ein Sonderrechtsnachfolger den Beschluss einzuhalten hat (vgl. § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG). Das Grundbuchamt ist hierfür weder zuständig noch ist das Grundbuchverfahren (einschließlich des Beschwerdeverfahrens gem. §§ 71 ff. GBO) für die Beantwortung dieser materiell-rechtlichen Frage geeignet. Mit Blick auf die Rechtsfolge einer unterbleibenden grundbuchlichen Verlautbarung, nämlich dass der Beschluss schlimmstenfalls weder gem. § 10 Abs. 3 S. 1 WEG noch gem. § 10 Abs. 3 S. 2 WEG gegen Sonderrechtsnachfolger wirkt, ist im Zweifel von einer Eintragungsfähigkeit des Beschlusses auszugehen (in diesem Sinne auch Abramenko, ZMR 2020, 453, 454; Bärmann/Armbrüster, § 5 Rn. 62; Hügel/Elzer, § 5 Rn. 67–68; Dresler, FGPrax 2024, 49, 50; a. A. wohl BeckOGK-WEG/Meier, § 5 Rn. 146).

Entsprechendes muss für die Eintragung eines Altbeschlusses gelten, für den nach geltendem Recht nunmehr eine gesetzliche Öffnungsklausel bestehen würde. Solange die von der Literatur vertretene Ansicht, wonach die Eintragung eines Altbeschlusses entbehrlich sein soll, wenn für die Beschlussangelegenheit heute eine gesetzliche Beschlusskompetenz besteht, nicht gerichtlich gesichert ist, ist dem Eintragungsbegehren statzugeben.

Für das Eintragungsverfahren gilt die Erleichterung des § 7 Abs. 2 WEG, d. h. zur Eintragung eines Beschlusses bedarf es der Bewilligungen der Wohnungseigentümer nicht, wenn der Beschluss durch eine Niederschrift, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, nachgewiesen wird. Außerdem ist auch die GdWE antragsberechtigt (vgl. auch Staudinger/Wobst, § 48 Rn. 7 f., auch zum Anspruch auf „Reproduktion“ eines Altbeschlusses, § 48 Abs. 1 S. 3 WEG).

## **II. Haftung von Sonderrechtsnachfolgern für Schulden des Rechtsvorgängers**

Im Grundsatz haftet ein Sonderrechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers nicht für die Schulden seines Rechtsvorgängers gegenüber der GdWE, sofern die Zahlungspflicht zu einem Zeitpunkt fällig wurde, als noch letzterer ein Mitglied der Gemeinschaft, also Wohnungseigentümer war (sog. Fälligkeitstheorie; vgl. Wobst, MittBayNot 2025, 442, 446). Eine abweichende Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung oder ein Beschluss aufgrund gewillkürter Öffnungsklausel (eine gesetzliche Öffnungsklausel sieht das Gesetz auch nach dem Inkrafttreten des WEMoG nicht vor, sodass ohne gewillkürte Öffnungsklausel ein Mehrheitsbeschluss mangels Beschlusskompetenz nichtig wäre) sind indes zulässig (vgl. BeckOGK-WEG/Falkner, Std. 1.9.2025, § 16 Rn. 72–79; MünchKommBGB/Scheller, 9. Aufl. 2023, § 16 WEG Rn. 89).

Nach § 7 Abs. 3 S. 2 WEG ist die Haftung von Sonderrechtsnachfolgern für Geldschulden *ausdrücklich im grundbuchlichen Eintragungsvermerk* zu verlautbaren. Eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung i. S. v. § 7 Abs. 3 S. 1 WEG genügt seit dem Inkrafttreten des WEMoG nicht mehr (vgl. BT-Drucks. 19/18791, S. 42). Eine vollständige Wiedergabe der Haftungsregelung im grundbuchlichen Eintragungsvermerk ist nicht erforderlich, vielmehr genügt eine „schlagwortige“ Verlautbarung (vgl. Wobst,

MittBayNot 2025, 442, 447: „... es genügt die Verlautbarung des wesentlichen rechtlichen Gehalts, etwa: „Die Haftung für Geldschulden ist vereinbart.“).

Die Notwendigkeit einer ausdrücklichen grundbuchlichen Verlautbarung gilt nach § 48 Abs. 3 S. 1 WEG auch für vor dem Inkrafttreten des WEMoG vereinbarte Haftungsvereinbarungen sowie für Beschlüsse dieses Inhalts, die aufgrund gewillkürter Öffnungsklausel gefasst wurden (nachfolgend gemeinsam kurz „Haftungsklausel“ genannt). Eine bislang unterbliebene ausdrückliche Verlautbarung im grundbuchlichen Eintragungsvermerk ist also nachzuholen. § 48 S. 3 WEG gewährt für nicht eingetragene Haftungsklauseln eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2025. Eine Haftungsklausel, die bislang nicht ausdrücklich im grundbuchlichen Eintragungsvermerk verlautbart ist, wirkt somit nur noch gegen solche Sonderrechtsnachfolger, deren Sonderrechtsnachfolge bis zum Ablauf der Übergangsfrist eintritt (vgl. BT-Drucks. 19/18791, S. 86; Falkner, ZWE 2021, 149, 152 f.; Häublein, ZWE 2025, 235 ff.; Staudinger/Wobst, § 48 Rn. 10–11; Wobst MittBayNot 2025, 442, 446 f.).

Eine ausdrückliche Verlautbarung im grundbuchlichen Eintragungsvermerk erfolgt *nur auf Antrag* eines Wohnungseigentümers oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, nicht jedoch von Amts wegen, § 48 Abs. 3 S. 2 WEG. Dieses Antragserfordernis gilt nicht nur für haftungsbegründende Beschlüsse, sondern auch dann, wenn die Haftungsklausel in der Gemeinschaftsordnung vereinbart, also aus der gem. § 7 Abs. 3 S. 1 WEG in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung ersichtlich ist (vgl. Staudinger/Wobst, § 48 Rn. 11).





Lesen Sie den DNotI-Report bereits bis zu zwei Wochen vor Erscheinen auf unserer Internetseite unter  
**[www.dnoti.de](http://www.dnoti.de)**

**Deutsches Notarinstitut (Herausgeber)**

– eine Einrichtung der Bundesnotarkammer, Berlin –  
97070 Würzburg, Gerberstraße 19

Telefon: (0931) 35576-0      Telefax: (0931) 35576-225  
E-Mail: [dnoti@dnoti.de](mailto:dnoti@dnoti.de)      Internet: [www.dnoti.de](http://www.dnoti.de)

**Hinweis:**

Die im DNotI-Report veröffentlichten Gutachten und Stellungnahmen geben die Meinung der Gutachter des Deutschen Notarinstituts und nicht die der Bundesnotarkammer wieder.

**Verantwortlicher Schriftleiter:** Notar a. D. Dr. Andreas Bernert

**Redaktion:** Notarassessor Dr. Maximilian Pechtl

**Bezugsbedingungen:**

Der DNotI-Report erscheint einmal im Monat und kann beim Deutschen Notarinstitut oder im Buchhandel bestellt werden. Abbestellungen müssen mit vierteljährlicher Frist zum Jahresende erfolgen.

**Bezugspreis:**

Jährlich 170,00 €, Einzelheft 8,00 €, + 7 % MwSt. inkl. Versandkosten.  
Für die Mitglieder der dem DNotI beigetretenen Notarkammern ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Nicht eingegangene Exemplare können nur innerhalb von 6 Wochen nach dem Erscheinungsstermin reklamiert und kostenfrei zugesandt werden. Alle im DNotI-Report enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist die Verwertung nur mit Einwilligung des DNotI zulässig.

**Verlag:**

Bundesnotarkammer, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Geschäftsstelle Deutsches Notarinstitut, Gerberstraße 19, 97070 Würzburg

**Druck:**

Brigitte Scheiner Druck- und Verlagsservice  
Andreas-Bauer-Straße 8, 97297 Waldbüttelbrunn