

Gericht:	Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt 12. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	11.08.2016
Aktenzeichen:	12 Wx 3/16
ECLI:	ECLI:DE:OLGNAUM:2016:0811.12WX3.16.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 1804 BGB, § 1908i Abs 2 S 1 BGB, § 18 Abs 1 GBO, § 20 GBO, § 29 GBO

**Grundbuchsache: Geltung des Schenkungsverbots für eine
Auflassung bei eingeschränkter General- und Vorsorgevoll-
macht; Prüfung des Vollmachtumfangs durch das Grundbuchamt**

Leitsatz

1. Auch wenn eine General- und Vorsorgevollmacht die Befugnis zur Übertragung von Grundbesitz umfasst, bewirkt eine Einschränkung, wonach Schenkungen lediglich in dem Rahmen vorgenommen werden dürfen, der einem Betreuer rechtlich gestattet ist, dass auch für die Auflassung das Schenkungsverbot aus §§ 1908i Abs. 2 Satz 1, 1804 Satz 2 BGB gilt. (Rn.25)
2. Den Umfang der Vollmacht hat das Grundbuchamt vor dem Vollzug einer Eintragung, die von einem Bevollmächtigten bewilligt worden ist, selbständig zu prüfen. (Rn.23)

Verfahrensgang

vorgehend AG Oschersleben, 2. Dezember 2015, HO-156-3
vorgehend AG Oschersleben, 9. Oktober 2015, HO-156-3

Tenor

Die Beschwerden des Beteiligten zu 10. gegen die Zwischenverfügungen des Amtsgerichts Oschersleben - Grundbuchamt - vom 9. Oktober 2015 und 2. Dezember 2015 werden zurückgewiesen.

Der Beteiligte zu 10. hat die Kosten der Beschwerdeverfahren zu tragen.

Der Gegenstandswert der Beschwerdeverfahren wird auf jeweils 5.000 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Als Alleineigentümerin der oben genannten Grundstücke ist die am 11. August 1999 verstorbene M. S. im Grundbuch eingetragen. Diese war Vorerbin ihres am 3. September 1938 verstorbenen Vaters F. S. . Nach dem vorliegenden Erbschein des Amtsgerichts

Oschersleben vom 14. Juli 2015 (Geschäfts-Nr.: 7 a VI 144/15) wurde diese nach dem Tod seiner Vorerbin von E. H. , C. K. , F. St. zu je $\frac{1}{4}$ und von D. B. , Edgar Robert B. , I. B. und E. B. zu je $\frac{1}{16}$ beerbt.

- 2 F. St. verstarb am 31. Mai 2008 und wurde gemäß Erbschein des Amtsgerichts Oschersleben vom 26. August 2008 (Geschäfts-Nr.: 7 a VI 186/08) von W. St. zu $\frac{1}{2}$ und B. G. , A. St. , D. St. und U. St. zu je $\frac{1}{8}$ beerbt.
- 3 W. St. verstarb am 22. Mai 2009 und wurde gemäß Erbschein des Amtsgerichts Oschersleben vom 26. Juni 2009 (Geschäfts-Nr.: 7 a VI 159/09) von B. G. , A. St. , D. St. und U. St. zu je $\frac{1}{4}$ beerbt.
- 4 A. St. verstarb am 13. Oktober 2010 und wurde gemäß Erbschein des Amtsgerichts Oschersleben vom 24. November 2010 (Geschäfts-Nr.: 7 a VI 298/10) von B. G. , U. St. und D. St. zu $\frac{1}{3}$ beerbt.
- 5 Die Beteiligte zu 8. - M. H. - erteilte mit notarieller Urkunde des Notars Dr. A. Bn. (UR-Nr.: 0437/2015) vom 2. März 2015 ihrer Tochter H. W. eine General- und Vorsorgevollmacht. Darin beauftragte sie diese zu ihrer gerichtlichen und außergerichtlichen Vertretung unter Befreiung von der Vorschrift des § 181 BGB. Untervollmacht durfte für einzelne Angelegenheiten erteilt werden, aber nicht vollständig. Weiter heißt es in der notariellen Urkunde u.a.:

"1. Mein Bevollmächtigter soll unbeschränkt berechtigt sein, jede Rechtshandlung, die ich selbst vornehmen könnte und bei welcher Stellvertretung gesetzlich zugelassen ist, für mich und in meinem Namen mit rechtsverbindlicher Kraft vorzunehmen.

...

7 Die Vollmacht bevollmächtigt den Bevollmächtigten dann zu allen Erklärungen und Handlungen, zu denen ein Betreuer mit oder ohne Genehmigung des Betreuungsggerichts befugt wäre, insbesondere,

8 a) zu meiner gerichtlichen und außergerichtlichen Vertretung,

...

- 9 3. Befreiung von den einengenden Vorschriften des § 181 BGB wird erteilt.
- ...
- 10 Dieser Vollmacht liegt ein Auftragsverhältnis nach den Vorschriften des BGB zugrunde. Daher darf der Bevollmächtigte Vermögensverfügungen nur und ausschließlich zum Wohl und Interesse des Vollmachtgebers treffen.
- 11 Im Übrigen weise ich den Bevollmächtigten an, von dieser Vollmacht nur Gebrauch zu machen, wenn
- 12 a) ich geschäftsunfähig sein sollte oder aus anderen Gründen meinen Willen nicht äußern kann, oder
- 13 b) für mich andernfalls eine Betreuung angeordnet werden müsste, oder
- 14 c) ich das vorher wünsche ..."
- 15 Mit notariellem Vertrag des Verfahrensbevollmächtigten vom 04. August 2015 (UR-Nr.: 1137/2015) veräußerten die Beteiligten zu 1. bis 9. die oben genannten Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 12.770 m² zu einem Kaufpreis von 18.629,60 Euro an den Beteiligten zu 10. Darauf hat der Verfahrensbevollmächtigte mit Schreiben vom 10. September 2015 beim Amtsgericht Oschersleben - Grundbuchamt - nach § 15 GBO die Eintragung einer Auflassungsvormerkung in das jeweilige Grundbuch beantragt.
- 16 Mit Zwischenverfügung vom 9. Oktober 2015 wies die Rechtspflegerin des Grundbuchamtes den Verfahrensbevollmächtigten darauf hin, dass der beantragten Eintragung ein Hindernis entgegenstehe und zu dessen formgerechter Behebung nach § 18 GBO eine Frist von einem Monat bestimmt. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Prüfung der Vollmacht der Frau H. ergeben habe, dass diese nicht uneingeschränkt erteilt worden sei. Zwar liege eine Generalvollmacht vor, auf S. 2 der Vollmachtsurkunde sei jedoch eine Einschränkung erfolgt, wonach die Bevollmächtigte zu allen Handlungen und Erklärungen ermächtigt sei, die ein Betreuer vornehmen dürfe. Danach gelte hier auch das Schenkungsverbot nach § 1804 BGB. Schenkungen und insoweit auch gegebenenfalls gemischte Schenkungen oder teilweise Schenkungen wären somit unwirksam. Es bedür-

fe daher im vorliegenden Fall der Vorlage einer privatschriftlichen Erklärung des Bevollmächtigten über die Entgeltlichkeit der hier erfolgten Veräußerung. daraus müsse sich ergeben, wie sich der Kaufpreis zusammensetze, wie hoch der Verkehrswert des Grundbesitzes sei, die Vorlage eines Verkehrswertgutachtens (sofern existent) sowie eine Erklärung darüber, warum das Grundstück zu dem genannten Kaufpreis verkauft worden ist bzw. welche Verkaufsversuche bereits erfolgt waren. Die einfache Erklärung, es handle sich um eine vollentgeltliche Verfügung sei nicht ausreichend. Anderenfalls bedürfe es der Vorlage einer Genehmigungserklärung der Eigentümerin in der Form des § 29 GBO.

- 17 Mit Schreiben vom 16. November 2015 übersandte der Verfahrensbevollmächtigte des Beteiligten zu 10. eine Stellungnahme, in der er ausführt, dass der Kaufpreis der Ackerflächen unter Berücksichtigung des zu dem Zeitpunkt geltenden Bodenrichtwertes für die entsprechende Qualität der Ackerflächen gebildet worden sei. Zu diesem Zeitpunkt sei die Beteiligte zu 8. geschäftsfähig gewesen und habe die Verhandlung selbst geführt. Das Angebot habe 14.000 Euro je Hektar betragen und sei auf Wunsch der Eigentümer auf 14.600 Euro je Hektar erhöht worden. Damit habe der Preis für die vier Flurstücke insgesamt 18.629,69 Euro betragen. Der Bodenrichtwert habe zu diesem Zeitpunkt nach seinem Kenntnisstand 1,35 Euro je Bodeneinheit betragen.
- 18 Darauf hat die Rechtspflegerin mit weiterer Zwischenverfügung vom 2. Dezember 2015 darauf hingewiesen, dass der beantragten Eintragung einer Auflassungsvormerkung weiter ein Hindernis entgegenstehe und zu dessen formgerechter Behebung eine Frist von einem Monat bestimmt. Mit ihrer Zwischenverfügung vom 9. Oktober 2015 sei eine Erklärung über die Entgeltlichkeit durch die Bevollmächtigte verlangt worden. Die Erklärung des Erwerbers könne nicht verwendet werden, weil dies eine Eigenschutzklärung sein könne, da dieser den Grundbesitz immer möglichst zu einem günstigen Kaufpreis erwerben wolle. Auch könne nicht darauf abgestellt werden, dass die Verkaufsverhandlungen bereits 2010 stattgefunden hätten und damals der Bodenrichtwert bei 1,35 Euro gelegen habe. Zum heutigen Zeitpunkt und bei Vertragsschluss 2015 seien der Vertrag und der Kaufpreis bezüglich der vollen Entgeltlichkeit zu prüfen. Eine volle Entgeltlichkeit könne hier nicht festgestellt werden, da nach Einsicht der Bodenrichtwerte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation der Bodenrichtwert für Ackerflächen der Gemarkung K. /H. ca. 2,30 Euro betrage. Eine Minderung sei nicht ausreichend dargelegt und deshalb die Genehmigung der Veräußerung in der Form des § 29 GBO vorzulegen.
- 19 Darauf hat der Verfahrensbevollmächtigte mit Schreiben vom 14. Dezember 2015 darauf hingewiesen, dass die Vollmachtgeberin am 2. März 2015 eine Generalvollmacht erteilt habe, welche die Bevollmächtigte ermächtige, jede Rechtshandlung vorzunehmen. Unter Punkt 1. sei ausdrücklich die gerichtliche und außergerichtliche Vertretung unter anderem in Vermögensangelegenheiten erwähnt. Seiner Auffassung nach solle die Vollmacht auch gerade dann in vollem Umfang gelten, wenn die Vollmachtgeberin nicht mehr für sich selbst handeln könne. Ferner wies er darauf hin, dass dieses Schreiben, falls das Grundbuchamt seinen Ausführungen nicht folge, als Beschwerde des Beteiligten zu 10.

gegen die Zwischenverfügungen vom 9. Oktober 2015 und 2. Dezember 2016 zu werten sei.

- 20 Die Rechtspflegerin hat der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht Naumburg zur Entscheidung vorgelegt. Zur Begründung hat sie ausgeführt, dass die Zwischenverfügungen vom 9. Oktober 2015 und 2. Dezember 2015 aufrecht erhalten blieben. Es liege zwar eine Generalvollmacht vor, diese enthalte aber in Punkt 2. - bei gebotener enger Auslegung - eine Einschränkung, die eine Schenkung bzw. gemischte Schenkung nicht gestatte. Es sei auf den Wortlaut der Erklärung abzustellen, wie es sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung ergebe. Bei Anwendung dieser Grundsätze komme dem Bestimmtheitsgrundsatz besondere Beachtung zu. Auf eine Auslegung von Erklärungen könne nur zurückgegriffen werden, wenn diese zu einem zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis führen würden. Im vorliegenden Fall sei die Vollmacht zur Vermeidung der Anordnung einer Betreuung erteilt worden, nach der die Bevollmächtigte zu allen Handlungen berechtigt war, die ein Betreuer vornehmen könne. Darin liege eine Einschränkung der Generalvollmacht. Es gelte daher die Verbotsregelung aus § 1804 BGB. Dieses Schenkungsverbot beziehe sich nicht nur auf das Verpflichtungsgeschäft, sondern auch auf die dinglichen Rechtsgeschäfte.
- 21 Wegen der weiteren Begründung wird aus den Inhalt des Nichtabhilfebeschlusses Bezug genommen.

II.

- 22 Die Beschwerden sind statthaft (§§ 15 Abs. 2, 71 Abs. 1 GBO) und auch im Übrigen zulässig. Die Verfügungen des Grundbuchamtes vom 9. Oktober und 2. Dezember 2015 stellen anfechtbare Zwischenverfügungen im Sinne von § 18 Abs. 1 GBO dar. Sie sind jedoch nicht begründet.
- 23 Das Grundbuchamt ist zu Recht davon ausgegangen, dass es vor dem Vollzug einer Eintragung, die von einem Bevollmächtigten bewilligt worden ist, die Wirksamkeit und der Umfang der Vollmacht selbstständig prüfen muss, auch wenn der Urkundsnotar diese für ausreichend angesehen hat (z. B. OLG Frankfurt, FamRZ 2014, 1661). Dabei ist auf Wortlaut und Sinn der Erklärung abzustellen, wie es sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt. Bei der Anwendung dieser Grundsätze ist dem Bestimmtheitsgrundsatz besondere Beachtung zu schenken. Auf eine Auslegung von Erklärungen kann nur zurückgegriffen werden, wenn sie zu einem zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis führt (z. B. OLG Frankfurt, a.a.O.).
- 24 Dies gilt auch im Fall einer Auflassungserklärung. Denn nach § 20 GBO darf diese nur eingetragen werden, wenn die erforderliche Einigung des Berechtigten des anderen Teils

wirksam erklärt und dem Grundbuchamt gegenüber in der Form des § 29 GBO nachgewiesen ist. Da die Einigung von den Vertragsparteien nicht persönlich abgegeben werden muss, sondern auch von Vertretern erklärt werden kann, ist auch insoweit dem Grundbuchamt die Vertretungsmacht des Vertreters nachzuweisen (z. B. OLG Naumburg, Rpfleger 2014, 310).

- 25 Im vorliegenden Fall umfasst die Vollmacht zwar auch die Übertragung von Grundbesitz, allerdings enthält sie hinsichtlich Schenkungen ersichtlich eine Einschränkung dahin, dass diese lediglich in dem Rahmen vorgenommen werden dürfen, der einem Betreuer rechtlich gestattet ist. Dieses (teilweise) Schenkungsverbot beschränkt sich nicht allein auf das Verpflichtungsgeschäft, sondern ist auch für die Auflassung im Rahmen des § 20 GBO zu berücksichtigen. Denn im Zusammenhang mit der Anwendung der einschlägigen Vorschriften aus §§ 1908i Abs. 2 Satz 1, 1804 Satz 2 BGB ist anerkannt, dass sich ein Schenkungsverbot für den Betreuer nicht allein auf das Verpflichtungsgeschäft bezieht. Die Regelung des § 1804 BGB verfolgt vielmehr den Zweck, das Vermögen des Mündels/Betreuten vor einer Schmälerung durch Schenkungen zu schützen (z. B. OLG Frankfurt, Beschluss vom 9. Oktober 2013 - 20 W 258/13, zitiert nach juris). Diesem Zweck würde es widersprechen, das Mündel/dem Betreuten (hier der Vollmachtgeberin) im Falle einer verbotswidrigen Schenkung auf Bereicherungsansprüche zu verweisen. Dass hier kein bloßes Gelegenheitsgeschenke im Sinne des § 1908i Abs. 2 Satz 1 BGB vorliegt, liegt auf der Hand und bedarf keiner weiteren Ausführungen.
- 26 Das Schenkungsverbot des § 1804 Satz 2 BGB gilt auch für gemischte Schenkungen (z. B. OLG Hamm, NJW-RR 1992, 1170). Eine solche ist aus den nachvollziehbaren und sorgfältig begründeten Ausführungen der Rechtspflegerin in der Vorlageentscheidung im vorliegenden Fall anzunehmen. Denn danach betrug der Bodenrichtwert für Ackerflächen der Gemarkungen H. /K. im Zeitpunkt des notariellen Kaufvertrages nicht 1,35 Euro, sondern 2,30 Euro.

III.

- 27 Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 80, 84 FamFG.
- 28 Die Entscheidung über den Gegenstandswert für das Beschwerdeverfahren folgt aus den §§ 79 Abs. 1, 61 Abs. 1, 36 Abs. 3 GNotKG.
- 29 gez. Trojan gez. Dr. Fichtner gez. Krogull