

Gericht:	Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt 12. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	01.03.2018
Aktenzeichen:	12 Wx 49/17
ECLI:	ECLI:DE:OLGNAUM:2018:0301.12WX49.17.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 167 BGB, § 311b BGB, § 433 BGB, § 13 Abs 1 S 2 GBO, § 15 GBO ... mehr

Grundbucheintragungsantrag auf Grundlage des notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrags: Reichweite einer den Notariatsmitarbeitern für Anträge zur Ergänzung oder Änderung des Vertrages erteilten Vollmacht

Leitsatz

Sind Notariatsmitarbeiter im notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag zur Abgabe von Erklärungen, Bewilligungen und Anträgen zur Ergänzung oder Änderung des Vertrages, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind, bevollmächtigt, ermächtigt dies jene nicht, den Vertragsgegenstand insofern zu berichtigen, als nun ein Flurstück auch als Kaufgegenstand bezeichnet wird, das gar nicht Gegenstand des Kaufvertrages war.(Rn.53)

Verfahrensgang

vorgehend AG Burg, 3. Juli 2017, XX

vorgehend AG Burg, 20. Juni 2017, XX

Tenor

Die Beschwerde der Beteiligten vom 6. Juli 2017 gegen die Beschlüsse des Amtsgerichts Burg - Grundbuchamt - vom 20. Juni 2017 und 3. Juli 2017 wird zurückgewiesen.

Die Beteiligten haben die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 396.850,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Die Beteiligte zu 1. ist als Eigentümerin der o. g. Grundstücke im Grundbuch von B. eingetragen. Mit notariellem Kaufvertrag vom 25. April 2016 (UR-Nr.: 703/16) des Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten, verkaufte die Beteiligte zu 1. den Beteiligten zu

2. und 3. eine noch zu vermessende Teilfläche aus dem Flurstück 10032 zu einem Kaufpreis von 57.850 Euro, wobei die Beteiligten zu 2. und 3. als Vertreter ohne Vertretungsmacht des Prokuristen der Beteiligten zu 1., der sowohl zu deren Vertretung als zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken berechtigt war, handelten. In § 1 Nr. 1 des notariellen Kaufvertrages heißt es:

2 "Im Grundbuch von B. des Amtsgerichts B. Blatt 449, ist derzeit noch Frau B. Schulz als Alleineigentümerin hinsichtlich des folgenden Grundbesitzes eingetragen:

3 Gemarkung B. , Flur 1,

4 Flurstück 10032, Waldfläche, M. Straße,

5 in Größe von 1.380 m²."

6 In § 2 Nr. 1 des notariellen Vertrages heißt es:

7 "Der Verkäufer verkauft hiermit aus dem in § 1 Abs. 1 verzeichneten Grundbesitz eine noch zu vermessende Teilfläche in Höhe von ca. 650 m² an den dies annehmenden Käufer zu je ½ Miteigentumsanteil.

8 Die vertragsgegenständliche Teilfläche, welche in dem dieser Urkunde als Anlage beigefügten Lageplan mit dem Buchstaben A-B-C-D-A gekennzeichnet ist, ist den Vertragsbeteiligten nach Lage und Größe in der Natur genau bekannt."

9 In § 9 des notariellen Vertrages heißt es:

10 "1. Vormerkung des Käufers

11 zur Sicherung des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem verkauften Grundbesitz bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten des Käufers in das Grundbuch.

- 12 Der Käufer bewilligt und beantragt die Löschung dieser Vormerkung Zug um Zug mit Eintragung der Eigentumsumschreibung, vorausgesetzt, dass bei Eintragung der Auflassung keine Zwischeneintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.
- ...
- 13 3. Auflassungsvollmacht
- 14 Die Vertragsbeteiligten erteilen hiermit den Mitarbeiterinnen des amtierenden Notars, Frau V. J., Frau N. O. , Frau J. B. , jeweils allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, nach Vorlage der katasteramtlichen Fortführungsmitteilungen die Identität der vertragsgegenständlichen Teilfläche festzustellen und die Auflassung zu erklären. Ferner können die Bevollmächtigten Zu-, Abschreibungs- und Vereinigungsanträge den Kaufgegenstand betreffend stellen."
- 15 Ergänzend heißt es dazu in § 10 Nr. 2 des notariellen Vertrages:
- 16 "Die Beteiligten bevollmächtigen hiermit die Notariatsfachangestellten V. J., N. O. , J. B. sämtlich dienstansässig beim amtierenden Notar, je einzeln und befreit von § 181 BGB, Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formell-rechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung des Vertrages abzugeben, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind."
- 17 Mit weiterer notarieller Urkunde des Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten vom 25. April 2016 (UR-Nr.: 704/16) bewilligten die Beteiligten die Eintragung einer Buchgrundschuld zugunsten der Stadtparkasse ... in Höhe von 339.000,00 Euro auf dem noch zu vermessenden Grundstück. Dabei handelten die Beteiligten zu 2. und 3. wiederum unter Bezugnahme auf die weitere notarielle Urkunde vom diesem Tag (UR-Nr.: 703/16) als Vertreter der Beteiligten zu 1. Unter 8. "Hinweis/Konkretisierung nach Vermessung" heißt es in der notariellen Urkunde:
- 18 "... Der Notar wird beauftragt, zu gegebener Zeit eine Konkretisierung des Pfandgrundbesitzes durch notarielle Eigenurkunde vorzunehmen. Im Interesse einer umgehenden Auszahlung des Darlehens sollen auf Wunsch der Erschienenen die vorgenannten Erklärungen daher bereits jetzt beurkundet werden...

- 19 Den Erschienenen ist bekannt, dass zur zwischenzeitlichen Sicherung des Finanzierungsgläubigers hinsichtlich der noch zu vermessenden Teilfläche nur die Verpfändung des Eigentumsverschaffungsanspruchs an dieser in Betracht kommt und bevollmächtigt hiermit die Mitarbeiterinnen des amtierenden Notars,
- 20 a) Frau V. J.,
- 21 b) Frau N. O. ,
- 22 c) Frau J. B.
- 23 sämtlich dienstansässig: Notariat S. , W. Straße 15, H. , und zwar jeweils allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, ggf. die Verpfändung der Auflassungsvormerkung in einer gesonderten Urkunde zu erklären und sämtliche Erklärungen bzw. Anträge abzugeben, zu ändern und zurückzunehmen, die zum Vollzug der Urkunde erforderlich oder zweckdienlich sind."
- 24 Die Beteiligte zu 1., vertreten durch ihren Prokuristen, genehmigte mit notarieller Urkunde des Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten vom 2. Mai 2016 (UR-Nr.: 746/16) die in der notariellen Urkunde vom 25. April 2016 (UR-Nr.: 703/16) von den Beteiligten zu 2. und 3. abgegebenen Erklärungen und befreite dies zugleich von den Beschränkungen des § 181 BGB.
- 25 In der notariellen Urkunde des Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten vom 14. September 2016 (UR-Nr.: 1590/16) gab die Notariatsmitarbeiterin O. als Vertreterin der Beteiligten u. a. folgende Erklärungen ab:
- 26 "Die Beteiligten zu 2. und 3. hätten mit Urkunde vom 25. April 2016 (UR-Nr.: 704/16) eine Grundschuld in Höhe von 339.000,00 Euro für die Stadtparkasse ... bestellt. Der zu belastende Grundbesitz beschreibe sich wie folgt: Gemarkung B. , Flur 1, Flurstück 10032, eingetragen im Grundbuch von B. , Blatt 449, hiervon eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 650 m². Als Eigentümer des vorbenannten Flurstücks sei die im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter HRB 16220 eingetragene Beteiligte zu 1. eingetragen. Bei der vorbenannten Teilfläche von ca. 650 m² seien die Darlehensnehmer davon ausgegangen, dass diese vollständig aus dem Flurstück 10032 der Flur 1 der Gemarkung B. hervorgehe. Dies sei jedoch unzutreffend. Der zu belastende Grundbesitz bestehe insoweit aus einer Teilfläche des Flurstücks 10032 sowie einer Teilfläche des Flurstücks 551/145, welches derzeit noch im Eigentum der Gemeinde B. stehe. Die Flurstücke 10032 und 551/145 seien zwischenzeitlich ver-

messen worden. Das Ergebnis sei niedergelegt in der Fortführungsmitteilung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation vom 12. August 2016, die dieser Urkunde als Anlage beigelegt sei. Unter Bezugnahme auf die erteilte Vollmacht werde namens der Vertragsparteien erklärt, dass es sich bei dem Grundstück Gemarkung B. , Flur 1, Flurstück 10573, in Größe von 554 m², eingetragen im Grundbuch von B. des Amtsgerichts Burg, Blatt 449, sowie Gemarkung B. , Flur 1, Flurstück 10575, in Größe von 96 m², eingetragen im Grundbuch von B. des Amtsgerichts Burg, Blatt 1499, um die belastete Teilfläche gemäß vorgenannter Grundschuldbestellungsurkunde handele."

- 27 In der notariellen Urkunde des Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten vom 15. Juni 2017 (UR-Nr.: 1087/17) erklärten die Notariatsmitarbeiterin O. als Vertreterin der Beteiligten, dass diese darüber einig seien, dass das Eigentum an dem Grundbesitz
- 28 1. Gemarkung B. , Flur 1, Flurstück 10573, in Größe von 545 m², eingetragen im Grundbuch von B. des Amtsgerichts Burg, Blatt 449,
- 29 2. Gemarkung B. , Flur 1, Flurstück 10575, in Größe von 96 m², eingetragen im Grundbuch von B. des Amtsgerichts Burg, Blatt 3055 (vormals Blatt 1499),
- 30 auf die Beteiligten zu 2. und 3. als Käufer zu jeweils hälftigem Miteigentumsanteil übergehen soll. Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt den Vollzug des Eigentumswechsels gemäß vorstehender Auflassung im Grundbuch.
- 31 In § 1 "Vorbemerkung" der notariellen Urkunde heißt es:
- 32 "Mit Urkunde vom 25. April 2016, nachgenehmigt durch Urkunde vom 2. Mai 2016 (UR-Nr.: 703 und 746/16) des amtierenden Notars hat der Käufer vom Verkäufer den folgenden Grundbesitz erworben:
- 33 Gemarkung B. , Flur 1, Flurstück 10032, in Größe von 1.380 m², eingetragen im Grundbuch von B. des Amtsgerichts Burg, Blatt 449,
- 34 - hieraus eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 650 m² -.

- 35 2. Bei der vorgenannten Teilfläche von ca. 650 m2 sind die Vertragsparteien davon ausgegangen, dass diese vollständig aus dem Flurstück 10032 der Flur 1 der Gemarkung B. hervorgeht.
- 36 Dies ist jedoch unzutreffend.
- 37 Der Grundbesitz besteht insoweit aus einer Teilfläche des Flurstücks 10032 sowie einer Teilfläche des Flurstücks 551/145."
- 38 In § 2 "Identitätserklärung" der notariellen Urkunde heißt es:
- 39 "Die Flurstücke 10032 und 551/145 sind zwischenzeitlich vermessen worden. Das Ergebnis ist niedergelegt in der Fortführungsmitteilung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt vom 12. August 2016, die dieser Urkunde als Anlage beigefügt sind.
- 40 Danach handelt es sich bei der durch den vorgenannten Kaufvertrag erworbenen Teilfläche aus den Flurstücken 10032 und 551/145 um die neugebildeten Grundstücke
- 41 1. Gemarkung B. , Flur 1, Flurstück 10573, in Größe von 554 m2, eingetragen im Grundbuch von B. des Amtsgerichts Burg, Blatt 449,
- 42 2. Gemarkung B. , Flur 1, Flurstück 10575, in Größe von 96 m2, eingetragen im Grundbuch von B. des Amtsgerichts Burg, Blatt 3055 (vormals Blatt 1499)."
- 43 Mit Schreiben vom 15. Juni 2017 beantragte der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten beim Amtsgericht Burg - Grundbuchamt - u. a. gemäß § 15 GBO, die Eintragung des Eigentumswechsels auf die Beteiligten zu 2. und 3. sowie unter Bezugnahme auf die Grundschuldbestellungsurkunde (UR-Nr.: 704/16) nebst Nachtragsurkunde/Identitätserklärung (UR-Nr.: 1590/16) die Eintragung des Grundpfandrechts bezüglich des neugebildeten Flurstücks 10575 im jeweiligen Grundbuch.
- 44 Mit Beschluss vom 20. Juni 2017 wies das Amtsgericht Burg - Grundbuchamt - den Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten darauf hin, dass der beantragten Eintragung einer Eigentumsumschreibung und Grundschuldbestellung ein Hindernis entgegenstehe,

zu dessen formgerechter Behebung gemäß § 18 GBO einem Frist von zwei Monaten bestimmt werde. Vertragsgegenstand der Urkunde Nr. 703/16 sei das Flurstück 10032 der Flur 1. Hinsichtlich des Flurstücks 551/145 der Flur 1 liege insoweit keine Bevollmächtigung durch die Eigentümerin vor, sodass die nachträglichen Erklärungen betreffend die Auflassung sowie betreffend die Grundschuldbestellung vollmachtlos abgegeben worden seien. Diese Erklärungen seien von der Eigentümerin nachträglich zu genehmigen. Auch die Bescheinigungen (Unbedenklichkeitsbescheinigung und Vorkaufsrechtsanfrage) bezögen sich nicht auf den zusätzlichen Vertragsgegenstand und seien diesbezüglich erneut vorzulegen.

- 45 Daraufhin wies der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten darauf hin, dass zum Zeitpunkt der Auflassungserklärung (15. Juni 2017) die Beteiligte zu 1. bereits als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen gewesen sei (12. Juni 2017). Einer nachträglichen Genehmigung durch die (Vor-)Eigentümerin, die Gemeinde B. , sowie die Vorlage einer (weiteren) Vorkaufsrechtsverzichtserklärung und Unbedenklichkeitsbescheinigung bedürfe es damit nicht.
- 46 Mit Beschluss vom 3. Juli 2017 hat das Amtsgericht Burg - Grundbuchamt - an der Zwischenverfügung vom 20. Juni 2017 ausdrücklich festgehalten. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass die Notariatsmitarbeiterin O. nicht bevollmächtigt sei, die Beteiligte zu 1. sowie die Beteiligten zu 2. und 3. hinsichtlich des neuen Vertragsgegenstandes, Teilfläche aus dem Flurstück 551/145, zu vertreten. Eine Bevollmächtigung diesbezüglich liege nicht vor. Die Erklärungen seien von den Vertragsparteien nachträglich zu genehmigen. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung sowie die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung hinsichtlich des Flurstücks 551/145 sei vorzulegen.
- 47 Mit Schreiben vom 6. Juli 2017 hat der Verfahrensbevollmächtigte gegen die Beschlüsse des Amtsgerichts Burg - Grundbuchamt - vom 20. Juni 2017 und 3. Juli 2017 Beschwerde eingelegt. Zur Begründung hat er ausgeführt, dass die Beteiligten bei Vertragsabschluss (UR-Nr.: 703/16) davon ausgegangen seien, dass die vertragsgegenständliche Fläche (ca. 650 m²) vollständig aus dem Flurstück 10033 hervorgehe. Der veräußerte Grundbesitz bestehe jedoch aus einer Teilfläche aus dem Flurstück 10032 und einer Teilfläche aus dem Flurstück 551/145. In der notariellen Urkunde (UR-Nr.: 703/16) seien seine dort genannten Mitarbeiterinnen bevollmächtigt worden, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formell-rechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung des Vertrages abzugeben, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich seien. Aufgrund dieser Vollmacht sei seine Mitarbeiterin O. somit bevollmächtigt gewesen, den Vertrags- bzw. Belastungsgegenstand entsprechend zu berichtigen bzw. neu zu bezeichnen. Eine nachträgliche Genehmigung der vorgenannten Urkunden durch die Beteiligten sowie die Vorlage einer erneuten Vorkaufsrechtsverzichtserklärung und steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung sei daher nicht erforderlich.
- 48 Mit Beschluss vom 19. Juli 2017 hat das Amtsgericht Burg - Grundbuchamt - der Beschwerde des Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten nicht abgeholfen und die Sa-

che dem Oberlandesgericht Naumburg zur Entscheidung vorgelegt. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass Vertragsgegenstand des Kaufvertrages vom 25. April 2016 (UR-Nr.: 703/16) das Flurstück 10032 der Flur 1 der Gemarkung B. sei. Unter § 2 der Urkunde heiße es, dass der Verkäufer aus dem in § 1 Abs. 1 verzeichneten Grundbesitz eine Teilfläche verkaufe. Unter § 1 Abs. 1 der Urkunde sei das zuvor bezeichnete Flurstück auch aufgeführt. Unter § 9.1 der Urkunde werde die Eintragung der Vormerkung an dem verkauften Grundbesitz bewilligt und beantragt. Von einer über den verkauften Grundbesitz hinausgehenden Vollmacht der Notariatsmitarbeiterin O. könne nicht ausgegangen werden. Eine Vollmacht für das Flurstück 551/145 der Flur 1 der Gemarkung B. sei nicht erteilt worden. Die Notariatsmitarbeiterin sei daher als vollmachtlose Vertreterin aufgetreten. Ihre Erklärung müsse durch Käufer und Verkäufer nachträglich genehmigt werden. Des Weiteren wäre die Unbedenklichkeitsbescheinigung vom Finanzamt sowie die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Gemeinde B. für die Teilfläche aus dem Flurstück 551/145 vorzulegen.

II.

- 49 1. Die Beschwerde ist nach §§ 71, 73 GBO zulässig. Sie ist formgerecht eingelegt worden und als Rechtsmittel der Beteiligten auszulegen. Denn ein Notar, der - wie hier - die Erklärungen beglaubigt hat, gilt nach § 15 GBO als ermächtigt, im Namen der Beteiligten die Eintragungen zu beantragen, soweit diese nach § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO antragsberechtigt sind. Wenn der Notar im Rahmen der vermuteten Vollmacht nach § 15 GBO Beschwerde einlegt, sind grundsätzlich auch alle Antragsberechtigten als Beschwerdeführer anzusehen, falls sich nicht aus einer ausdrücklichen Angabe oder den Umständen etwas anderes ergibt (z. B. OLG Schleswig, FGPrax 2010, 282; Demharter, GBO, 30. Aufl., Rn. 20 zu § 15).
- 50 2. Die Beschwerde ist jedoch nicht begründet. Die beanstandete Zwischenverfügung des Grundbuchamtes (§ 18 Abs. 1 Satz 1 GBO) ist zu Recht ergangen.
- 51 Zunächst berechnete die den Notariatsmitarbeitern in § 10 Nr. 2 des notariellen Kaufvertrag vom 25. April 2016 (UR-Nr.: 703/16) erteilte Vollmacht diese nicht, den Vertrags- bzw. Belastungsgegenstand wie geschehen zu berichtigen bzw. neu zu bezeichnen.
- 52 Dabei hat das Grundbuchamt - und an seiner Stelle in der Beschwerdeinstanz der Senat - die Wirksamkeit einer Vollmacht und den Umfang der Vertretungsmacht selbstständig zu prüfen (z. B. BayObLG, Rpfleger 1991, 365), auch wenn der Urkundsnotar die Vollmacht für ausreichend angesehen hat. Den für die Bestimmung des Umfanges der Vollmacht maßgeblichen Rahmen definiert der Inhalt des beurkundeten Rechtsgeschäfts, zu dessen Vollziehung die Vollmacht erteilt ist. Eine Vollmacht zur inhaltlichen Änderung der Eintragungsgrundlage besteht nicht (vgl. BGH, NJW-RR 2012, 1483). Eine nach außen uneinge-

schränkte Vollmacht zur Vertretung der Vertragsparteien im Grundbuchverkehr (vgl. dazu OLG Jena, MittBayNot 2003, 298) ist von diesen ebenfalls nicht erteilt worden.

- 53 Dass die in der notariellen Urkunde vom 15. Juni 2017 (UR-Nr.: 1087/17) beurkundete Auflassung im Rahmen der zur Urkunde vom 25. April 2016 (UR-Nr.: 703/16) erteilten Vollzugsvollmacht bleibt, kann danach nicht angenommen werden. Zwar berechnigte die Vollmacht die Notariatsangestellten zur Abgabe von Erklärungen, Bewilligungen und Anträgen zur Ergänzung oder Änderung des Vertrages, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind. Allerdings ergibt die Auslegung der Vollmacht, dass die Notariatsangestellten nur zur Abgabe von Erklärungen ermächtigt werden sollten, die der Behebung etwaiger technischer Hindernisse dienen, die der Verwirklichung der von den Kaufvertragsparteien vereinbarten Rechte und Pflichten und den von ihnen schon vorgenommenen Erfüllungshandlungen entgegenstanden. Das ist der Beschränkung der Vollmacht auf Erklärung zu entnehmen, "soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind" (vgl. BGH, NJW-RR 2012, 1483).
- 54 Danach berechnigte die Vollmacht die bevollmächtigten Notariatsmitarbeiterinnen nicht, den Vertragsgegenstand grundbuch-, kataster- und flächenmäßig abweichend und ergänzend zu dem notariellen Vertrag zu bezeichnen, auch wenn die Beteiligten den Vertragsgegenstand lediglich irrtümlich falsch bezeichnen haben sollten. Zudem könnte außer den Vertragsparteien auch nur der beurkundende Notar selbst etwas über den wirklichen Willen der Vertragspartner feststellen, deren Vertragserklärungen er zuvor entgegen genommen und beurkundet hat (vgl. OLG Schleswig, NJW-RR 1999, 15). Diesen Willen kennen die Notariatsmitarbeiter nicht.
- 55 Auch die vom Grundbuchamt weiter geforderte Unbedenklichkeitsbescheinigung und die Vorkaufsrechtsanfrage hinsichtlich des Flurstücks 551/145 sind damit hinsichtlich des zusätzlichen Vertragsgegenstandes vorzulegen.

III.

- 56 Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 80, 84 FamFG.
- 57 Die Festsetzung des Gegenstandswertes für das Beschwerdeverfahren hat ihre Rechtsgrundlage in den §§ 79 Abs. 1, 61 Abs. 1, 36 Abs. 1 GNotKG.
- 58 Dr. Fichtner Bode Krogull

