

Gericht: OLG Rostock 3. Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 23.11.2023
Aktenzeichen: 3 W 127/23
ECLI: ECLI:DE:OLGROST:2023:1123.3W127.23.00
Dokumenttyp: Beschluss
Quelle: 
Normen: § 18 Abs 1 S 1 GBO, § 35 Abs 1 GBO, § 39 GBO, § 40 Abs 1 Alt 2 GBO

Grundbuch: Eintragung der Grundstücksübertragung bei Gebrauch einer transmortalen Vollmacht

Leitsatz

Im Grundbuchverfahren müssen bei Gebrauch einer transmortalen Vollmacht weder die Erben namhaft gemacht noch muss ein Erbschein vorgelegt werden, auch die Voreintragung der unbekannten Erben als Grundstückseigentümer ist gem. §§ 39, 40 GBO nicht erforderlich. (Rn.6) (Rn.7)

Orientierungssatz

Zitierungen zum Leitsatz: Anschluss OLG München, Beschluss vom 10. Februar 2022 - 34 Wx 431/21; KG Berlin, Beschluss vom 2. März 2021 - 1 W 1503/20; BGH, Urteil vom 23. Februar 1983 - IVa ZR 186/81; OLG Celle, Beschluss vom 16. August 2019 - 18 W 33/19; OLG Frankfurt, Beschluss vom 9. März 2015 - 20 W 49/15 und KG Berlin, Beschluss vom 22. Oktober 2020 - 1 W 1357/20. (Rn.6) (Rn.7)

Verfahrensgang

vorgehend AG Rostock, 22. Juni 2021, PRIW-412-11

Tenor

1.

Auf die Beschwerde der Antragsteller wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Rostock - Grundbuchamt - vom 22.06.2021, Az.: PRIW-412-11, aufgehoben.

2.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, die beantragte Eintragung nicht deshalb abzulehnen, weil kein Erbnachweis nach § 35 GBO vorgelegt worden und die Vollmacht der Antragstellerin zu 5) vermeintlich aufgrund Konfusion erloschen sei.

Gründe

- 1 Die gem. § 71 Abs. 1 GBO zulässige Beschwerde ist begründet und führt zur Aufhebung der Zwischenverfügung vom 22.06.2021.

- 2 Die Zwischenverfügung ist nicht gem. § 18 Abs. 1 S. 1 GBO veranlasst, da die aufgezeigten Eintragungshindernisse nicht bestehen.
- 3 Für die begehrte Eintragung muss nicht in Form des § 35 Abs. 1 GBO nachgewiesen werden, dass die Antragsteller zu 1) bis 5) Erben der im Grundbuch als Eigentümerin eingetragenen U. S. sind.
- 4 Für die in diesem Zusammenhang allein maßgebliche Auflassung zwischen den Antragstellern zu 1) bis 3) und den Erben nach U. S. bedarf es dessen nicht. Die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für die begehrte Eintragung gem. § 13 GBO (wirksamer Eintragungsantrag), § 19 GBO (Bewilligung der Betroffenen), § 20 GBO (Einigung) und § 29 GBO (Nachweis der Eintragungsgrundlagen in notarieller Form) sind insoweit erfüllt und eine Voreintragung der Erben (§ 39 GBO) ist nicht erforderlich.
- 5 Im Fall der Übertragung eines Grundstücks durch Auflassung (§ 20 GBO, § 925 BGB) erfordert das materielle Konsensprinzip des § 20 GBO, dass - zusätzlich zu der Bewilligung des verlierenden Teils (§ 19 GBO, formelles Konsensprinzip) - eine materiell-rechtliche Einigung, die den Verfahrensvorschriften der §§ 20, 29 GBO genügt, nachgewiesen wird. Das Grundbuchamt hat insoweit zu prüfen, ob die Auflassung von den verfügungsberechtigten Personen erklärt ist. Die Auflassungsberechtigung als Ausfluss der sachenrechtlichen Verfügungsbefugnis muss im Zeitpunkt der Eintragung vorliegen. Einigungsberechtigt sind im Fall der Auflassung eines Grundstücks der Eigentümer als verlierender und der Erwerber als gewinnender Teil (vgl. OLG München, Beschluss v. 10.02.2022 - 34 Wx 431/21 -, juris Rn. 16 m.w.N.; Demharter, GBO, 33. Aufl., § 20 Rn. 39 ff.).
- 6 Das Amtsgericht erkennt, dass die Antragsteller zu 1) bis 5) in diesem Zusammenhang (noch) nicht direkt als Erben der Grundstückeigentümerin handelten. Vielmehr handelte vorliegend die Antragstellerin zu 5) für die (eventuell noch nicht feststehenden) Erben, wie sich deren Erklärung (Urkundenrolle-Nr. 3085/2021 des Notars G. vom 09.12.2021) entnehmen lässt. Hierzu war sie aufgrund der ihr von der Grundstückseigentümerin erteilten Generalvollmacht (Urkundenrolle-Nr. 309/2009 der Notarin J. vom 04.03.2009) berechtigt. Die vorgelegte Generalvollmacht ist dabei ausdrücklich für sämtliche Angelegenheiten erteilt worden, soweit diese gesetzlich zulässig sind, und daher grundsätzlich auch zur Vertretung in allen grundstücksbezogenen Angelegenheiten geeignet. Nach dem eindeutigen Wortlaut „... über meinen Tod hinaus ...“ handelt es sich um eine sogenannte transmortale Vollmacht, also eine Vollmacht, die auch über den Tod der Erblasserin hinaus wirkt. Verweist der Erklärende (die Antragstellerin zu 5) - wie hier - auf eine solche transmortale Vollmacht, dann gibt er die Erklärung im Namen der Erben des Vollmachtgebers ab und zwar unabhängig davon, wer tatsächlich Erbe ist (vgl. KG, Beschluss v. 02.03.2021 - 1 W 1503/20 -, juris, Rn. 2; OLG München, a.a.O., Rn. 18; vgl. auch BGH, Urteil v. 23.02.1983 - IVa ZR 186/81 -, juris Rn. 20). Da die Antragstellerin zu 5) als transmortal Bevollmächtigte in Vertretung der Erben handelte, musste dementsprechend kein Erbnachweis vorlegt werden (vgl. OLG München, a.a.O., Rn. 21; OLG Celle, Beschluss v. 16.08.2019 - 18 W 33/19 -, juris Rn. 9; OLG Frankfurt, Beschluss vom 09.03.2015 - 20 W 49/15 -, juris Rn. 20).
- 7 Da die Antragstellerin zu 5) ihre Erklärung im Namen der Erben der Vollmachtsgeberin abgegeben hat, und zwar unabhängig davon, wer tatsächlich Erbe ist, bedarf es gem. § 40 Abs. 1 2. Alt. GBO auch keiner Voreintragung der Antragsteller zu 1) bis 5) als Erben der noch als Eigentümerin eingetragenen Erblasserin gemäß § 39 GBO (vgl. KG, Be-

schluss v. 22.10.2020 - 1 W 1357/20 -, juris Rn. 6; OLG München, a.a.O., Rn. 21). Ob dies anders zu beurteilen ist, soweit es um die dann folgende Übertragung des obigen Grundeigentums von den Antragstellern zu 1) bis 3) auf die Antragstellerin zu 6) geht, kann offenbleiben. Hiergegen wendete sich die Zwischenverfügung nicht.

- 8 Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts unterliegt es in diesem Zusammenhang auch keinen Bedenken, dass die Antragstellerin zu 5) offenbar selbst Miterbin ist. Soweit vereinzelt vertreten wird, dass eine transmortale Vollmacht erlischt, wenn der Bevollmächtigte Alleinerbe des Vollmachtgebers wird, ist hierauf bereits deshalb nicht weiter einzugehen, da vorliegend nicht ersichtlich ist, dass die Antragstellerin zu 5) Alleinerbin der Vollmachtsgeberin ist (vgl. OLG München, a.a.O., Rn. 22; KG, Beschluss v. 02.03.2021, a.a.O., Rn. 4; OLG Celle, a.a.O., Rn. 15; vgl. auch Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, Beschluss v. 15.07.2014 - 2 W 48/14 -, juris Rn. 25, 26). Selbst wenn die Antragstellerin zu 5) Alleinerbin wäre, dann wäre sie Alleineigentümerin der Grundstücke und könnte selbstverständlich ebenso wirksam die Auflassung erklären.
- 9 Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts kommt es auf die schuldrechtliche Erbaus-einandersetzungsvereinbarung der Antragsteller zu 1) - 5) (§ 2042 BGB) nicht an.