

---

**Datum:** 19.08.2015  
**Gericht:** Oberlandesgericht Düsseldorf  
**Spruchkörper:** 3. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Beschluss  
**Aktenzeichen:** I - 3 Wx 148/15  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGD:2015:0819.I3WX148.15.00

---

**Vorinstanz:** Amtsgericht Moers

---

**Tenor:**

Die Beschwerde des Beteiligten zu 1) wird zurückgewiesen.  
Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.

---

**Gründe:**

I. 2

Der Beteiligte zu 1) ist Eigentümer des genannten Grundstücks, das er von seiner Mutter geerbt hat. 3

In Abteilung III Nr. 1 ist zugunsten der Beteiligten zu 2) eine Grundschuld in Höhe von 50.000 € eingetragen. 4

Dem liegt folgender Sachverhalt zugrunde: 5

Die am 26. Dez. 1922 geborene Mutter des Beteiligten zu 1) hatte am 24. Sept. 2011 A. B. in notariell beglaubigter Form bevollmächtigt, u.a. zur Vermögenssorge. Hierzu heißt es in dem Formular: 6

„Sie darf mein Vermögen verwalten und hierbei alle Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte im In- und Ausland vornehme, Erklärungen aller Art abgeben und entgegennehmen, sowie Anträge stellen, abändern, zurücknehmen, namentlich über Vermögensgegenstände jeder Art verfügen, Zahlungen und Wertgegenstände annehmen, Verbindlichkeiten eingehen, Willenserklärungen bezüglich meiner Konten, ... abgeben. Sie darf mich im Geschäftsverkehr mit Kreditinstituten vertreten (bitte beachten Sie hierzu auch den nachfolgenden Hinweis).“ 7

In dem Hinweis heißt es u.a.:	8
„Für Immobiliengeschäfte, Aufnahme von Darlehen sowie für Handelsgewerbe ist eine notarielle Vollmacht erforderlich!“	9
Gestützt auf diese Vollmacht schloss die Bevollmächtigte namens der Erblasserin mit der Beteiligten zu 2) am 15. April 2014 einen Darlehensvertrag über 50.000,00 €, bestellte am 29. April 2014 zu Gunsten der Beteiligten zu 2) auf dem hier in Rede stehenden Grundstück eine Grundschuld nebst Übernahme der persönlichen Haftung sowie dinglicher und persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung und bewilligte und beantragte die Eintragung der Grundschuld.	10
Die Grundschuld wurde am 08. Mai 2015 im Grundbuch eingetragen.	11
Nach dem Tode seiner Mutter am 27. Juli 2014 wurde der Beteiligte zu 1) aufgrund Erbfolge im Wege der Grundbuchberichtigung als Eigentümer eingetragen und regte anschließend die Eintragung eines Amtswiderspruchs gegen die o.g. Grundschuld an. Die Grundschuld sei unter Verletzung gesetzliche Vorschriften eingetragen worden.	12
Das Grundbuchamt teilte dem Beteiligten zu 1) mit, die damalige Grundstückseigentümerin sei wirksam rechtsgeschäftlich vertreten worden und die Vollmacht habe in notariell beglaubigter Form vorgelegen. Es beabsichtige nicht, die Anregung aufzugreifen.	13
Der Beteiligte zu 1) hielt an seiner Auffassung fest. Zwar sei „durch Ankreuzvollmacht mit Unterschriftsbeglaubigung die Eintragung einer Grundschuld möglich“. Dagegen richte sich der Antrag auf einen Amtswiderspruch nicht. Die Vollmacht decke jedoch nicht die Bestimmungen bezüglich der Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung. Aus der gesamten Vollmacht sei nicht ersichtlich, dass die Vollmachtgeberin auch eine Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung gewollt habe. Die Erblasserin sei im Zeitpunkt der Bestellung der Grundschuld 91 ½ Jahre alt gewesen.	14
Mit dem angefochtenen Beschluss hat das Amtsgericht den Antrag auf Eintragung eines Amtswiderspruchs unter Bezugnahme auf seinen Hinweis und unter Berücksichtigung der weiteren Ausführungen des Beteiligten zu 1) zurückgewiesen.	15
Dagegen richtet sich die Beschwerde des Beteiligten zu 1), mit der er geltend gemacht, der Beschluss enthalte keine Begründung und entspreche deshalb nicht den Anforderungen an eine rechtmittelfähige Entscheidung.	16
Das Amtsgericht hat der Beschwerde nicht abgeholfen und sie dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt. Die Bedenken gegen die Eintragung eines Amtswiderspruches seien dem Beteiligten zu 1) bekannt; seine Stellungnahmen gäben keinen Anlass zu einer anderen Beurteilung.	17
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.	18
<b>II.</b>	19
Die Beschwerde ist gemäß § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO statthaft und auch im Übrigen zulässig.	20
Der Beteiligte zu 1) ist beschwerdeberechtigt im Sinne des § 71 GBO.	21
	22

In der Sache hat die Beschwerde keinen Erfolg. Die Voraussetzungen für die Eintragung eines Amtswiderspruchs liegen nicht vor.

Nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO ist von Amts wegen ein Widerspruch einzutragen, wenn das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist. 23

Es kann schon nicht festgestellt werden, dass das Grundbuchamt die Grundschuld unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eingetragen hat. 24

Eine Grundbucheintragung setzt – verfahrensrechtlich – grundsätzlich einen Antrag (§ 13 GBO), die Voreintragung des Betroffenen (§ 39 GBO) und schließlich dessen Bewilligung (§ 19 GBO) voraus. 25

Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. 26

Gem. § 15 Abs. 2 GBO gilt der Notar zunächst als ermächtigt, im Namen der Erblasserin die Eintragung zu beantragen. 27

Darüber hinaus liegt auch die nach § 19 GBO erforderliche Eintragungsbewilligung der Erblasserin als derjenigen vor, deren Recht von der Eintragung der Grundschuld betroffen wird. Die Bewilligung muss grundsätzlich nicht persönlich abgegeben werden. Sie kann auch von einem Vertreter erklärt werden (KG, NJW-RR 2015, 202, Demharter, GBO, 29. Aufl., § 19, Rdnr. 74 m.N.). Die hier von der Erblasserin erteilte und notariell beglaubigte Vollmacht umfasste sowohl die Aufnahme eines Darlehens, als auch die Bestellung einer Grundschuld – nebst Zwangsvollstreckungsunterwerfung - und die Bewilligung von deren Eintragung. 28

Die Vollmacht ist uneingeschränkt erteilt worden für die Verwaltung des Vermögens der Erblasserin und alle dafür erforderlichen Rechtshandlungen. Aus dem Hinweis auf dem vorgedruckten Vollmachtsformular, für die dort näher bezeichneten Rechtsgeschäfte sei eine notarielle Vollmacht erforderlich, lässt sich nicht herleiten, dass die Erblasserin als Vollmachtgeberin die Vollmacht inhaltlich habe einschränken wollen. Vielmehr ist der kleingedruckte Text lediglich zu verstehen als rechtlich Erläuterung des Vollmachtsformulars durch dessen Verfasser und nicht als eine Willenserklärung des Vollmachtgebers. 29

Die Vollmacht als solche war formfrei, § 167 Abs. 2 BGB – lediglich für die Auflassung, § 925 Abs. 1 BGB oder für die Bindungswirkung des § 873 Abs. 2 BGB wäre eine notarielle Beurkundung der Einigung erforderlich gewesen. Der gem. § 29 GBO erforderliche Nachweis der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden lag vor. 30

Die Eintragungsbewilligung ist auf Grund ihrer verfahrensrechtlichen Natur eine abstrakte Erklärung. Ihre Wirksamkeit hängt daher nicht von der des (schuldrechtlichen oder dinglichen) Grundgeschäfts ab. Dessen Unwirksamkeit kann aber dazu führen, dass das Grundbuchamt durch die Eintragung unrichtig wird; daran darf das Grundbuchamt nicht mitwirken. Es braucht allerdings das Grundgeschäft grundsätzlich nicht zu prüfen. Es ist andererseits zur Prüfung berechtigt, darf den Eintragungsantrag aber nur dann zurückweisen, wenn es auf Grund der ihm vorliegenden Urkunden oder anderer ihm bekannter Umstände zu der sicheren Überzeugung gelangt, dass das Grundgeschäft nichtig ist und die Nichtigkeit auch das Erfüllungsgeschäft ergreift (Demharter, a.a.O., § 19, 19 f. m.N.). 31

Dass das Grundgeschäft hier nicht wirksam gewesen wäre, lässt sich anhand der vorliegenden Urkunden und der bekannten Umstände hingegen gerade nicht feststellen.

Wie dargelegt umfasst die Vollmacht inhaltlich auch die Befugnis zu den hier vorgenommenen Rechtsgeschäften; sie bedurfte auch grundsätzlich keiner besonderen Form, § 167 Abs. 2 BGB. Soweit § 492 Abs. 4 BGB für die Vollmacht, die ein Darlehensnehmer zum Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags Schriftform vorsieht, war sie hier gewahrt. Die widerrufliche Vollmacht zur Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung ist ebenfalls nicht formbedürftig (Palandt/Ellenberger, § 166, 2; BGH NJW 2004, 844).

33

Eine Kostenentscheidung durch den Senat ist nicht veranlasst, §§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG. Eine Kostenerstattung ist nicht anzuordnen, weil der Beteiligten zu 2) erstattungsfähige Kosten nicht entstanden sind.

34