
Datum: 11.05.2004
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 163/04
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2004:0511.15W163.04.00

Vorinstanz: Landgericht Detmold, 3 T 375/03

Tenor:

Die weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Verfahrens der weiteren Beschwerde wird auf 5.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe:

I.

Der Beteiligte zu 1) ist seit dem 15.10.1980 als Eigentümer des vorgenannten Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Gleichzeitig wurde in Abt. II Nr. 1 des Grundbuchs für die im Jahre 1917 geborene Beteiligte zu 3), seine Mutter, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) eingetragen.

Die Beteiligte zu 3) erteilte in notarieller Urkunde vom 25.01.2001 (UR-Nr. Notar T in C) dem Beteiligten zu 1) eine umfassende Vollmacht, sie für den Fall, dass sie ihre Angelegenheiten nicht mehr selbst besorgen könne, zur Vermeidung einer gerichtlichen Betreuerbestellung zu vertreten. Die Vollmacht sollte weder durch eine Betreuerbestellung für die Vollmachtgeberin noch durch deren Tod erlöschen. Die Beteiligte zu 3) wurde nach einem Verkehrsunfall am 25.11.2001 zunächst in einem Krankenhaus behandelt und sodann in das Altenheim I in C aufgenommen. Auf eine Anregung der Pflegeeinrichtung vom 04.02.2002 ist das Amtsgericht in eine Prüfung eingetreten, ob für die Beteiligte zu 3) ein Betreuer zu bestellen ist (23 XVII B 710 AG Detmold). Nach Einholung eines Sachverständigengutachtens hat das Amtsgericht in

1

2

3

4

der Sitzung vom 17.05.2002 zunächst den Beteiligten zu 1) und seine Schwester C persönlich angehört. Nachdem dabei heftige Streitpunkte zwischen den Geschwistern offenbar geworden waren, hat das Amtsgericht die Möglichkeit der Bestellung eines unabhängigen Berufsbetreuers in Aussicht gestellt. In diesem Zusammenhang wurde die Möglichkeit erörtert, dass die Beteiligte zu 3) ggf. bereits bei Erteilung der Vollmacht vom 25.01.2001 geschäftsunfähig gewesen sei und ein zu bestellender Betreuer deshalb diese Vollmacht werde widerrufen müssen. Der Beteiligte zu 1) erklärte dazu, dass er damit einverstanden sei. Nach persönlicher Anhörung der Betroffenen hat das Amtsgericht sodann durch Beschluss vom 04.11.2002 Frau S als Berufsbetreuerin der Betroffenen mit dem Aufgabenkreis u.a. der Gesundheitsfürsorge, Aufenthaltsbestimmung sowie der Wahrnehmung aller Vermögensangelegenheiten bestellt.

Der Beteiligte zu 1) hat in notarieller Urkunde vom 17.07.2003 (UR-Nr. Notar T in C) eine Buchgrundschuld in Höhe von 30.000,00 Euro nebst Zinsen für die Beteiligte zu 2) bestellt. In dieser Urkunde hat er ferner als Vertreter der Beteiligten zu 3) aufgrund der ihm in der notariellen Urkunde vom 25.01.2001 erteilten Vollmacht handelnd erklärt, diese räume der bestellten Grundschuld den Vorrang vor dem Recht Abt. II Nr. 1 des Grundbuchs ein; er hat die Eintragung der Rangänderung beantragt und bewilligt. Im Eingang der notariellen Urkunde vom 17.07.2003 ist dazu bemerkt, eine Ausfertigung der notariellen Urkunde vom 25.01.2001 habe bei der Beurkundung vorgelegen und werde der Grundschuldbestellungsurkunde beigelegt. Die Beteiligte zu 2) hat in privatschriftlicher Erklärung vom 11.07.2003 die Grundschuldbestellung angenommen und ihrerseits alle Anträge aus der Urkunde gestellt. 5

Der Urkundsnotar hat mit Schreiben vom 22.07.2003 bei dem Grundbuchamt die Urkunde vom 17.07.2003, mit der eine beglaubigte Abschrift der ersten Ausfertigung der Vollmachtsurkunde vom 25.01.2001 mit Schnur und Siegel verbunden ist, zur Eintragung der Grundschuld mit dem Rang vor dem Recht Abt. II Nr. 1 des Grundbuchs eingereicht. Die Beteiligte zu 3) hat mit Schreiben ihrer Betreuerin vom 08.08.2003 gegenüber dem Grundbuchamt erklärt, sie widerrufe die Vollmacht vom 25.01.2001. Bedenken des Grundbuchamtes gegen die Eintragung der Grundschuld mit dem Vorrang vor dem Wohnrecht hat der Notar dadurch Rechnung getragen, dass er den Antrag zunächst auf die Eintragung der Grundschuld an rangbereiter Stelle beschränkt hat, die am 23.10.2003 in Abt. III Nr. 3 des Grundbuchs erfolgt ist. Sodann hat er mit weiterem Schreiben vom 30.10.2003 die Eintragung der Vorrangeinräumung der Grundschuld Abt. III Nr. 3 vor dem Recht Abt. II Nr. 1 des Grundbuchs beantragt. Diesen Antrag hat das Grundbuchamt mit Zwischenverfügung vom 11.11.2003 beanstandet: Es bestünden Bedenken gegen den Fortbestand der von der Beteiligten zu 3) in der notariellen Urkunde vom 25.01.2001 erteilten Vollmacht. Denn der Beteiligte zu 1) habe nach dem Inhalt der Betreuungsakten erklärt, von dieser Vollmacht keinen Gebrauch mehr machen zu wollen. Im übrigen sei die Vollmacht zwischenzeitlich durch die Betreuerin der Beteiligten zu 3) widerrufen worden. Zur Behebung der Beanstandung werde eine Frist von zwei Monaten gesetzt. 6

Gegen diese Zwischenverfügung haben die Beteiligten zu 1) und 2) mit Schriftsatz des Urkundsnotars vom 20.11.2003 Beschwerde eingelegt, die das Landgericht durch Beschluss vom 10.12.2003 zurückgewiesen hat. 7

Gegen diese Entscheidung richtet sich die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2), die sie mit Schriftsatz des Urkundsnotars vom 08.03.2004 bei dem Landgericht eingelegt haben. 8

II. 9

- Die weitere Beschwerde ist nach den §§ 78, 80 GBO statthaft sowie formgerecht eingelegt. Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 1) und 2) folgt bereits daraus, dass ihre erste Beschwerde ohne Erfolg geblieben ist. 10
- In der Sache ist das Rechtsmittel unbegründet, weil die Entscheidung des Landgerichts nicht auf einer Verletzung des Rechts beruht (§ 78 S. 1 GBO). 11
- In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zutreffend von einer gem. § 71 Abs. 1 GBO zulässigen Erstbeschwerde der Beteiligten zu 1) und 2) gegen die Zwischenverfügung des Grundbuchamtes vom 11.11.2003 ausgegangen. Auch in der Sache hält die Entscheidung des Landgerichts rechtlicher Nachprüfung stand. 12
- Die Eintragung des Rangwechsels ist hier von dem Nachweis einer wirksamen Eintragungsbewilligung (§ 19 GBO) der Beteiligten zu 3) abhängig, die durch die Eintragung des Rangwechsels in ihren Rechten betroffen wird (§ 880 Abs. 1 BGB). Im Grundbucheintragungsverfahren hat das Grundbuchamt die Wirksamkeit der rechtsgeschäftlichen Bevollmächtigung durch den in seinen Rechten Betroffenen zu prüfen, und zwar nicht nur die Wirksamkeit der ursprünglichen Erteilung der Vollmacht, sondern auch deren Fortbestand zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Eintragungsbewilligung. Dass die Beteiligte zu 3) dem Beteiligten zu 1) ursprünglich eine umfassende rechtsgeschäftliche Vollmacht erteilt hat, ergibt sich aus der in beglaubigter Abschrift vorliegenden notariellen Urkunde vom 25.01.2001. Da ein Nachweis des Fortbestehens der Vollmacht in der Form des § 29 GBO nicht möglich ist, hat das Grundbuchamt unter freier Würdigung aller ihm bekannten Tatsachen und unter Berücksichtigung der allgemeinen Erfahrungssätze darüber zu entscheiden, ob es das Fortbestehen der Vollmacht annehmen kann (BayObLGZ 1959, 297 = NJW 1959, 2119; 1985, 318 = Rpfleger 1986, 90; KG DNotZ 1972, 18, 21; Knothe in Bauer/von Oefele, GBO, § 29, Rdnr. 23). Für die Überzeugungsbildung des Grundbuchamtes spielt der Rechtsscheintatbestand des § 172 Abs. 1 und 2 BGB eine wichtige Rolle. Nach dieser Vorschrift gilt, wenn der Vollmachtgeber dem Bevollmächtigten eine Vollmachtsurkunde aushändigt und letzterer sie dem Geschäftsgegner vorlegt, der Bevollmächtigte dem Dritten gegenüber als zur Vertretung befugt, es sei denn (§ 173 BGB), dass der Dritte den Mangel der Vollmacht kannte oder kennen musste. Insbesondere dann, wenn die Voraussetzungen dieses Rechtsscheintatbestandes vorliegen, wird das Grundbuchamt regelmäßig davon ausgehen können, dass der Fortbestand der Vollmacht hinreichend nachgewiesen ist (Knothe, a.a.O., § 29, Rdnr. 24; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 13. Aufl., Rdnr. 3584). Die Voraussetzungen dieses Rechtsscheintatbestandes liegen hier vor. In der notariellen Urkunde vom 17.07.2003 hat der Notar festgestellt, dass bei der Beurkundung eine Ausfertigung der notariellen Urkunde vom 25.01.2001 vorlag, die sodann in beglaubigter Abschrift der Urkunde beigelegt worden ist. Eine solche Feststellung reicht nach anerkannter Auffassung sowohl zum Nachweis des Besitzes des Bevollmächtigten als auch der Vorlage der Urkunde aus (OLG Frankfurt FGPrax 1996, 208; OLG Stuttgart FGPrax 1998, 125; BayObLG Rpfleger 2002, 194; Knothe, a.a.O.). 13
- Entgegen der Auffassung der weiteren Beschwerde wird das Grundbuchamt jedoch dadurch, dass bei der Beurkundung eine Ausfertigung der Vollmachtsurkunde vorgelegt worden ist, nicht in seiner Überzeugungsbildung gebunden, das Fortbestehen der Vollmacht zwingend als nachgewiesen erachten zu müssen. Ist nämlich die Vollmacht zum Zeitpunkt der Vornahme des Rechtsgeschäfts durch den Bevollmächtigten bereits erloschen, so ergibt sich die Bindungswirkung des Rechtsgeschäfts für den Vollmachtgeber ausschließlich aus dem Rechtsscheintatbestand des § 172 Abs. 1 und 2 BGB. Hat das Grundbuchamt außerhalb der vorgelegten Eintragungsunterlagen tatsächliche Kenntnisse, die darauf schließen lassen, 14

dass die erteilte Vollmacht bereits erloschen ist, ist es berechtigt, weitere formgerechte Unterlagen zum Nachweis der Vertretungsbefugnis zu verlangen (BayObLGZ 1959 und 1985 jeweils a.a.O.; KG DNotZ 1972, 18, 21; Meikel/Brambring, GBO, 9. Aufl., § 29, Rdnr. 56; Knothe, a.a.O., § 29, Rdnr. 23; Demharter, GBO, 24. Aufl., § 19, Rdnr. 80; Schöner/Stöber, a.a.O., Rdnr. 3590).

Dieser Beurteilung steht nicht entgegen, dass das materielle Recht durch den Rechtsscheintatbestand die Möglichkeit eines den Vertretenen bindenden Rechtserwerbs trotz des bereits eingetretenen Erlöschens der Vollmacht eröffnet. Dies folgt aus dem bewertenden Vergleich mit der Grundbuchverfahrensrechtlichen Behandlung des gutgläubigen Rechtserwerbs vom eingetragenen Nichtberechtigten (§ 892 BGB). Dazu ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass das Grundbuchamt nicht dabei mitwirken darf, durch seine Eintragungstätigkeit einen Rechtserwerb herbeizuführen, der nur kraft guten Glaubens stattfindet (KG JFG 18, 205, 208; Rpfleger 1973, 21; BayObLGZ 1954, 97, 99; 1994, 66, 71 = Rpfleger 1994, 453; OLG Düsseldorf MittBayNot 1975, 224, 225; OLG Frankfurt Rpfleger 1991, 361; OLG Karlsruhe NJW-RR 1998, 445; Demharter, a.a.O., § 13 Rn. 12; a.A. MK/BGB-Wacke, 4. Aufl., § 892, Rdnr. 70). Diese Beurteilung beruht maßgebend darauf, dass ein Erwerb, der sich kraft guten Glaubens vollzieht, zwar zu einem in jeder Hinsicht rechtmäßigen Erwerb führt, die rechtsändernde Wirkung jedoch erst mit der Eintragung im Grundbuch eintritt. Diese Rechtswirkung darf durch die Eintragungstätigkeit des Grundbuchamts nicht herbeigeführt werden, wenn das Grundbuchamt weiß, dass ohne den guten Glauben ein Rechtserwerb nicht möglich wäre. Dem berechtigten Schutz des gutgläubigen Erwerbers, der sich aus dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs ableitet und der im Interesse eines reibungslosen Rechtsverkehrs unverzichtbar ist, steht der nicht minder berechnete Schutz desjenigen gegenüber, der durch einen gutgläubigen Erwerb einen Rechtsverlust erleidet. Eine wesentliche Aufgabe des Grundbuchamts ist es gerade, einen solchen Rechtsverlust durch Verfügung eines Nichtberechtigten zu verhindern. Es ist im Hinblick auf die Aufgabenstellung des Grundbuchamts nicht zulässig, dass dieses sehenden Auges einen Rechtsverlust des wahren Berechtigten durch seine Eintragungstätigkeit herbeiführt. Entscheidend ist, dass der gutgläubige Erwerber vor seiner Eintragung im Grundbuch noch keine endgültig gesicherte Rechtsposition hat. Dieselbe Bewertung ist geboten, wenn bei einem von einem Bevollmächtigten geschlossenen Rechtsgeschäft ein Rechtserwerb des Geschäftsgegners sich nur aufgrund des Rechtsscheintatbestandes des § 172 Abs. 1 und 2 BGB vollziehen kann. Auch in diesem Fall wäre es mit der Aufgabenstellung des Grundbuchsamtes unvereinbar, durch seine Eintragungstätigkeit den Rechtserwerb eines Dritten zu ermöglichen, von dem es weiß, dass ihm eine hinreichende Legitimation durch den eingetragenen Berechtigten nicht oder nicht mehr zugrunde liegt.

15

Von diesem Ausgangspunkt aus ist es nicht zu beanstanden, dass das Landgericht unter Berücksichtigung der Vorgänge des für die Beteiligte zu 3) geführten Betreuungsverfahrens von dem Erlöschen der Vollmacht ausgegangen ist, die sie dem Beteiligten zu 1) in der notariellen Urkunde vom 25.01.2001 erteilt hat. Wenn dem Grundbuchamt bekannt ist, dass für den rechtsgeschäftlich Vertretenen ein Betreuungsverfahren geführt wird, so liegen besondere Umstände vor, die das Grundbuchamt jedenfalls berechtigen, durch Beiziehung der Betreuungsakten zu prüfen, ob sich daraus Anhaltspunkte für ein Erlöschen der rechtsgeschäftlichen Bevollmächtigung ergeben, die der Betroffene in zurückliegender Zeit erteilt hat.

16

Eine Bevollmächtigung endet auch dadurch, dass der Bevollmächtigte einseitig auf die erteilte Vollmacht verzichtet (OVG Hamburg NVwZ 1985, 350; Staudinger/Schilken, BGB, 13. Bearb., § 168, Rdnr. 18; Soergel/Leptien, BGB, 13. Aufl., § 168, Rdnr. 5; MK/BGB-Schramm,

17

4. Aufl., § 168, Rdnr. 8). Rechtlich beanstandungsfrei hat das Landgericht einen solchen Verzicht aus der Erklärung des Beteiligten zu 1) im Termin zu Anhörung vor dem Amtsgericht vom 17.05.2002 in dem für die Beteiligte zu 3) geführten Betreuungsverfahren abgeleitet. Die Frage der Wirksamkeit der notariellen Vollmacht der Beteiligten zu 3) vom 25.01.2001 war unter dem Gesichtspunkt deren Geschäftsfähigkeit zum damaligen Zeitpunkt Gegenstand der Erörterung. In diesem Rahmen hat der Beteiligte zu 1) ausdrücklich erklärt, er sei mit dem von dem zu bestellenden Berufsbetreuer in Aussicht genommenen Widerruf dieser Vollmacht einverstanden. Deutlicher kann der einseitige Verzicht auf die Rechte aus der Bevollmächtigung kaum zum Ausdruck gebracht werden.

Eine Entscheidung über die Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde gem. § 13 a Abs. 1 S. 2 FGG ist nicht veranlasst. 18

Die Festsetzung des Gegenstandswertes für das Verfahren der weiteren Beschwerde beruht auf den §§ 131 Abs. 2, 30 Abs. 1 KostO und folgt der unbeanstandet gebliebenen Festsetzung der landgerichtlichen Entscheidung. 19