Oberlandesgericht Hamm, I-15 Wx 117/11

Datum:	13.10.2011
Gericht:	Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper:	15. Zivilsenat
Entscheidungsart:	Beschluss
Aktenzeichen:	I-15 Wx 117/11
ECLI:	ECLI:DE:OLGHAM:2011:1013.I15WX117.11.00

Vorinstanz:	Landgericht Dortmund, 9 T 434/09

Tenor:

Der angefochtene Beschluss und die Zwischenverfügung des Grundbuch-amts werden aufgehoben.

G r ü n d e : 1

I. 2

Die Beteiligte zu 1) ist als Eigentümerin der in dem eingangs genannten Grundbuch verzeichneten Grundstücke eingetragen. Sie darf über die Grundstücke nur mit Zustimmung des nach § 70 VAG (Versicherungsaufsichtsgesetz) bestellten Treuhänders I oder dessen Stellvertreters verfügen. 3

Durch notariellen Vertrag vom 19.12.2008 (Urkunde Nr. 1907/2008 des Notars Dr. Q2 in N) brachte die Beteiligte zu 1), die Q AG (abgekürzt Q), mit Zustimmung des im Grundbuch eingetragenen Treuhänders die Grundstücke mit Wirkung vom 31.12.2008 in die damals noch in Gründung befindliche Beteiligte zu 2), die Q Grundstücksverwaltungs GmbH & Co KG, ein und erklärte die Auflassung. Die Gründung der Beteiligten zu 2) wurde unter dem 19.12.2008 zum Handelsregister angemeldet, die Registereintragung erfolgte am 05.01.2009. 4

Bei Vertragsschluss wurde die Beteiligte zu 1) aufgrund der Vollmacht vom 12.11.2007 von der W3 GmbH (im Folgendem: W3 GmbH) und diese wiederum von ihren Prokuristen I2 und S vertreten. Die unterschriftsbeglaubigte Vollmachtserteilung der Beteiligten zu 1) an die W3 GmbH (Urkunde Nr. 1444/2007 des Notars Dr. Q in N) lautet auszugsweise: 5

> "Mit Funktionsausgliederungs- und Dienstleistungsvertrag vom 13. Dezember 2006 hat die Q6 einen Teil ihrer Vermögensverwaltung auf die W3 übertragen.

Gemäß § 7 Abs. 1 des Funktionsausgliederungs- und Dienstleistungsvertrags erteilt die Q der W3 Vollmacht, sie im Rahmen der Vermögensverwaltung in vollem Umfang, auch gegenüber Behörden und Gerichten, zu vertreten. Der Vertretungsbereich erstreckt sich auf das gesamte Vermögen der Q mit Ausnahme folgender Anlageformen: 7

- strategische Beteiligungen 8
- Darlehen (inkl. Nachrangdarlehen und stille Beteiligungen) an verbundene Unternehmen

Die Vollmacht erstreckt sich des Weiteren auf sämtliche Geschäfte und Rechtshandlungen, die zur Wahrnehmung der Vermögensinteressen der Q in dem genannten Bereich erforderlich oder zweckmäßig sind, insbesondere auf 9

- ... 10
- den Erwerb und die Veräußerung von Anteilen an Grundstücks(beteiligungs)-gesellschaften sowie die Wahrnehmung der mitgliedschaftsrechtlichen Rechte der Q in und gegenüber diesen Gesellschaften
- den Erwerb und die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstü-cken sowie grundstücksgleichen Rechten
- ...

Die Beteiligte zu 2) wurde von dem Geschäftsführer ihrer Komplementärin, der W Verwaltungs GmbH, I3 vertreten. Einzige Kommanditistin der Beteiligten zu 2) ist die Beteiligte zu 1). Der Gesellschaftszweck der Beteiligten zu 2) beschränkt sich auf die Verwaltung des eigenen Grundvermögens. 11

Mit Schreiben vom 07.07.2009 übersandte der Urkundsnotar den Vertrag vom 19.12.2008 an das Grundbuchamt mit dem Antrag, die Umschreibung des Eigentums und die vom Treuhänder bewilligte Löschung des Treuhändersperrvermerks im Grundbuch zu vollziehen. 12

Mit Zwischenverfügung vom 13.07.2009 wies das Grundbuchamt darauf hin, der Eintragung stehe u.a. entgegen, dass die Veräußerungsgenehmigung der Beteiligten zu 1) nebst Nachweis der Vertretungsbefugnis der dabei für sie handelnden Organe fehle. Die Vollmachtserteilung vom 12.11.2007 nehme nämlich "strategische Beteiligungen" vom Umfang der Vertretungsmacht aus und es sei nicht auszumachen, ob hier eine solche vorliege; außerdem seine die Prokuristen nicht nach § 49 Abs. 2 HGB zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken besonders befugt. Zwar veräußerten sie vorliegend keine eigenen Grundstücke der W3 GmbH, der Vollmachtgeber müsse aber davon ausgehen, dass bei Veräußerung seiner Grundstücke die gleichen Maßstäbe angelegt werden wie bei dem Grundeigentum der Bevollmächtigten selbst. Zur "Veräußerung von Grundstücken" zähle auch die Einbringung von Grundstücken in eine Gesellschaft. 13

Hiergegen legte die Beteiligte zu 2) mit Schreiben vom 20.07.2009 Beschwerde ein (die weitere Beanstandung ist nicht Gegenstand der Beschwerde und weiteren Beschwerde), der das Grundbuchamt nicht abhalf und die das Landgericht mit Beschluss vom 11.01.2011 zurückwies. Gegen die Entscheidung des Landgerichts richtet sich die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 2). 14

II. 15

Die weitere Beschwerde ist nach den §§ 78, 80 GBO, Art 111 FG-ReformG statthaft und auch sonst zulässig. Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 2) folgt aus der Zurückweisung 16

ihrer Erstbeschwerde.

In der Sache ist die weitere Beschwerde begründet und führt zur Aufhebung der Zwischenverfügung des Grundbuchamts. 17

Das Landgericht war mit einer nach §§ 71, 73 GBO zulässig eingelegten Beschwerde befasst, die der Urkundsnotar ausdrücklich namens der Beteiligten zu 2) eingelegt hatte. Die Rechtsmittelfähigkeit einer Zwischenverfügung des Grundbuchamtes ist anerkannt, obwohl es sich dabei nicht um eine instanzabschließende Entscheidung handelt (BGH NJW 1994, 1158). 18

1. 19

Das Landgericht ist zutreffend zu dem Ergebnis gelangt, dass die W3 GmbH aufgrund der ihr am 12.11.2007 erteilten Vollmacht berechtigt war, für die Beteiligte zu 1) den notariellen Vertrag vom 19.12.2008 mit der Beteiligten zu 2) abzuschließen. 20

Nach § 20 GBO hat das Grundbuchamt bei der Eintragung eines rechtsgeschäftlichen Eigentumswechsels die Wirksamkeit der Einigung (§ 925 BGB) zu prüfen. Lässt sich ein Beteiligter bei der Erklärung der Auflassung in zulässiger Weise vertreten, erstreckt sich die Prüfungspflicht des Grundbuchamtes auch auf den in der Form des § 29 GBO zu führenden Nachweis der Bevollmächtigung des Vertreters. Dabei genügt es, dass der Bevollmächtigte im Zeitpunkt der Auflassung Vollmacht hatte (Schöner/Stöber Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rn 3322). Die Auslegung einer Vollmacht hat, auch wenn sie sich - wie hier - auf die Vornahme der materiell-rechtlichen Einigung bezieht, nach den Grundsätzen für die Auslegung von Grundbucherklärungen zu erfolgen (Senat FGPrax 2005, 240 und 2010, 10; Demharter, GBO, 27. Aufl., § 20, Rn 21). Maßstab der Auslegung ist deshalb die Bedeutung, die sich nach Wortlaut und Sinn der Erklärung für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende ergibt. Außerhalb der Erklärung liegende Umstände dürfen zur Auslegung nur insoweit herangezogen werden, als sie für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGH NJW 1985, 385; 1991, 1613). Dem das Grundbuchverfahren beherrschenden Bestimmtheitsgrundsatz wird allerdings nur genügt, wenn eine Auslegung zu einem zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis führt (BGH NJW 1995, 1081). Diese Einschränkung ist jedoch lediglich dahin zu verstehen, dass Zweifel, die bei der methodisch beschränkten Auslegung verbleiben, nicht durch die Berücksichtigung außerhalb der Urkunde liegender Umstände im Wege weiterer tatsächlicher Ermittlungen, sondern nur durch ergänzenden urkundlichen Nachweis behoben werden können. Dies bedeutet jedoch auch umgekehrt, dass ein bestimmtes Auslegungsergebnis, das sich aus einer urkundlich nachgewiesenen Erklärung ableiten lässt, nicht durch die Einbeziehung von Umständen in Zweifel gezogen werden kann, die im Rahmen einer individuellen Auslegung am Maßstab des § 133 BGB zwar angebracht werden könnten, jedoch in dem auf den formellen Nachweis der Eintragungsvoraussetzungen beschränkten Grundbuchverfahren nicht berücksichtigt werden können. Im Hinblick auf diese Beschränkung unterliegt die Auslegung der uneingeschränkten Nachprüfung im Rechtsbeschwerdeverfahren (Senat a.a.O.; Bauer/von Oefele/Budde GBO, 2. Aufl., § 78, Rn 26). 21

Von diesen Grundsätzen ist das Landgericht ausgegangen und ist zutreffend zu dem Ergebnis gekommen, dass die der Q erteilte Vollmacht ausreiche, das vorliegende Rechtsgeschäft abzuschließen und nicht die in der Urkunde enthaltene Ausnahmeregelung greife. Zwar ist der Begriff der strategischen Beteiligung in der Vollmachterteilung nicht definiert; auch gibt es nicht eine allgemeingültige Definition zu diesem Begriff. Dies liegt daran, dass es jeweils auf die strategischen Ziele, die mit einer Beteiligung verfolgt werden, 22

ankommt; diese können höchst unterschiedlich sein, z.B. die Beteiligung an anderen Gesellschaften, um so die Erreichung eigener Unternehmensziele zu unterstützen. Auch wenn strategische Ziele in der Vollmachtsurkunde nicht benannt sind, so ist gleichwohl in der Vollmachtsurkunde klargestellt, dass der schlichte Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken nicht unter "strategische Beteiligungen" zu zählen sind. Vorliegend geht es ausschließlich um die Übertragung der Grundstücke von der zu 1) beteiligten Q auf die Beteiligte zu 2), deren einzige Kommanditistin die Beteiligte zu 1) ist. Dass diese Übertragung nicht unter den Begriff der "strategischen Beteiligung" fällt, ergibt sich auch daraus, dass das mit der Übertragung strategisch verfolgte Ziel im Vorfeld des Vertrages dahin entschieden worden ist, das Grundvermögen der Beteiligten zu 1) auf die Beteiligte zu 2) zu übertragen.

2. 23

Zutreffend ist auch die Auffassung des Landgerichts, aus § 49 Abs. 2 HGB ergebe sich nicht die Notwendigkeit für eine besondere Ermächtigung der für die W3 GmbH handelnden Prokuristen. Nach dieser Vorschrift ist der Prokurist zur *Veräußerung und Belastung von Grundstücken* nur ermächtigt (= bevollmächtigt), wenn ihm diese Befugnis besonders erteilt ist; als Veräußerung ist auch die Einbringung von Grundstücken in eine Gesellschaft anzusehen (MünchKommHGB/ Krebs, 3. Aufl. § 49 Rn 42). In der Rechtsprechung und Literatur ist allerdings streitig, ob die Einschränkung der Vertretungsmacht in § 49 Abs. 2 HGB nur die Veräußerung und Belastung von Grundstücken des Kaufmanns betrifft, den der Prokurist vertritt (LG Chemnitz NotBZ 2008, 241; Ensthaler/ Schmidt, Gemeinschaftskommentar zum HGB und UN-Kaufrecht, 7. Aufl., § 49 Rn 11; Heymann/Sonnenschein, Handelsgesetzbuch, § 49 Rn 17; MünchKommHGB/ Krebs, a.a.O. § 49 Rn 38; Schlegelberger/Hefermehl, Handelsgesetzbuch, 5. Aufl., § 49 Rn 15), oder ob sie die Vertretungsmacht des Prokuristen umfassend bei allen Grundstücksveräußerungen und -belastungen einschränkt (Ebenroth/Boujong/Joost/ Weber, Handelsgesetzbuch, § 49 Rn 18; Oetker/ Schubert, Kommentar zum HGB, 2. Aufl., § 49 Rn 25; Röhricht/v. Westphalen/Wagner, Handelsgesetzbuch, 3. Aufl., § 49 Rn 14; Staub, Handelsgesetzbuch, 5. Aufl., § 49 Rn 31). Der Senat hat sich bereits in seiner Entscheidung vom 03.07.1967 - 15 W 283/67 (NJW 1967, 2163) der ersten Auffassung angeschlossen und hält an dieser Auffassung fest. Die W3 GmbH betreibt ein Handelsgeschäft, das u.a. die Vermögensverwaltung von Gesellschaften umfasst. Dazu gehört auch das Grundvermögen der von ihr verwalteten Gesellschaften und, wie der notarielle Vertrag vom 18.12.2008 zeigt, die Durchführung Veräußerung dieser Grundstücke. Die Prokura ermächtigt zu allen Arten von gerichtlichen und außergerichtlichen Geschäften und Rechtshandlungen, die der Betrieb eines Handelsgewerbes mit sich bringt. Ein Grund, den Prokuristen der GmbH von diesem, jedenfalls teilweise, auch dem Handelsgeschäft der W3 GmbH zugehörigen Tätigkeitsbereich auszuschließen, besteht nicht. § 49 Abs. 2 HGB ist daher einschränkend dahin auszulegen, dass er nur auf Grundstückseigentum des Kaufmanns gerichtet ist, damit dessen Unternehmen nicht durch Handlungen Dritter die Grundlage entzogen wird (vgl. Heymann/Sonnenschein a.a.O.). 24

3. 25

Zu Unrecht meint das Landgericht aber, die von der Beteiligten zu 1) bevollmächtigte W3 GmbH sei nicht befugt gewesen, für das hier abzuschließende Rechtsgeschäft ihren Prokuristen eine Untervollmacht zu erteilen. Ob ein Bevollmächtigter zur Erteilung einer Untervollmacht berechtigt ist, ist, sofern eine solche Befugnis nicht ausdrücklich geregelt ist, im Wege der Auslegung zu ermitteln (§ 133 BGB). Dabei ist in erster Linie auf den Willen des Geschäftsherrn abzustellen. Beruht die Hauptvollmacht auf besonderen Umständen, wird 26

dies in der Regel die Erteilung einer Untervollmacht ausschließen. Anders ist es, wenn der Geschäftsherr kein Interesse daran haben kann, dass gerade der Bevollmächtigte die Angelegenheit persönlich wahrnimmt - hier also durch die Geschäftsführer der W3 GmbH - (vgl. BGH BB 1959, 319).

Vorliegend sind keine Gesichtspunkte für die Annahme zutage getreten, dass die Beteiligte zu 1) erkennbar ein Interesse daran haben könnte, dass für sie nur ein Geschäftsführer der W3 GmbH bei dem vorliegenden Rechtsgeschäft handeln sollte, etwa wegen eines persönlichen Vertrauensverhältnisses (vgl. MünchKommBGB/Schramm, 5. Aufl., § 167 Rn 102). Denn sie hat der W3 GmbH in der Vollmachtsurkunde vom 12.11.2007 eine umfassende Vollmacht erteilt, was die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie grundstücksgleichen Rechten anbelangt, ohne auch nur andeutungsweise eine bestimmte Person zu benennen oder die Wahrnehmung der Aufgaben des Bevollmächtigten auf die Geschäftsführer zu begrenzen. Dabei ist auch in den Blick zu nehmen, dass es sich bei dem vorgenommenen Rechtsgeschäft, die Veräußerung von Betriebsgrundstücken in Vollzug des notariellen Vertrages vom 19.12.2008, um eine Routineangelegenheit handelt, bei der die Vollmachtgeberin kein schutzwürdiges Interesse an der persönlichen Wahrnehmung der Vertretungsvollmacht durch die Hauptvertreterin hat. Ergibt sich danach die Befugnis zur Erteilung der Untervollmacht bereits aus dem Zusammenhang der Vollmachtserteilung, bedarf es dazu eines weiteren förmlichen Nachweises im Sinne des § 29 GBO nicht. Insoweit kann der Senat der gegenteiligen Auffassung des Landgerichts nicht folgen. 27

Die Entscheidung des Landgerichts kann daher keinen Bestand haben und ist aufzuheben. Auf die erste Beschwerde der Beteiligten zu 2) ist auch die von ihr angefochtene Zwischenverfügung des Grundbuchamts aufzuheben. 28

Eine Wertfestsetzung ist wegen des Erfolgs des Rechtsmittels nicht veranlasst. 29

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE