
Datum: 22.02.2012
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: I-15 W 67/11
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2012:0222.I15W67.11.00

Vorinstanz: Amtsgericht Münster, HI-10185-2

Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Der Beschwerdewert wird auf bis zu 1.000 € festgesetzt.

-
- Gründe 1
- Die Beschwerde ist nach den §§ 71 Abs. 1, 72 GBO statthaft sowie formgerecht eingelegt. 2
- In der Sache ist die Beschwerde unbegründet, da das Amtsgericht mit seiner Zwischenverfügung vor einer Eintragung des Eigentumswechsels zutreffend die Vorlage einer weiteren Genehmigung der Auflassungserklärung durch Gesamtvertretungsberechtigte der beteiligten Stadt verlangt hat. 3
- Im Anwendungsbereich des Einigungsgrundsatzes (§ 20 GBO) hat das Grundbuchamt beim Handeln eines Vertreters das Vorliegen der notwendigen Vertretungsmacht grundsätzlich eigenständig zu prüfen, wozu auch die Prüfung gehört, ob eine vorgelegte Vollmacht inhaltlich das vorgenommene Geschäft abdeckt (Demharter, GBO, 27.Aufl., § 20 Rdn.21). Vorliegend ist die Auflassung durch eine vollmachtlose Vertreterin der Stadt erklärt worden. Diese Erklärung ist durch den Städtischen Amtsrat Osterhoff genehmigt worden, der sich hierbei auf die Vollmacht vom 22.07.2010 stützt, die durch den Stadtdirektor, nach der Hauptsatzung der ständige Vertreter des Oberbürgermeisters, unterzeichnet worden ist. Durch diese wird u.a. der vorgenannte Amtsrat bevollmächtigt, für die Stadt Grundstücksgeschäfte der laufenden Verwaltung zu tätigen und die für den Abschluss des schuldrechtlichen Vertrages sowie den Eigentumsübergang erforderlichen 4

Willenserklärungen abzugeben.

Die Vollmacht beschränkt die Vertretungsmacht danach von vorneherein auf den Kreis der Geschäfte laufender Verwaltung, orientiert sich also an der Vorschrift des 5

§ 64 Abs.2 GO. Der Begriff des Geschäfts der laufenden Verwaltung ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der der uneingeschränkten Prüfung durch das Grundbuchamt unterliegt und einer Definition durch das untergesetzliche Gemeinderecht nicht zugänglich ist (Senat FGPrax 2010, 228). Vorliegend ist das Grundbuchamt zutreffend davon ausgegangen, dass die Auflassung kein Geschäft der laufenden Verwaltung und damit auch nicht von der Vollmacht gedeckt ist. 6

Dabei mag dahinstehen, ob sich dies aus der wirtschaftlichen Bedeutung des Gesamtgeschäfts im Verhältnis zur wirtschaftlichen Leistungskraft der Gemeinde ergibt. Der Senat hält die Argumentation des Grundbuchamtes, die allein auf das Jahresergebnis abstellt, für bedenklich. Getragen wird die Zwischenverfügung allerdings von dem Hinweis des Grundbuchamtes auf die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 27.10.2008 (NJW 2009, 289). Der II. Zivilsenats des BGH hat hier eine regelmäßige Wiederkehr des Geschäftstyps und damit ein Geschäft der laufenden Verwaltung insbesondere mit der Begründung verneint, dass die Gemeinden bei Grundstücksgeschäften besonders schutzbedürftig seien. 7

Grundstücksgeschäfte können danach nur in Ausnahmefällen als laufende Angelegenheiten zu qualifizieren sein (so schon BayObLG Rpfleger 1975, 95; Bauer/v.Oefele/Schaub, GBO, 2.Aufl., AT VII Rdn. 318f m.w.N.). Beispielhaft hat Heggen (ZNotP 2009, 333, 341) –aus der Sicht des Senats zutreffend- darauf hingewiesen, dass im Einzelfall bei einer größeren Gemeinde, die in erheblichem Umfang Erbbaurechte ausgegeben hat, die Zustimmungen zur Veräußerung dieser Erbbaurechte Rechtshandlungen sind, bei denen eine erhebliche Gefährdung der Vermögensinteressen der Gemeinde kaum zu besorgen ist. Ebenfalls beispielhaft hat der Senat in seiner bereits angeführten Entscheidung ausgeführt, dass die Bestellung von geringfügigen Dienstbarkeiten zugunsten eines ganz oder teilweise in der Hand der Gemeinde befindlichen örtlichen Versorgungsunternehmens durchaus wiederkehrend vorkommt und es sich offenkundig um ein für die Gemeinde unbedeutendes Geschäft handelte. 8

Für den hier zu beurteilenden Fall ist vom Schutzzweck des § 64 Abs.1 GO, der in besonderem Maße bei grundstücksbezogenen Geschäften greift, auszugehen. Eine Zuordnung zum Bereich der laufenden Verwaltung kommt danach nur hinsichtlich solcher grundstücksbezogener Geschäfte in Betracht, die sich bei wirtschaftlicher Betrachtung in Relation zur Größe der Gemeinde am unteren Rand der Erheblichkeit bewegen. Denn nur unter diesen engen Voraussetzungen kann unter Berücksichtigung des gesetzlichen Schutzzwecks im Sinne der bereits herangezogenen Entscheidung des Senats als offenkundig festgestellt werden, dass es sich um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt. 9

Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt. Eine Grundstücksveräußerung mit einem wirtschaftlichen Gegenwert von 64.170 € kann, unabhängig von der Wirtschaftskraft der einzelnen Gemeinde, nicht mehr als unbedeutend angesehen werden. Dabei gibt der vorliegende Fall dem Senat keine Veranlassung, sich im Grundsatz auf eine bestimmte Wertgrenze festzulegen, die angesichts der notwendig auf den Einzelfall bezogenen Sichtweise ohnehin nur einer ersten Orientierung dienen könnte. Denn jedenfalls liegt diese Grenze auch bei einer größeren Stadt deutlich unter dem hier in Frage stehenden Kaufpreis. 10

Da es sich vorliegend also nicht mehr um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt, deckt die Vollmacht keine der insoweit abgegebenen Willenserklärungen, mithin auch nicht die Auflassung. Das Grundbuchamt ist somit zutreffend von einem Eintragungshindernis ausgegangen. Soweit es zur Behebung die Unterschrift von zwei vertretungsberechtigten Mitarbeitern der Stadt verlangt hat, ist dies als Forderung nach einer (wirksamen) Genehmigung des vollmachtlosen Handelns anzusehen. Auch dies ist nicht zu beanstanden, da im Falle vollmachtlosen Handelns ein behebbares Eintragungshindernis vorliegt. 11

Die Wertfestsetzung beruht auf den §§ 131, 30 KostO. 12

Die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs.2 GBO) kommt nicht in Betracht, da die vorliegende Entscheidung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs folgt. 13