
Datum: 05.11.2014
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 452/14
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2014:1105.15W452.14.00

Vorinstanz: Amtsgericht Hagen
Schlagworte: Grundbuchamt, Geschäftsfähigkeit des Erklärenden, Eintragungshindernis, selbständige Prüfung
Normen: § 19 GBO; §§ 104 Nr. 2, 105 Abs. 1 BGB

Leitsätze:

Soll eine Grundbucheintragung erfolgen, hat das Grundbuchamt die Geschäftsfähigkeit des Erklärenden selbständig zu prüfen, ohne an die Beurteilung der Geschäftsfähigkeit durch den beurkundenden Notar gebunden zu sein. Dabei kann das Grundbuchamt von dem Erfahrungssatz ausgehen, dass die Geschäftsfähigkeit die Regel und die Geschäftsunfähigkeit die Ausnahme ist (wie BayObLGZ 1989, 111 = NJW-RR 1989, 910).

Bestehen ernsthafte Zweifel an der Geschäftsfähigkeit, die sich auch aus Vorgängen außerhalb der vorgelegten Eintragungsunterlagen ergeben können, liegt ein Eintragungshindernis im Sinne des § 18 Abs. 1 S. 1 GBO vor; die Zweifel müssen dann von dem Antragsteller so weit zerstreut werden, dass wieder von dem Grundsatz der Geschäftsfähigkeit ausgegangen werden kann

Tenor:

Der angefochtene Beschluss wird aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Entscheidung über den Eintragungsantrag unter Beachtung der Rechtsauffassung des Senats an das Grundbuchamt zurückverwiesen.

Gründe:

- 1 Die namens der Beteiligten (§ 15 GBO) vom Notar eingelegte Beschwerde ist nach den §§ 71 ff. GBO zulässig und begründet. Der angefochtene Beschluss ist daher aufzuheben.
- 2 Nach § 19 GBO hat das Grundbuchamt bei der Eintragung aufgrund einer rechtsgeschäftlichen Vollmacht deren Wirksamkeit zu prüfen. Hierzu gehört daher auch die Prüfung, ob die Beteiligte zu 1) bei der Vollmachtserteilung ihres Sohnes am 05.05.2014 geschäftsfähig war (§§ 104 Nr. 2, 105 Abs. 1 BGB).
- 3 Die Geschäftsfähigkeit der Erklärenden hat das Grundbuchamt selbständig zu prüfen, ohne an die Beurteilung der Geschäftsfähigkeit durch den beurkundenden Notar gebunden zu sein (BayObLGZ 1989, 111 ff. = MDR 1989, 748 = NJW-RR 1989, 910 f.; Knothe in Bauer/von Oefele, GBO, 3. Aufl., § 29, Rn. 40; Herrmann in Kuntze/ Ertl/Herrmann/Eickmann, Grundbuchrecht, 6. Aufl., § 18 GBO, Rn. 11). Dabei kann das Grundbuchamt von dem Erfahrungssatz ausgehen, dass die Geschäftsfähigkeit die Regel und die Geschäftsunfähigkeit die Ausnahme ist (BayObLG a.a.O.; OLG Frankfurt NJW-RR 2006, 450 ff.; Knothe a.a.O.). Bestehen aber ernsthafte Zweifel an der Geschäftsfähigkeit, die sich auch aus Vorgängen außerhalb der vorgelegten Eintragungsunterlagen ergeben können, liegt ein Eintragungshindernis im Sinne des § 18 Abs. 1 S. 1 GBO vor; die Zweifel müssen dann von dem Antragsteller so weit zerstreut werden, dass wieder von dem Grundsatz der Geschäftsfähigkeit ausgegangen werden kann (BayObLG a.a.O.; OLG Frankfurt a.a.O.; Knothe a.a.O.; Herrmann a.a.O.; Demharter, GBO, 29. Aufl., § 18, Rn. 3).
- 4 Im vorliegenden Fall bestehen keine durchgreifenden Zweifel daran, dass die Beteiligte zu 1) im Zeitpunkt der notariell beurkundeten Vollmachtserklärung vom 05.05.2014 geschäftsfähig war. Das Amtsgericht Hagen hatte in dem für die Beteiligte zu 1) geführten Betreuungsverfahren ein Gutachten des Arztes für Neurologie und Psychiatrie sowie Psychotherapie Dr. G vom 15.04.2014 eingeholt. Nach den Ausführungen des Gutachters, der die Beteiligte am 09.04.2014 untersucht hat, lässt sich nicht feststellen, dass diese zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung kognitiv so eingeschränkt gewesen war, um daraus eine Aufhebung des freien Willens des Beteiligten zu 1) ableiten zu müssen. In diesem zeitnah zu dem vorliegenden notariellen Vertrag erstellten Gutachten hat der Sachverständige ausgeführt, die Beteiligte zu 1) leide an einer chronifizierten paranoid-halluzinatorischen Psychose, wobei derzeit - und offensichtlich seit Jahren - kein Hinweis für eine akute Symptomatik bestehe. Insgesamt sei sie teilweise nicht in der Lage, die sie betreffenden Angelegenheiten zu regeln, wie u.a. finanzielle Angelegenheiten, Wohnungsangelegenheiten und Erbangelegenheiten. Hierzu hat der Sachverständige auf S. 11 seines Gutachtens aber darauf hingewiesen, dass die Beteiligte zu 1) selbst wisse, dass sie mit der Erbangelegenheit nach ihrem Bruder, die auch Gegenstand des notariellen Vertrages vom 16.06.2014 ist, überfordert sei und deshalb einen Rechtsanwalt beauftragt habe. Nach Einschätzung des Sachverständigen ist die Urteils- und Kritikfähigkeit zwar vermindert, aber nicht aufgehoben. Die Voraussetzungen für eine Betreuerbestellung gegen den Willen der Beteiligten zu 1) lägen nicht vor. Damit hat er § 1896 Abs. 1a BGB aufgegriffen, wonach gegen den freien Willen des Volljährigen ein Betreuer nicht bestellt werden darf. Die Freiheit des Willens i.S.d. des § 1896 Abs. 1a BGB bezieht sich zwar nicht auf die Geschäftsfähigkeit im Sinne des § 104 BGB, jedoch sind beide Bestimmungen im Kern deckungsgleich (vgl. BGH FamRZ 2011, 630).
- 5 Der vom Grundbuchamt herangezogene Begriff der partiellen Geschäftsunfähigkeit kann hier nicht zu einer anderen Beurteilung führen. Denn dieser Begriff beschränkt sich auf einen
- 6

Ausschluss der freien Willensbestimmung, der auf einen bestimmten gegenständlich abgegrenzten Kreis von Angelegenheiten begrenzt ist (BGH NJW 1970, 1680). Wenn das Grundbuchamt die partielle Geschäftsunfähigkeit auf alle Angelegenheiten außerhalb von Alltagsgeschäften beziehen will, handelt es sich in Wahrheit nicht um eine solche gegenständliche Abgrenzung, sondern im Kern um die Annahme einer sog. relativen Geschäftsunfähigkeit für besonders schwierige Geschäfte, deren Anerkennung jedoch in der ständigen Rechtsprechung abgelehnt wird (vgl. etwa BGH a.a.O.). Für die Bejahung der Geschäftsfähigkeit der Beteiligten zu 1) reicht es vielmehr aus, dass sie weiß, dass sie mit der Verwaltung der ihr angefallenen Erbschaft nach ihrem Bruder überfordert ist, und sie in der Lage ist, einer oder mehreren Personen ihres Vertrauens eine Vollmacht zur Regelung dieser Angelegenheiten zu erteilen. Wie sich im Rückschluss aus § 1896 Abs. 3 BGB ergibt, hängt die Wirksamkeit einer solchen Vollmachterteilung nicht davon ab, dass die Beteiligte zu 1) in der Lage ist, den oder die Bevollmächtigten in der Wahrnehmung der ihnen übertragenen Angelegenheiten substantiell zu überwachen.

Angesichts der zeitnahen ärztlichen Beurteilung bestehen keine objektivierbaren konkreten Anhaltspunkte für eine Geschäftsunfähigkeit der Beteiligten zu 1) zu dem hier maßgeblichen Zeitpunkt der Bevollmächtigung ihres Sohnes. Dies hat in dem Betreuungsverfahren auch der Amtsrichter so gesehen aufgrund des Gutachtens des Sachverständigen und der persönlichen Anhörung der Beteiligten zu 1) vom 21.02.2012 und daher die Betreuung aufgehoben. Eine abweichende Beurteilung würde im praktischen Ergebnis zum Ausschluss der Personen vom Rechtsverkehr führen, für die jemals ein Betreuer in der Vergangenheit bestellt worden war oder in der Gegenwart bestellt werden kann oder muss, und zwar entgegen dem der Regelung der §§ 104 Nr. 2, 105 BGB zugrunde liegenden Erfahrungssatz.

7