

---

**Datum:** 26.08.2016  
**Gericht:** Oberlandesgericht Hamm  
**Spruchkörper:** 15. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Beschluss  
**Aktenzeichen:** 15 W 318/16  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGHAM:2016:0826.15W318.16.00

---

**Vorinstanz:** Amtsgericht Lünen, WE-3459-13  
**Schlagworte:** Umfang einer Belastungsvollmacht  
**Normen:** BGB § 164

**Leitsätze:**

Die auch im Grundbuchverfahrensrecht gebotene Auslegung einer Belastungsvollmacht kann zu dem Ergebnis führen, dass die Vollmacht inhaltlich die Belastung des verkauften Wohnungseigentums mit einer Grundschuld deckt, deren Kapitalbetrag betragsmäßig über den Kaufpreis hinausgeht.

---

**Tenor:**

Die angefochtene Zwischenverfügung wird aufgehoben.

---

**Gründe:**

Die zulässige Beschwerde ist begründet.

Das Grundbuchamt hat den fehlenden Nachweis einer hinreichenden Vollmacht zu Unrecht beanstandet. Richtig ist im Ausgangspunkt, dass das Grundbuchamt bei dem Handeln eines Stellvertreters im Rahmen der Prüfung der Bewilligung (§ 19 GBO) auch die Wirksamkeit und die Reichweite der Vertretungsmacht zu prüfen hat. Nicht zu teilen vermag der Senat hingegen die Auffassung des Grundbuchamtes, dass sich anhand der vorliegenden Urkunden nicht feststellen lasse, dass die in § 11 des Kaufvertrages vom 13.05.2016 (UR-Nr. xxx/2016 Notar N) erteilte Belastungsvollmacht auch zur Bestellung und Bewilligung eines Grundpfandrechts über die Höhe des Kaufpreises hinaus berechtige.

1

2

3

4

Die auch im Grundbuchverfahrensrecht gebotene Auslegung der Belastungsvollmacht führt vielmehr zu dem Ergebnis, dass diese Vollmacht inhaltlich die Belastung des verkauften Wohnungseigentums mit einer Grundschuld deckt, deren Kapitalbetrag betragsmäßig über den Kaufpreis hinausgeht. Maßgebend für diese Auslegung ist, dass sich aus der Formulierung in § 11 der notariellen Urkunde weder ausdrücklich noch dem Zusammenhang nach ein Anhaltspunkt dafür ergibt, dass die erteilte Belastungsvollmacht betragsmäßig beschränkt erteilt werden sollte. Bereits das BayObIG (NJW-RR 1995, 1167; ihm folgend Schaub in: Bauer/von Oefele, GBO, §. Aufl., AT VII Rdnr. 17) hat entschieden, dass für die Annahme einer betragsmäßigen Einschränkung der Belastungsvollmacht nur eine Grundlage bestünde, wenn diese im Hinblick auf das berechnete Sicherungsinteresse des Verkäufers geboten wäre, mit seinem Grundstück (bei einem Scheitern der Vertragsabwicklung) nicht für andere Darlehensverpflichtungen des Käufers zu haften, umgekehrt demgemäß für die Annahme einer Beschränkung der Belastungsvollmacht kein Anlass besteht, wenn dieses Interesse nach den vorliegenden Unterlagen anderweitig gesichert ist. Indem der Senat sich dieser überzeugenden Rechtsprechung anschließt, kann hier festgestellt werden:

Die Vollmacht ist in § 11 des notariellen Vertrages inhaltlich dahingehend beschränkt, dass sie nur ausgeübt werden darf, wenn die Bestellung des Grundpfandrechts unter Einschluss der Maßgaben für die Sicherungsabrede erfolgt, die in dem Kaufvertrag vereinbart wurden. Zu diesen gehört auch die Maßgabe, dass die Grundpfandgläubigerin das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit nutzen und behalten darf, als sie effektiv auf den Kaufpreis Leistungen erbringt. Hiermit ist dem o.g. Sicherungsinteresse des Verkäufers ebenso Rechnung getragen, wie mit einer rein betragsmäßigen Beschränkung, die angesichts der üblichen Vereinbarung von Zinsen und Nebenleistungen für die Grundpfandrechte ohnehin weitgehend praxisuntauglich wäre oder dem Schutzinteresse des Verkäufers nicht genügen würde (allg. zu dieser Problematik BayObLG NJW-RR 1987, 792; Senat NJW-RR 2011, 1652). Das Interesse des Verkäufers im Fall einer denkbaren Abtretung der Grundschuld schützt § 1192 Abs. 1a BGB, indem die Einrede aus der Sicherungsabrede auch dem Zessionar der Grundschuld entgegengehalten werden kann.

5

Eine Klausel wie die vorliegende führt zu der Besonderheit, dass dem Grundbuchamt zum Nachweis der Vertretungsmacht des Stellvertreters im Grundsatz der Inhalt der Sicherungsabrede nachzuweisen ist, der ansonsten grundbuchverfahrensrechtlich irrelevant ist (BGH WM 2016, 1218). Dieser Nachweis ist vorliegend jedoch hinreichend geführt. Dass die Bestellung der Grundschuld nach Maßgabe der Vollmachterteilung erfolgt ist, ergibt sich aus der Grundschuldbestellungsurkunde, genauer aus deren Anlage. Ist dieser Nachweis geführt, bedarf es grundsätzlich nicht des zusätzlichen Nachweises, dass die Grundpfandgläubigerin das hierin liegende Angebot angenommen hat (BGH a.a.O.).

6

Hier ist zwar zusätzlich in § 11 letzter Absatz der Urkunde vom 13.05.2016 vereinbart worden, dass die Ausübung der Vollmacht davon abhängig sein soll, dass dem Notar eine Erklärung der finanzierenden Bank über ihr Einverständnis mit den Bedingungen der Sicherungsvereinbarung vorliegt, dies jedoch ausdrücklich nur im Innenverhältnis. Eine solche Beschränkung im Innenverhältnis ist vom Grundbuchamt nicht zu prüfen.

7