
Datum: 09.12.2016
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 407/16
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2016:1209.15W407.16.00

Vorinstanz: Amtsgericht Lünen, LÜ-11619-12
Schlagworte: Nachweis einer Vollmacht im Grundbuchverfahren
Normen: BGB § 164, GBO § 29
Leitsätze:
Eine Vollmacht zur Durchführung und zum Vollzug des Erwerbs eines Grundstücks deckt nicht eine im Rahmen der Rückabwicklung des Kaufvertrages erklärte Bewilligung der Löschung der eingetragenen Auflassungsvormerkung.

Tenor:
Die Beschwerde wird zurückgewiesen.
Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe: 1

Die zulässige Beschwerde (§ 71 GBO) ist in der Sache nicht begründet. 2

Das Grundbuchamt hat die von der Beteiligten beantragte Löschung der im Grundbuch in Abteilung II unter laufender Nummer 2 zugunsten der I D (Three) Limited, M, eingetragenen Auflassungsvormerkung in der Zwischenverfügung vom 23.09.2016 zu Recht davon abhängig gemacht, dass die in der Urkunde vom 12.12.2008 abgegebene Löschungsbewilligung (UR-Nr. JB #####) von der Vormerkungsberechtigten in der Form des § 29 GBO genehmigt wird. 3

Die von der Notariatsangestellten I2 in der vorgenannten Urkunde unter Hinweis auf die ihr in § 13 des von der Beteiligten und der I D (Three) Limited abgeschlossenen Kaufvertrages vom 31.01.2008 (UR-Nr.JB ####) erteilten Vollmacht im Namen der I D (Three) Limited abgegebene Löschungsbewilligung wird nicht von den erteilten Vollmachten gedeckt.

Der beim Abschluss für die I D (Three) Limited handelnde Rechtsanwalt Dr. S hat der Notariatsangestellte zwar in § 13 III b des Kaufvertrages die Untervollmacht ausdrücklich auch für die Löschung der Auflassungsvormerkung bei Nichtdurchführung des Kaufvertrages erteilt. Der für die I D (Three) Limited handelnde Rechtsanwalt Dr. S konnte eine solche Untervollmacht aber nicht wirksam erteilen, weil er selbst von den Geschäftsführern der I D (Three) Limited nicht zur Abgabe einer solchen Erklärung bevollmächtigt war. 5

Im Gegensatz zu den im Kaufvertrag bei der Erteilung der Untervollmacht gewählten Formulierungen fehlt bei der von den Geschäftsführern der I D (Three) Limited dem Rechtsanwalt Dr. S unter dem 6.02.2008 erteilten Vollmacht eine ausdrückliche Bevollmächtigung zur Abgabe einer Löschungsbewilligung für den Fall der Nichtdurchführung des Kaufvertrages. Die Vollmacht ist vielmehr mit dem Inhalt erteilt worden, die I D (Three) Limited „in allen Angelegenheiten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Vermietung“ der im Grundbuch von Lünen Blatt #### verzeichneten Grundstücke zu vertreten, insbesondere 6

- 1. im Namen der Gesellschaft einen entsprechenden notariellen Kaufvertrag abzuschließen, den Kaufpreis festzustellen und die Auflassung entgegen zu nehmen, 78
- 2. im Namen der Gesellschaft alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zum Abschluss und zur Durchführung des Kaufvertrages sowie zur Umschreibung des Eigentums auf die Gesellschaft erforderliche sind, unter Einschluss aller Löschungs- und Rangänderungserklärungen, ... 9
- 3. ... 10
- 4. im Namen der Gesellschaft sämtliche Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung und zum Vollzug des Erwerbs des Grundstücks erforderlich und nützlich sind, 11
- 5. ... 12

Bestehen bei einer Vollmacht Zweifel an ihrem Umfang, ist die Vollmacht nach den für die Auslegung von Grundbucheklärungen geltenden Grundsätzen auszulegen (Demharter, GBO, 30. Auflage, § 19 Rn.28+Rn.75). 13

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 Z 92, 351; Senat FGPrax 2005, 240). Dem das Grundbuchverfahren beherrschenden Bestimmtheitsgrundsatz wird allerdings nur genügt, wenn eine Auslegung zu einem zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis führt (BGHZ 129, 4; Senat a. a. O.). 14

Dass sich die von den Geschäftsführern der I D (Three) Limited dem Rechtsanwalt Dr. S erteilte Vollmacht damit auch auf eine im Rahmen der Rückabwicklung des Kaufvertrages zu erteilende Löschungsbewilligung bezieht, ergibt sich nach dem Inhalt der Vollmachtsurkunde 15

nicht zweifelsfrei und eindeutig.

Es erscheint schon zweifelhaft, ob Rechtsgeschäfte, die der Rückabwicklung des Kaufvertrages dienen, „im Zusammenhang“ mit dem Erwerb der Immobilie stehen (so allerdings OLG Zweibrücken NotBZ 2012, 278). Das allgemeine Wortverständnis der gewählten Formulierung „Erwerb“ legt eine solche Auslegung aus Sicht des Senats jedenfalls nicht nahe. 16

Sicherlich lässt sich ein solcher Zusammenhang konstruieren, da ohne vorangegangenes Erwerbsgeschäft die Notwendigkeit einer Rückabwicklung nicht entstehen kann (so OLG Zweibrücken a. a. O.). Zwingend ist ein solches Verständnis nach Auffassung des Senats allerdings nicht. Es kann aus der Sicht des die Vollmacht Erteilenden durchaus Sinn machen, die Vollmacht nur für solche Rechtsgeschäfte zu erteilen, die ausschließlich auf den Erwerb des Grundstücks abzielen und diesen ermöglichen, sich aber die Entscheidung, unter welchen Umständen der einmal abgeschlossene Kaufvertrag rückabgewickelt wird, selbst vorbehalten zu wollen. 17

In dem hier zu entscheidenden Fall ist dieses eingeschränkte Verständnis der Vollmacht aufgrund des weiteren Inhalts der Vollmachtsurkunde sogar nahe liegend. 18

Der Umfang der erteilten Vollmacht wird durch die unter „insbesondere“ aufgeführten Einzelfälle näher erläutert. Die erläuternd angeführten Einzelfälle, auf die sich die Vollmacht erstrecken soll, beziehen sich aber ausschließlich auf solche Rechtsgeschäfte, die zielgerichtet allein dem Erwerb der Immobilie dienen. Dieses wird insbesondere in der Nr. 2 hervorgehoben (Durchführung des Kaufvertrages und Umschreibung des Eigentums). Die bei dieser Ziffer angeführte Löschungserklärung kann sich daher nur auf die Löschung der Vormerkung beziehen, die im Rahmen der Eigentumsumschreibung vorzunehmen ist. 19

Nr.4 der beispielhaft aufgeführten Vertretungsgeschäfte erweitert den Vollmachtsumfang darüber hinaus nach Art einer All-Vollmacht auf sämtliche Erklärungen, die zur Durchführung und zum Vollzug des Erwerbs des Grundstücks erforderlich und nützlich sind. Die danach gewollte umfassende Bevollmächtigung beschränkt sich aber auch in diesem Zusammenhang inhaltlich wiederum auf den Vollzug des Kaufvertrages. Gerade wenn die Bevollmächtigung sich auch auf eine etwaige Rückabwicklung des Kaufvertrages hätte beziehen sollen, wäre an dieser Stelle eine Erstreckung der Vollmacht auf Rückabwicklungsgeschäfte zu erwarten gewesen, die jedoch sowohl hier wie in der Vollmacht insgesamt fehlt. 20

Für die Auslegung der Vollmacht nach grundbuchverfahrensrechtlichen Maßstäben muss ohne Bedeutung bleiben, dass in Handbüchern für die notarielle Beurkundungspraxis die Erstreckung einer Durchführungsvollmacht auch auf Rechtsgeschäfte zur Rückabwicklung eines gescheiterten Kaufvertrages empfohlen wird. Denn Maßstab der Auslegung kann nicht sein, was Notare für gut und sinnvoll halten, sondern ob der Inhalt der von dem Erklärenden tatsächlich erteilten Vollmacht im Rahmen der grundbuchverfahrensrechtlichen Auslegung das im Grundbuch zu vollziehende Rechtsgeschäft deckt. Daran fehlt es im Ergebnis hier. 21

Die Zulassung der Rechtsbeschwerde ist nicht nach § 78 Abs. 2 GBO geboten. 22

Bei der vom Senat vorgenommenen Auslegung der Vollmacht handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung. 23

24

Auch wenn der Senat den oben wiedergegebenen Ansatz des OLG Zweibrücken nicht teilt, beruht die Entscheidung des Senats maßgeblich auf dem weiteren Inhalt der zu beurteilenden Vollmacht, die sich von dem in der Entscheidung des OLG Zweibrücken wiedergegebenen Inhalt der dort zur Beurteilung vorliegenden Vollmacht unterscheidet.
