



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

V ZB 266/10

vom

20. Januar 2011

in der Grundbuchsache

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 20. Januar 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterin Dr. Brückner

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Beteiligten werden der Beschluss des 1. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 14. September 2010, der Nichtabhilfebeschluss des Amtsgerichts Schöneberg vom 12. Mai 2010 und die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Schöneberg vom 12. April 2010 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Behandlung und Entscheidung an das Amtsgericht Schöneberg zurückverwiesen. Dieses wird angewiesen, die Löschung der im Grundbuch von Z. Blatt 16 , Amtsgericht Schöneberg, in Abteilung III unter lfd. Nr. 5 eingetragenen Grundschuld nicht aus den in der Zwischenverfügung vom 12. April 2010 und in dem Beschluss vom 12. Mai 2010 genannten Gründen zu verweigern.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 3.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Der Eigentümerin gehört das im Grundbuch von Z. Blatt 16 ,  
Amtsgericht Schöneberg, eingetragene Grundstück. In Abteilung III unter der  
lfd. Nr. 5 des Grundbuchs ist eine Grundschuld über 471.000 € zugunsten der  
Sparkasse B. eingetragen.
  
- 2 Am 18. März 2010 unterzeichnete I. S. mit dem Zusatz (für  
Ha. , G. , A. + H. S. , P. )" den unter der Löschungsbewilligung  
der Gläubigerin stehenden Antrag auf Löschung des Grundpfandrechts. In dem  
Vermerk des Notars betreffend die Beglaubigung der Unterschrift heißt es, dass  
I. S. für die BGB-Gesellschaft "B. straße 36", bestehend aus  
den im Eingang dieses Beschlusses genannten Gesellschaftern, aufgrund der  
in Urschrift bzw. Ausfertigung vorgelegten, in beglaubigter Abschrift beigefügten  
Vollmachten aller Gesellschafter gehandelt hat. Der Notar reichte sämtliche Ur-  
kunden "mit den Antrag auf Vollzug gemäß § 15 GBO" bei dem Grundbuchamt  
ein.
  
- 3 Mit Zwischenverfügung vom 12. April 2010 hat das Amtsgericht von dem  
Notar u.a. Genehmigungserklärungen der Gesellschafter A. und H.  
S. angefordert, weil die von ihnen erteilten Generalvollmachten "ihren  
Inhalten nach nur für das Eigenvermögen der Vollmachtgeber gelten und damit  
in Bezug auf Erklärungen der GbR nicht verwendbar sind". Dagegen hat der  
Notar Beschwerde erhoben und eine notariell beurkundete Vorsorgevollmacht  
vorgelegt, in der H. S. I. S. u.a. zur umfassenden Vertretung in seinen  
Vermögensangelegenheiten bevollmächtigt hat. Das Amtsgericht hat der Be-  
schwerde nicht abgeholfen. Das Oberlandesgericht hat sie zurückgewiesen. Mit

der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Eigentümerin den Löschantrag weiter.

II.

4 Nach Ansicht des Beschwerdegerichts hat I. S. den Löschantrag nicht als organschaftliche Vertreterin der Eigentümerin gestellt, weil sie nicht deren Gesellschafterin ist und die organschaftliche Vertretungsmacht der Gesellschaft nicht auf Dritte übertragen werden könne. Darüber hinaus habe das Grundbuchamt die beiden Generalvollmachten und die Vorsorgevollmacht zu Recht als unzureichend angesehen; eine von der Eigentümerin erteilte Vollmacht liege nicht vor, weil I. S. von den Gesellschaftern A. und H. S. "jeweils allein zu deren Vertreter" bestellt worden sei. Bei den Vollmachten handele es sich auch nicht um sogenannte Altvollmachten aus der Zeit, in der die Grundbuchfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts umstritten gewesen sei und eine höchstrichterliche Entscheidung hierzu noch nicht vorgelegen habe. Ob sie solchen Altvollmachten gleichzustellen seien, könne dahinstehen; denn die Vollmachten enthielten nicht einmal kleine Anhaltspunkte dafür, dass auch die Vertretung der Eigentümerin von der Vollmacht habe erfasst werden sollen.

III.

5 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

6 Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und auch im Übrigen zulässige (§ 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG) Rechtsbeschwerde ist begründet. Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts kann die Löschung des Grundpfandrechts nicht aus den in der Zwischenverfügung und dem Nichtabhilfebeschluss des Amtsgerichts genannten Gründen verweigert werden.

7           1. Die Ansicht des Beschwerdegerichts, dass die organschaftliche Vertretungsmacht der Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht auf Dritte übertragen werden könne, ist für die Entscheidung unerheblich. Zu Recht haben weder die Eigentümerin noch der Notar noch das Amtsgericht erwogen, dass I. S. als organschaftliche Vertreterin der Eigentümerin gehandelt hat.

8           2. Ein wirksamer Löschantrag der Eigentümerin liegt vor. Sie ist bei der Antragstellung von I. S. vertreten worden. Die rechtsgeschäftliche Vollmacht zum Handeln für die Eigentümerin haben die Gesellschafter A. und H. S. in den Generalvollmachten erteilt.

9           a) Die Erteilung umfassender Vollmachten durch Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts an einen Nichtgesellschafter begegnet keinen rechtlichen Bedenken, wenn die Gesellschafter selbst die organschaftliche Vertretungsbefugnis behalten (BGH, Urteil vom 18. Juli 2006 - XI ZR 143/05, NJW 2006, 2980, 2981 Rn. 18). Die Bevollmächtigung zur Stellung eines Löschantrags für die Gesellschaft kann somit in einer von den Gesellschaftern einem Dritten erteilten Generalvollmacht enthalten sein. Die Bevollmächtigung darf nur nicht so weit gehen, dass sämtliche Gesellschafter von der Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft ausgeschlossen und diese auf Dritte übertragen werden (BGH, Urteil vom 16. November 1981 - II ZR 213/80, NJW 1982, 877, 878).

10          b) A. und H. S. haben in den von ihnen erteilten Generalvollmachten ihre Tochter I. S. - auch - bevollmächtigt, für die Eigentümerin die Löschung eines im Grundbuch eingetragenen Grundpfandrechts zu beantragen.

- 11           aa) Die Vollmachtgeber sind Gesellschafter der Eigentümerin. Mangels abweichender Vereinbarungen sind sie zusammen mit den übrigen Gesellschaftern zur Vertretung der Eigentümerin berechtigt (§§ 709 Abs. 1, 714 BGB). Diese Vertretungsmacht können sie durch rechtsgeschäftliche Vollmacht auf Dritte übertragen. Das haben sie in den Generalvollmachten getan. Sie haben I. S. bevollmächtigt, sie in allen ihren Vermögensangelegenheiten in jeder rechtlichen zulässigen Weise zu vertreten; sie haben I. S. auch zur Besorgung aller ihrer Vermögensangelegenheiten ermächtigt mit der Befugnis, für sie alle Rechtshandlungen vorzunehmen, bei welchen eine Stellvertretung gesetzlich zulässig ist.
- 12           bb) Bereits hieraus lässt sich die Berechtigung der Bevollmächtigten herleiten, die Vollmachtgeber auch in Angelegenheiten zu vertreten, die deren Handeln als Gesellschafter der Eigentümerin betreffen. Die Ansicht des Beschwerdegerichts, dass in den Generalvollmachten keine Vollmacht zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Gesellschaft enthalten sei, weil I. S. von den Gesellschaftern "jeweils allein zu deren Vertreter" bestellt worden sei, ist rechtlich nicht haltbar. Die Gesellschaft selbst kann keine Vollmacht erteilen; für sie handeln die Gesellschafter. Wollen diese sich dabei vertreten lassen, können sie einen Dritten durch Bevollmächtigung zu ihrem Vertreter bestellen. Fraglich ist allein, ob sich die Vertreterbestellung in den Generalvollmachten auch auf ein Handeln der Vollmachtgeber als Gesellschafter der Eigentümerin bezieht. Zweifel daran werden hier dadurch beseitigt, dass I. S. nach der weiteren Regelung in den Generalvollmachten auch berechtigt ist, das Stimmrecht der Vollmachtgeber als Gesellschafter bezüglich aller Gesellschaften, an denen sie beteiligt sind, auszuüben. In dieser Bevollmächtigung für einen besonderen Fall der Vertretung in allen Vermögensangelegenheiten kommt eine Erweiterung der Vertretungsmacht zum Ausdruck. Sie umfasst die Bevollmächtigung zum Handeln für die Gesellschaft.

13 cc) Die organschaftliche Vertretungsbefugnis der Vollmachtsgeber wird von der Generalvollmacht nicht berührt, weil diese unter dem Vorbehalt der gesetzlichen Zulässigkeit der Stellvertretung steht.

14 3. Ob daneben auch die von H. S. seiner Tochter erteilte Vorsorgevollmacht zur Stellung des Löschantrags für die Eigentümerin berechtigt, kann offen bleiben. Das Grundbuchamt darf die Löschung bereits nicht aus den in seiner Zwischenverfügung genannten Gründen verweigern.

#### IV.

15 Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf §§ 30 Abs. 2 Satz 1, 131 Abs. 4 KostO.

Krüger

Lemke

Schmidt-Räntsch

Roth

Brückner

Vorinstanzen:

AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 12.04.2010 - 45 ZE 16955-8 -

KG Berlin, Entscheidung vom 14.09.2010 - 1 W 380/10 -