



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

V ZB 177/15

vom

22. September 2016

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BNotO § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 21 Abs. 3; GBO § 34

- a) Eine durch Rechtsgeschäft erteilte Vertretungsmacht, die auf die gesetzlichen Vertreter einer im Handelsregister eingetragenen juristischen Person zurückgeht, kann dem Grundbuchamt durch eine notarielle Vollmachtsbescheinigung nur nachgewiesen werden, wenn der Notar sämtliche Einzelschritte der Vollmachtskette nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bzw. Abs. 3 BNotO bescheinigt.
- b) Die Bescheinigung einer Vollmachtskette kann in einem Vermerk zusammengefasst werden, in dem der Notar die von ihm geprüften Einzelschritte aufführt. Eine Kombination von notariellen Bescheinigungen nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 BNotO ist zulässig.

BGH, Beschluss vom 22. September 2016 - V ZB 177/15 - OLG Frankfurt a. M.  
AG Bad Homburg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 22. September 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Kazele, die Richterin Haberkamp und den Richter Dr. Hamdorf

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 16. November 2015 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 500 €.

#### Gründe:

##### I.

- 1 Die Antragstellerin, eine GmbH, ist Eigentümerin des im Eingang dieses Beschlusses bezeichneten Grundbesitzes. Sie beantragt die Eintragung einer Grundschuld und einer Vollstreckungsunterwerfung des jeweiligen Eigentümers wegen des Anspruchs aus der Grundschuld in das Grundbuch. Der verfahrensbefugte Notar hat dem Grundbuchamt eine beglaubigte Ablichtung der Grundschuldbestellungsurkunde vorgelegt, die Herr T. , der nicht der organ-schaftliche Vertreter der Antragstellerin ist, für diese unterzeichnet hat. Der Beglaubigungsvermerk enthält den Hinweis, dass Herr T. aufgrund einer (von einem anderen Notar beglaubigten) Vollmacht vom 4. Dezember 2012 für die

Antragstellerin gehandelt hat. Der verfahrensbevollmächtigte Notar hat dem Beglaubigungsvermerk folgende Bescheinigung hinzugesetzt:

„Des Weiteren bescheinige ich gemäß § 21 Abs. (3) BNotO, dass die vorerwähnte Vollmacht heute bei Unterzeichnung in Ausfertigung vorgelegen hat, dass ich diese eingesehen habe und mir so Gewissheit über die Vertretungsmacht des Herrn T. verschafft habe.“

2 Der Notar hat dem Grundbuchamt darüber hinaus eine Ausfertigung der notariell beurkundeten Zwangsvollstreckungsunterwerfung vorgelegt. Auch bei Errichtung dieser Urkunde hat Herr T. aufgrund der notariell beglaubigten Vollmacht vom 4. Dezember 2012 für die Antragstellerin gehandelt. Die Urkunde enthält dazu folgende Bescheinigung des Notars:

„Der Notar bescheinigt gemäß § 21 Abs. (3) BNotO, dass die vorerwähnte Vollmacht heute bei Unterzeichnung in Ausfertigung vorgelegen hat, dass er diese eingesehen hat und sich so Gewissheit über die Vertretungsmacht des Herrn T. verschafft hat. Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.“

3 Das Amtsgericht - Grundbuchamt - hat im Wege der Zwischenverfügung dem verfahrensbevollmächtigten Notar aufgegeben, jeweils ergänzend zu bescheinigen, dass er die Legitimationskette, die zu der Vollmacht des Herrn T. vom 4. Dezember 2012 geführt habe, überprüft habe. Das Beschwerdegericht hat die hiergegen eingelegte Beschwerde der Antragstellerin zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde wendet sich die Antragstellerin weiterhin gegen die Beanstandung des Grundbuchamts.

## II.

4 Das Beschwerdegericht, dessen Entscheidung in NotBZ 2016, 224 veröffentlicht ist, meint, die dem Grundbuchamt vorgelegten Notarbescheinigungen

seien inhaltlich nicht hinreichend, um die Berechtigung des Herrn T. zur Vertretung der Antragstellerin nachzuweisen. Eine notarielle Vollmachtsbescheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO sei nur auf der Basis solcher Vollmachten zulässig, die ihrerseits den Anforderungen des Registerverkehrs genügen (§ 29 GBO). Der Notar müsse sich deshalb die Legimitationskette, die zu der Vollmacht führe, in der Form nachweisen lassen, in der sie gegenüber dem Grundbuchamt nachzuweisen wäre. Reiche der Notar die Vollmachtsurkunde nicht beim Grundbuchamt ein, sei es erforderlich, die Einzelschritte der Legimitationskette in der Bescheinigung offenzulegen. Zumindest müsse klargelegt sein, was der Notar zur Grundlage seiner Prüfung gemacht habe.

### III.

5 Die Rechtsbeschwerde ist aufgrund der Zulassung in dem angefochtenen Beschluss statthaft (§ 70 Abs. 1 und 2 FamFG i.V.m. § 78 Abs. 1 und 2 GBO) und auch im Übrigen zulässig (§ 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG). Sie ist unbegründet. Das Beschwerdegericht nimmt rechtsfehlerfrei an, dass die vorgelegten Notarbescheinigungen (§ 21 Abs. 3 BNotO) nicht geeignet sind, um gegenüber dem Grundbuchamt den Nachweis der rechtsgeschäftlichen Vertretungsmacht des Herrn T. zu führen (§ 34 GBO).

6 1. Zwar kann nach § 34 GBO dem Grundbuchamt eine durch Rechtsgeschäft erteilte Vertretungsmacht durch eine notarielle Bescheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO nachgewiesen werden. Die von der Antragstellerin vorgelegten Notarbescheinigungen sind jedoch nicht ausreichend, weil sie nicht alle Teile der Legimitationskette umfassen. Da die Antragstellerin eine GmbH ist, muss die Herr T. erteilte Vollmacht auf einen organschaftlichen Vertreter der Ge-

sellschaft zurückgehen. Der Nachweis von dessen Vertretungsberechtigung fehlt jedoch.

7 a) Anders als die Rechtsbeschwerde meint, besteht insoweit eine eigene Prüfungskompetenz des Grundbuchamts.

8 aa) Allerdings hat der Gesetzgeber mit der Neufassung von § 21 Abs. 3 BNotO u. § 34 GBO durch das Gesetz zur Übertragung von Aufgaben im Bereich der freiwilligen Gerichtsbarkeit auf Notare vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1800) die Möglichkeit eröffnet, Vollmachten durch eine notarielle Bescheinigung nachzuweisen. Wird davon Gebrauch gemacht, verlagert sich ein Teil der Prüfung der Vertretungsberechtigung von dem Grundbuchamt auf den Notar. Der Notar darf die Bescheinigung ausstellen, wenn er sich zuvor durch Einsichtnahme in eine öffentliche oder öffentlich beglaubigte Vollmachtsurkunde über die Begründung der Vertretungsmacht vergewissert hat (§ 21 Abs. 3 Satz 2 BNotO). Die Vollmachtsurkunde muss nur dem Notar, nicht auch dem Grundbuchamt vorgelegt werden (vgl. BT-Drucks. 17/1469 S. 14).

9 bb) Inwieweit das Grundbuchamt eine inhaltliche Prüfung der bescheinigten Vertretungsmacht vorzunehmen hat, wird in Rechtsprechung und Schrifttum unterschiedlich beurteilt. Teilweise wird angenommen, das Grundbuchamt sei nach dem Legalitätsprinzip gehalten, die Wirksamkeit der Vollmacht und den Umfang der Vertretungsmacht selbständig zu prüfen (Spieker, notar 2014, 196, 198 unter Hinweis auf OLG Bremen, DNotZ 2014, 636, 637). Nach einer anderen Auffassung kann das Grundbuchamt nur den „Tenor“ und die äußerlichen Förmlichkeiten der notariellen Bescheinigung prüfen, nicht aber deren Inhalt (KEHE/Volmer, Grundbuchrecht, 7. Aufl. § 34 Rn. 11, 12; Zimmer, ZfIR 2014, 566 f.; ders., NJW 2014, 337, 341). Eine vermittelnde Ansicht meint, das

Grundbuchamt dürfe Tatsachen, die es kenne und die der bescheinigten Vertretungsmacht entgegenstünden, berücksichtigen und die notarielle Vollmachtsbescheinigung ggf. zurückweisen (OLG Hamm, Rpfleger 2016, 550, 551; Demharter, GBO, 30. Aufl., § 34 Rn. 6; Meikel/Krause, GBO, 11. Aufl., § 34 Rn. 8; BeckOK-GBO/Otto, 26. Edition, § 34 Rn. 19 f.; Böttcher, NJW 2015, 2770, 2773). Der Senat muss diesen Meinungsstreit hier nicht entscheiden.

10           cc) Von der Frage, ob das Grundbuchamt eine Prüfungskompetenz im Hinblick auf die von dem Notar bescheinigte Vollmacht hat, ist die Frage zu trennen, ob die notarielle Bescheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO ihrem Wortlaut und ihrer Form nach geeignet ist, den Nachweis der Vertretung (§ 15 Abs. 1 GBO) in grundbuchmäßiger Form zu führen. Die Notarbescheinigung kann für das Grundbuchamt grundsätzlich nur die Prüfung entbehrlich machen, ob die rechtsgeschäftliche Vollmacht besteht und der Vertreter das konkrete Rechtsgeschäft kraft Vollmacht tätigen darf. Ist hingegen die Reichweite der notariellen Vollmachtsbescheinigung betroffen, ist die Prüfungskompetenz des Grundbuchamts eröffnet. Um einen solchen Fall handelt es sich hier.

11           b) Das Beschwerdegericht nimmt zutreffend an, dass eine durch Rechtsgeschäft erteilte Vertretungsmacht, die auf die gesetzlichen Vertreter einer im Handelsregister eingetragenen juristischen Person zurückgeht, dem Grundbuchamt durch eine notarielle Vollmachtsbescheinigung nur nachgewiesen werden kann, wenn der Notar sämtliche Einzelschritte der Vollmachtskette nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bzw. Abs. 3 BNotO bescheinigt (ebenso OLG Hamm, Rpfleger 2016, 550, 551).

12           aa) Das ergibt sich aus der Systematik der §§ 29, 32, 34 GBO.

- 13           (1) Eintragungen in das Grundbuch aufgrund von Erklärungen rechtsgeschäftlich bevollmächtigter Personen konnten vor der Einführung von § 21 Abs. 3 BNotO u. § 34 GBO nur vorgenommen werden, wenn die Vertretungsmacht dem Grundbuchamt in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO nachgewiesen wurde (vgl. Senat, Beschluss vom 6. März 1959 - V ZB 3/59, BGHZ 29, 366, 368). Ist der Bevollmächtigte seinerseits bevollmächtigt worden, musste dem Grundbuchamt jede einzelne Vollmacht in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werden. Der Nachweis konnte durch die Vorlage der Ausfertigung (§ 47 BeurkG) oder des Originals einer unterschiftsbeglaubigten Vollmacht geführt werden. Die Vorlage einer beglaubigten Abschrift der Vollmachtsurkunde genügte grundsätzlich nicht, weil zum Nachweis der Vertretungsmacht der Besitz der Vollmachtsurkunde erforderlich ist (§ 172 BGB; vgl. Senat, Beschluss vom 13. Oktober 2011 - V ZB 90/11, FGPrax 2012, 4 Rn. 12). Sie wurde nur dann als ausreichend angesehen, wenn der Notar in dem Beglaubigungsvermerk bestätigte, dass ihm die Vollmachtsurkunde im Original oder in Ausfertigung zu einem bestimmten Zeitpunkt vorgelegen hatte (vgl. BayObLG, Rpfleger 2000, 62 f.; Demharter, GBO, 30. Aufl., § 29 Rn. 59; Bauer/v. Oefele, GBO, 3. Aufl., § 29 Rn. 153; KEHE/Volmer, Grundbuchrecht, 7. Aufl., § 29 Rn. 155).
- 14           (2) Mit der Neufassung von § 21 Abs. 3 BNotO u. § 34 GBO hat der Gesetzgeber die Möglichkeit, Vertretungsberechtigungen, die sich aus einer Eintragung im Handelsregister oder in einem ähnlichen Register ergeben, durch eine notarielle Bescheinigung nachzuweisen (§ 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNotO, § 32 GBO), auf die rechtsgeschäftliche Vertretungsbefugnis übertragen. Der Nachweis der rechtsgeschäftlichen Vertretungsmacht kann nunmehr auch gegenüber dem Notar erbracht werden. Eine notarielle Vollmachtsbescheinigung ist allerdings nur auf Basis solcher Vollmachten zulässig, die ihrerseits den Anforderungen des § 29 GBO genügen. Ist der Bevollmächtigte seinerseits durch

einen Dritten bevollmächtigt worden (sog. Vollmachts- oder Legitimationskette), darf der Notar sich nicht auf die Einsichtnahme in die letzte Vollmachtsurkunde beschränken, sondern er muss sich alle Glieder der Vollmachtskette, die zu der Vollmacht führen, in der Form des § 29 GBO nachweisen lassen. Denn die bisherigen Anforderungen an den Nachweis einer Vollmacht wurden nicht verringert; es ist nur die Möglichkeit geschaffen worden, den Nachweis gegenüber dem Notar zu erbringen (vgl. BT-Drucks. 17/1469 S. 14; vgl. OLG Hamm, Rpfleger 2016, 550, 551; OLG München, RNotZ 2016, 97, 100; Arndt/Lerch/Sandkühler, BNotO, 8. Aufl., § 21 Rn. 31; Meikel/Krause, GBO, 11. Aufl., § 34 Rn. 6; Spieker, notar 2016, 188, 192).

- 15 (3) Davon zu trennen ist die Frage, was der Notar gegenüber dem Grundbuchamt nachweisen muss. Richtigerweise hat er nicht nur das Endergebnis der Prüfung der ihm vorgelegten Nachweise der rechtsgeschäftlichen Vertretungsberechtigung zu bescheinigen. Das folgt aus § 21 Abs. 3 Satz 3 BNotO; danach hat der Notar in der Bescheinigung anzugeben, in welcher Form und an welchem Tag ihm die Vollmachtsurkunde vorgelegen hat. Hintergrund dieser Vorschrift ist die in § 172 BGB geregelte Wirkung der Vollmachtsurkunde. Die Notarbescheinigung ist im Grundbuchverfahren nur dann nachweistauglich, wenn von dem Fortbestand der Vollmacht ausgegangen werden kann. Das hat das Grundbuchamt anhand der Angaben nach § 21 Abs. 3 Satz 3 BNotO zu prüfen (vgl. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses, BT-Drucks. 17/13136 S. 20; Demharter, GBO, 30. Aufl., § 34 Rn. 5; Preuß, DNotZ 2013, 740, 748). Beruht die Vertretungsmacht auf mehreren rechtsgeschäftlichen Vollmachten, muss das Grundbuchamt folglich prüfen, ob und wann dem Notar die einzelnen Vollmachtsurkunden in einer dem § 29 GBO genügenden Form vorgelegen haben. Demgemäß muss der Notar in der



notariellen Bescheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO entsprechende Angaben zu allen Vollmachtsurkunden machen.

16 (4) Durch die Notarbescheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO können organschaftliche Vertretungsverhältnisse nicht nachgewiesen werden (BeckOK-GBO/Otto, 26. Edition, § 34 Rn. 2). Für sie ist eine notarielle Bescheinigung nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNotO erforderlich (§ 32 GBO). Eine solche Bescheinigung wird durch diejenige nach § 21 Abs. 3 BNotO weder ersetzt noch entbehrlich gemacht. Geht - wie hier - die Vollmacht bzw. die Vollmachtenkette auf einen organschaftlicher Vertreter zurück, muss der Notar deshalb zusätzlich dessen Vertretungsmacht nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNotO bescheinigen.

17 bb) Ein anderes Verständnis ginge über den Zweck der Vorschriften der § 21 Abs. 3 BNotO, § 34 GBO hinaus. Dieser besteht darin, den Aufwand für den Nachweis der Bevollmächtigung bei Vollmachtenketten gegenüber dem Grundbuchamt zu reduzieren (vgl. BT-Drucks. 17/1469 S. 14, 19). Die notarielle Vollmachtenbescheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO soll zu einer Entlastung der Bediensteten der Grundbuchämter führen, weil sie nicht mehr sämtliche Vollmachten einer Vollmachtenkette prüfen müssen. Zugleich sollen die Urkundensammlungen innerhalb der Grundakte dadurch reduziert werden, dass die Vollmachtenurkunden nicht mehr vorgelegt und aufbewahrt werden müssen. Für Unternehmensträger hat die notarielle Vollmachtenbescheinigung den Vorteil, dass sie den Notar ihres Vertrauens beauftragen können, der auch in anderen Angelegenheiten für sie tätig ist und dem damit die erforderlichen Unterlagen bereits vorliegen (vgl. BT-Drucks. 17/1469 S. 14). Diese gesetzgeberischen Ziele werden auch dann erreicht, wenn der Notar die Einzelschritte einer Vollmachtenkette nach § 21 Abs. 3 BNotO bescheinigen muss. Die Möglichkeit, eine rechtsgeschäftliche Vertretungsmacht durch eine notarielle Bescheinigung

nachzuweisen, wird hierdurch nicht nennenswert erschwert. Da sich der Notar die Legitimationskette, die zu der Vollmacht des Handelnden führt, stets in der Form des § 29 GBO nachweisen lassen muss (vgl. BT-Drucks. 17/1469 S. 14), wird von ihm nur verlangt, Bescheinigungen über die ihm ohnehin vorliegenden Nachweise auszustellen.

18 cc) Es ist allerdings nicht erforderlich, dass der Notar für jede einzelne Vollmacht bzw. für die organschaftliche Vertretungsmacht separate notarielle Bescheinigungen nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BNotO erstellt. Die Bescheinigung einer Vollmachtenkette kann in einem Vermerk zusammengefasst werden, in dem der Notar die von ihm geprüften Einzelschritte, die die rechtsgeschäftliche Vertretungsmacht ergeben, aufführt (vgl. BeckOK-GBO/Otto, 26. Edition, § 34 Rn. 13). Auch eine Kombination von notariellen Bescheinigungen nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BNotO ist zulässig (vgl. Meikel/Hertel, GBO, 11. Aufl., § 29 Rn. 224). Für jede in einem Vermerk bescheinigte Vertretungsmacht fällt, worauf die Rechtsbeschwerde zutreffend hinweist, eine Gebühr nach Nr. 25214 KV-GNotKG an (vgl. Sikora in Korintenberg, GNotKG, 19. Aufl., KV Nr. 25214 Rn. 13; BeckOK-KostR/Berger, 13. Edition, GNotKG KV 25214 Rn. 4; Diehn in Bormann/Diehn/Sommerfeldt, GNotKG, 2. Aufl., Nr. 25214 KV Rn. 4). Das ist wegen des erhöhten Prüfungsaufwands und Haftungsrisikos des Notars gerechtfertigt.

19 2. Daran gemessen durfte das Grundbuchamt dem Notar mit der Zwischenverfügung aufgeben, lückenlose Bescheinigungen über die Vollmachtenkette nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BNotO vorzulegen.

IV.

20 Eines Kostenausspruchs bedarf es nicht, da sich die Kostenfolge aus der Zurückweisung des Rechtsmittels aus dem Gesetz ergibt (vgl. Senat, Beschluss vom 23. Juli 2015 - V ZB 1/14, juris Rn. 21). Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 61 Abs. 1 i.V.m. § 36 Abs. 1 u. 3 GNotKG. Der Wert des Rechtsbeschwerdeverfahrens ist, entsprechend der Wertfestsetzung durch das Beschwerdegericht, nach der niedrigsten Wertstufe der Kostenordnung festzusetzen (§ 34 Abs. 2 GNotKG).

Stresemann

Brückner

Kazele

Haberkamp

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Bad Homburg - Grundbuchamt - Entscheidung vom 23.09.2015 - OU-4128-8 -  
OLG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 16.11.2015 - 20 W 316/15 -