



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

V ZB 13/15

vom

21. April 2016

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

GBO § 19; BGB § 1191

Zu den Prüfungspflichten des Grundbuchamts bei der Eintragung einer Grundschuld aufgrund einer im Außenverhältnis beschränkten Belastungsvollmacht, die es den Käufern erlaubt, das noch im Eigentum des Verkäufers stehende Grundstück als dingliche Sicherheit für die Finanzierung des Kaufpreises zu verwenden.

BGH, Beschluss vom 21. April 2016 - V ZB 13/15 - OLG Frankfurt am Main  
AG Hanau

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 21. April 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 und 2 gegen den Beschluss des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 22. Dezember 2014 wird zurückgewiesen.

Der Beteiligte zu 3 ist, nachdem er die Rechtsbeschwerde gegen den genannten Beschluss zurückgenommen hat, dieses Rechtsmittels verlustig.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 157.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Mit notariellem Vertrag vom 7. April 2014 verkaufte die Beteiligte zu 1 (Verkäuferin) ihr im Rubrum genanntes Grundstück an die Beteiligten zu 2 (Käufer). § 9 des Kaufvertrags sieht die Mitwirkung der Verkäuferin an der Finanzierung des Kaufpreises vor, wobei das Grundstück mit Grundpfandrechten bis zu dem Kaufpreis zuzüglich bis zu 20 % Zinsen sowie einer einmalig fälligen Nebenleistung von 10 % belastet und der sofortigen Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer unterworfen werden darf. Ferner wird geregelt, dass die Sicherheiten ausschließlich der Finanzierung des Kaufpreises und der Abwicklung des Vertrags dienen; die den Grundpfandrechten zugrunde liegenden Valutierungsansprüche werden an die Verkäuferin abgetreten und die aus den Sicherheiten Berechtigten unwiderruflich angewiesen, nur nach Maßgabe des Vertrags auszuführen. Nach § 13 des Vertrags wird jedem Käufer einzeln Vollmacht erteilt, alle Beteiligten zu vertreten, und zwar „bei der Bestellung von Grundpfandrechten zur Finanzierung des Kaufpreises nach Maßgabe der vereinbarten Kaufpreisfinanzierung“.
  
- 2 Unter Vorlage einer Grundschuldbestellungsurkunde, mit der die Käufer zugleich als Vertreter der Verkäuferin eine Buchgrundschuld über 157.000 € nebst 11 % Zinsen zugunsten einer Sparkasse „im Rahmen und gemäß Vollmacht vom 7. April 2014, UR.-Nr. (...)“ bestellen, hat der Notar die Eintragung der Grundschuld in das Grundbuch beantragt. Mit Beschluss vom 13. Juni 2014 hat das Grundbuchamt den Eintragungsantrag zurückgewiesen, weil die Vollmacht der für die Verkäuferin handelnden Käufer nicht nachgewiesen sei. Die dagegen gerichtete Beschwerde der Beteiligten zu 1 und 2 hat keinen Erfolg

gehabt. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde wollen sie das Grundbuchamt anweisen lassen, den Eintragungsantrag nicht aus den in dem Zurückweisungs- und dem Nichtabhilfebeschluss genannten Gründen abzulehnen.

## II.

3 Das Beschwerdegericht geht davon aus, dass die Vollmacht der Käufer auch im Außenverhältnis nur nach Maßgabe der vereinbarten Kaufpreisfinanzierung besteht. Infolgedessen habe das Grundbuchamt vor Eintragung der bewilligten Grundschuld zu überprüfen, ob die konkret abgegebene Grundbucherklärung von der inhaltlich beschränkten Vollmacht gedeckt sei. Dies verneine das Grundbuchamt zu Recht. Im Eingang der Grundschuldbestellungsurkunde, wonach die Käufer für sich persönlich und zugleich für die Verkäuferin „im Rahmen und gemäß Vollmacht vom 7. April 2014, UR.-Nr. (...)“ handelten, werde lediglich behauptet, dass die für die Verkäuferin abgegebenen Erklärungen von der Vollmacht gedeckt seien. Um letztere nachzuweisen, müssten ihre inhaltlichen Beschränkungen aus der Urkunde selbst hervorgehen, woran es fehle.

## III.

4 Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung stand.

5 1. Im Ausgangspunkt zutreffend und von der Rechtsbeschwerde unbeanstandet nimmt das Beschwerdegericht an, dass die in dem Kaufvertrag vereinbarten Begrenzungen der Vollmacht auch im Außenverhältnis Wirkung entfalten. Eine Belastungsvollmacht wie die hier zu beurteilende erlaubt es dem

Käufer, das noch im Eigentum des Verkäufers stehende Grundstück als dingliche Sicherheit für die Finanzierung des Kaufpreises zu verwenden, indem er als Vertreter des Verkäufers die dingliche Einigung über die Bestellung einer Grundschuld erklärt und deren Eintragung bewilligt. Dafür, dass die Käufer hier lediglich im Innenverhältnis darauf beschränkt werden sollten, Grundpfandrechte nur nach Maßgabe der vereinbarten Kaufpreisfinanzierung zu bestellen, besteht kein Anhaltspunkt.

- 6            2. Danach hat das Grundbuchamt selbständig zu prüfen, ob die namens der Verkäuferin gemäß § 19 GBO erklärte Eintragungsbewilligung von der Vollmacht der Käufer gedeckt ist (vgl. BayObLG, NJW-RR 1987, 792 f.). Hierzu muss in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werden, dass die in dem Kaufvertrag vorgesehenen Begrenzungen der Vollmacht eingehalten werden. Einen solchen Nachweis sieht das Beschwerdegericht rechtsfehlerfrei als nicht erbracht an.
- 7            a) Aus der Grundschuldbestellungsurkunde geht zwar hervor, dass Grundschuld, Zinsen und Nebenleistung der Höhe nach den Vorgaben des Kaufvertrags entsprechen. Aber nachgewiesen werden muss auch die Verwendung des Grundpfandrechts ausschließlich zur Finanzierung des Kaufpreises und zur Vertragsabwicklung, die Abtretung der Valutierungsansprüche an die Verkäuferin und die unwiderrufliche Anweisung, die Darlehensvaluta nur nach Maßgabe des Vertrags auszusahlen. Diese inhaltlichen Beschränkungen der Vollmacht müssen schuldrechtlich umgesetzt werden, weil die Grundschuld sachenrechtlich die dingliche Haftung des Grundstücks unabhängig von einer etwa gesicherten persönlichen Forderung begründet. Hierzu muss zwischen dem Grundpfandgläubiger und dem Verkäufer eine (erste) schuldrechtliche Sicherungsabrede zustande kommen, die eine dem Kaufvertrag entsprechende Ver-

wendung der Grundschuld in der Phase der Vertragsabwicklung regelt und insoweit nicht den Käufer als Darlehensnehmer, sondern den Verkäufer zum Sicherungsgeber macht. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass sich die Mitwirkung des Verkäufers auf die Kaufpreisfinanzierung beschränkt, und ausgeschlossen, dass anderweitige Forderungen gesichert werden, die mit dem Kaufvertrag nicht in Zusammenhang stehen. Daneben kann bereits in diesem Stadium eine (zweite) Sicherungsabrede zwischen dem Grundschuldgläubiger und dem Käufer hinsichtlich der späteren Verwendung der Grundschuld getroffen werden, oder es wird geregelt, dass der Käufer nach Vertragsabwicklung in die bestehende Sicherungsabrede eintritt (vgl. zum Ganzen OLG Hamm, DNotl-Report 1999, 50, 51; BeckNotar-HdB/Everts, 6. Aufl., A I Rn. 274 f.; Gaberdiel/Gladenbeck, Kreditsicherung durch Grundschulden, 9. Aufl., Rn. 704 ff.; Schramm, ZNotP 1998, 363 ff.).

- 8            b) Hieraus ergibt sich bei einer im Außenverhältnis beschränkten Belassungsvollmacht die Besonderheit, dass die Vertretungsmacht der Käufer hinsichtlich der Eintragungsbewilligung (§ 19 GBO) von dem Zustandekommen der zwischen dem Grundpfandgläubiger und dem Verkäufer getroffenen (ersten) Sicherungsabrede abhängt. Normalerweise prüft das Grundbuchamt die Sicherungsabrede nicht, da diese nicht Bestandteil der Eintragungsbewilligung ist; aber wenn der Bewilligende aufgrund einer Vollmacht der in Rede stehenden Art handelt, darf die Eintragung nicht vorgenommen werden, wenn nicht gesichert ist, dass die Sicherungsabrede zustande kommen wird. Erfolgt die Eintragung dennoch und kommt die Sicherungsabrede tatsächlich nicht zustande, entsteht die Grundschuld nicht, weil es auch hinsichtlich der (von der im Grundbuchverfahren maßgeblichen Eintragungsbewilligung zu unterscheidenden) dinglichen Einigung an der Vertretungsmacht der Käufer fehlt (vgl. Senat, Urteil vom 28. Oktober 1988 - V ZR 14/87, BGHZ 106, 1, 5 f.); wegen der Beschrän-

kung der Vollmacht hängt ausnahmsweise auch die Wirksamkeit des dinglichen Rechtsgeschäfts von dem Zustandekommen der Sicherungsabrede ab.

9 c) Zum Nachweis der Eintragungsbewilligung (§ 19 GBO) gehört hier deshalb auch der in der Form des § 29 GBO zu erbringende Nachweis, dass die Rechtsmacht des Grundschuldgläubigers durch die zwischen diesem und dem Verkäufer getroffene (erste) Sicherungsabrede beschränkt wird und deren Zustandekommen gesichert ist, obwohl der Grundpfandgläubiger regelmäßig - und auch hier - an den kaufvertraglichen Regelungen nicht beteiligt ist.

10 aa) In der Rechtsliteratur wird einhellig angeraten, die vertraglichen Beschränkungen zum Schutz des Verkäufers ausdrücklich in die Grundschuldbestellungsurkunde aufzunehmen. Hierin liege ein an den Grundpfandgläubiger gerichtetes Angebot des (durch die Käufer vertretenen) Verkäufers auf Abschluss einer Sicherungsabrede nach den vereinbarten Vorgaben. Der Grundpfandgläubiger könne die zugleich angebotene dingliche Einigung nur erklären, wenn er auch das Angebot auf Abschluss der Sicherungsvereinbarung annehme (vgl. BeckNotar-HdB/Everts, 6. Aufl., A I Rn. 274, 282; Behmer in Münchener Vertragshandbuch, Bd. 6 II, 7. Aufl., VIII Nr. 30; Albrecht in Reithmann/Albrecht, Handbuch der notariellen Vertragsgestaltung, 8. Aufl., Rn. 586; Hertel in Würzburger Notarhandbuch, 4. Aufl., Teil 2 Kap. 2, Rn. 427, 435; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 3159; BeckOK GBO/Reetz [Stand 1. Februar 2016] Vertretungsmacht Rn. 103; Ertl, MittBayNot 1989, 53, 63; Reithmann, DNotZ 1995, 896 f.; Schramm, ZNotP 1998, 363, 364). Lediglich in formaler Hinsicht unterscheidet sich hiervon der Vorschlag, das Angebot auf Abschluss der Sicherungsabrede als Anlage in die notarielle Grundschuldbestellungsurkunde aufzunehmen, und noch vor Einreichung des Eintragungsantrags durch die Bank bestätigen zu lassen, dass sie die Anlage zur Kenntnis

genommen hat und entsprechend verfahren wird (vgl. Reibold/Seebach/Dahlkamp, Praxis des Notariats, 11. Aufl., § 5 VIII 9).

11           bb) Hier ist der beurkundende Notar diesen Empfehlungen nicht gefolgt. Er hat sich darauf beschränkt, in den Eingang der Grundschuldbestellungsurkunde aufzunehmen, dass die Käufer „im Rahmen und gemäß der Vollmacht vom 7. April 2014 (...) des amtierenden Notars“ handelten. Dies sieht das Beschwerdegericht zu Recht nicht als ausreichenden Nachweis der Vollmacht an.

12           (1) Materiell-rechtlich gesehen kommt allerdings in Betracht, dass die erforderliche Sicherungsabrede zwischen dem Verkäufer und dem Grundschuldgläubiger konkludent zustande kommt. Dies kann anzunehmen sein, wenn für den Grundschuldgläubiger erkennbar ist, dass sich die Mitwirkung des Verkäufers auf die Finanzierung beschränkt, etwa weil der Käufer ihm gegenüber erklärt, die Grundschuld aufgrund einer Belastungsvollmacht zu bestellen (vgl. LG Karlsruhe, DNotZ 1995, 892 ff. m. zust. Anm. Reithmann; Gaberdiel/Gladenbeck, Kreditsicherung durch Grundschulden, 9. Aufl., Rn. 712). Nichts anderes ergibt sich aus dem Urteil des Senats vom 28. Oktober 1988. Dort hatte der Käufer im eigenen Namen eine Grundschuld an dem noch im Eigentum des Verkäufers stehenden Grundstück bestellt, die weitere Verbindlichkeiten des Käufers sicherte; dass die die Ermächtigung des Käufers begrenzenden Abreden der Kaufvertragsparteien auch der Bank bekannt waren, war gerade nicht festgestellt worden. Daher verneinte der Senat das Entstehen der Grundschuld, weil die dingliche Einigung wegen der überschrittenen Ermächtigung nicht zustande gekommen war (Senat, Urteil vom 28. Oktober 1988 - V ZR 14/87, BGHZ 106, 1, 3 ff.).

- 13           (2) Daran gemessen kann zwar die hier erfolgte Erklärung der Käufer, im Rahmen der Belastungsvollmacht zu handeln, als konkludentes Angebot auf Abschluss einer solchen Sicherungsabrede zu verstehen sein. Ein ausreichender Nachweis des Angebots in der Form des § 29 GBO ist dies aber nicht. Hierfür bedarf es nämlich einer materiell-rechtlichen Prüfung, die nicht dem Grundbuchamt obliegt. Als Nachweis genügt die Grundschuldbestellungsurkunde deshalb nur dann, wenn aus dieser selbst (oder aus ihren notariell beglaubigten Anlagen) zweifelsfrei ein Angebot auf Abschluss der erforderlichen Sicherungsabrede zwischen Verkäufer und Grundpfandgläubiger hervorgeht. Hierfür ist es erforderlich, aber auch ausreichend, dass die auf die Belastung bezogenen vertraglichen Einschränkungen in der Grundschuldbestellungsurkunde (bzw. den Anlagen) deutlich werden. Auf diese Weise werden die genannten vertraglichen Vorgaben dem Grundschuldgläubiger so verlässlich zur Kenntnis gebracht, dass dieser die konkludent angebotene dingliche Einigung (vgl. hierzu Staudinger/Gursky, BGB [2012], § 873 Rn. 60) nur unter gleichzeitiger Annahme des Angebots auf Abschluss der vertraglich vorgesehenen Sicherungsabrede erklären kann (vgl. LG Mainz, MittRhNotK 1988, 20, 21; Hertel in Würzburger Notarhandbuch, 4. Aufl., Teil 2 Kap. 2 Rn. 435; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 3158; BeckOK GBO/Reetz [Stand 1. Februar 2016] Vertretungsmacht Rn. 105).
- 14           (3) Was im Einzelnen aus der Grundschuldbestellungsurkunde (bzw. deren Anlagen) hervorgehen muss, damit sie als Angebot auf Abschluss der Sicherungsabrede zu verstehen ist, richtet sich nach den Vorgaben des jeweiligen Kaufvertrags. Hier hätte die Urkunde enthalten müssen, dass die Grundschuld ausschließlich für die Finanzierung des Kaufpreises und die Vertragsabwicklung verwendet werden darf, und dass der Grundpfandgläubiger unwiderruflich angewiesen wird, die Auszahlung nur nach Maßgabe des Kaufvertrags vorzu-

nehmen. Auch die Abtretung der Valutierungsansprüche hätte - wie bereits das Grundbuchamt zutreffend ausgeführt hat - offengelegt werden müssen. Zwar vollzieht sich die Abtretung als solche im Verhältnis der Kaufvertragsparteien (§ 398 BGB). Aus dem Zusammenhang mit der Auszahlungsanweisung ergibt sich aber, dass sie der Grundpfandgläubigerin angezeigt werden muss. Ob einer solchen Abtretung ein etwaiges formularvertragliches Abtretungsverbot entgegenstehen kann (vgl. hierzu Behmer in Münchener Vertragshandbuch, Bd. 6 II, 7. Aufl., VIII Nr. 30 Rn. 21 [3] mwN), müsste nicht das Grundbuchamt prüfen.

- 15 (4) Gehen die vertraglich vereinbarten Einschränkungen der Vollmacht aus der Grundschuldbestellungsurkunde (bzw. deren Anlagen) hervor, darf das Grundbuchamt davon ausgehen, dass eine dem Kaufvertrag entsprechende Sicherungsabrede zustande kommen wird. Es ist nicht erforderlich, dass ihm auch die Annahmeerklärung des Grundpfandgläubigers in der Form des § 29 GBO nachgewiesen wird. Praktisch gesehen wird der Grundpfandgläubiger nämlich stets Kenntnis von der Grundschuldbestellungsurkunde erlangen. Hier ergibt sich dies sogar ausdrücklich daraus, dass der Notar beauftragt wird, der Gläubigerin sofort eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde zu erteilen. Aber auch ohne eine solche Regelung muss das Grundbuchamt von dem praktischen Normalfall ausgehen, in dem der Gläubiger die Urkunde erhält. Ausdrücklich annehmen muss er das Angebot nicht (Hertel in Würzburger Notarhandbuch, 4. Aufl., Teil 2 Kap. 2, Rn. 435); die Annahme erfolgt entweder unter den Voraussetzungen von § 362 HGB durch Schweigen oder gemäß § 151 Satz 1 BGB ohne ausdrückliche Erklärung (vgl. Schramm, ZNotP 1998, 363, 364). Dass die vollständige Vorlage der notariell beglaubigten Sicherungsabrede ebenfalls zum Nachweis geeignet wäre, versteht sich von selbst.

IV.

16 Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 36 GNotKG.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Brückner

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

AG Hanau, Entscheidung vom 13.06.2014 - KA-3696-26 -

OLG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 22.12.2014 - 20 W 214/14 -