

OLG Hamburg v. 10.01.2023 - 13 W 59/22, DNotZ 2023, 296

Keine Voreintragung der Erben bei Vorliegen einer postmortalen Vollmacht

04.08.2023

Leitsatz

1. Der Wirksamkeit einer postmortalen Vollmacht steht es nicht entgegen, wenn der Vollmachtnehmer erklärt, Alleinerbe des Erblassers zu sein; aus dieser Erklärung ergibt sich keine positive Kenntnis des Grundbuchamtes vom Erlöschen der Vollmacht, § 173 BGB. (nichtamtl. Leitsatz)
2. Für die Eintragung der Finanzierungsgrundschuld bei Erwerb eines vererbten Grundstücks ist eine Voreintragung der Erben nicht erforderlich, wenn der Erblasser eine postmortale Vollmacht erteilt hat, § 40 Abs. 1 GBO analog. (nichtamtl. Leitsatz)

Sachverhalt

Begehrt wird von den Beschwerdeführern eine Grundschuldeintragung in das Wohnungseigentumsrecht zugunsten des verstorbenen A. Bei Abschluss des Kaufvertrags wurde die vermeintliche Erbin des A vollmachtlos durch dessen Kinder vertreten. In derselben Urkunde wurden die Beschwerdeführer zur Eintragung einer Grundschuld und zur Genehmigung der Eintragung bevollmächtigt. Der Kaufvertrag wurde später von der Beteiligten genehmigt. Diese besitzt eine notarielle, postmortale Generalvollmacht, die sie auch zur Erteilung von Untervollmachten berechtigt. In diesem Rahmen erklärte die Beteiligte auch, Alleinerbin des A zu sein.

Entscheidung

Grundsätzlich bedarf eine Eintragung im Grundbuch gem. § 19 GBO die Bewilligung der Person, deren Recht von der Eintragung betroffen ist. Sie kann aber auch durch einen hierzu Berechtigten erfolgen. Indem die Beteiligte die Generalvollmacht vorgelegt hat, hat sie einen Nachweis für eine solche Berechtigung erbracht, § 29 GBO. Die Vollmacht ist dabei transmortal gültig und umfasst sämtliche Rechtsgeschäfte, sowie eine Befreiung von § 181 BGB. Auch ist die Bevollmächtigte zur Unterbevollmächtigung berechtigt und hat wiederum die Beschwerdeführer wirksam ermächtigt.

Es bestehen auch keine Bedenken gegen den Nachweis der Bevollmächtigung. Denn eine Vollmacht bleibt so lange wirksam, bis sie widerrufen wird, § 168 BGB. Des Weiteren besteht die Vertretungsmacht so lange fort, bis die Urkunde zurückgegeben oder für kraftlos erklärt wurde. Zwar besteht eine Ausnahme gem. § 173 BGB, wenn das Grundbuchamt positive Kenntnis von dem Erlöschen der Vollmacht erlangt. Dies folgt jedoch nicht bereits aus der Aussage der Beteiligten, sie selbst sei Alleinerbin. Denn ob dies tatsächlich der Wahrheit entspricht, müsste erst in einem gesonderten Verfahren festgestellt werden. Bis zu dessen Abschluss besteht jedoch ein Interesse an der Wirksamkeit der postmortalen Vollmacht, weshalb insbesondere im Außenverhältnis, also auch gegenüber dem Grundbuchamt, die Legitimationswirkung weiter gilt.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Zwar muss das Grundbuchamt im Rahmen des Legalitätsprinzips die förmlichen Eintragungsvoraussetzungen beachten und die Richtigkeit des Grundbuchs wahren. Folglich können aber weitere Nachweise nur verlangt werden, wenn dies Auswirkungen auf die Richtigkeit des Grundbuchs hätte. Vorliegend sind jedoch keine ausreichenden Hinweise für eine materielle Unrichtigkeit gegeben. Sollte die Vollmacht mangels Alleinerbenstellung wirksam sein, wäre die Eintragung zu vollziehen. Sollte die vermeintliche Erbin tatsächlich Alleinerbin sein, wäre sie Berechtigte im Sinne der §§ 19, 39 GBO.

Auch bedarf es keiner Voreintragung aufgrund von § 40 Abs. 1 GBO analog. Zwar ist die analoge Anwendung des § 40 Abs. 1 GBO auf Finanzierungsgrundschulden umstritten. Sollte der Erblasser eine postmortale Vollmacht erteilt haben, sprechen die besseren Gründe aber für eine Anwendung, da eine hinreichende Ähnlichkeit zur Vormerkung besteht. Beide verfolgen den Zweck, kurz später folgende Eigentumsübertragungen vorzubereiten. Auch liegt eine Konstellation vor, in welcher der Erbe ohnehin bald wieder aus dem Grundbuch verschwindet. Schließlich ist das Handeln eine postmortal Bevollmächtigten rechtskonstruktiv vergleichbar mit dem eines Nachlasspflegers, für den § 40 Abs. 1 Alt. 2 Fall 2 GBO ausdrücklich gilt.

Praxishinweis

Das OLG Hamburg stellt in dem vorliegenden Urteil klar, dass allein die Aussage einer transmortale Bevollmächtigten, sie wäre eigentlich Alleinerbin, nicht ausreicht, um hinreichende Zweifel an dem Bestand der Vollmacht oder einer Unrichtigkeit des Grundbuchs zu begründen. Des Weiteren wendet es § 40 Abs. 1 GBO analog auf die Finanzierungsgrundschuld an und entspricht damit der oberlandesgerichtlichen Rechtsprechung der jüngsten Vergangenheit.