

Meikel

GBO Grundbuchordnung

Kommentar

Herausgegeben von

Prof. Roland Böttcher

Professor an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

12. Auflage

Leseprobe

Carl Heymanns Verlag 2021

Autorenverzeichnis

Prof. Walter Böhlinger

Notar a.D., Honorarprofessor der Dualen Hochschule Baden-Württemberg, Dozent der Deutschen Notarakademie und der Notarkammer Baden-Württemberg

Prof. Roland Böttcher

Professor an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

Alexander Dressler-Berlin

Diplom Rechtspfleger (FH) am Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg, nebenamtliche Lehrkraft an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz

Notar in Regen und Zwiesel

Christian Hertel, LL.M. (George Washington Universität, USA)

Notar in Weilheim i. OB.

Thomas Krause

Notar in Staßfurt

Barbara Nowak

Diplom Rechtspflegerin (FH) am Amtsgericht Lichtenberg

Prof. Dr. Johanna Schmidt- Räntsch

Richterin am BGH in Karlsruhe

Prof. Wolfgang Schneider

Professor an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

Helmut Wagner

Diplom Rechtspfleger (FH), Regierungsobererrat a.D., vormals Fachhochschullehrer an der Hessischen Hochschule für Finanzen und Rechtspflege in Rotenburg a.d. Fulda

Oliver Weber

Diplom Rechtspfleger (FH), Oberamtsrat, Fachhochschullehrer an der Hessischen Hochschule für Finanzen und Rechtspflege in Rotenburg a.d. Fulda

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Autorenverzeichnis	VII
Im Einzelnen haben bearbeitet	IX
Abkürzungen	XV
Literatur	XXIII
Einleitung	1
A. Bedeutung des Grundbuchs	1
B. Eintragungsfähigkeit	11
C. Verfahren	237
D. Amtspflichten des Grundbuchamts	286
E. Vertretung im Grundstücksverkehr	336
F. Öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkungen und Vorkaufsrechte	474
G. Internationale Bezüge im Grundbuchverkehr	566
H. Besonderheiten in den neuen Bundesländern	574
Grundbuchordnung	765
Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften	765
§ 1 [Grundbuchamt; Zuständigkeit]	765
§ 2 [Grundbuchbezirke; Liegenschaftskataster; Abschreibung von Grundstücksteilen]	776
§ 3 [Grundbuchblatt; buchungsfreie Grundstücke; Buchung von Miteigentumsanteilen]	785
§ 4 [Gemeinschaftliches Grundbuchblatt]	795
§ 5 [Vereinigung]	803
§ 6 [Bestandteilszuschreibung]	834
§ 6a [Gesamterbbaurecht]	849
§ 7 [Belastung eines Grundstücksteils]	852
§ 8 (weggefallen)	893
§ 9 [Subjektiv-dingliche Rechte]	893
§ 10 [Aufbewahrung von Urkunden]	901
§ 10a [Aufbewahrung auf Datenträgern; Nachweis der Übereinstimmung]	907
§ 11 [Mitwirkung eines gesetzlich ausgeschlossenen Grundbuchbeamten]	914
§ 12 [Grundbucheinsicht, Abschriften]	919
§ 12a [Verzeichnisse des Grundbuchamts]	950
§ 12b [Einsicht in Grundbücher und Grundakten in besonderen Fällen]	955
§ 12c [Urkundsbeamter der Geschäftsstelle]	955
§ 12d [Anwendung der Verordnung (EU) 2016/ 679]	965
Zweiter Abschnitt Eintragungen in das Grundbuch	969
§ 13 [Antrag, Zuständigkeit zur Entgegennahme]	969
§ 14 [Antragsrecht aufgrund eines vollstreckbaren Titels]	989
§ 15 [Vertretungsbefugnis; Antragsrecht des Notars]	996
§ 16 [Anträge unter Vorbehalt]	1017
§ 17 [Erledigung mehrerer Anträge]	1023
§ 18 [Eintragungshindernisse; Zurückweisung oder Zwischenverfügung]	1029
§ 19 [Eintragungsbewilligung]	1084
§ 20 [Nachweis der Einigung]	1130
Nach § 20 [Privatrechtliche Verfügungsbeeinträchtigungen]	1189
§ 21 [Wegfall der Bewilligung mittelbar Betroffener]	1240
§ 22 [Berichtigung des Grundbuchs]	1245
§ 23 [Löschung auf Lebenszeit beschränkter Rechte]	1325

§ 24	[Löschung zeitlich beschränkter Rechte]	1325
§ 25	[Löschung von Vormerkungen und Widersprüchen]	1351
§ 26	[Abtretung und Belastung von Grundpfandrechten]	1365
§ 27	[Löschung von Grundpfandrechten]	1383
§ 28	[Bezeichnung des Grundstücks und der Geldbeträge]	1412
§ 29	[Nachweis der Eintragungsgrundlagen]	1436
§ 29a	[Glaubhaftmachung bei Löschungsvormerkung]	1565
§ 30	[Form des Eintragungsantrags und der Vollmacht dazu]	1568
§ 31	[Form der Zurücknahme des Eintragungsantrags und des Widerrufs der Antragsvollmacht]	1572
§ 32	[Nachweis von Vertretungsberechtigung und sonstigen sich aus öffentlichen Registern ergebenden eintragungserheblichen Umständen]	1578
§ 33	[Nachweis des Güterstandes]	1595
§ 34	[Notarielle Vollmachtsbescheinigung]	1616
§ 35	[Nachweis der Erbfolge]	1636
§ 36	[Zeugnis über Auseinandersetzung eines Nachlasses oder Gesamtgutes]	1696
§ 37	[Ausdehnung des § 36 auf Grundpfandrechte]	1705
§ 38	[Eintragung auf Ersuchen von Behörden]	1707
§ 39	[Voreintragung des Betroffenen]	1734
§ 40	[Ausnahmen vom Voreintragungszwang]	1745
§ 41	[Vorlegung des Hypothekenbriefes]	1755
§ 42	[Vorlegung des Grundschuld- oder Rentenschuldbriefes]	1778
§ 43	[Vorlegung von Inhaber- oder Orderpapieren]	1784
§ 44	[Ausführung der Eintragung]	1788
§ 45	[Reihenfolge der Eintragungen; Rangvermerk]	1806
§ 46	[Löschung von Rechten und Verfügungsbeschränkungen]	1874
§ 47	[Eintragung gemeinschaftlicher Rechte einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts]	1925
§ 48	[Mitbelastung]	2027
§ 49	[Altenteil]	2065
§ 50	[Teilschuldverschreibungen für den Inhaber]	2100
§ 51	[Vor- und Nacherbenvermerk]	2105
§ 52	[Testamentsvollstreckervermerk]	2151
§ 53	[Amtswiderspruch und Amtslöschung]	2178
§ 54	[Öffentliche Lasten]	2269
§ 55	[Bekanntmachung der Eintragungen]	2290
§ 55a	[Austausch von Abschriften zwischen Grundbuchämtern]	2304
§ 55b	[Keine Informationspflicht des Betroffenen]	2304
Dritter Abschnitt Hypotheken-, Grundschuld-, Rentenschuldbrief		2305
§ 56	[Erteilung und wesentlicher Inhalt des Hypothekenbriefes]	2305
§ 57	[Sonstiger Inhalt des Briefes]	2321
§ 57 aF	[Sonstiger Inhalt des Briefes]	2329
§ 58	[Verbindung der Schuldurkunde mit dem Hypothekenbrief]	2334
§ 59	[Gesamthypothekenbrief]	2341
§ 60	[Aushändigung des Hypothekenbriefes]	2347
§ 61	[Teilhypothekenbrief]	2359
§ 62	[Vermerk späterer Eintragungen]	2374
§ 63	[Nachträgliche Mitbelastung eines anderen Grundstücks]	2383
§ 64	[Verteilung einer Gesamthypothek]	2386
§ 65	[Umwandlung der Hypothek; Forderungsauswechslung]	2389
§ 66	[Gemeinschaftlicher Brief]	2392
§ 67	[Erteilung eines neuen Briefes]	2399
§ 68	[Inhalt des neuen Briefes]	2406
§ 69	[Unbrauchbarmachung des Briefes]	2411
§ 70	[Grund- und Rentenschuldbrief]	2416
Vierter Abschnitt Beschwerde		2420
Vorbemerkung zu §§ 71–81 GBO		2420

§ 71	[Zulässigkeit der Beschwerde]	2425
§ 72	[Beschwerdegericht]	2479
§ 73	[Einlegung der Beschwerde]	2481
§ 74	[Inhalt der Beschwerde].	2489
§ 75	[Abhilfe durch das Grundbuchamt]	2494
§ 76	[Einstweilige Anordnung des Beschwerdegerichts, aufschiebende Wirkung der Beschwerde]	2498
§ 77	[Entscheidung über die Beschwerde]	2503
§ 78	[Zulassung der Rechtsbeschwerde]	2522
§ 79	[Gericht der weiteren Beschwerde]	2547
§ 80	[Einlegung der weiteren Beschwerde und Verfahren].	2547
§ 81	[Ergänzende Vorschriften]	2547
Fünfter Abschnitt Verfahren des Grundbuchamts in besonderen Fällen		2556
Vorbemerkung zu §§ 82–115 GBO.		2556
I. Grundbuchberichtigungszwang		2557
§ 82	[Aufforderung zur Antragstellung]	2557
§ 82a	[Berichtigung von Amts wegen]	2572
§ 83	[Mitteilungspflicht des Nachlassgerichts]	2574
II. Löschung gegenstandsloser Eintragungen		2577
§ 84	[Begriff der gegenstandslosen Eintragung].	2577
§ 85	[Einleitung und Durchführung des Verfahrens]	2588
§ 86	[Ablehnung der Einleitung und Durchführung]	2590
§ 87	[Voraussetzungen der Löschung]	2591
§ 88	[Verfahren]	2595
§ 89	[Beschwerde gegen den Feststellungsbeschluss]	2596
III. Klarstellung der Rangverhältnisse		2598
§ 90	[Voraussetzungen]	2598
§ 91	[Einleitung des Verfahrens]	2600
§ 92	[Beteiligte].	2602
§ 93	[Anzeigespflicht des Buchberechtigten]	2606
§ 94	[Ermittlung des wahren Berechtigten]	2607
§ 95	[Wechsel des Berechtigten]	2608
§ 96	[Bestellung eines Pflegers]	2609
§ 97	[Zustellungsbevollmächtigter]	2610
§ 98	[Verbot der öffentlichen Zustellung]	2613
§ 99	[Pflicht zur Vorlegung von Urkunden]	2613
§ 100	[Ladung zum Verhandlungstermin]	2613
§ 101	[Ladungsfrist]	2614
§ 102	[Verhandlungstermin]	2615
§ 103	[Vorschlag des Grundbuchamts]	2618
§ 104	[Widerspruch].	2619
§ 105	[Wiedereinsetzung in den vorigen Stand]	2620
§ 106	[Aussetzung des Verfahrens]	2622
§ 107	[Fortsetzung des Verfahrens]	2323
§ 108	[Feststellung der neuen Rangordnung]	2624
§ 109	[Einstellung des Verfahrens]	2626
§ 110	[Sofortige Beschwerde]	2627
§ 111	[Umschreibung des Grundbuchs]	2628
§ 112	[Neue Rangordnung]	2629
§ 113	[Löschung des Einleitungsvermerks]	2630

§ 114	[Kostenausgleich]	2630
§ 115	[Kosten eines erledigten Rechtsstreits]	2631
Sechster Abschnitt Anlegung von Grundbuchblättern		2632
Vorbemerkung zu §§ 116–125 GBO		2632
§ 116	[Anlegung von Amts wegen]	2634
§ 117	[Auszug aus dem amtlichen Verzeichnis]	2644
§ 118	[Amtsermittlung]	2644
§ 119	[Aufgebot]	2647
§ 120	[Inhalt des Aufgebots]	2647
§ 121	[Veröffentlichung des Aufgebots]	2649
§ 122	[Anlegung ohne Aufgebotsverfahren]	2650
§ 123	[Eintragung des Eigentümers]	2650
§ 124	[Eintragung beschränkter dinglicher Rechte und sonstiger Eigentumsbeschränkungen]	2659
§ 125	[Keine Beschwerde gegen die Anlegung]	2662
Siebenter Abschnitt Das maschinell geführte Grundbuch		2664
Vorbemerkung zu §§ 126–134 GBO		2664
§ 126	[Anordnung und Voraussetzungen]	2685
§ 127	[Integration mit dem Liegenschaftskataster]	2700
§ 128	[Anlegung und Freigabe]	2707
§ 129	[Wirksamwerden der Eintragung]	2713
§ 130	[Eintragungsverfügung und Eintragung]	2717
§ 131	[Ausdrucke]	2719
§ 132	[Einsicht]	2722
§ 133	[Automatisiertes Abrufverfahren]	2724
§ 133a	[Erteilung von Grundbuchabdrucken durch Notare, Verordnungsermächtigung]	2736
§ 134	[Regelung der Einzelheiten]	2741
§ 134a	[Datenübermittlung bei der Entwicklung von Verfahren zur Anlegung des Datenbankgrundbuchs]	2742
Achter Abschnitt Elektronischer Rechtsverkehr und elektronische Grundakte		2745
§ 135	[Elektronischer Rechtsverkehr und elektronische Grundakte; Verordnungsermächtigungen]	2745
§ 136	[Eingang elektronischer Dokumente beim Grundbuchamt]	2752
§ 137	[Form elektronischer Dokumente]	2755
§ 138	[Übertragung von Dokumenten]	2764
§ 139	[Aktenausdruck, Akteneinsicht und Datenabruf]	2766
§ 140	[Entscheidungen, Verfügungen und Mitteilungen]	2768
§ 141	[Ermächtigung des Bundesministeriums der Justiz]	2770
Neunter Abschnitt Übergangs- und Schlussbestimmungen		2772
Vorbemerkung zu §§ 142–150 GBO		2772
§ 142	[Inkrafttreten der, Verhältnis zu anderen Gesetzen]	2772
§ 143	[Landesrechtliche Vorbehalte]	2775
§ 144	[Einschränkung bei einzelnen landesrechtlichen Vorbehalten]	2784
§ 145	[Fortführung der bisherigen Grundbücher]	2785
§ 146	[Mehrere Grundbücher für ein Grundstück bei Fortführung der bisherigen Grundbücher]	2787
§ 147	[Bezeichnung der Grundstücke bei fortgeführten Grundbüchern]	2788
§ 148	[Wiederherstellung von Grundbüchern und Urkunden, Ersatzgrundbuch]	2788
§ 149	[Vorbehalt für Baden-Württemberg ab 1.1.2018]	2793
§ 150	[Maßgaben]	2797
§ 151	[Anwendung des § 15 Abs. 3]	2809
Anhang Synopse zur WEG-Reform		2810
Stichwortverzeichnis		2847

Pikalo, Die Funktionen des Grundbuchs im Landwirtschaftsrecht, DNotZ 1957, 227; *Reithmann*, Die Aufgaben öffentlicher Register, DNotZ 1979, 67; *Sachse*, Das Spannungsverhältnis zwischen Baulastenverzeichnis und Grundbuch, NJW 1979, 195; *Schubert*, Die Entstehung der Vorschriften des BGB über Besitz- und Eigentumsübergang (1966); *Sefrin*, Die Grundbuchpublizität – Kein Formalismus, sondern Garant für Rechtssicherheit, MittBayNot 2010, 268; *Streuer*, Die Grundbucheintragung als Voraussetzung der Rechtsänderung, Rpfleger 1988, 513; *Wacke*, Die Nachteile des Grundbuchzwanges in der Liegenschaftsvollstreckung und bei der Gläubigeranfechtung, ZZP 82 (1969), 337; *Walter*, Liegenschaftsrechte außerhalb des Grundbuchs?, JA 1981, 322; *Weber*, Die Entwertung des Grundbuchs durch Gesetze, DNotZ 1950, 88; *H Westermann*, Der konstitutive und deklaratorische Hoheitsakt als Tatbestand des Zivilrechts, FS Michaelis (1972), 337.

- 1 **I. Immobiliarsachenrecht und Grundbuchverfahrensrecht. 1. Begriffe.** Der Oberbegriff »Grundstücksrecht« umfasst sowohl das materielle als auch das formelle Recht. Während das materielle Recht die Beziehungen zwischen Mensch und Mensch und die Zuordnung zwischen Sache und Mensch regelt, enthält das formelle Recht Normen, welche das Verfahren der Durchsetzung oder Klarstellung von materiellen Rechten regeln.
- 2 Das materielle Grundstücksrecht wird als »**Immobiliarsachenrecht**« bezeichnet; es ist im BGB, der ErbbauRG und dem WEG enthalten und regelt die Voraussetzungen der dinglichen Rechtsänderung (Begründung, Übertragung, Belastung, Inhaltsänderung, Aufhebung von dinglichen Rechten), bestimmt den Rang, Inhalt und die Wirkungen der Grundstücksrechte und besagt, ob die dingliche Rechtsänderung eingetreten ist, bzw wenn nicht, welche Schutzmaßnahmen möglich sind (Widerspruch, Grundbuchberichtigung). Das Immobiliarsachenrecht gehört dem Privatrecht an und ist streng vom öffentlichen Bodenrecht zu trennen, welches vor allem Veräußerungs-, Belastungs-, Teilungs- und Erwerbsbeschränkungen, gesetzliche Vorkaufsrechte, öffentliche Lasten, öffentliche Nutzungsrechte und Regelungen über den Gemeingebrauch und die Enteignung enthält.
- 3 Das formelle Grundstücksrecht wird als »**Grundbuchverfahrensrecht**« bezeichnet; es ist in der GBO und ihren Ausführungsbestimmungen geregelt (insbes der Grundbuchverfügung – GBV – vom 08.08.1935, RMBl 637). Es bestimmt die Einrichtung der Grundbücher und das Eintragungsverfahren, dh unter welchen Voraussetzungen, wo und wie eine Eintragung zu erfolgen hat. Es ist als Teil der freiwilligen Gerichtsbarkeit öffentliches Recht (Verfahrensrecht), obwohl es der Verwirklichung des materiellen Grundstücksrechts, das dem Privatrecht angehört, dient.
- 4 Der Grundsatz, dass das Immobiliarsachenrecht im BGB, dem ErbbauRG und dem WEG, das Grundbuchverfahrensrecht in der GBO und ihren Ausführungsvorschriften geregelt ist, gilt jedoch nicht ohne **Ausnahmen**: Verfahrensvorschriften sind enthalten in § 1115 BGB, §§ 14–17 ErbbauRG und §§ 7, 9 Abs 1, 32, 43 ff WEG, während die §§ 3 Abs 1 S 2, 49 GBO dem materiellen Recht zuzuordnen sind.
- 5 **2. Trennung von Immobiliarsachenrecht und Grundbuchverfahrensrecht.** Materielles Grundstücksrecht (= Immobiliarsachenrecht) und formelles Grundstücksrecht (= Grundbuchverfahrensrecht) sind **zwei streng voneinander zu trennende Rechtsgebiete**, die sich nach Wesen, Voraussetzungen und Wirkungen grundlegend unterscheiden. Normen des bürgerlichen Rechts dürfen daher grundsätzlich nicht in das Grundbuchverfahren hineingetragen werden, dh zur Lösung verfahrensrechtlicher Probleme muss zunächst das Verfahrensrecht herangezogen werden und nur dann, wenn kein anderer rechtlich fundierter und sinnvoller Weg gefunden wird, ist auf das materielle Recht analog zurückzugreifen. Die strikte Trennung des Immobiliarsachenrechts vom Grundbuchverfahrensrecht entwickelte sich erst im Laufe der Entstehung des BGB und der GBO. Dem Teilentwurf des Sachenrechts von 1880 war dieses Prinzip noch völlig fremd.¹ Nach § 828 Abs 2 des 1. Entwurfs sollte für den dinglichen Vertrag »*die Erklärung des Berechtigten, dass er die Eintragung der Rechtsänderung bewilligt, und die Annahme der Bewilligung vonseiten des anderen Teils*« erforderlich sein.² Erst auf Beschluss der 2. Kommission wurde im BGB der Begriff der »Einigung« eingeführt und die Eintragungsbewilligung der GBO zugeordnet.³
- 6 **3. Wechselwirkungen von Immobiliarsachenrecht und Grundbuchverfahrensrecht.** Trotz der rechtlichen Selbständigkeit beider Rechtsgebiete ergänzen sie sich bei der Herbeiführung der dinglichen Rechtsänderung. Es handelt sich um ein fein abgestimmtes System zwischen materiell-rechtlichen und formell-rechtlichen Normen. Da das Grundbuchverfahrensrecht auf die Grundbucheintragung abzielt, es also auf die Verwirklichung des materiellen Grundstücksrechts gerichtet ist, ist als Grundsatz festzuhalten: »Die

1 *Schubert* 27, 102.

2 *Schubert* 103.

3 *Schubert* 125, 132.

Verfahrensbestimmungen sind nur Hilfsmittel für die Verwirklichung oder Wahrung von Rechten; dabei soll die Durchsetzung des materiellen Rechts so wenig wie möglich an Verfahrensfragen scheitern.⁴ Das Grundbuchverfahrensrecht muss sich somit dem Immobiliarsachenrecht unterordnen, damit es seinem Ziel der richtigen Grundbucheintragung gerecht werden kann.

Auch wenn verfahrensrechtliche Grundbucheintragungen in erster Linie auf die Eintragung abzielen, so versteht sie das materielle Grundstücksrecht doch zuweilen mit materiell-rechtlichen Nebenwirkungen. In folgenden Fällen entfalten **formell-rechtliche Grundbuchvorgänge** **materiell-rechtliche Nebenwirkungen**:

- Aushändigung der Bewilligung bewirkt Bindung an die Einigung (§ 873 Abs 2, 4. Alt BGB);
- Eintragungsbewilligung wird zum Grundbuchinhalt durch Bezugnahme (§ 874 BGB);
- wirksame Antragstellung beim GBA ist Voraussetzung für die Anwendung des § 878 BGB;
- Zeitpunkt der Antragstellung ist entscheidend für den Rang (§ 879 BGB, § 17 GBO);
- Zeitpunkt der Antragstellung ist maßgebend für die Gutgläubigkeit des Erwerbers (§ 892 Abs 2 BGB).

II. Notwendigkeit, Aufgaben und Funktionen des Grundbuchs. 1. Notwendigkeit des Grundbuchs. Die

Frage nach der Notwendigkeit eines Grundbuchs lässt sich am besten dadurch beantworten, dass man sich das heutige Rechts- und Wirtschaftsleben ohne ein Grundbuch vorstellt. Jeglichem **Realkredit** würde der Boden entzogen werden. Investitionspolitik der Industrien ist ebenso wie die Eigentumsbildung der Privatperson weitgehend abhängig vom Realkredit, dem ein funktionierendes öffentliches Buchsystem zugrunde liegen muss. Führt ein Grundpfandrecht zur zwangsweisen Verwertung des Grundstücks (Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung, Zwangshypothek), so ist dies in vernünftiger Weise nur auf den Grundlagen eines Buchsystems durchzuführen. Aber nicht nur die Bedürfnisse des Realkredits rechtfertigen die Notwendigkeit eines Grundbuchs, sondern auch **öffentliche Interessen** verlangen danach. Öffentliche Bauvorhaben (Krankenhäuser, Schulen, Straßen), zweckgerechte Nutzung von Grundstücken und Beseitigung von Immissionen verlangen vielfach nach der Offenlegung der Rechtsverhältnisse an Grund und Boden. Im Gegensatz zu den beweglichen Sachen, bei denen der Besitz einen Schluss auf das Eigentum zulässt (§ 1006 Abs 1 BGB), ist dies bei Grundstücken nicht möglich; deren Besitzverhältnisse können durch Vermietung oder Verpachtung häufig völlig verschieden von den Eigentumsverhältnissen sein. Da Grundstücke Güter von besonders hohem Wert sind, dienen sie nicht selten der Kapitalanlage; sie sind aber nicht beliebig vermehrbar. Die Einmaligkeit und ihr Wert haben Grundstücke zum beliebten Geschäftsgegenstand gemacht. Für den **Rechtsverkehr** mit Grundstücken dient das Grundbuch als Rechtsgrundlage. Es hat sich somit im Rechts- und Wirtschaftsleben unentbehrlich gemacht und ist aus dem öffentlichen Leben des Staates und der privaten Sphäre seiner Bürger nicht mehr wegzudenken.

2. **Aufgaben des Grundbuchs.** Dem römischen Recht war die Unterscheidung zwischen beweglichen und unbeweglichen Sachen fremd. Jene gravierende Schwäche dieses Rechtssystems wurde im BGB beseitigt, wobei zugleich die im Bewusstsein der Bevölkerung verwurzelte Idee von der »Verkörperung dinglicher Rechte« durchgesetzt wurde. Aufgrund des Absolutheitscharakters der dinglichen Rechte wollte man ihnen eine nach außen sichtbare Gestalt zukommen lassen; dies geschah im Mobiliarmed durch den Besitz und im Immobilienrecht durch die Eintragung im Grundbuch. Aufgabe des Grundbuchs ist die **eindeutige Klarstellung der am Grundstück bestehenden Rechtsverhältnisse**. Dies bedeutet im Einzelnen, dass das Grundbuch

- die Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken offen legt;
- die dinglichen Belastungen kenntlich macht;
- ihre Rangverhältnisse untereinander feststellt.

3. **Funktionen des Grundbuchs.** a) **Konstitutivfunktion.** Jede rechtsgeschäftliche Rechtsänderung an Grundstücken (Übertragung des Eigentums und Bestellung, Übertragung, Inhaltsänderung oder Aufhebung beschränkt dinglicher Rechte) bedarf neben der Einigung zusätzlich der Eintragung in das Grundbuch (§§ 873, 875, 877 BGB). Nur beide Erfordernisse haben die gewünschte Rechtsänderung zur Folge. Die Grundbucheintragung hat somit **konstitutive Wirkung**, dh sie wirkt rechtsbegründend. Dies gilt natürlich nur dann, wenn sie sich mit der dinglichen Einigung deckt, was der Regelfall ist, aber nicht ohne Ausnahme gilt. Decken sich Einigung und Eintragung, so schafft das Grundbuchamt durch die Eintragung neues materielles Recht.

b) **Vermutungsfunktion.** Die Grundbucheintragung begründet die Vermutung, dass das eingetragene Recht besteht und der Eingetragene auch der wahre Berechtigte ist (§ 891 Abs 1 BGB). Umgekehrt wird

⁴ BGH LM Nr 9 zu § 209 BGB; *Eickmann-Böttcher* GBVerfR Rn 268–270.

hinsichtlich eines gelöschten Rechtes vermutet, dass es nicht bestehe (§ 891 Abs 2 BGB). Diese **Vermutungswirkung aufgrund des Grundbucheintrags** lässt sich mit der Eigentumsvermutung zugunsten des Eigenbesitzers bei beweglichen Sachen vergleichen (§ 1006 Abs 1 S 1 BGB); sie gilt aber – im Gegensatz zu § 1006 BGB – nicht nur zugunsten des Eingetragenen, sondern jeder, für den dies von rechtlicher Bedeutung ist, kann sich auf die Vermutung berufen.⁵ Sie gilt auch für das GBA,⁶ ist jedoch widerlegbar; zB wird durch eine löschungsfähige Quittung nachgewiesen, dass die Hypothek nicht mehr dem eingetragenen Gläubiger zusteht, womit eine Löschung aufgrund dessen Bewilligung nicht möglich ist.⁷

- 12 c) **Gutgläubensfunktion.** Da das Gesetz an die Eintragung im Grundbuch die Wirksamkeit rechtsgeschäftlicher Rechtsänderungen an Grundstücken knüpft, spricht eine große Wahrscheinlichkeit dafür, dass das Grundbuch die wahre Rechtslage wiedergibt. Deshalb lassen die §§ 892, 893 BGB – ähnlich wie § 932 BGB – den **Erwerb vom Nichtberechtigten** zu: Der Erwerber, der den Mangel der Verfügungsberechtigung nicht kennt, wird durch die Grundbucheintragung geschützt, das Grundbuch gilt zu seinen Gunsten als richtig. Bösgläubigkeit liegt erst dann vor – anders wie bei § 932 BGB –, wenn der Erwerber die Unrichtigkeit des Grundbuches positiv kennt, wobei die Kenntnis der Rechtslage und nicht allein die Tatsachenkenntnis maßgebend ist.
- 13 d) **Rechtsschutzfunktion.** Dass dem Grundbuchverfahren im modernen Rechts- und Wirtschaftsleben auch Rechtsschutzfunktion zukommt, wird insbesondere von *Eickmann-Böttcher* betont:⁸ »Die Aufgabe des GBA kann sich (deshalb) heute nicht mehr darin erschöpfen, die Rechtsverhältnisse an Grundstücken formal richtig zu buchen: ihm kommt auch die Aufgabe zu, die Rechte der Beteiligten zu wahren und Rechtsmissbräuchen vorzubeugen«. Der Grundbuchpraktiker kann natürlich nicht bei jeder Eintragung alle materiell bedeutsamen Umstände bis ins Detail prüfen, um zu der Gewissheit zu gelangen, dass das Grundbuch in jedem Falle richtig wird. Er muss in seiner täglichen Arbeit die Eigenarten, auch die häufige Eilbedürftigkeit des Grundbuchverfahrens berücksichtigen. »Zwischen der Rechtsschutzaufgabe des GBA und den Erfordernissen eines rationellen Grundbuchverfahrens muss deshalb ein vernünftiger Ausgleich gefunden werden, sodass das Verfahren weder zu einem nur noch technisch-formalen Funktionieren denaturiert, jedoch auch nicht in jedem Einzelfall alle schuldrechtlichen Beziehungen zwischen den Beteiligten auf ihre Abgewogenheit untersucht, was sicherlich seinem Wesen nicht mehr gemäß wäre.«⁹
- 14 e) **Öffentlich-rechtliche Warn- und Schutzfunktion.** Lange Zeit nicht erkannt, unterschätzt oder gelehnt wurde die Warn- und Schutzfunktion des Grundbuchs, die aufgrund der großen Zahl von Grundbuchvermerken mit rein deklaratorischer Wirkung besteht, und zwar insbesondere im Bereich des öffentlichen Rechts. Dies lässt sich daraus erklären, dass um die Jahrhundertwende das Verhältnis von Privatrecht und öffentlichem Recht zweifelsohne so gelagert war, dass das Privatrecht weit überwog und die öffentlich-rechtlichen Rechtsverhältnisse so gering waren, dass sie vernachlässigt werden konnten.¹⁰ Dies gilt heute jedoch nicht mehr. Der Einbruch des öffentlichen Rechts in das Grundstücksrecht, verfassungsrechtlich legitimiert durch Art 14 GG, hat dazu geführt, dass heute häufig die aus dem öffentlichen Recht entstehenden Probleme den Grundstücksverkehr mehr beherrschen als die privatrechtlichen Fragen.¹¹ Bei den öffentlichen Rechtsverhältnissen ist der Eintragungsgrundsatz weitgehend durchbrochen, weil öffentliche Liegenschaftsrechte in der Regel zu ihrem Entstehen nicht der Eintragung bedürfen. **Öffentliche Rechtsverhältnisse an Grundstücken** sind:
- Öffentliches Eigentum;
 - öffentliche Erwerbsrechte (zB Vorkaufsrechte, Grunderwerbsrechte);
 - öffentliche Nutzungsrechte für Privatpersonen an Grundstücken im Eigentum öffentlicher Rechtsträger (zB Gemeindennutzungsrechte) und für öffentliche Rechtsträger an Grundstücken im Privateigentum (zB Baulasten);
 - öffentliche Verwertungsrechte;
 - Vormerkungen zur Sicherung öffentlich-rechtlicher Vorkaufs- oder Grunderwerbsrechte;
 - Widersprüche bei nicht genehmigten Veräußerungen, Belastungen und Teilungen von Grundstücken;
 - öffentlich-rechtliche Verfügungsbeeinträchtigungen.

5 BGH LM § 891 Nr 5; *Eickmann-Böttcher* GBVerfR Rn 4.

6 BayObLG Rpfleger 1983, 17; KG Rpfleger 1973, 22; *Böttcher* Rpfleger 1982, 175.

7 *Böttcher* Rpfleger 1982, 175.

8 In *Eickmann-Böttcher* GBVerfR Rn 6.

9 *Eickmann-Böttcher* GBVerfR Rn 6.

10 *Huhn* RpfStud 1979, 25, 26.

11 *Eickmann-Böttcher* GBVerfR Rn 7.

Je mehr das öffentliche Recht in das private Grundstücksrecht eingreift, um so dringender wird eine befriedigende Lösung des Problems, ob und wie ein gutgläubiger Erwerber gegen öffentlich-rechtliche Eingriffe geschützt werden kann, die ihm weder bekannt noch aus dem Grundbuch ersichtlich sind. Denn je mehr Grundstückslasten und Grundstücksverkehrsbeschränkungen es gibt, die nicht aus dem Grundbuch abzulesen sind, um so ungeeigneter werden Grundstücke und Grundstücksrechte als Mittel der dinglichen Kreditsicherung.¹² Ursache für diese Problematik ist die **Behauptung der hM, dass dem öffentlichen Recht ein Gutgläubenschutz fremd sei**, dh der Gegenstand des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs wird wie folgt beschrieben:¹³

- Jedermann kann sich darauf verlassen, dass Rechte, die zu ihrer Entstehung der Eintragung ins Grundbuch bedürfen, bestehen, wenn sie eingetragen sind;
- jedermann kann sich darauf verlassen, dass Rechte nicht bestehen, die zu ihrer Entstehung der Eintragung im Grundbuch bedürfen, die aber im Grundbuch nicht eingetragen sind;
- niemand kann sich darauf verlassen, dass Rechte, die zu ihrer Entstehung nicht der Eintragung ins Grundbuch bedürfen, nicht bestehen, wenn sie nicht eingetragen sind;
- niemand kann sich darauf verlassen, dass Rechte, die zu ihrer Entstehung nicht der Eintragung ins Grundbuch bedürfen, bestehen, selbst wenn sie eingetragen sind.

Aufgrund dieser Grundsätze vertritt die hM den Standpunkt, dass es bei öffentlich-rechtlichen Rechtsverhältnissen keinen Gutgläubenschutz gebe.¹⁴ Im Interesse eines umfassenden Rechtsschutzes im Grundstücksverkehr ist es aber erforderlich, den öffentlichen Glauben des Grundbuchs zu erweitern. Deshalb wird von *Eickmann-Böttcher*,¹⁵ *Ertl*,¹⁶ *Habscheid*,¹⁷ *Huhn*¹⁸ und *Michalski*¹⁹ zu Recht gefordert, dass sich ein **Erwerber bei Nichteintragung von eintragungsfähigen öffentlich-rechtlichen Vermerken darauf verlassen kann, dass kein solches Recht besteht**. Ausnahmen vom grundsätzlich bestehenden Buchungszwang würden zu einer untragbaren Rechtsunsicherheit führen und gegen das Rechtsstaatsprinzip (Rechtssicherheit!) verstoßen. Die Ausnahme der öffentlich-rechtlichen Vermerke vom Gutgläubenschutz des Grundbuches stellt eine einseitige Begünstigung der Staatsinteressen dar, die nicht hingenommen werden kann. Wer also ein eintragungsfähiges, wenn auch nicht eintragungsbedürftiges Recht, an einem Grundstück oder gegenüber einem Grundstück hat, der muss es eintragen lassen, wenn er den Rechtsverlust durch gutgläubigen Erwerb ausschließen will. Im Interesse der Rechtssicherheit muss eine Behörde daher bei eintragungsfähigen, wenngleich nicht eintragungsbedürftigen, öffentlich-rechtlichen Rechtsverhältnissen binnen angemessener Frist um die Grundbucheintragung ersuchen, da ansonsten die Frage nach einer Verwirkung der Last gestellt werden kann.

III. Erklärungen. Der Begriff der »Erklärung« taucht in nahezu allen Rechtsgebieten auf, und zwar mit unterschiedlicher Bedeutung. Es ist ein Verdienst von *Ertl*, für den Bereich des Grundbuchverfahrens terminologische Klarheit geschaffen zu haben.²⁰ Erklärungen können sein Willenserklärungen des bürgerlichen Rechts oder des öffentlichen Rechts, Verfahrenserklärungen und speziell die Grundbucheklärungen. 15

1. Willenserklärungen. a) **Willenserklärungen des bürgerlichen Rechts.** Eine Willenserklärung ist des bürgerlichen Rechts ist eine auf einen rechtlichen Erfolg gerichtete Willenserklärung. Sie besteht aus einem äußeren (objektiven) Tatbestand (= das Erklärte) und einem inneren (subjektiven) Tatbestand (= das Gewollte). Der äußere Tatbestand liegt vor, wenn das Erklärte den Schluss auf einen bestimmten Geschäftswillen zulässt, wenn also das ausgelegte äußere Verhalten erkennen lässt, dass eine bestimmte Rechtsfolge gewollt ist. Der innere (subjektive) Tatbestand besteht aus dem Handlungswillen, Erklärungsbewusstsein und dem Geschäftswillen. Beim Handlungswillen muss der Erklärende bei seiner Willensäußerung das Bewusstsein haben, zu handeln. Das Erklärungsbewusstsein liegt vor, wenn der Handelnde weiß, dass er durch sein Verhalten *irgendetwas* rechtlich Erhebliches erklärt oder dass zumindest andere sein Verhalten als rechtsgeschäftliche Äußerung auffassen könnten. Vom Erklärungsbewusstsein unterscheidet sich der 16

12 *Huhn* RpfStud 1979, 25, 27.

13 BayObLG FGPrax 2000, 125 = Rpfleger 2000, 543; RG BayZ 1907, 409; WarnR 1911 Nr 84; Recht 1910 Nr 3181; JW 1910, 813.

14 BGH NJW 1972, 488; 1973, 1278, 1281.

15 *Eickmann-Böttcher* GBVerfR Rn 7.

16 *Ertl* Rpfleger 1980, 1, 6.

17 *Habscheid* § 39 II 2.

18 *Huhn* RpfStud 1979, 25.

19 MittBayNot 1988, 204.

20 KEHE-*Ertl*, 4. Aufl, Einl A Rn 18–38, 43–52.

Geschäftswille dadurch, dass er auf einen *konkreten* rechtsgeschäftlichen Erfolg gerichtet ist. Die Willenserklärung des bürgerlichen Rechts ist als wichtigster Bestandteil eines jeden Rechtsgeschäfts zu qualifizieren, durch die der Mensch selbst aufgrund der ihm vom Gesetz verliehenen Privatautonomie seine privaten Rechtsbeziehungen im Rahmen der Rechtsordnung regeln und mitgestalten kann.²¹

- 17 Ein **Rechtsgeschäft** ist ein aus einer oder mehreren Willenserklärungen allein oder in Verbindung mit anderen Tatsachen bestehender Tatbestand, an den die Rechtsordnung den Eintritt des in der Willenserklärung bezeichneten Erfolges knüpft. In seiner einfachsten Form besteht ein Rechtsgeschäft lediglich aus einer Willenserklärung (zB Kündigung), es kann aber auch aus zwei oder mehreren Willenserklärungen bestehen.
- 18 b) **Willenserklärungen des öffentlichen Rechts.** Darunter sind einseitige Erklärungen²² und Verträge von natürlichen und juristischen Personen zu verstehen, die als Mittel zur Gestaltung von Rechtsverhältnissen des öffentlichen Rechts verwendet werden.²³
- 19 **2. Verfahrenshandlungen.** a) **Begriff.** Verfahrenshandlungen sind alle bewussten verfahrensgestaltenden Betätigungen (Erklärungen, Handlungen und Unterlassungen), die eine bestimmte Verfahrensrechtslage bewirken und sich nach Verfahrensrecht richten.²⁴ Der Begriff ist inhaltlich identisch mit dem der »Prozesshandlungen«; im Bereich des Grundbuchverfahrens bietet sich jedoch der Begriff der »Verfahrenshandlungen« an. Unter die Verfahrenshandlungen fallen nur die Beteiligtenhandlungen, nicht aber die gerichtlichen Entscheidungen, weil beide Gruppen wesensverschieden sind. Entscheidend für die Verfahrenshandlungen ist der Umstand, dass sie die materielle Rechtslage nicht oder höchstens mittelbar beeinflussen, ihr Ziel vielmehr allein auf die Gestaltung des Verfahrens gerichtet ist. Eine Unterteilung erfolgt in »Erwirkungshandlungen« und »Bewirkungshandlungen«.
- 20 b) **Erwirkungshandlungen.** Wie der Name bereits andeutet, verfolgen die Erwirkungshandlungen (Antrag, Eintragungsersuchen) den Zweck, eine gerichtliche Entscheidung zu »erwirken«. Sie haben zum einen unmittelbar verfahrensgestaltende Wirkung, weil sie ein Verfahren einleiten und das Gericht zu einer Entscheidung zwingen, zum anderen tritt die beabsichtigte Wirkung aber nicht unmittelbar ein, sondern erst mit Hilfe der durch sie ausgelösten – »erwirkten« – gerichtlichen Tätigkeit.
- 21 c) **Bewirkungshandlungen.** Sie lösen unmittelbar, dh ohne die Vermittlung durch eine gerichtliche Tätigkeit, verfahrensrechtliche Wirkungen aus und schaffen eine bestimmte Verfahrenslage. Durch sie werden dem Gericht bestimmte Entscheidungen gestattet oder anderen Beteiligten wird es ermöglicht, diese Verfahrenslage für sich auszunützen; dabei entwickeln sie nur duldende Wirkung und keine aktive verfahrensgestaltende Kraft. Zu den Bewirkungshandlungen zählen zB die Antragsrücknahme, die Einlegung und Zurücknahme eines Rechtsmittels.
- 22 d) **Maßgebliches Recht.** Für Verfahrenshandlungen gilt ausschließlich das entsprechende Verfahrensrecht, zB für Grundbucherklärungen die GBO. Ergeben sich Lücken in der jeweiligen Verfahrensordnung, so sind diese durch die allgemeinen Verfahrensgrundsätze zu schließen, zB durch die Grundsätze des Grundbuchverfahrensrechts. Sollte auch dies zu keinem Ergebnis führen, dann ist an die analoge Anwendung anderer wesensgleicher oder ähnlicher Verfahrensvorschriften zu denken, zB bei grundbuchrechtlichen Problemen durch einen Rückgriff auf die Vorschriften des FamFG oder der ZPO. Lediglich dort, wo die Heranziehung ähnlicher Verfahrensvorschriften den Grundsätzen der betroffenen Verfahrensordnung widerspricht, scheidet diese Analogie aus.²⁵ Sollte eine Lücke im Verfahrensrecht auch dann noch nicht geschlossen sein, so kann ausnahmsweise auf das materielle Recht mittelbar zurückgegriffen werden.²⁶
- 23 e) **Gemeinsame Grundsätze.** Literatur und Judikatur haben folgende Grundsätze festgelegt:
- Die Verfahrenshandlungen erfordern **Beteiligten- und Verfahrensfähigkeit** statt Rechts- und Geschäftsfähigkeit.
 - Die Erwirkungshandlungen richten sich allein **an das Gericht**, Bewirkungshandlungen oft an das Gericht, zuweilen **an einen anderen Beteiligten**.

21 Ertl Rpfleger 1980, 1, 5.

22 BGH NJW 1981, 980, 982.

23 Ertl Rpfleger 1980, 1, 5.

24 Ertl Rpfleger 1980, 1, 5.

25 BGHZ 14, 183; Rpfleger 1958, 263; BayObLGZ 1950, 397, 399.

26 BGHZ 12, 284; 16, 388, 390; 20, 198, 205.

- Die Verfahrenshandlungen sind **bedingungsfeindlich**, besonders wenn sie verfahrensgestaltende Wirkung haben (zB Einlegung eines Rechtsmittels), auch eine **Befristung ist unzulässig**.
 - Die **Form** der Verfahrenshandlungen ist nicht einheitlich geregelt. Zum Teil können sie mündlich, auch konkludent, vorgenommen werden, zum Teil wird schriftliche oder beglaubigte Form verlangt.
 - **Wirksam** wird die Verfahrenshandlung, wenn sie dem Adressaten zugeht, und muss es bleiben bis zur Zeit der Entscheidung. Mängel können vorher durch Berichtigung, Ergänzungen oder Widerruf behoben werden, Willensmängel aber nicht durch Anfechtung.
 - **Unwirksamkeit** von Verfahrenshandlungen tritt ein durch Widerruf und Neuvernahme des Beteiligten, Maßnahmen des Gerichts (zB Zurückweisung des Antrags) oder sonstige Ereignisse (zB Verlust des Antragsrechts).
 - Die Verfahrenshandlungen sind grundsätzlich bis zur Entscheidung **frei widerruflich** und nur ausnahmsweise unwiderruflich, wenn es gesetzlich vorgeschrieben ist, der Verfahrenszweck dies verlangt oder ein anderer Beteiligter eine bestimmte Rechtsstellung gewonnen hat.
3. **Grundbucherklärungen.** a) **Begriff.** Grundbucherklärungen sind nach der Begriffsbestimmung des § 29 GBO alle zur Grundbucheintragung erforderlichen Erklärungen von Beteiligten oder Behörden.²⁷ 24
- b) **Anwendungsbereich.** Zu den Grundbucherklärungen gehören: 25
- Zur Eintragung erforderliche Erklärungen der Beteiligten, zB Eintragungsantrag, Eintragungsbewilligung, Berichtigungsbewilligung, Löschungsbewilligung, Zustimmungen des Eigentümers (§§ 22 Abs 2, 27), Abtretungs- oder Belastungserklärungen (§ 26) usw.
 - Erklärungen und Ersuchen von Behörden (§ 38)
 - Sonstige Erklärungen, die eine grundbuchrechtliche Erklärung ergänzen oder begründen, zB Vollmachten, löschungsfähige Quittung, Zustimmung bei bestehender Verfügungsbeeinträchtigung, Verwalterbestellung bei einer Wohnungseigentümergeinschaft, Zustimmung der Wohnungseigentümersammlung, Vereinigungs-, Zuschreibungs- und Teilungserklärungen usw.
- Nicht zu den Grundbucherklärungen gehören: 26
- Erklärungen, die zur Grundbucheintragung nicht erforderlich sind, wie zB der Kaufvertrag, die dingliche Einigung in den Fällen des § 19 oder die einseitigen Bestellungs-, Änderungs- oder Löschungserklärungen usw.
 - Erklärungen, die nicht auf eine Grundbucheintragung gerichtet sind, wie zB Widerruf der Bewilligung, Bestimmung über die Brieferteilung nach § 60 Abs 2 usw.
 - Tatsachen, unabhängig davon, ob sie eintragungsbegründenden (zB Briefübergabe, Geburt, Tod) oder eintragungshindernden Charakter (zB subjektive Kenntnis des Erwerbers bei § 1365 BGB) haben;
 - Verfahrenshandlungen, die keine Erklärungen sind, wie zB die Vorlage oder Zurücknahme von Urkunden.
- c) **Grundbucherklärungen mit Einzelatbestand.** Ein Einzelatbestand ist eine Erklärung oder Handlung, die nicht in mehrere, rechtlich selbständig beurteilbare Teile zerlegt werden kann. Die Rechtsnatur eines Einzelatbestandes kann materiellrechtlicher oder verfahrensrechtlicher Art sein. In Zweifelsfällen kommt es darauf an, auf welchem Gebiet die Erklärung ihre unmittelbare Hauptwirkung entfaltet oder welche Wirkung die primäre, charakteristische, nicht wegzudenkende und welche nur aus der anderen abgeleitet, sekundär, begrifflich entbehrlich ist. 27
- aa) **Materiellrechtliche Grundbucherklärungen.** Zu nennen sind vor allem die dingliche Einigung im Falle des § 20 (Auflassung eines Grundstücks; Bestellung, Inhaltsänderung eines Erbbaurechts),²⁸ wenn ausdrücklich festgelegt wurde, dass in der Einigung nicht auch die Eintragungsbewilligung zu sehen ist; sonst liegt ein Doppeltatbestand vor. Aber auch die Erklärungen über Abtretung und Belastung von Grundpfandrechten (§ 26), Vereinigung und Bestandteilschreibung (§ 890 BGB), Aufteilung in Wohnungseigentum (§ 8 WEG) fallen hierunter. Die Wirksamkeit dieser materiellrechtlichen Grundbucherklärungen richtet sich ausschließlich nach dem materiellen Recht, die Verwendbarkeit im Grundbuchverfahren bestimmt sich nach der GBO. 28

27 Ertl Rpfleger 1980, 1, 5; aA Wulf/MittRhNotK 1996, 41, 42.

28 AA Wulf/MittRhNotK 1996, 41, 42.

- 29 **bb) Verfahrensrechtliche Grundbucheintragungen.** Zu nennen sind der reine **Eintragungsantrag** (gemischter Antrag = Doppeltatbestand!), die **Eintragungsbewilligung**, die Zustimmung zur Berichtigung (§ 22 Abs 2) und zur Löschung eines Grundpfandrechts (§ 27) usw. Voraussetzungen und Wirkung dieser Erklärungen bestimmen sich ausschließlich nach dem Grundbuchverfahrensrecht, und nur ausnahmsweise und dann höchstens analog nach dem materiellen Recht.
- 30 **d) Grundbucheintragungen mit Doppeltatbestand.** Doppeltatbestand ist ein Komplex von Erklärungen oder Handlungen, der nur äußerlich als Einheit erscheint, sich in Wirklichkeit aber aus zwei oder mehreren Bestandteilen zusammensetzt, von denen jeder unabhängig vom anderen rechtlich selbständig geregelt ist. Grundbucheintragungen können einen Doppeltatbestand mit anderen materiellrechtlichen Erklärungen oder Verfahrenserklärungen bilden, was durch Auslegung zu ermitteln ist. Stellt sich dabei heraus, dass Grundbucheintragungen einen Doppeltatbestand bilden, dann sind sie zum Zwecke ihrer rechtlichen Beurteilung in ihre Einzelatbestände zu zerlegen, die daraufhin nach dem jeweils geltenden Recht zu untersuchen sind.
- 31 **aa) Materiellrechtliche Grundbucheintragungen.** Ein materiellrechtlicher Doppeltatbestand setzt sich aus zwei oder mehreren materiellrechtlichen Einzelatbeständen zusammen. Materiellrechtliche Grundbucheintragungen mit Doppeltatbestand sind nicht ersichtlich. Bekannt aus dem Zivilrecht sind zB Auftrag und Vollmacht.
- 32 **bb) Verfahrensrechtliche Grundbucheintragungen.** Ein verfahrensrechtlicher Doppeltatbestand setzt sich aus zwei oder mehreren verfahrensrechtlichen Einzelatbeständen zusammen. Das Gesetz nennt in § 30 als Beispiel den gemischten Antrag, der den Eintragungsantrag nach § 13 darstellt und zugleich die Eintragungsbewilligung (§ 19) oder die Zustimmung des Eigentümers zur Löschung eines Grundpfandrechts (§ 27) beinhalten kann.
- 33 **cc) Gemischtrechtliche Grundbucheintragungen.** Ein gemischtrechtlicher Doppeltatbestand setzt sich aus einem materiellrechtlichen und einem verfahrensrechtlichen Bestandteil zusammen. Die Aufassung enthält in der Regel auch die Eintragungsbewilligung des Betroffenen, die Bewilligung zur Eintragung einer Eigentümergrundschuld, die materielle Bestellungserklärung (§ 1196 BGB) und die Löschungsbewilligung, auch die materielle Aufgabenerklärung (§ 875 BGB). In diesen Fällen sind der materielle Einzelatbestand nach dem materiellen Recht und der verfahrensrechtliche Einzelatbestand nach dem Grundbuchverfahrensrecht zu beurteilen.
- 34 **IV. Grundbucheintragung. 1. Begriff.** Der Begriff der »Grundbucheintragung« wird im Allgemeinen Sprachgebrauch in einem zweifachen Sinne verwendet.
Das Wort bedeutet
(a) die hoheitliche **Eintragungstätigkeit** des Grundbuchamts;
(b) den **Eintragungszustand** im Grundbuch.
Im Grundbuchverfahrensrecht bedeutet »Grundbucheintragung« normalerweise die »Eintragungstätigkeit« (Ausnahme § 53 Abs 1 S 2), da in der GBO geregelt ist, unter welchen Voraussetzungen und in welcher Weise sich die gerichtliche Tätigkeit des Eintragens in das Grundbuch vollzieht; die Regelungen des bürgerlichen Rechts betreffen meistens den »Eintragungszustand« (zB §§ 873 Abs 1; 880 Abs 2 BGB).
- 35 **2. Wesen.** Über das Wesen der Grundbucheintragung in der Form der Eintragungstätigkeit herrscht bis heute Streit. Zum Teil wird vorgebracht, dass die Eintragung ein »Bestandteil des dinglichen Vertrages« sei.²⁹ Dem kann nicht zugestimmt werden, da sonst die Nichtigkeit der Einigung auch die Unwirksamkeit der Eintragung zur Folge hätte, wodurch dem Gutgläubensschutz der Boden entzogen wäre. Einigung und Eintragung sind vielmehr selbständige Elemente der rechtsgeschäftlichen Rechtsänderung an Grundstücksrechten;³⁰ sie sind wesensverschiedene, voneinander rechtlich unabhängige Rechtsakte; die Einigung ist »dinglicher Vertrag« und die Eintragung ein »**gerichtlicher Hoheitsakt**«. ³¹ Daraus folgt, dass sich das Wirksamwerden und die Wirkungen von Einigung und Eintragung nach unterschiedlichen Vorschriften beurteilen und beide ein getrenntes rechtliches Schicksal haben können.
- 36 Der Grundbucheintragungsakt wird als »**verwaltende Tätigkeit**«, ³² »**Gerichtsverwaltungsakt**« ³³ und »**urkundliche Erklärung** des Grundbuchamtes, die nicht zur Gerichtsbarkeit gehört« ³⁴ beschrieben. Keiner

29 *Wolff-Raiser* § 38 II 2; *Enneccerus-Nipperdey* § 146 II 2.

30 *Westermann-Gursky-Eickmann* § 74; *Baur-Stürmer* Sachenrecht § 5 I.

31 *Ertl* Rpfleger 1980, 1, 6; *Westermann-Gursky-Eickmann* § 74 II 1.

32 *Güthe-Triebe* § 18 Rn 2.

33 *Baur* DNotZ 1955, 507, 519.

34 *E Wolf* § 9 C IId; D I, II.

dieser Definitionen kann beigepflichtet werden, da das Grundbuchverfahrensrecht der freiwilligen Gerichtsbarkeit angehört und auf keinen Fall mit einer verwaltenden Tätigkeit verglichen werden kann. Vielmehr handelt es sich bei der Grundbucheintragung um eine »gerichtliche Verfahrenshandlung«³⁵ oder – anders ausgedrückt – um einen »Rechtspflegeakt«,³⁶ der nach Ansicht des BVerfG³⁷ zur »Rechtsprechung im weitesten Sinne« gehört.³⁸

Grundbucheintragung als Eintragungstätigkeit = *hoheitlicher, zur Rechtsprechung gehörender, nach verfahrensrechtlichen Vorschriften zustandekommender Gerichtsakt, der öffentlichen wie privaten Interessen an der Sichtbarmachung von Rechtsverhältnissen an Grundstücken dient.* 37

3. Wirkungen. a) Vielfalt von Eintragungswirkungen. Aus einer Grundbucheintragung allein kann man nicht in jedem Falle pauschal auf die dingliche Rechtsnatur des Grundbuchinhalts, die konstitutive Wirkung der Eintragungstätigkeit (§§ 873, 875 BGB), die Richtigkeitsvermutung (§ 891 BGB) oder den öffentlichen Glauben (§§ 892, 893 BGB) schließen. Vielmehr äußert die Grundbucheintragung je nach Art des eingetragenen Rechts oder Vermerks unterschiedliche Wirkungen. 38

b) Eintragung privater dinglicher Rechte. aa) Allgemeine Wirkungen. Die Eintragung eines privaten dinglichen Rechtes hat **materielle Rechtsscheinwirkung**, dh der Grundbuchinhalt ist mit der widerlegbaren Richtigkeitsvermutung ausgestattet (§ 891 BGB). Dabei ist zu beachten, dass auch die Löschung eine – wenn auch negative – Eintragung darstellt, die mit der Vermutung des § 891 Abs 2 BGB verbunden ist. 39

Ist ein tatsächlich nicht bestehendes oder einem Nichteingetragenen zustehendes Recht im Grundbuch eingetragen, so hat die Eintragung die **materielle Tatbestandswirkung**, dass sich durch ihre Vermittlung beim Hinzukommen gutgläubigen Erwerbs ein materiell wirksamer Rechteerwerb vollzieht (§§ 892, 893 BGB). Die Grundbucheintragung hat **formelle Selbstbindungswirkung** für das Grundbuchamt, dh es kann eine Eintragung grundsätzlich nicht von sich aus ändern; es liegt vielmehr in der Hand der Beteiligten, eine Berichtigung herbeizuführen (§ 894 BGB, § 22 GBO).³⁹ In Ausnahme von diesem Grundsatz ermöglicht § 53 eine Amtslöschung von unzulässigen Eintragungen und die Eintragung eines Amtswiderspruchs, wenn durch eine unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften erfolgte Eintragung das Grundbuch unrichtig geworden ist und sich ein gutgläubiger Erwerb anschließen kann. Einigkeit herrscht auch insoweit, als **formale Rechtskraft** hinsichtlich der Eintragung der **Rangordnung** bei solchen Rechten bejaht wird, die in einem materiellen Rangverhältnis stehen und ohne Rangvermerke eingetragen worden sind.⁴⁰ Daraus folgt, dass bei Verstoß gegen die §§ 17, 45 die Rechte trotzdem mit dem eingetragenen Rang entstehen, das Grundbuch richtig wird und keine Bereicherungsansprüche bestehen. 41

bb) Besondere Wirkungen beim Vollrecht. Die soeben angeführten Wirkungen der Grundbucheintragung (materielle Rechtsscheinwirkung, materielle Tatbestandswirkung, formale Selbstbindungswirkung des GBA) gelten sowohl für das **Vollrecht** (= materiell-rechtlich wirksames dingliches Recht) als auch für das **Buchrecht** (= im Grundbuch eingetragenes dingliches Recht, dem eine materielle Voraussetzung seiner Wirksamkeit fehlt). Dem Vollrecht kommen jedoch noch besondere Wirkungen zu. 42

Die Eintragung für sich allein kann niemals ein dingliches Recht begründen, ändern oder aufheben; die Rechtsänderung vollendet sich erst, sobald zu der hoheitlichen Tätigkeit des Eintragens die materiell-rechtlichen Rechtsänderungserklärungen (Einigung, Aufhebungserklärung) hinzukommen, vorausgesetzt, dass beide Tatbestandsmerkmale die gleiche Rechtsänderung zum Inhalt haben. In diesem Fall, wenn also ein materiell-rechtlich wirksames dingliches Recht (= Vollrecht) entsteht, kommt der Eintragung **Konstitutivwirkung** zu, dh mit Vollendung der Grundbucheintragung (§ 44) ändert sich die Rechtslage. 43

Die unanfechtbare Eintragung eines Vollrechts erwächst in **formelle Rechtskraft**. Der Grundbucheintragung eines Vollrechts wird allerdings von der hM die materielle Rechtskraftfähigkeit abgesprochen.⁴¹ Dem 44

35 KG OLGZ 1975, 301, 302.

36 BayObLGZ 1992, 13 = Rpfleger 1992, 147; *Kluisener* FG A I 3.2; *Habscheid* § 40 I 3 und NJW 1967, 226.

37 BVerfGE 22, 49, 74 = NJW 1967, 219.

38 **Zustimmend:** VerwG Augsburg Rpfleger 1985, 352; **ablehnend:** BayObLGZ 1992, 13 = Rpfleger 1992, 147; *Demharter* § 1 Rn 29.

39 *Habscheid* § 42 II; *Ertl* Rpfleger 1980, 1, 6.

40 BGHZ 21, 98, 99; BayObLGZ 16, 126; *Eickmann-Böttcher* GBVerfR Rn 31, 32; *Hoche* JuS 1962, 60.

41 *Demharter* Anhang zu § 13 GBO Rn 10, § 53 GBO Rn 2; *Bauer in Bauer-Schaub*, GBO, AT A Rn 18; *Habscheid* § 42 II; *Ertl* Rpfleger 1980, 1, 6; *Pawlowski-Smid* FG Rn 542–545; **offen gelassen** von BayObLG MittBay-Not 1995, 288.

kann nicht zugestimmt werden: In der FG sind gerichtliche Entscheidungen auch dann der materiellen Rechtskraft fähig, wenn durch sie die materielle Rechtslage verändert wird, ihnen also Gestaltungswirkung beigelegt ist.⁴² Im Regelfalle der Übereinstimmung von Einigung und Eintragung entfaltet die Eintragungsentcheidung und die durch sie bewirkte Grundbucheintragung entgegen der hM materielle Rechtskraft⁴³.

- 45 c) **Eintragung anderer materieller Rechtsverhältnisse. aa) Vormerkungswirkungen.** Die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch hat drei Wirkungen zur Folge: Sicherungswirkung (§ 883 Abs 2, § 888 Abs 1 BGB), Rangwirkung (§ 883 Abs 3 BGB) und Insolvenzsicherungswirkung (§ 106 InsO).
- 46 **bb) Widerspruchswirkungen.** Die Eintragung eines Widerspruchs im Grundbuch zerstört den öffentlichen Glauben, sodass ein gutgläubiger Erwerb durch einen Dritten nicht mehr möglich ist (§ 892 Abs 1 S 1 BGB).
- 47 **cc) Verfügungsbeeinträchtigung.** Die Verfügungsbeeinträchtigungen werden unterteilt in Verfügungsentziehungen, Verfügungsbeschränkungen und Verfügungsverbote.⁴⁴
- 48 Ist eine **Verfügungsentziehung** (Insolvenzeröffnung, Testamentsvollstreckung, Nachlassverwaltung) bereits im Grundbuch eingetragen oder wegen früheren Eingangs vorher einzutragen, und zwar ordnungsgemäß nach den §§ 17, 45 GBO, so können rechtsgeschäftliche Verfügungen des Gemeinschuldners grundsätzlich nicht mehr vollzogen werden. Eine Eintragung kann nur noch erfolgen, wenn die Zustimmung des Verwalters nachgewiesen wird oder die Verfügungsentziehung zwischenzeitlich weggefallen ist (§ 185 BGB).⁴⁵
- 49 Ist eine **Verfügungsbeschränkung** im Grundbuch eingetragen (nur denkbar bei § 5 ErbbauRG, §§ 12, 35 WEG), so ist ein davon betroffener Antrag auf Eintragung einer rechtsändernden rechtsgeschäftlichen Verfügung aufgrund des Legalitätsprinzips grundsätzlich unvollziehbar. Eine Eintragung kann nur erfolgen, wenn die Zustimmung des durch die VB Geschützten nachgewiesen wird, § 878 BGB erfüllt ist oder zwischenzeitlich die VB einschließlich ihres Schutzzwecks weggefallen ist.⁴⁶
- 50 Ist ein **Verfügungsverbot** (§ 829 Abs 1 S 2 ZPO, § 938 Abs 2 ZPO, § 23 Abs 1 S 1 ZVG) bereits im Grundbuch eingetragen oder wegen früheren Eingangs vorher einzutragen (§ 17 GBO), so hat der Grundbuchrechtspfleger alle Eintragungen so zu vollziehen, als wenn kein VV bestehen würde (Ausnahmen bei Löschung von Rechten und Begründung eines Erbbaurechts).
- 51 **dd) Wirkungen sachenrechtlicher Vermerke.** Zu nennen sind Rangvermerke über abweichende Rangbestimmung (§ 879 Abs 2 BGB), Rangänderung (§ 880 BGB), Rangvorbehalt (§ 881 BGB) und nach § 112 GBO aufgrund eines Rangfeststellungsbeschlusses, Mithaftvermerke (§ 48 GBO), Verpfändungsvermerke, Lösungsvermerke (§ 46 GBO) und Klarstellungsvermerke. Sie haben unterschiedliche Wirkungen; gemeinsames Wesensmerkmal ist ihre im materiellen Sachenrecht geregelte Bedeutung und Wirkung.
- 52 **d) Eintragung sonstiger Vermerke.** Ihnen ist gemeinsam, dass sie außerhalb des bürgerlichen Rechts geregelt sind und keine materiellrechtliche Bedeutung und Wirkung haben, dh nur deklaratorischer Art sind. Solche Vermerke können sein:
- 53 **aa) Grundbuchrechtliche Vermerke.** Zu nennen sind der Aktivvermerk (§ 9 GBO), der Lösungsvermerkerleichterungsvermerk (§§ 23 Abs 2 GBO) und der Umstellungsvermerk (§ 4 GBMaßnG);
- 54 **bb) Verfahrensrechtliche Vermerke.** Beispielhaft seien angeführt der Vermerk über die dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung (§ 800 Abs 1 ZPO), der Rechtshängigkeitsvermerk (§ 325 ZPO), der Vermerk über Anhängigkeit eines Rangklarstellungsverfahrens (§ 91 Abs 3 GBO) oder eines Enteignungsverfahrens (§ 84 Abs 2 GBO);
- 55 **cc) Öffentlich-rechtliche Vermerke.** Einzelfälle solcher Vermerke, die fast ausschließlich rein deklaratorische Bedeutung haben, sind: Beitrag nach § 64 Abs 3, 6 BBauG im Umlegungsverfahren, Entschuldungsrente (Art 5 Abs 1 der 8. DVO SchRegG).

42 *Blomeyer* Zivilprozessrecht Bd I § 94 IV; *Schlösser*, Gestaltungsklage und Gestaltungsurteil (1966), 406 ff; *Eickmann* Rpfleger 1976, 153, 154.

43 *Eickmann-Böttcher* GBVerfR Rn 3; *Eickmann* Rpfleger 1976, 153, 154.

44 *Böttcher* Rpfleger 1983, 49, 53.

45 *Böttcher* Rpfleger 1983, 187, 192.

46 *Böttcher* Rpfleger 1984, 377, 384.

Ihren jetzigen Wortlaut erhielt die Vorschrift (mit Ausnahme von Abs 3 S 2) durch § 57 Abs 7 des **Beurkundungsgesetzes** vom 28.08.1969 (BGBl 1969 I 1513) mit Wirkung zum 01.01.1970. Damals wurde die Zuständigkeit des Notars zur Vornahme von Beurkundungen grundsätzlich zu einer ausschließlichen erhoben; die frühere konkurrierende Beurkundungszuständigkeit der Gerichte nach dem Beurkundungsgesetz entfiel. In Konsequenz entfiel § 29 Abs 2 GBO und wurden in § 29 Abs 1 S 1 die Worte »vor dem Grundbuchamt zur Niederschrift des Grundbuchrichters abgegeben oder« gestrichen.

In Baden und Württemberg (sowie in Mecklenburg, soweit dort die Grundbücher noch nicht von den Amtsgerichten geführt wurden), galt die ursprüngliche Fassung des § 29 auch nach der Änderung idF von 1935 fort (Art 8 Abs 3). Doch beseitigte § 57 Abs 6 BeurkG auch hier mit Wirkung ab 1.01.1970 die Möglichkeit, Erklärungen »vor dem Grundbuchamte zu Protokoll« zu geben, so dass inhaltlich in **Baden-Württemberg** im Wesentlichen dasselbe wie im übrigen Bundesgebiet galt.² Seit 25.12.1993 gilt § 29 (dh die allein noch geltenden Absätze 1 und 3) auch im Lande Baden-Württemberg in der im übrigen Bundesgebiet geltenden Fassung (aufgrund § 143 Abs 2 GBO idF des Registerverfahrensbeschleunigungsgesetzes – RegVVBG, BGBl 1993, 2182).³

Satz 2 von Abs 3 wurde mit Wirkung zum 5.5.2017 eingefügt.⁴ Damit reagierte der Gesetzgeber auf eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes, in der der BGH⁵ ein maschinelles Siegel als für die Grundbucheintragung nicht genügend ansah (s Rdn 496).

2. Systematik. a) Gesetzssystematik. § 29 erfordert den **förmlichen Nachweis** der Eintragungsvoraussetzungen durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden. § 29 ist eine der zentralen Vorschriften der Grundbuchordnung. Er ist eine von vier Vorschriften, die als Voraussetzung jeder Eintragung zu prüfen sind:

- § 13 Antrag,
- § 19 Bewilligung des Bewilligungsberechtigten (ggf zusätzlich § 20 Einigung),
- § 29 Form der Bewilligung (und der anderen Eintragungsvoraussetzungen),
- § 39 Voreintragung des Betroffenen.

Die allgemeine Vorschrift des § 29 wird ergänzt durch die Spezialregelungen der §§ 30 bis 37:

- § 30 erklärt für die »reinen« **Anträge** (im Unterschied zu den »gemischten«, durch die zugleich eine zu der Eintragung erforderliche Erklärung ersetzt werden soll) und für die Vollmacht zur Stellung eines solchen »reinen« Antrags die Formvorschriften des § 29 für nicht anwendbar.
- Dagegen bedürfen die **Antragsrücknahme** und der Vollmachtswiderruf hierfür nach § 31 der Form des § 29 Abs 1 S 1, also des Nachweises durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde, soweit es sich nicht um den Antrag auf Rücknahme einer Berichtigung des Grundbuchs handelt.
- Die §§ 32 bis 37 enthalten gesetzssystematisch **Ausnahmen** vom Grundsatz des § 29 Abs 1 S 2, nach dem alle Eintragungsunterlagen durch öffentliche Urkunden nachzuweisen sind. Für die Praxis besonders bedeutungsvoll sind die Beweiserleichterungen in § 32 iVm § 34 (Nachweis der Vertretungsbeziehung bei Handelsgesellschaften durch ein »Zeugnis des Registergerichts« – **Handelsregisterauszug** – bzw durch Bezugnahme auf das Register) und § 35 (Nachweis der Erbfolge durch Vorlage eines **Erbscheins**, eines Europäischen Nachlasszeugnisses oder eines öffentlichen Testaments nebst Eröffnungsniederschrift).

b) Systematik der Vorschrift. § 29 Abs 1 unterscheidet zwischen

- den zur Eintragung erforderlichen **Erklärungen** (insbes der Eintragungsbewilligung) (Satz 1 – vgl Rdn 23 ff)
- und den **anderen Voraussetzungen** der Eintragung (Satz 2 – vgl Rdn 107 ff). »Andere Voraussetzungen der Eintragung« sind solche, die nicht in Erklärungen der Verfahrensbeteiligten⁶ bestehen, also

2 Demharter § 29 Rn 3.

3 Keller, Das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz und seine Änderungen zum Grundbuchverfahren, BWNNotZ 1994, 73; Strobel, Die Registerneuerungen des Registerverfahrensbeschleunigungsgesetzes im Überblick, DStR 1994, 363.

4 »Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufvertraglichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren« vom 28.4.2017, BGBl I 2017, 969, in Kraft seit 5.5.2017.

5 BGH DNotZ 2017, 463 = FGPrax 2017, 56 = NJW 2017, 1951 = Rpfleger 2017, 323 = ZNotP 2017, 56.

6 Haegele Rpfleger 1967, 33.

insbesondere die Verfügungs- und Vertretungsbefugnis, tatsächliche Voraussetzungen (wie Lebensalter, Tod, Scheidung, Staatsangehörigkeit, die durch Personenstandsurkunden nachzuweisen sind, aber auch ggf ein Bedingungs Eintritt), gerichtliche oder behördliche Entscheidungen.

8 Für beide gelten unterschiedliche **Nachweisanforderungen**:

- Für alle **Erklärungen** (Satz 1) kann der Nachweis entweder durch öffentliche Urkunde (bezeugende Urkunden nach § 415 ZPO – Rdn 263 ff) oder durch **öffentlich beglaubigte Urkunde** (Rdn 413 ff) geführt werden. Für eigene Erklärungen einer Behörde als Verfahrensbeteiligte gelten § 417 ZPO, § 29 Abs 3 GBO (Rdn 472 ff).
- Das Vorliegen **anderer Eintragungsvoraussetzungen** (Satz 2) kann hingegen **nur durch öffentliche Urkunden** nachgewiesen werden; eine nur öffentlich beglaubigte Urkunde genügt hierfür nicht, da die (Unterschrifts-) Beglaubigung nur die Abgabe der Erklärung beweisen kann, nicht aber deren inhaltliche Richtigkeit. Dabei handelt es sich idR nicht um bezeugende Urkunden über fremde Erklärungen (§ 415 ZPO), sondern um bewirkende Urkunden, die eigene Erklärungen der Behörde (oder des Gerichts) enthalten (§ 417 ZPO – Rdn 472 ff) oder um bezeugende Urkunden über Tatsachen (§ 418 ZPO – Rdn 533 ff).

9 § 29 Abs 3 enthält eine Nachweiserleichterung für (eigene) Erklärungen und Ersuchen von Behörden, aufgrund derer eine Eintragung vorgenommen werden soll. Hier kann das Grundbuchamt davon ausgehen, dass bei **eigenen Erklärungen der Behörde** eine öffentliche Urkunde vorliegt wenn diese unterschrieben und mit dem Siegel der Behörde gesiegelt ist. Abs 3 erspart dem Grundbuchamt die ansonsten (nach der allgemeinen Regel des Abs 1) erforderliche, aber im Einzelfall schwierige Prüfung, ob die Behörde die für sie geltenden Formvorschriften beachtet hat, insbes ob etwa die Unterzeichnung durch mehr als eine Amtsperson erforderlich wäre oder ob die Person, die die Erklärung unterzeichnet hat, hierzu seitens der Behörde legitimiert ist (Rdn 482 ff).

10 Ein **Schaubild** mag die Systematik verdeutlichen:

Was ist nachzuweisen?	Wie ist es nachzuweisen?
Erklärungen der Beteiligten (§ 29 Abs 1 S 1 GBO) (Rdn 23 ff)	öffentliche Urkunde in Form einer bezeugenden Urkunde über Erklärungen (§ 415 ZPO, idR notarielle Niederschrift §§ 8 ff BeurkG) (Rdn 266 ff)
	öffentlich beglaubigte Urkunde (Unterschriftsbeglaubigung, § 129 BGB) (Rdn 413 ff)
	öffentliche Urkunde in Form einer Eigenurkunde einer Behörde (bewirkende Urkunde, § 417 ZPO, § 29 Abs 3 GBO) (Rdn 472 ff)
andere Eintragungsvoraussetzungen (§ 29 Abs 1 S 2 GBO) (Rdn 107 ff)	öffentliche Urkunde in Form einer bezeugenden Urkunde über Tatsachen (§ 418 ZPO) (Rdn 533 ff)

Soweit das Grundbuch bereits elektronisch geführt wird, kann bzw muss die Urkunde dem Grundbuchamt in Form eines **elektronischen Dokuments** nach § 137 übermittelt werden.

- 11 **3. Zweck und Bedeutung des in § 29 statuierten Formprinzips.** Mit dem **Formprinzip** bringt § 29 ein grundlegendes Prinzip des Grundbuchrechts zum Ausdruck.⁷ Indem das Formprinzip für die Eintragungsunterlagen den Strengbeweis durch öffentliche Urkunden verlangt, bietet es größtmögliche Gewähr für die materielle Richtigkeit des Grundbuchs.
- 12 Das Formprinzip ist unverzichtbar für das grundbuchverfahrensrechtliche **Legalitätsprinzip**, dh für die Aufgabe des Grundbuchamts, Grundbuchinhalt und materielle Rechtslage in Übereinstimmung zu halten.⁸ Da die allermeisten Eintragungsbewilligungen nicht nur notariell beglaubigt, sondern auch von Notaren entworfen werden, bewirkt das Formprinzip zugleich eine Vorkontrolle der Gesetzmäßigkeit und Richtigkeit schon der Eintragungsbewilligung; auch dadurch dient die Form dem Legalitätsprinzip.
- Vier Grundsätze des Grundbuchverfahrens lassen sich aus dem Formprinzip ableiten:

⁷ KEHE-Volmer Rn 2; *Schöner/Stöber* Rn 152.
⁸ *Bayer/Meier-Webrsdorfer* in *Bauer/Schaub* Rn 1.

a) **Beibringungsgrundsatz.** Im Grundbuchverfahren gilt für den Regelfall nicht das Amtsverfahren (Ausnahmen nach §§ 53, 84, 90: Amtsermittlungsgrundsatz), sondern das Antragsprinzip (§ 13). Dh es ist ausschließlich Sache des Antragstellers, alle erforderlichen Unterlagen für die begehrte Eintragung beizubringen. Das Antragsprinzip findet seine Ergänzung in § 29. Danach kann dem Antrag nur stattgegeben werden, wenn der Antragsteller die Eintragungsbewilligung und/oder die sonstigen zur Eintragung erforderlichen Erklärungen dem Grundbuchamt vorlegt und etwa erforderliche weitere Unterlagen für die Eintragung selbst beschafft. Diese Beibringungspflicht des Antragstellers verdeutlicht, dass es nicht Sache des Grundbuchamtes ist, im Amtsverfahren selbst die Eintragungsvoraussetzungen zu schaffen, die den Antrag vollzugsreif machen. Die Amtsermittlungspflicht des § 26 FamFG (zuvor § 12 FGG) gilt im Antragsverfahren nicht. Das Grundbuchamt ist weder berechtigt noch verpflichtet, eigene Ermittlungen anzustellen, Eintragungsunterlagen zu beschaffen oder gar Beweis zu erheben.⁹ Man spricht daher vom **Beibringungsgrundsatz** (vgl. Einl C Rdn 95 ff).

Der Beibringungsgrundsatz ist allerdings dadurch modifiziert,¹⁰ dass das Grundbuchamt dem Antragsteller ggf durch eine Zwischenverfügung (§ 18 Abs 1) die Beibringung weiterer Nachweise aufzugeben hat. Kommt der Antragsteller aber trotz einer Zwischenverfügung seiner Pflicht zur Beibringung der Eintragungsunterlagen nicht nach, so ist sein Antrag zurückzuweisen.

Der grundbuchrechtliche Beibringungsgrundsatz darf andererseits nicht überspannt werden. Der Antragsteller hat dem Grundbuchamt das Vorliegen der Eintragungsvoraussetzungen, nicht hingegen das Fehlen aller denkbaren Eintragungshindernisse darzutun.¹¹ Es geht letztlich um die **Feststellungslast** im Grundbuchverfahren. Der Antragsteller trägt die Feststellungslast für das Vorliegen der Eintragungsvoraussetzungen, regelmäßig nicht für das Fehlen denkbaren Eintragungshindernisse.

Die Feststellungslast ist auch gemindert durch das Eingreifen von **Erfahrungssätzen** (Rdn 627 ff).

- So hat das Grundbuchamt zB vom Fortbestand der Vertretungsmacht auszugehen, wenn die Vollmachtsurkunde vorgelegt wird oder der Notar in der Urkunde bescheinigt hat, dass die Vollmachtsurkunde in Urschrift oder Ausfertigung vorgelegt wurde und zu dem Zeitpunkt, in dem der Bevollmächtigte eine Erklärung aufgrund dieser Vollmacht abgibt, diese ihm gegenüber nicht widerrufen ist (Rdn 54 ff).
- Nichts anderes gilt bei einem Verkauf eines Grundstücks durch den Testamentsvollstrecker oder den befreiten Vorerben an einen Fremden hinsichtlich der Entgeltlichkeit der Veräußerung (Rdn 635 ff),
- oder für das Fehlen der Voraussetzungen des § 1365 BGB bei Veräußerung eines Grundstücks durch einen verheirateten Ehegatten (Rdn 99 ff).¹²

b) **Nachweispflicht.** Die zur Eintragung erforderlichen Erklärungen und sonstigen Eintragungsvoraussetzungen sind dem Grundbuchamt **vom Antragsteller nachzuweisen**. Er ist verpflichtet, dem Grundbuchamt die Überzeugung von der Begründetheit des Eintragungsbegehrens zu verschaffen, dh alle Eintragungsvoraussetzungen sind schlüssig zu beweisen.¹³ Bloße Rückschlüsse aus Indizien, zB auf den Inhalt der dinglichen Einigung, verbieten sich.¹⁴ Allerdings sind Grundbucheintragungen ebenso auszulegen wie auch andere Erklärungen.¹⁵ Kommt das Grundbuchamt nach pflichtgemäßer Prüfung zu dem Ergebnis, dass der Nachweis aller

9 BGHZ 30, 225, 258 = DNotZ 1959, 540 = NJW 1959, 1635 = Rpfleger 1960, 122; BGHZ 35, 135, 139 = NJW 1961, 1301 = Rpfleger 1961, 233 m Anm *Haeege* = WM 1961, 652; KG Rpfleger 1968, 224; BayObLGZ 1971, 252, 256; 1988, 148, 150 = MittRhNotK 1989, 15 = Rpfleger 1988, 477; BayObLGZ 1989, 111, 113 = MDR 1989, 748 = MittBayNot 1989, 307 = MittRhNotK 1989, 169 = NJW-RR 1989, 910 m Anm *Karsten Schmidt* JuS 1989, 931; BayObLGZ 2004, 118 = FGPrax 2004, 209 = NotBZ 2004, 279 = RNotZ 2004, 570 = Rpfleger 2004, 563 = ZfIR 2004, 904; *Bayer/Meier-Wehrsdorfer* in *Bauer/Schaub* Rn 4; *Hügel-Otto* Rn 2; *Hügel-Reetz* § 13 Rn 11; *KEHE-Volmer* § 13 Rn 12.

10 *Bayer/Meier-Wehrsdorfer* in *Bauer/Schaub* Rn 4; *Hügel-Otto* Rn 2.

11 BayObLGZ 1989, 111, 113 = MittBayNot 1989, 307 = MittRhNotK 1989, 169 = NJW-RR 1989, 910 m Anm *Karsten Schmidt* JuS 1989, 931; OLG Hamm DNotI-Report 1995, 18 = FGPrax 1995, 5 = MittBayNot 1995, 68 = MittRhNotK 1994, 350 = NJW-RR 1995, 469; *Bayer/Meier-Wehrsdorfer* in *Bauer/Schaub* Rn 4; *Hügel-Otto* Rn 2; aA *Meikel-Böttcher* Einl C Rdn 97; danach hat der Antragsteller auch »das Fehlen aller denkbaren Eintragungshindernisse darzutun«; vgl. *Böttcher* MittBayNot 1986, 1, 6.

12 *Meikel-Böttcher* Einl C Rdn 98.

13 BGHZ 35, 139 = Rpfleger 1961, 233; BayObLGZ 1981, 112; *Demharter* § 13 Rn 5; *Eickmann* Rpfleger 1979, 169, 170.

14 KG Rpfleger 1979, 209.

15 BGHZ 90, 323, 327 = MittBayNot 1984, 181 = NJW 1984, 1959 = Rpfleger 1984, 310; BayObLGZ 1974, 112, 114 f = DNotZ 1974, 441 = Rpfleger 1974, 222; BayObLG MittBayNot 1987, 140 = NJW-RR 1987, 792; DNotZ 1992, 306 = MittRhNotK 1992, 241 = NJW-RR 1992, 306; MittBayNot 1993, 17 =

erforderlichen Eintragungsvoraussetzungen nicht erbracht ist, und lehnt der Antragsteller das Begehren nach dem zusätzlich geforderten Nachweis ab, verliert er sein Recht auf ein Tätigwerden des Grundbuchamts.

- 18 c) **Beweismittelbeschränkung.** Alle erforderlichen Eintragungsunterlagen müssen durch **öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden** nachgewiesen werden. Alle sonstigen in der freiwilligen Gerichtsbarkeit zugelassenen Beweismittel der ZPO, etwa Beweis durch Augenschein, Zeugen, eidesstattliche Versicherung oder Vernehmung eines Beteiligten, sind grundsätzlich unzulässig (zu Ausnahmen vgl. Rdn 652 ff).¹⁶
- 19 Die materiellrechtliche Bedeutung des § 29 für das gesamte Grundstücks- und Grundbuchrecht erschließt sich aus dem strikten Erfordernis der strengen Form des Urkundenbeweises. Ohne Formschrift wäre das Eintragungsverfahren aufgrund Antrags und Bewilligung des Betroffenen bei einer auf die Eintragungsvoraussetzungen beschränkten Prüfungspflicht des Grundbuchamtes schlicht untauglich für die weitreichende wirtschaftliche und rechtliche Bedeutung, die der Eintragung im Grundbuch zukommt. Zweck des Strengbeweises durch Urkunden iS von § 29 ist, die Gefahr unrichtiger Eintragungen in das Grundbuch möglichst zu beseitigen und damit der Gefahr eines Rechtsverlustes aufgrund des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs (§ 892, 893 BGB) entgegenzuwirken¹⁷ (vgl. Einl C Rdn 109, 110). Um Grundbucheintragungen auf eine möglichst sichere Grundlage zu stellen, ist nur der Beweis durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden zugelassen.¹⁸ Daher spielt die *falsa demonstratio* im Grundbuchverfahren kaum eine Rolle, da das wahre Gemeinte nur im Ausnahmefall durch öffentliche Urkunde nachweisbar sein wird.¹⁹ Umgekehrt beschränkt dies auch die Zweifel, die das Grundbuchamt einer sich aus der Urkunde ergebenden Auslegung entgegenhalten kann.²⁰
- 20 d) **Mitwirkung des Notars bei der Abfassung der Erklärungen.** Öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nach § 29, die Erklärungen der Beteiligten enthalten, werden – von wenigen Ausnahmen abgesehen – von Notaren aufgenommen. Auch bei unterschriftsbeglaubigten Erklärungen der Beteiligten beschränkt sich die Amtstätigkeit des Notars meist nicht auf die Beglaubigung als solche, sondern die Beteiligten betrauen den Notar idR auch mit dem Entwurf der Erklärung; damit gelten auch seine Amtspflichten zur Belehrung und Vertragsgestaltung in vollem Umfang.²¹ Die nahezu ausschließliche Beurkundungszuständigkeit der Notare und damit ihre Mitwirkung bei der Abfassung der erforderlichen Erklärungen der Beteiligten und Beschaffung der sonstigen Eintragungsunterlagen bietet die Gewähr nicht nur für die Erfüllung der förmlichen Voraussetzungen der beantragten Eintragung, sondern vor allem für die **materielle Richtigkeit der Eintragung.** Der Pflichtenkatalog des Notars, insbesondere seine Aufklärungs-, Belehrungs- und Formulierungspflicht nach § 17 BeurkG (vgl. Rdn 358 ff), und die Verfahrensvorschriften des Beurkundungsgesetzes rechtfertigen nicht nur die Formvorschrift des § 29, sie sind darüber hinaus für das Grundbuchamt die zuverlässige Grundlage für die sich aus dem Legalitätsprinzip ergebende Pflicht, die Richtigkeit des Grundbuchs zu wahren.²²

MittRhNotK 1992, 312 = NJW-RR 1993, 283 = Rpfleger 1993, 189; KG DNotZ 1968, 95, 96 = Rpfleger 1968, 50 m Anm *Riedel*; OLG Köln Rpfleger 1981, 440; OLG München FGPrax 2006, 246 = MittBayNot 2007, 49 = RNotZ 2007, 155 = ZfR 2007, 30 m Anm *Dümig*; OLG Zweibrücken FGPrax 1999, 173 = MittBayNot 1999, 564 = Rpfleger 1999, 533 = ZfR 2000, 287 = ZNotP 1999, 362; *Demharter* § 19 Rn 27 ff; *Meikel-Böttcher* § 19 Rdn 112; *Schöner/Stöber* Rn 172.

16 BGHZ 30, 255, 258 = Rpfleger 1960, 122; BGHZ 35, 139 = Rpfleger 1961, 233; BayObLGZ 1989, 111, 113 = MittBayNot 1989, 307 = NJW-RR 1989, 910; BayObLGZ 2004, 118 = FGPrax 2004, 209 = NotBZ 2004, 279 = RNotZ 2004, 570 = Rpfleger 2004, 563 = ZfR 2004, 904; OLG Frankfurt NJW-RR 1988, 225; *Stöber/Morvilius* GBO-Verfahren Rn 412; KEHE-Volmer § 29 Rn 9; *Eickmann* Rpfleger 1979, 169, 172.

17 *Schöner/Stöber* Rn 152; *Demharter* Rn 1.

18 BayObLGZ 1988, 148 = MittRhNotK 1989, 15 = Rpfleger 1988, 477, 478; *Demharter* Rn 1; *Hügel-Otto* Rn 1.

19 OLG München FGPrax 2009, 11 = OLG-Report München 2008, 898 = RNotZ 2009, 168. Vgl. auch den Fall OLG München MittBayNot 2017, 581 = NZFam 2017, 772 m Anm *Wilsch* = ZfR 2017, 631 (ergänzende Bezeichnung des Grundstücks mit den nach § 28 GBO notwendigen Angaben erforderlich, wofür aber Eigenurkunde des Notars genügt).

20 OLG Hamm FGPrax 2005, 240 = JMBL NW 2005, 238 = NotBZ 264 = ZfR 2005, 822.

21 BGH DNotZ 1955, 396; DNotZ 1956, 94; DNotZ 1958, 101; BGHZ 125, 218, 226 = DNotZ 1994, 764 = NJW 1994, 1344; DNotZ 1997, 51 = NJW 1996, 1675; OLG Celle DNotZ 1955, 94; 1973, 504; OLG Düsseldorf DNotI-Report 1995, 117 = NJW-RR 1995, 1147 = OLG-Report 1995, 268; *Grziwotz* in *Grziwotz/Heinemann* § 40 BeurkG Rn 8; *Limmer* in *Eylmann/Vaasen* § 40 BeurkG Rn 21; *Lersch* § 40 BeurkG Rn 11; *Staudinger-Hertel* (2017) BeurkG Rn 83; *Winkler* § 40 BeurkG Rn 49.

22 *Baumann* MittRhNotK 1996, 1, 6, 19; *Bayer/Meier-Wehrsdorfer* in *Bauer/Schaub* Rn 3; *Staudinger-Hertel* BeurkG Rn 17 ff.

Auch soweit unterschriftsbeglaubigte Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt ausnahmsweise nicht von einem Notar entworfen wurden, hat der Notar eine **Filterfunktion**: Nach § 15 Abs 3 GBO in der seit 9.6.2017 geltenden Fassung²³ muss der Notar die Eintragungsfähigkeit der vor ihm für eine Grundbucheintragung abgegebenen Erklärung prüfen (und zwar eben auch dann, wenn er sie nicht selbst entworfen hat und sie daher ohnehin schon geprüft hat) und diese Prüfung in einem Vermerk bescheinigen (idR zusammen mit seiner Unterschriftsbeglaubigung).²⁴ 20.1

4. Rechtsfolge: Ordnungsvorschrift. Im Interesse der am Eintragsverfahren Beteiligten ist § 29 als Soll-Vorschrift eine bloße **Ordnungsvorschrift**, dh ihre Verletzung als solche macht die Grundbucheintragung **nicht unwirksam**, wenn im Übrigen die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Eintragung vorliegen.²⁵ Da derjenige, zu dessen Gunsten ein Recht im Grundbuch eingetragen werden soll, häufig nicht einmal formell Beteiligter des Grundbuchverfahrens ist, dürfen Verfahrensfehler nicht zu seinen Lasten gehen. 21

§ 29 als Ordnungsvorschrift begründet gleichwohl die **uneingeschränkte Amtspflicht** des Grundbuchamtes, die Beachtung der Formvorschrift durch Zwischenverfügung und notfalls Zurückweisung des Antrags durchzusetzen. Die Form kann von den Beteiligten nicht abbedungen werden²⁶ – ebenso wenig wie das übrige Grundbuchverfahrensrecht. Das Grundbuchamt darf eine Eintragung nur vornehmen, wenn die Eintragungsvoraussetzungen formgerecht nachgewiesen sind; eine unter Verstoß dagegen vorgenommene Eintragung ist aber nicht deshalb unwirksam. 22

II. Die zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, Abs 1 S 1. 1. Allgemeiner Begriff. Nach § 29 Abs 1 S 1 sind die »zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen« durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachzuweisen sind. Da § 29 Verfahrensvorschrift ist, lässt sich die Rechtsnatur und der Kreis der erforderlichen Erklärungen auch nur vom Verfahrensrecht her bestimmen: Nachzuweisen sind stets (aber auch nur) die für die beantragte Eintragung **verfahrensrechtlich erforderlichen Erklärungen**, dh diejenigen deren Vorliegen das Grundbuchamt aufgrund seiner Prüfungspflicht für die konkrete Eintragung prüfen muss.²⁷ Welche Erklärungen dies sind, regelt § 29 nicht; dies ergibt sich vielmehr aus dem allgemeinen Grundbuchrecht. 23

- Einige erforderlichen Erklärungen sind in der GBO ausdrücklich genannt (Rdn 26 ff),
- andere ergeben sich va daraus, dass dem Grundbuchamt für die Wirksamkeit erforderlicher Erklärungen noch weitere Erklärungen nachzuweisen sind, insbes Vollmachten oder Zustimmungserklärungen. Die Literatur spricht hier teilweise von Erklärungen, die eine grundbuchrechtliche Erklärung »**ergänzen oder begründen**«;²⁸ dies mag als zusammenfassende Beschreibung taugen, bleibt aber für eine Definition zu unscharf.

Ob der Erklärung **zugleich eine materiellrechtliche Bedeutung** zukommt oder nicht, ist für die Begriffsbestimmung irrelevant. 24

- Die »Erklärung« eines Beteiligten kann ausschließlich verfahrensrechtliche Bedeutung haben, also nicht zu einer materiellen Rechtsänderung führen (Beispiel: Bewilligung der Eintragung eines Grundpfandrechts vor der nach § 873 BGB erforderlichen Einigung mit dem Gläubiger);
- sie kann als verfahrensrechtliche Erklärung durch Auslegung die materiellrechtlich erforderliche Erklärung beinhalten (Beispiel: die Zustimmung des Eigentümers zur Löschung des Grundpfandrechts beinhaltet idR die in § 875 BGB geforderte Aufgabenerklärung);
- sie kann aber auch als zunächst materiellrechtlich wirkende Erklärung für das Verfahren ausreichend sein (Beispiel: Abtretungserklärung zur Übertragung eines Briefgrundpfandrechts im Falle des § 26)
- oder sogar als rein materiellrechtliche Erklärung nachzuweisen sein (Beispiel: Einigung nach § 20 oder – ggf – die Zustimmungserklärungen nach § 1365 BGB, § 12 WEG, § 5 ErbbauRG).

23 »Gesetz zur Neuordnung der Aufbewahrung von Notariatsunterlagen und zur Einrichtung des Elektronischen Urkundenarchivs bei der Bundesnotarkammer sowie zur Änderung weiterer Gesetze« vom 1.6.2017, BGBl. 2017 I, 1396.

24 Vgl etwa *Ott* BWNNotZ 2017, 146 sowie die Kommentierungen zu § 15 Abs 3.

25 BGH DNotZ 1963, 313; BayOblLG MittBayNot 1985, 24 = Rpfleger 1984, 463; *Demharter* Rn 2; *Bayer/Meier-Wehnsdorfer* in *Bauer/Schaub* Rn 3; *KEHE-Volmer* Rn 3; *Schöner/Stöber* Rn 153.

26 OLG München DNotZ 2013, 444 = FGPrax 2013, 63 = MDR 2013, 330 = NotBZ 2013, 117 = Rpfleger 2013, 264.

27 Ebenso *Hügel-Otto* Rn 45.

28 *Demharter* Rn 10; *Schöner/Stöber* Rn 154.

- 25 »Erforderlich« können nicht nur Erklärungen der am Grundbuchverfahren Beteiligten sein, sondern auch **Erklärungen Dritter** (wie die erwähnten Vollmachten oder Zustimmungserklärungen).
- 26 § 29 Abs 1 S 1 gilt auch, soweit durch Erklärungen eine sonstige Eintragungsvoraussetzung nachgewiesen wird, etwa die **Grundbuchunrichtigkeit** (§ 22). Daher genügt etwa zur Löschung einer Auflassungsvormerkung aufgrund Unrichtigkeitsnachweises auch eine nur unterschiftsbeglaubigte Erklärung der Kaufvertragsparteien über die Aufhebung des durch die Vormerkung gesicherten Kaufvertrages.²⁹
- 27 **Gerichtliche und behördliche Genehmigungen** und Entscheidungen sind nach hM keine Erklärungen iSd Abs 1 S 1, sondern »sonstige Eintragungsvoraussetzungen« iSd § 2; sie sind durch öffentliche Urkunde nachzuweisen, eine bloße Unterschriftsbeglaubigung genügt nicht.³⁰
- 28 Erklärungen und Tatsachen, die die **Zurückweisung eines Antrages** rechtfertigen können (als vorstellbare **Eintragungshindernisse**), bedürfen nicht der Form des § 29.³¹
- Zunächst spricht bereits der Wortlaut des § 29 gegen eine analoge Anwendung, da hier nur die Rede von den **zur Eintragung** erforderlichen Erklärungen ist.³² Entscheidend ist, dass die Pflicht des Grundbuchamts zur Berücksichtigung eintragungshindernder Tatsachen bereits aus dem Legalitätsprinzip folgt. Sinn und Zweck des § 29 Abs 1 würden in ihr Gegenteil verkehrt, wollte man an den Nachweis eintragungshindernder Umstände, deren Nichtbeachtung beim Vollzug des Antrags zur Unrichtigkeit des Grundbuchs führen würde, und damit zugleich an die Prüfungspflicht des Grundbuchamts förmliche Anforderungen stellen.³³ Wollte man hier anders entscheiden, so müsste man den Vollzug unrichtiger Eintragungen trotz tatsächlich beim Grundbuchamt vorliegender Anhaltspunkte aus rein formellen Gründen verlangen.
 - Eine ganz andere Frage ist es, unter welchen Voraussetzungen eine Erklärung oder Tatsache dem Grundbuchamt Anlass gibt, der Angelegenheit nachzugeben. Sind durch den Hinweis eines Dritten der Eintragung entgegenstehende Tatsachen offenkundig oder aktenkundig geworden, so können sie ohne Zweifel verwendet werden.³⁴ Teilt zB der Betreuer mit, dass zu dem Zeitpunkt, zu dem der Eigentümer eine Eintragung im Grundbuch bewilligt oder beantragt hat, ein Verfahren auf Anordnung eines Einwilligungsvorbehalts (§ 1903 BGB) eingeleitet war, hat das Grundbuchamt diesen Hinweis auch ohne Nachweis in der Form des § 29 zu beachten. Anders ist es bei bloß einseitigen, privatschriftlichen Erklärungen von Verfahrensbeteiligten, die den Widerruf oder die Anfechtung der Bewilligung behaupten oder die Nichtigkeit der Auflassung; sie können idR nicht dazu führen, das Eintragungsverfahren zu unterbrechen.³⁵ Gelangt das Grundbuchamt nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Überzeugung, dass **berechtigte Zweifel** an der Rechtmäßigkeit der beantragten Eintragung bestehen und handelt es sich um einen Umstand, der im Eintragungsverfahren zu berücksichtigen ist, so hat es den Zweifeln nachzugehen und ggf durch eine **Zwischenverfügung** auf ihre Beseitigung hinzuwirken.³⁶ Bei dieser Entscheidung ist abzuwägen zwischen der Pflicht, das Grundbuch richtig zu halten, und der Pflicht, das Eintragungsverfahren zügig abzuschließen.³⁷

29 *Demharter* Rn 12; anders wäre dies, wenn für die Aufhebung – dem Grundbuchamt erkennbar – eine Beurkundung durch Niederschrift als Wirksamkeitsvoraussetzung erforderlich war (weil der Erwerber bereits ein Anwartschaftsrecht erlangt hatte).

30 *Demharter* Rn 16; *Bayer/Meier-Wehrsdorfer* in *Bauer/Schaub* Rn 51 ff.

31 BGHZ 35, 135, 139 = NJW 1961, 1301 = Rpfleger 1961, 233 m Anm *Haegle* = WM 1961, 652; BayObLGZ 1954, 286, 292 = DNotZ 1955, 594; BayObLGZ 1967, 13 = DNotZ 1967, 429 = Rpfleger 1967, 145; BayObLGZ 1974, 336 = Rpfleger 1974, 396; BayObLG DNotZ 1990, 739 = MittBayNot 1989, 209 = NJW-RR 1989, 718; BayObLG MittBayNot 1991, 256 m Anm *Amann* = Rpfleger 1992, 56; *Nieder* NJW 1984, 329; *Demharter* Rn 4, Anh zu § 13 Rn 29; *Eickmann/Böttcher* Grundbuchverfahrensrecht Rn 252; *Bayer/Meier-Wehrsdorfer* in *Bauer/Schaub* Rn 157; *Hügel-Otto* Rn 14, 48; *Meikel-Böttcher* Einl C Rdn 116; *Schöner/Stöber* Rn 160; aA *Eickmann* Rpfleger 1979, 169, 172; *KEHE-Völmer* Rn 19 ff; ferner, aber von der Mehrheitsmeinung mehr in der Begründung, als im praktischen Ergebnis abweichend: *KEHE-Herrmann*, 6. Aufl 2006, Rn 122.

32 BayObLGZ 1967, 13 = DNotZ 1967, 429, 431.

33 *Schöner/Stöber* Rn 160.

34 BayObLGZ 1974, 336 = Rpfleger 1974, 396; insoweit ebenso *KEHE-Völmer* Rn 24.

35 BayObLG DNotZ 1993, 335 = MittBayNot 1991, 256 m Anm *Amann* = NJW-RR 1991, 1398 = Rpfleger 1992, 56 m Anm *Bestelmeyer* Rpfleger 1993, 279 = ZIP 1991, 1000; *Schöner/Stöber* Rn 160.

36 BayObLGZ 1974, 336 = Rpfleger 1974, 396; vgl BGH DNotZ 1956, 643 m Anm *Knur*; *Bayer/Meier-Wehrsdorfer* in *Bauer/Schaub* Rn 157.

37 Insoweit ebenso die Mindermeinung: *KEHE-Herrmann*, 6. Aufl 2006, Rn 131.

- *Volmer*³⁸ befürchtet, dass damit eintragungshindernden Einwendungen im Streitfall ein Beweisvorteil und damit höheres Gewicht zukäme als den eintragungsbegründenden Tatsachen, die an den Strengbeweis des § 29 GBO gebunden sind. Er will deshalb § 29 auch auf eintragungshindernde Tatsachen anwenden. Das lässt sich vertreten. Folgt man seiner Auffassung, müsste man aber wohl zumindest die Fälle ausnehmen, in denen dem Grundbuchamt die Unrichtigkeit positiv bekannt ist. Dann wäre man nahe an den Ergebnissen, die die hM auf anderem Weg erreicht (vgl Rdn 656).

2. Die in der GBO normierten erforderlichen Erklärungen. In der Grundbuchordnung selbst sind folgende zur Eintragung erforderliche Erklärungen geregelt: 29

- Eintragungsbewilligung** (§ 19), einschließlich der Berichtigungsbewilligung zur Grundbuchberichtigung (§ 22 Abs 1) – hingegen nicht Erklärungen für eine bloße Richtigstellung des Grundbuchs (zB eine Richtigstellung der Bezeichnung eines Berechtigten oder von nicht vom öffentlichen Glauben des Grundbuchs erfassten Angaben).³⁹
 - Die Einigung über den Eigentumsübergang eines Grundstücks (**Auflassung**) oder bei der Bestellung, Inhaltsänderung oder Übertragung eines Erbbaurechts (§ 20). Dem Grundstück gleich steht der Miteigentumsanteil (§§ 1008 ff BGB) sowie das Wohnungs- und Teileigentum. § 20 ist zumindest entsprechend anwendbar auf die Einräumung und Aufhebung von Sondereigentum nach §§ 3 Abs 1, 4 Abs 1 WEG. 30
- Nachdem § 20 ausnahmsweise das **materielle Konsensprinzip** vorschreibt, muss dem Grundbuchamt die Einigung so nachgewiesen werden, wie sie materiell-rechtlich erforderlich ist. Die Auflassung eines Grundstücks muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einem deutschen Notar oder einer sonst zuständigen Stelle (vor dem Gericht bei einem gerichtlichem Vergleich oder vor dem deutschen Konsularbeamten bei Beurkundung im Ausland) erklärt werden (§ 925 Abs 1 BGB). Die Auflassung kann daher nur durch eine **Niederschrift** nachgewiesen werden; eine Unterschriftsbeglaubigung oder Nachweis durch notarielle Tatsachenbescheinigung genügt nicht.⁴⁰ Wegen des sachen- und grundbuchverfahrensrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes verlangt die Rechtsprechung, dass sich die Auflassung – und zwar auch die Annahme des Erwerbers – eindeutig aus der Niederschrift ergibt⁴¹ und lässt keine Auslegung gegen den Wortlaut der Urkunde zu.⁴² Daher genügt eine bloße Zustimmung zur »Löschung« der Miterben in gerichtlichem Vergleich grundbuchverfahrensrechtlich nicht zum Nachweis der Auflassung.⁴³
 - Ist die Auflassung erklärt, wurde dabei das Grundstück aber nicht mit den nach § 28 GBO erforderlichen Angaben bezeichnet, so genügt hingegen zur nachträglichen Bezeichnung (**Identitätserklärung**) auch eine öffentlich beglaubigte Urkunde⁴⁴ oder eine notarielle Eigenurkunde – etwa für die Identitätserklärung beim Teilflächenverkauf⁴⁵ nach der Vermessung oder zur Richtigstellung einer falsa demonstratio.⁴⁶

38 KEHE-Volmer Rn 19 ff.

39 OLG Frankfurt FGPrax 2011, 221 = RNotZ 2011, 625; OLG Naumburg FGPrax 2019, 258 = NJ 2019, 530 = ZEV 2019, 708.

40 BayObLGZ 2001, 14 = DNotZ 2001, 560 m Anm *Reithmann* = FGPrax 2001, 57 = MDR 2001, 559 = MittBayNot 2001, 200 m Anm *Kanzleiter* = NJW-RR 2001, 734 = NotBZ 2001, 111 = Rpfleger 2001, 228 = RpfStud 2002, 52 m Anm *Böttcher*; KG HRR 1934 Nr 652; KG NotBZ 2015, 387 = ZfR 2015, 677; OLG München DNotZ 2009, 292 = NJW-RR 2009, 738 = RNotZ 2009, 245; *Dembarter* § 20 Rn 27; *Bayer/Meier-Wehrsdorfer* in *Bauer/Schaub* Rn 163; *Meikel-Böttcher* § 20 Rdn 77; aA – wonach als Nachweis eine notarielle Tatsachenbescheinigung genügt, dass die Auflassung vor dem Notar erklärt wurde: OLG Celle MDR 1948, 258; LG Oldenburg Rpfleger 1980, 224; *Fuchs-Wissemann* Rpfleger 1977, 9; 1978, 431; BGB-RGRK-*Augustin* § 925 Rn 72.

41 OLG Zweibrücken RNotZ 2009, 654 m Anm Schmitz.

42 BayObLG DNotZ 1995, 56 = MittBayNot 1994, 319 = Rpfleger 1994, 344.

43 OLG Hamm RNotZ 2015, 602 = ZErB 2015, 311 = ZEV 2015, 550.

44 Grundbuchverfahrensrechtlich können auch Angestellte des Notars die Identitätserklärung abgeben (OLG Frankfurt BauR 2012, 550 = DNotI-Report 2011, 190 = ZfR 2011, 897; bestätigt durch BGH Beschl v 16.02.2012 – V ZB 204/11 (nv)). Vorzugswürdig erscheint mir aber eine Eigenurkunde des Notars – sowohl zum Schutz der Angestellten (vor möglichen Haftungsansprüchen) und um nach außen klarzustellen, dass der Notar die Erklärung als unbeteiligter Dritter abgibt.

45 OLG Rostock OLGR Rostock 2005, 616.

46 BGH Rpfleger 1983, 306 = DNotZ 1983, 618; BGH DNotI-Report 2001, 142 = DNotZ 2001, 846 = MDR 2001, 1046 = NJ 2002, 90 m Anm *Maskow* = NotBZ 2001, 388 = ZfR 2002, 160 m Anm *Joswig* ZfR 2002, 101 = ZNotP 2001, 348, dazu *Holzer* EWiR 2001, 941. OLG München MittBayNot 2017, 581 =

- Eine **bedingte Auffassung** ist unwirksam (§ 925 Abs 2 BGB). Enthält die Urkunde mit der Auffassung auch eine Bedingung, so muss sich aus der Urkunde eindeutig ergeben, dass die Auffassung unbedingt erklärt ist. Sinnvollerweise wird der Notar, wenn der beurkundete Veräußerungsvertrag von einer Bedingung abhängt, daher immer formulieren, dass der schuldrechtliche Teil des Vertrages bedingt ist, die Auffassung aber unbedingt erklärt ist. Denn die oberlandesgerichtliche Praxis stellt strenge Anforderungen: So hing in einem Fall des OLG München das Grundgeschäft von einer Bedingung ab. Die Beteiligten erklärten dann, über den »entsprechenden« Eigentumsübergang einig zu sein. Das OLG München sah es nicht als eindeutig an, dass damit nur auf Parteien und Gegenstand der Veräußerung Bezug genommen war – und nicht möglicherweise auch auf die Bedingung; daher war die Auffassung jedenfalls grundbuchverfahrensrechtlich nicht hinreichend nachgewiesen.⁴⁷ Auch eine Auffassung in einem (durch Rechtskraft der Scheidung) bedingten Scheidungsfolgenvergleich sieht die Rechtsprechung als im Zweifel bedingt und damit unwirksam an.⁴⁸ Eine solche bedingte Auffassung bleibt auch nach Bedingungseintritt unwirksam; es hilft daher nichts, wenn man im Grundbuchverfahren die zwischenzeitlich eingetretene Rechtskraft der Scheidung nachweist.⁴⁹
- 31 Neben dem Nachweis der Einigung nach § 20 GBO ist die **Eintragungsbewilligung** nach § 19 in der Form des § 29 erforderlich.⁵⁰ In aller Regel wird die sachlich rechtliche Einigung auch die verfahrensrechtliche Eintragungsbewilligung enthalten; sie braucht also nicht ausdrücklich erklärt zu werden und kann daher auch nicht vom Grundbuchamt verlangt werden.⁵¹ Etwas anders gilt, wenn der Veräußerer im Vertrag ausdrücklich erklärt, die Einigung enthalte nicht die Eintragungsbewilligung. Hier darf die Eintragung erst erfolgen, wenn zusätzlich zur Einigung auch noch die Bewilligung des Veräußerers in der Form des § 29 nachgewiesen wird; für die Bewilligung genügt eine unterschiftsbelegte Erklärung des Veräußerers oder eine Eigenurkunde des hierzu vom Veräußerer bevollmächtigten Notars.⁵²
- 32 c) **Zustimmung des Eigentümers** oder des Erbbauberechtigten zur **Berichtigung** des Grundbuches durch Eintragung eines Eigentümers oder eines Erbbauberechtigten (§ 22 Abs 2).
- 33 d) **Abtretungs- und Belastungserklärungen** (§ 26).
- 34 e) **Zustimmung des Eigentümers zur Löschung von Grundpfandrechten** (§ 27).
- 35 f) ebenso das **Ersuchen** einer Behörde nach § 38 zur berichtigenden Eintragung von außerhalb des Grundbuchs eingetretenen Rechtsänderungen (zB Eintragung eines Insolvenzvermerks oder Zwangsversteigerungsvermerks).
- 36 3. **Entsprechende Geltung für gemischte Anträge, §§ 30, 31.** Aufgrund ausdrücklicher gesetzlicher **Verweisungen** gilt die Formpflicht des § 29 Abs 1 S 1 entsprechend:

NZFam 2017, 772 m Anm *Wilsch* = ZfR 2017, 631 (ergänzende Bezeichnung des Grundstücks mit den nach § 28 GBO notwendigen Angaben erforderlich, wofür aber Eigenurkunde des Notars genügt).

47 OLG München BWNNotZ 2018, 101 = DNotZ 2019, 50 = NotBZ 2019, 154 = RNotZ 2019, 220.

48 OLG Düsseldorf MDR 2015, 339 = NJW 2015, 1029 = NZFam 2015, 184 = RNotZ 2015, 299 = Rpfleger 2015, 327.

49 KG KG-Report 2003, 318. Zu diesen drei Entscheidungen vgl auch *Hertel* in *Herrler/Hertel/Kesseler* Aktuelles Immobilienrecht 2019, 287.

50 OLG Stuttgart DNotI-Report 2008, 6 = MittBayNot 2008, 122 m Anm *Dembarter* = OLGR Stuttgart 2008, 203; in obiter dicta auch: BayObLG DNotZ 1995, 56 = MittBayNot 1994, 319 = Rpfleger 1994, 344; OLG Frankfurt MittBayNot 2001, 225 m Anm *Reithmann*; OLG Köln DNotI-Report 1997, 129 = MDR 1997, 892 = MittRhNotK 1997, 328 m Anm *Recker* = NJW-RR 1997, 1222 = OLGR 1997, 181; in diese Richtung auch: BGH MDR 1993, 866 = NJW-RR 1993, 840 = Rpfleger 1993, 398 = WM 1993, 1597; BGH DNotZ 1988, 109 = MDR 1988, 40 = NJW 1988, 415 = Rpfleger 1987, 452; ebenso die ganz hM in der Literatur: *Ertl* DNotZ 1975, 644, 645; *ders* MittBayNot 1992, 102; *Behmer* Rpfleger 1984, 306; *Böttcher* ZNotP 2008, 258; *Brambring* Festschrift für Horst Hagen, 1999, S 251, 270; *Kanzleiter* DNotZ 1996, 242, 251; *Weser* MittBayNot 1993, 253, 262; *Schöner/Stöber* Rn 97; *Dembarter* § 20 Rn 2; *Kössinger* in *Bauer/Schaub* § 20 Rn 14; *KEHE-Munzig* § 20 Rn 6; *Hertel* in *Krüger/Hertel*, Der Grundstückskauf, Rn 789; *Meikel-Böttcher* § 20 Rdn 6; *aA Kesseler* ZNotP 2005, 176.

51 *Ertl* DNotZ 1975, 644, 645; *ders* MittBayNot 1992, 102; *Behmer* Rpfleger 1984, 306; *Dembarter* § 20 Rn 2; *Kössinger* in *Bauer/Schaub* § 20 Rn 14; *KEHE-Munzig* § 20 Rn 6; *aA* – Sofern der Betroffene auch seinen Eintragungsantrag gestellt hatt – *Meikel-Böttcher* § 20 Rdn 58 und § 20 Rdn 7; *ders* ZNotP 2008, 258, 259.

52 OLG Frankfurt MittBayNot 2001, 225 m Anm *Reithmann*.

- für den »gemischten« Eintragungsantrag sowie für die Vollmacht zur Stellung eines solchen, dh soweit durch den Antrag zugleich eine zu der Eintragung erforderliche Erklärung ersetzt werden soll – hingegen nicht für den »reinen« Eintragungsantrag iSd § 13 (§ 30);
- für die Zurücknahme des Eintragungsantrags (§ 31 S 1) sowie den Widerruf der Antragsvollmacht (§ 31 S 3); formfrei ist hingegen die Rücknahme eines Berichtigungsantrages (§ 31 S 2) und die Vollmacht dazu.

Ebenso gilt die Formpflicht des § 29 Abs 1 S 1 entsprechend für die abweichende Bestimmung über die Aushändigung des Briefs nach § 60 Abs 2 und nach dem Ermessen des Grundbuchamts für die Eigentümererklärungen nach § 58 Abs 2 (Schuldurkunde) und § 66 (gemeinschaftlicher Brief).⁵³

Der Antrag sowie die Vollmacht zur Antragstellung auf Erteilung eines neuen Briefs nach § 67 bedürfen der Form des § 29⁵⁴ (auch nicht in den Fällen des § 26 GBMAßnG idF v. 14.07.1992). (Der Nachweis des Gläubigerrechts ist hingegen in der Form des § 29 GBO zu erbringen.)

4. Die sonstigen zur Eintragung erforderlichen Erklärungen. Eine systematische Ordnung der »sonstigen Erklärungen«, die durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachzuweisen sind, fällt schwer. Hierunter fallen neben den ausdrücklich vorgeschriebenen grundbuchrechtlichen Erklärungen, die im vorstehenden Abschnitt aufgelistet sind, Erklärungen, die zusätzlich von dritten Personen abgegeben werden müssen, um den Antrag vollziehen zu können. Eine nach materiellem Recht erforderliche Erklärung ist nicht notwendig gleichzeitig eine verfahrensrechtlich erforderliche Erklärung.

Zu den »sonstigen erforderlichen Erklärungen« gehören als für die Praxis wichtigste Fallgruppen insbesondere (und sind nachstehend besonders behandelt):

- (a) Erteilung der **Vollmacht** als Voraussetzung für die Wirksamkeit der Eintragungsbewilligung (§ 19) (oder im Falle des § 20: der Einigung); sowie **Bestätigungserklärungen** – auch Geständniserklärungen genannt – (zB des aufgrund formlos erteilter Vollmacht Vertretenen), Genehmigungen (zB des vollmachtlos Vertretenen) und sonstige Bekundungen (zB über den Eintritt einer Willensbedingung) (vgl Rdn 43 ff).
- (b/c) **Zustimmungserklärungen Dritter** bei einer Verfügungsbeschränkung des Bewilligenden (hier sind die Fälle gemeint, in denen dem Bewilligenden die Verfügungsbefugnis nicht entzogen, er aber in seiner Verfügungsberechtigung beschränkt ist), also insbesondere die Ehegattenzustimmung nach § 1365 BGB, Zustimmungen nach § 12 WEG, § 5 ErbbauRG) (Rdn 87, 99 ff),
- (d) ausnahmsweise vom Grundbuchamt zu prüfende materiell-rechtliche Erklärungen (beim Dauerwohnrecht nach § 32 Abs 3 WEG) (Rdn 104),
- (e) aber auch Wissenserklärungen, die den Nachweis der Grundbuchunrichtigkeit ermöglichen (und damit die Berichtigungsbewilligung ganz oder teilweise ersetzen), wie insbes eine löschungsfähige Quittung des Grundpfandrechtsgläubigers (Rdn 106).

Nicht zu den »sonstigen erforderlichen Erklärungen« zählen:

- die Fälle **fehlender Verfügungsbefugnis** des Bewilligenden; hier ist die Eintragungsbewilligung (§ 19) vom Verfügungsberechtigten zu wiederholen;
- Erklärungen in den in §§ 22 bis 25 geregelten Fällen, in denen zur **Berichtigung des Grundbuchs** oder zur **Löschung von Rechten** die Eintragungsbewilligung ersetzt wird durch den Nachweis der Unrichtigkeit (§ 22), des Todes des Berechtigten (§§ 23, 24) bzw bei Eintragung einer Vormerkung/eines Widerspruchs aufgrund einer einstweiligen Verfügung durch Vorlage einer vollstreckbaren Entscheidung, in der diese aufgehoben worden ist (§ 25). Dies sind andere Voraussetzungen der Grundbucheintragung iSd § 29 Abs 1 S 2. (Zu den »sonstigen erforderlichen Erklärungen« zählt hingegen wiederum eine zum Nachweis der Grundbuchunrichtigkeit erforderliche Erklärung wie die vorstehend erwähnte löschungsfähige Quittung).

Klarstellende Erklärungen sind formbedürftig, wenn die Klarstellung selbst erforderlich ist.⁵⁵ Das gilt nicht, wenn lediglich durch mögliche Auslegung der Eintragungsbewilligung sich ergebende Bedenken ausgeräumt werden sollen. Die Klarstellung, ob die als Gläubigerin einer Grundschuld im Grundbuch einzutragende Firma die Bezeichnung einer Personenhandelsgesellschaft oder die abgeleitete Firma eines Einzelkaufmanns darstellt, bedarf nicht der Form des § 29. Eine solche Klarstellung kann auch durch entsprechende

53 Demharter Rn 6.

54 BayObLGZ 1988, 148, 150 = MittRhNotK 1989, 15 = Rpfleger 1988, 477; OLG Hamm Rpfleger 1989, 173.

55 BayObLG DNotZ 1981, 587 = Rpfleger 1981, 192; KEHE-Herrmann Rn 22.

Erläuterung des Antrags vorgenommen werden.⁵⁶ Hierzu ist der Notar im Rahmen des § 15 ermächtigt. Dagegen kann eine Ergänzung der Eintragungsunterlagen in der Form des § 29 gefordert werden, wenn die Eintragungsbewilligung selbst unvollständig ist, zB hinsichtlich des Zeitpunkts des Zinsübergangs bei Abtretung eines Grundpfandrechts⁵⁷ oder hinsichtlich der Bezeichnung des gewollt aufgelassenen, jedoch in der notariellen Urkunde versehentlich falsch bezeichneten Grundstücks.⁵⁸

- 43 a) **Vollmacht, Vollmachtsbestätigung und Genehmigung** (§§ 164, 177 BGB). Unter den »sonstigen erforderlichen Erklärungen« iS des § 29 Abs 1 S 1 hat die **Vollmacht**⁵⁹ die größte praktische Bedeutung. Rechtsgeschäftliche Stellvertretung ist im Sachenrecht und damit auch im Grundstücksrecht ebenso ausnahmslos zulässig wie im Grundbuchverfahrensrecht – anders als im Familien- und Erbrecht, die für bestimmte höchstpersönliche Rechtsgeschäfte die Stellvertretung ausschließen. Eintragungsbewilligung, Auflassung sowie sämtliche sonstigen grundbuchrechtlichen Erklärungen brauchen von den Beteiligten nicht persönlich abgegeben zu werden, sie können sich hierbei einer dritten Person als Vertreter bedienen.⁶⁰
- 44 Daran hat sich auch durch die Neufassung des § 13 FGG⁶¹ bzw jetzt § 10 Abs 2 FamFG nichts geändert, wonach sich die Beteiligten in Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit grundsätzlich nur durch einen Rechtsanwalt als Bevollmächtigten vertreten lassen können bzw (soweit eine Vertretung durch Rechtsanwälte nicht geboten ist) auch durch eigene Beschäftigte, volljährige Familienangehörige oder Notare uä. Denn nach der ausdrücklichen Regelung des § 15 Abs 1 GBO⁶² können sich die Beteiligten »für die Eintragungsbewilligung und die sonstigen Erklärungen, die zu der Eintragung erforderlich sind und in öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Form abgegeben werden« auch durch Personen vertreten lassen, die nicht nach § 10 Abs 2 FamFG vertretungsbefugt sind. Damit beseitigte der Gesetzgeber die durch die Neufassung des § 13 FGG aF (bzw jetzt § 10 Abs 2 FamFG) aufgetretenen Auslegungszweifel.⁶³
- 45 Für den **Nachweis** heißt dies:
- Während nach § 167 Abs 2 BGB die Erteilung der Vollmacht materiellrechtlich grds auch dann formlos gültig ist, wenn das abzuschließende Vertretergeschäft formbedürftig ist, ist die Vollmacht im Grundbuchverfahrensrecht nach § 29 Abs 1 S 1 in Form einer öffentlichen oder öffentlich beglaubigten Urkunde nachzuweisen. Bei einer mündlich erteilten Vollmacht ist daher eine **Vollmachtsbestätigung** in der Form des § 29 erforderlich (Rdn 76 ff).
 - Das Grundbuchamt hat eine eigene, weitgehende **Prüfungspflicht** im Hinblick auf Inhalt, Umfang, materielle und formelle Wirksamkeit der Vollmacht. Das Grundbuchamt ist dabei nicht an die entsprechende Feststellung des Notars gebunden.⁶⁴ Mit dem Prüfungsrecht des Grundbuchamts korrespondiert die Beibringungs- und Nachweispflicht der Beteiligten. Es gilt auch hier der Grundsatz, dass der erforderliche Nachweis rechtsgeschäftlicher Vertretungsmacht erbracht sein muss.
 - Damit das Grundbuchamt Vollmacht prüfen kann, muss ihm der Wortlaut der Vollmacht zugänglich gemacht werden. Daher ist die **Vollmachtsurkunde** dem Grundbuchamt zumindest in beglaubigter Abschrift **vorzulegen**.⁶⁵
 - Eine Prüfung durch das Grundbuchamt ist jedoch entbehrlich, wenn der Notar eine **Vertretungsbescheinigung** über die auf einer rechtsgeschäftlicher Vollmacht beruhende Vertretungsmacht erstellt hat (§ 21

56 BayObLG DNotZ 1983, 440, 443 = JurBüro 1981, 1875 = Rpfleger 1982, 17.

57 KG HRR 41 Nr 406.

58 BGH Rpfleger 1983, 306 = DNotZ 1983, 618; BGH DNotI-Report 2001, 142 = DNotZ 2001, 846 = MDR 2001, 1046 = NJ 2002, 90 m Anm *Maskow* = NotBZ 2001, 388 = ZfIR 2002, 160 m Anm *Joswig* ZfIR 2002, 101 = ZNotP 2001, 348, dazu *Holzer* EWiR 2001, 941.

59 Zur Vollmacht vgl insbesondere den Abschnitt »Vertretung im Grundstücksverkehr« von *Meikel-Böttcher* Einl I; ferner *Görgens* MittRhNotK 1982, 53; *Riggers* JurBüro 1967, 381; *Schaub* in *Bauer/Schaub* AT G; *Dembarter* § 19 Rn 75; *Schöner/Stöber* Rn 3532 ff.

60 *Schöner/Stöber* Rn 3532.

61 Gesetz zur Neuregelung des Rechtsberatungsrechts vom 12.12.2007, BGBl 2007 I 2840.

62 Eingefügt durch Gesetz vom 30.07.2009, BGBl 2009 I, 2449.

63 Vgl OLG München FGPrax 2012, 194 = Rpfleger 2012, 619 m abl Anm *Dembarter*.

64 BayObLGZ 1954, 225, 231; OLG Hamm DNotZ 1954, 38; OLG Düsseldorf Rpfleger 1961, 46; OLG Köln OLGZ 1984, 165 = DNotZ 1984, 569 = MittRhNotK 1984, 79 und 80 = Rpfleger 1984, 182; BayObLG MittBayNot 1986, 178 = Rpfleger 1986, 216; BayObLG MittBayNot 1987, 140 = NJW-RR 1987, 792 = Rpfleger 1987, 357; *Schaub* in *Bauer/Schaub* AT VII Rn 165; *Dembarter* § 19 Rn 74; *Meikel-Böttcher* Einl E Rdn 93; *Schöner/Stöber* Rn 3579.

65 *Schöner/Stöber* Rn 3580.

Abs 3 BNotO⁶⁶).⁶⁷ Dann muss dem Grundbuchamt auch keine beglaubigte Abschrift der Vollmachtsurkunde vorgelegt werden. Vielmehr ersetzt die Prüfung und Bescheinigung durch den Notar die Prüfung durch das Grundbuchamt – ebenso wie bei einer Registerbescheinigung (vgl. Rdn 224 ff.). Bei einer Vertretungskette muss der Notar in seiner Vertretungsbescheinigung die einzelnen Glieder der Vertretungskette nachzeichnen.⁶⁸ Aber auch wenn der Notar keine Vertretungsbescheinigung erteilt, muss er bei der Beurkundung mit einem Bevollmächtigten prüfen, ob dieser eine hinreichende Vollmacht hat.⁶⁹

aa) Erteilung. Die **Erteilung der Vollmacht** ist dem Grundbuchamt durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde nachzuweisen.⁷⁰ Der Nachweis des Zugangs der Vollmacht ist nicht erforderlich:⁷¹ er wird dadurch erbracht, dass sich der Bevollmächtigte bei Abgabe seiner Erklärung auf die Vollmacht beruft und die Vollmacht bei Abgabe der Erklärung in Urschrift oder Ausfertigung vorlegt.

Auch die Person des Bevollmächtigten muss sich aus der Vollmacht in der Form des § 29 ergeben. Eine den »jeweiligen Notarangestellten« – ohne deren namentliche Bezeichnung – erteilte Vollzugsvollmacht genügt aber nach einer Ansicht, wenn der Notar entweder durch Eigenurkunde oder in der von ihm aufgenommenen Niederschrift oder Unterschriftsbeglaubigung bestätigt, dass der Erklärende sein Angestellter ist⁷² – jedenfalls wenn der Notar in der Vollmacht ausdrücklich ermächtigt ist, den Angestellten namentlich zu bezeichnen.⁷³

bb) Formgültigkeit und materiell-rechtliche Wirksamkeit. Das Grundbuchamt hat auch die **Formgültigkeit** der Vollmacht zu prüfen. Verfahrensrechtlich genügt für den Nachweis im Grundbuchverfahren grundsätzlich eine Unterschriftsbeglaubigung. **Materiell-rechtlich** bedarf jedoch die Erteilung der Vollmacht zum Erwerb oder zur Veräußerung eines Grundstücks nach der Rechtsprechung ausnahmsweise als solche der Form der notariellen Beurkundung, wenn sie bereits eine rechtliche oder tatsächliche Bindung des Vollmachtgebers zur Veräußerung oder zum Erwerb des Grundstücks begründet.⁷⁴ Die Vollmacht ist daher notariell zu beurkunden, wenn

- sie **unwiderruflich** erteilt wird;⁷⁵

66 IdF durch das Gesetz zur Übertragung von Aufgaben im Bereich der freiwilligen Gerichtsbarkeit auf Notare v. 26.06.2013, BGBl. 2013 I, 1800.

67 Vgl. OLG Bremen Beschl v 28.3.2014 – 3 W 46/13, DNotZ 2014, 636 = NotBZ 2014, 293 = NZG 2014, 580 = ZfR 2014, 564 m Anm Zimmer, ZfR 2014, 566.

68 OLG Hamm FGPrax 2016, 198 = MittBayNot 2017, 93 = NotBZ 2016, 396 = RNotZ 2016, 482 = Rpfleger 2016, 550.

69 Vgl. Thelen/Hermanns DNotZ 2019, 725.

70 Zum Nachweis der Prozessvollmacht bei Auflassung oder Bewilligung in einem gerichtlichen Vergleich vgl. Rn 276.

71 Stiegeler BWNNotZ 1985, 129, 130; Schöner/Stöber Rn 3580.

72 OLG Dresden NotBZ 2012, 135 m Anm Gergaut; aA OLG Frankfurt NotBZ 2008, 123 m Anm Gergaut.

73 OLG Brandenburg NotBZ 2012, 133; dazu Gergaut NotBZ 2012, 125; OLG Brandenburg FGPrax 2013, 145 = MDR 2013, 563 = Rpfleger 2013, 386. In beiden Fällen sehe ich das Problem, dass die Urkunde zwar formgerecht (§ 29 GBO) beweist, dass der Notar erklärt hat, dies sei sein/e Angestellte/r – nicht aber das Anstellungsverhältnis selbst formgerecht beweist. In der vom OLG Brandenburg in der neueren Entscheidung entschiedenen Variante ist zwar ausdrücklich ein Benennungsrecht enthalten; aber auch dies erfordert nach seinem Wortlaut, dass der Benannte tatsächlich Angestellter des Notars ist. In der Form des § 29 GBO nachweisbar wäre die Bevollmächtigung mE nur, wenn man sie so auslegt, dass der Notar im Außenverhältnis ein unbegrenztes Benennungsrecht hat und die Beschränkung auf Notarangestellte nur für das Innenverhältnis gilt. (Unabhängig davon rate ich aus berufs- und arbeitsrechtlichen Gründen von der Bevollmächtigung von Angestellten ab. Erforderlichenfalls lasse ich mich als Notar selbst bevollmächtigen. Dann kann ich als Notar zwar nur nicht beurkundungsbedürftige Erklärungen abgeben, für die eine Eigenurkunde genügt. Aber die Auflassung oder die Finanzierungsgrundschuld sollten die Beteiligten ohnehin besser selbst erklären, § 17 Abs 2a BeurkG.)

74 BGH DNotZ 1952, 447 = NJW 1952, 1210 m Anm Grussendorf; DNotZ 1963, 662; DNotZ 1966, 92 = WM 1965, 1006; BayObLG DNotZ 1981, 567; KG OLGZ 1985, 184 = DNotZ 1986, 290; BayObLGZ 1996, 62 = DNotI-Report 1996, 90 = DNotZ 1997, 312 = MittBayNot 1996, 197 = MittRhNotK 1996, 217 = NJW-RR 1996, 848; Brambring ZfR 1996, 184; Dierck MittRhNotK 1968, 242, 247; Görgens MittRhNotK 1982, 53; Kanzleiter DNotZ 1979, 687; Ruhwinkel in MüKo § 311b BGB Rn 38; Staudinger-Schumacher (2018) § 311b Abs 1 BGB Rn 132 ff.

75 BGH DNotZ 1952, 447 = NJW 1952, 1210 m Anm Grussendorf; OLG Karlsruhe MittBayNot 1986, 244 = NJW-RR 1986, 100, 101. Eine widerrufliche Vollmacht ist hingegen nicht beurkundungsbedürftig; OLG Celle FamRZ 2020, 131 = FGPrax 2020, 20 = RNotZ 2019, 633 = ZEV 2019, 712.

- die Vollmacht zwar rechtlich widerrufen werden kann, tatsächlich aber mit der Bevollmächtigung schon die **gleiche Bindungswirkung** eintreten sollte und nach der Vorstellung des Vollmachtgebers auch eingetreten ist wie durch Abschluss des formbedürftigen Hauptvertrages, die Vollmacht also den damit in Wahrheit bereits gewollten Grundstückskaufvertrag nur »verdeckt« (etwa bei Gebrauch der Vollmacht bereits einen Tag nach ihrer Erteilung).⁷⁶
 - Wird der Bevollmächtigte von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, so begründet dies für sich allein zwar noch kein Beurkundungserfordernis; doch kann dies als eines von mehreren Argumenten für die Bindung des Vollmachtgebers gewertet werden. Im Ergebnis ergibt sich ein Beurkundungserfordernis, wenn die Vollmacht nach den Umständen zum Zeitpunkt der Vollmachtserteilung dazu dient, innerhalb kurzer Frist den Abschluss im Wege des Selbstkontrahierens herbeizuführen, also für den Vollmachtgeber zu einer ähnlichen Bindung führt wie bei der unwiderruflichen Vollmacht.⁷⁷
- 49 Eine Aufassungsvollmacht bedarf ferner als Teil eines **einheitlichen Rechtsgeschäftes** der Form des § 311b Abs 1 BGB, wenn sie mit einem schuldrechtlichen Vertrag ein einheitliches Rechtsgeschäft bildet, das seinerseits dieser Form bedarf. Entscheidend ist, ob das zugrunde liegende Rechtsgeschäft beurkundet ist. Ist nur die Vollmacht als **isolierte Vollmacht** beurkundet, nicht aber das zugrunde liegende Rechtsgeschäft (zB der Auftrag), so ist auch die Vollmacht nach § 125 BGB nichtig.⁷⁸ Damit erfasst die neuere Literatur⁷⁹ auch die von der Rechtsprechung entwickelten Fallgruppen der unwiderruflichen Vollmacht und der vergleichbaren Bindungswirkung – mit dogmatisch mE treffenderer Begründung.
- 50 Im Grundbucheintragungsverfahren ist die materiellrechtliche Formbedürftigkeit der Vollmacht nach § 311b Abs 1 BGB grundsätzlich zu prüfen. Wie weit aber geht die **Prüfungskompetenz**?
- Nach einer wohl die jetzige hM widerspiegelnden neueren Entscheidung des OLG Hamm hat das Grundbuchamt nur dann der Frage einer ausnahmsweise anzunehmenden Formbedürftigkeit einer erteilten Vollmacht nachzugehen, wenn die ihm vorgelegten Eintragungsunterlagen zu konkreten Zweifeln in diese Richtung Anlass geben.⁸⁰
 - Dabei sah das KG bei einer notariell beglaubigten Aufassungsvollmacht, deren Text durch eine Mehrzahl der von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien gekennzeichnet war, die für die Formbedürftigkeit der Vollmacht herangezogen werden, das Grundbuchamt als berechtigt an, die Urkunde zurückzuweisen.⁸¹
 - Das BayObLG⁸² scheint demgegenüber in einer früheren Entscheidung ein Prüfungsrecht des Grundbuchamts grundsätzlich zu verneinen, weil über den Urkundeninhalt hinausgehende Ermittlungen über die Vorstellungen, Absichten und Bindungen der Beteiligten im Grundbuchverkehr nicht möglich seien. Die Entscheidung darf aber nicht dahin missverstanden werden, dass damit generell eine eventuelle Formbedürftigkeit der Vollmacht (ggf auch des Rechtsgeschäfts) im Eintragungsverfahren unberücksichtigt zu bleiben hätte. Gibt aber die Vollmachtsurkunde ihrem Wortlaut nach keine Hinweise auf ihre Beurkundungspflicht, ist sie insbesondere nicht unwiderruflich, und ergeben sich auch keine Anhaltspunkte für eine Bindung des Vollmachtgebers, so ist im Eintragungsverfahren der Formfrage nicht weiter nachzugehen.
- 51 Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass das Grundbuchamt eine beglaubigte Vollmacht oder eine isolierte Vollmacht unter dem Gesichtspunkt des Formmangels nur beanstanden kann, wenn der Wortlaut der Urkunde selbst eindeutig darauf schließen lässt (etwa durch eine Mehrzahl der von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien für die Formbedürftigkeit, insbesondere wenn die Vollmacht unwiderruflich erteilt ist), dass ausnahmsweise die Beurkundungsform für die Vollmacht bzw die Mitbeurkundung des Rechtsgeschäfts

76 BGH DNotZ 1966, 92 = WM 1965, 1006; OLG Schleswig DNotZ 2000, 775 = NJW-RR 2001, 733.

77 BGH DNotZ 1966, 92 = WM 1965, 1006; BayObLG DNotZ 1981, 567; KG OLGZ 1985, 184 = DNotZ 1986, 290; OLG Schleswig DNotZ 2000, 775 = NJW-RR 2001, 733.

78 BGH DNotZ 1970, 743; BGH DNotZ 1990, 359 m Anm *Heckschen* = MittBayNot 1989, 203 = NJW-RR 1989, 1099 = Rpfleger 1989, 320, dazu *Knoche* JA 1989, 281; BGHZ 110, 363 = DNotZ 1991, 374 = NJW 1990, 1721; BGH DB 1992, 1925 = NJW 1992, 3237, 3238; BGH DNotZ 1997, 701 = NJW 1997, 312 = WM 1996, 2230; KG OLGZ 1985, 184 = DNotZ 1986, 290; *Demharter* § 19 Rn 78.

79 *Einsele* DNotZ 1996, 835; *Mertens* JZ 2004, 431, 435; *Staudinger-Schumacher* § 311b Abs 1 BGB Rn 140 ff; vgl *Saudinger-Hertel* (2017) BeurkG Rn 141.

80 OLG Hamm FGPrax 2005, 240 = JMBI NW 2005, 238 = NotBZ 264 = ZfR 2005, 822.

81 KG OLGZ 1985, 184 = DNotZ 1986, 290 mwN.

82 BayObLG DNotZ 1981, 567; weitergehend OLG Karlsruhe Rpfleger 1972, 92, 93.

erforderlich ist.⁸³ Bei Vollmachten, die formularmäßig erstellt und im Zusammenhang mit Bauherren- oder Erwerbermodellen Verwendung finden, bestehen für das Grundbuchamt Anhaltspunkte, dem Antragsteller im Wege der Zwischenverfügung aufzugeben, bestehende Zweifel auszuräumen.

Ebenso hat das Grundbuchamt ggf Bedenken gegen die **materielle Wirksamkeit** der Vollmacht zu prüfen. 52 So hat es eine von einer Behörde erteilte Vollmacht zurückzuweisen, wenn die Vollmacht wegen eines Verstoßes gegen Kommunalrecht erkennbar unwirksam ist.⁸⁴

Dabei ist strittig, inwieweit das Grundbuchamt auch eine **AGB-Kontrolle** der Vollmacht vornehmen darf.⁸⁵ 53 Jedenfalls ist die Prüfungskompetenz des Grundbuchamts zur AGB-Kontrolle auf **offensichtliche Unwirksamkeitsgründe** beschränkt. Denn das Grundbuchamt ist nicht als Kontrollinstanz zur Entscheidung über mögliche materiell-rechtliche Verstöße vorgesehen. Seine Zurückweisungsbefugnis begründet sich nur darauf, dass es seine Hand nicht zu eindeutig rechtswidrigen Eintragungen reichen darf. Dabei liegt eine offensichtliche Unwirksamkeit nach § 308 Nr 4 BGB (unzulässiger Änderungsvorbehalt) in der Regel nicht vor, wenn eine nach außen unbeschränkte Vollmacht Bindungen im Innenverhältnis unterliegt (insbes bei einer Vollmacht der Erwerber an den Bauträger zu Änderungen der Teilungserklärung).⁸⁶

cc) **Fortbestand der Vollmacht.** Dem Grundbuchamt ist nicht nur die Erteilung der Vollmacht in der 54 Form des § 29 nachzuweisen, sondern auch deren **Fortbestand**. Strittig ist der maßgebliche Zeitpunkt.

– Rechtsprechung und bisher ganz herrschende Literaturmeinung erfordern den Nachweis des Fortbestandes noch im Zeitpunkt des **Wirksamwerdens** der Bewilligung (bzw bei der Aufassungsvollmacht noch im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Auffassung).⁸⁷

– *Schöner/Stöber*⁸⁸ wollen demgegenüber genügen lassen, wenn das Bestehen der Vollmacht im Zeitpunkt der **Abgabe der Erklärung** nachgewiesen wird. Vieles scheint mir für diese Meinung zu sprechen. Persönlich halte ich sie für richtig. Insbesondere würde dies einen Gleichlauf zwischen materiellem und Verfahrensrecht herstellen und viele der nachfolgend dargestellten Probleme entfallen lassen. Nachfolgend habe ich die Rechtslage aber gleichwohl auf Grundlage der hM und Rechtsprechung dargestellt.

– Für die Auffassung von *Schöner/Stöber* lässt sich weiter anführen, dass auch das **Handelsregisterrecht** keinen Nachweis des Fortbestandes von Handelsregistervollmachten kennt: Bei Handelsregisteranmeldungen durch Bevollmächtigte kann nach allgemeiner Ansicht auf die dem Handelsregister bereits anlässlich früherer Anmeldungen eingereichten Vollmachten verwiesen werden. Der Fortbestand der Vollmachten ist also grundsätzlich nicht erneut nachzuweisen (anders als im Grundbuchverfahren). Ebenso müssen die Vollmachten nicht erneut als Anlagen der Handelsregisteranmeldung beigefügt werden bzw vom Notar bestätigt werden, dass ihm bei Unterzeichnung der Anmeldung die Urschriften oder Ausfertigungen der Vollmachtsurkunden vorgelegt wurden. Ein neuerlicher Vollmachtsnachweis ist im Handelsregisterrecht nur dann erforderlich, wenn **Anhaltspunkte für einen Widerruf der Vollmacht** etc vorliegen.⁸⁹

Dass kein Erlöschensgrund vorliegt, kann dem Grundbuchamt nicht lückenlos in der Form des § 29 55 GBO nachgewiesen werden. Zudem handelt es sich bei den Erlöschensgründen auch um eintragungshindernde Tatsachen, für die Beweiserleichterungen insbes aufgrund von Erfahrungssätzen anerkannt sind (vgl Rdn 627 ff). Für den Fortbestand der Vollmacht sind dies insbesondere die Rechtsscheintatbestände der

83 Vgl *Böttcher* Einl E Rdn 50 ff.

84 So bei Verstoß gegen das in Brandenburg und Nordrhein-Westfalen geregelte Erfordernis der Gesamtvertretung durch zwei Gemeindemitarbeiter: OLG Brandenburg NotBZ 2011, 40; OLG Hamm FGPrax 2010, 228 = RNotZ 2010, 459 = Rpfleger 2010, 579; vgl BGHZ 178, 192 = DNotZ 2009, 385 = NJW 2009, 289 = Rpfleger 2009, 222 = ZNotP 2009, 21; *Heggen* ZNotP 2009, 333.

85 Bejahend LG Düsseldorf Rpfleger 1999, 217 (Vollmacht der Erwerber an den Bauträger zur Änderung der Teilungserklärung); zu Recht skeptisch, aber iE offen gelassen in der Rechtsprechung des BayObLG seit BayObLGZ 1994, 302, 308 = DNotZ 1995, 612 m Anm *Röll* = NJW-RR 1995, 209 = Rpfleger 1995, 344.

86 BayObLGZ 2002, 296 = DNotZ 2003, 51 = FGPrax 2002, 245 = NJW-RR 2002, 1669 = NZM 2002, 958 = RNotZ 2002, 513 = Rpfleger 2003, 121 = ZfR 2003, 202 = ZMR 2002, 953 = ZNotP 2002, 476; BayObLG NotBZ 2003, 157 = RNotZ 2003, 183 = Rpfleger 2003, 498 = ZfR 2003, 513.

87 BayObLG Rpfleger 1986, 90; Rpfleger 1986, 216; *Kuhn* RNotZ 2001, 305, 306; *Stiegeler* BWNNotZ 1985, 129, 134; *Wölf* MittBayNot 1996, 266; *Schaub* in *Bauer/Schaub* AT G Rn 172 ff; *Demharter* § 19 Rn 74; *KEHE-Munzig* § 19 Rn 187, 192, § 20 Rn 87; *Meikel-Böttcher* Einl E Rdn 98.

88 *Schöner/Stöber* Rn 3581 – anders noch die 13. Aufl 2004, Rn 3581–3590.

89 BayObLGZ 1975, 137, 142 = DNotZ 1976, 116 = DB 1975, 1162; *Baumbach/Hopt* HGB, 39. Aufl 2020, § 12 Rn 3; *Gustavus* Handelsregister-Anmeldungen, 9. Aufl 2017, B § 12 HGB Nr 4; *MüKo-HGB/Krafka*, 4. Aufl 2016, § 12 Rn 38.

§§ 171–173 BGB. Entsprechend der Rechtsscheinwirkung des § 172 Abs 2 BGB kann auch das Grundbuchamt von dem **Erfahrungssatz** ausgehen, dass die Vollmacht fortbesteht, solange der Bevollmächtigte die Vollmachtsurkunde in Händen hat.

Daher ist dem Grundbuchamt zum Nachweis des Fortbestehens der Vertretungsmacht im Zeitpunkt des Vertreterhandelns bzw des Wirksamwerdens der Bewilligung die Vollmachtsurkunde in **Urschrift** oder in **Ausfertigung** vorzulegen.⁹⁰ Eine beglaubigte Abschrift genügt hierfür nicht – insofern abweichend vom Grundsatz des § 29 GBO –, da sich daran keine Rechtsscheinwirkung nach § 172 Abs 2 BGB anknüpft.

- 56 Grundsätzlich wird man eine **dem handelnden Bevollmächtigten selbst erteilte Ausfertigung** verlangen.
- Die Vorlage der einem anderen Bevollmächtigten erteilten Ausfertigung erbringt idR keinen hinreichenden Nachweis.⁹¹ Denn warum legt der Bevollmächtigte nicht eine auf ihn selbst lautende Ausfertigung vor, wenn individualisierte Ausfertigungen erteilt wurden (oder ausweislich der Ausfertigungsanweisung erteilt werden sollten)?
 - Ergibt sich die Vollmacht aus einem vom Gericht protokollierten Prozessvergleich und handeln auf beiden Seiten die Prozessvertreter, so müssen beide Prozessvertreter je eine Ausfertigung des Vergleichsprotokolls vorlegen; der eine kann sich nicht auf die vom anderen vorgelegte Ausfertigung berufen.⁹²
 - Eine dem Vollmachtgeber erteilte Ausfertigung kann jedenfalls genügen, insbes wenn ersichtlich ist, dass keine individualisierten Ausfertigungen für die einzelnen Bevollmächtigten erteilt wurden.⁹³
 - Auch bei einer wechselseitigen Vollmacht soll nach einer Entscheidung des OLG Köln⁹⁴ genügen, wenn der Handelnde die dem anderen Beteiligten erteilte Vollmacht vorlegt; dies halte ich mit der wohl mehrheitlichen Literatur für falsch. Hier drängt sich doch geradezu die Vermutung auf, dass der Handelnde die ihm selbst (zur Weitergabe an den anderen Beteiligten) übergebene Ausfertigung verwendet, weil er die dem anderen (zur Weitergabe an ihn) erteilte Ausfertigung nicht in Händen hat – und möglicherweise vom anderen bewusst nicht erhalten hat oder wieder an diesen zurückgeben musste, weil er die Vollmacht nicht gebrauchen soll.
- 57 Anstelle der Vorlage der Urschrift oder einer Ausfertigung genügt auch eine beglaubigte Abschrift in Verbindung mit einer **Tatsachenbescheinigung des Notars** nach § 20 Abs 1 S 2 BNotO, dass der Bevollmächtigte bei der Beurkundungsverhandlung das Original oder eine Ausfertigung der Vollmachtsurkunde vorgelegt hat⁹⁵ (oder der Betreuer oder Insolvenzverwalter seine Bestallungsurkunde⁹⁶ etc). Denn damit ist dem Grundbuchamt nachgewiesen, dass bei Vertragsbeurkundung eine Ausfertigung vorlag, so dass der Erfahrungssatz für den Fortbestand der Vollmacht nach § 172 Abs 2 BGB spricht. Der Vorlage einer beglaubigten Abschrift neben der notariellen Bescheinigung bedarf es, damit das Grundbuchamt den Umfang der Vollmacht prüfen kann (und ggf auch deren Formbedürftigkeit).

90 RGZ 88, 431; *Schöner/Stöber* Rn 3584; *Demharter* Rn 59.

91 OLG München DNotZ 2008, 844 m Anm *Braun* = NotBZ 2008, 397 = RNotZ 2008, 422; Gutachten DNotI-Report 2012, 85.

92 KG FGPrax 2012, 7.

93 Vgl OLG Frankfurt FGPrax 2013, 103 = Rpfleger 2013, 322, für den Fall, dass Bankangestellte bei Abgabe ihrer Erklärungen eine Ausfertigung vorlegen, die der Bank als Vollmachtgeberin erteilt wurde, wenn dem Grundbuchamt bekannt ist, dass die Bank die Ausfertigung immer nur kurzfristig zur Abgabe der Erklärungen herausgibt (im konkreten Fall verstärkt dadurch, dass immer nur zwei Bankangestellte gemeinsam handeln konnten).

94 OLG Köln RNotZ 2001, 407 = Rpfleger 2002, 197; OLG Karlsruhe NJW-RR 2003, 185 = RNotZ 2003, 309 = ZIP 2003, 109, 113; aA KG FGPrax 2012, 7; OLG München DNotZ 2008, 844 m Anm *Braun* = NotBZ 2008, 397 = RNotZ 2008, 422; *Helms* RNotZ 2002, 235; *Waldner/Mehler* MittBayNot 1999, 261; *Waldner* Rpfleger 2002, 198; *Schöner/Stöber* Rn 3584.

95 RGZ 104; 361; BGHZ 76, 76 = DB 1980, 535 = DNotZ 1980, 352 = NJW 1980, 698 = Rpfleger 1980, 146; BayObLG DNotZ 1934, 445; BayObLG DNotI-Report 1999, 198 = DNotZ 2000, 293 m Anm *Limmer* = MittRhNotK 1999, 345 = NJW-RR 2000, 161 = Rpfleger 2000, 62 = ZNotP 2000, 30; BayObLG DNotI-Report 2002, 38 = MittBayNot 2002, 112 = NotBZ 2002, 104 = RNotZ 2002, 53 = Rpfleger 2002, 194 = ZNotP 2002, 233; KG DNotZ 1972, 615; OLG Frankfurt Rpfleger 1972, 306; OLG Frankfurt FGPrax 1996, 208 = NJW-RR 1996, 1482 = Rpfleger 1997, 63; OLG Köln OLGZ 1984, 165 = DNotZ 1984, 569 = MittRhNotK 1985, 79 = Rpfleger 1984, 182; OLG Schleswig SchIHA 2013, 247; *Schöner/Stöber* Rn 3577 und 3584; *Demharter* Rn 59; *KEHE-Munzig* § 19 Rn 163.

96 KG FGPrax 2012, 8 = ZIP 2012, 90 (vom KG aber einschränkend nur für den Fall entschieden, dass die Urschrift dem Notar »zeitnah« vor der Grundbucheintragung vorlag).

- Wird dem Notar bei einer **Niederschrift** eine Vollmacht (oder ein Nachweis über die Berechtigung eines gesetzlichen Vertreters) vorgelegt, so soll er diese ohnehin gemäß § 12 S 1 BeurkG (in Urschrift oder) in beglaubigter Abschrift⁹⁷ der Niederschrift beifügen (wobei die Vollmachtsurkunde nur eine Anlage zu Beweis Zwecken ist, keine Anlage iS des § 9 Abs 1 S 2 BeurkG und daher vom Notar den Beteiligten nicht vorgelesen zu werden braucht). Hier genügt die ohnehin vorliegende beglaubigte Abschrift, um den Vermerk zu ergänzen, dass der Bevollmächtigte die Vollmachtsurkunde bei der Beurkundungsverhandlung in Urschrift oder Ausfertigung vorgelegt hat.
- Bei der **Unterschriftsbeglaubigung** der Unterschrift eines Vertreters unter einer Eintragungsbewilligung kann der Notar ebenfalls eine beglaubigte Abschrift der vorgelegten Vollmachtsurkunde beifügen und dort im Beglaubigungsvermerk bestätigen, dass der Bevollmächtigte bei Leistung oder Anerkennung der Unterschrift die Vollmachtsurkunde in Urschrift/Ausfertigung vorgelegt hat; auch diese Bestätigung genießt öffentlichen Glauben und erbringt den erforderlichen Nachweis. (Die Erklärung, nicht im eigenen Namen sondern als Vertreter zu handeln, muss in die Eintragungsbewilligung oder sonstige Erklärung selbst aufgenommen werden; sie kann nicht im Beglaubigungsvermerk durch den Notar festgestellt werden.⁹⁸ ME genügt aber, wenn sie sich aus einem Zusatz zur Unterschriftszeile ergibt, zB »Hans Mair, für die NN-GmbH«) – Befindet sich bereits eine beglaubigte Abschrift der Vollmachtsurkunde bei den **Grundakten** (oder sonst bei den Akten desselben Amtsgerichts, wengleich ggf in einer anderen Abteilung), so braucht nicht erneut eine beglaubigte Abschrift hereingegeben zu werden; es kann auf die bereits vorliegende Abschrift (untechnisch) verwiesen werden (Rdn 597).

Befindet sich die Urschrift der Vollmacht in der **Urkundensammlung des Notars**, so genügt ebenfalls eine amtliche Feststellung des Notars (und eine beglaubigte Abschrift), sofern der Begünstigte einen **gesetzlichen Anspruch auf Erteilung einer Ausfertigung** dieser Niederschrift hat, weil er an der Beurkundung beteiligt ist (§ 51 Abs 1 Nr 1 BeurkG), also zB beim Grundstückskaufvertrag die jeweils andere Kaufvertragspartei.⁹⁹ Das Grundbuchamt braucht lediglich festzustellen, dass nach dem Inhalt der Vollmachtsurkunde dem Bevollmächtigten jederzeit und unbedingt eine Ausfertigung erteilt werden kann.

- Zu weitgehend oder jedenfalls missverständlich ist hingegen eine Entscheidung des BGH,¹⁰⁰ wonach zur Vorlegung einer Vollmachtsurkunde genügt, wenn in einem notariellen Vertrag auf eine von dem beurkundenden Notar selbst aufgenommene Vollmacht Bezug genommen wird, diese mit der Nummer seiner Urkundenrolle in der Vertragsurkunde kenntlich gemacht wird und bei ihm jederzeit zugänglich ist. Denn auf die **Aushändigung** der Vollmachtsausfertigung kann nur dann verzichtet werden, wenn dem Bevollmächtigten nach § 51 Abs 1 BeurkG ein eigener gesetzlicher Anspruch auf Erteilung einer Ausfertigung zusteht oder der Vollmachtgeber bestimmt hat, dass dem Bevollmächtigten jederzeit eine Ausfertigung erteilt werden kann.¹⁰¹
- Hat hingegen der Vollmachtgeber den Notar zB angewiesen, dem Bevollmächtigten eine **Ausfertigung** der Vollmachtsurkunde erst nach Eintritt **bestimmter Voraussetzungen** (zB erst nach seinem Tod) oder auf seine schriftliche Mitteilung hin zu erteilen, so reicht die Bezugnahme auf die sich beim beurkundenden Notar befindliche Urschrift ebenso wenig aus, wie in den Fällen, in denen der Vollmachtgeber bei Erteilung der Vollmacht (zB einer Belastungsvollmacht im Zusammenhang mit einem Kaufvertrag) deren Verwendung von weiteren Voraussetzungen (etwa der Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonto) abhängig gemacht hat. Zum Nachweis des Eintritts der Voraussetzungen, unter denen von der Vollmacht Gebrauch gemacht werden kann, bedarf es in diesen Fällen der Aushändigung der Vollmachtsurkunde durch Erteilung einer Ausfertigung oder einer Bestätigung des Notars, dass von der Vollmachtsurkunde nunmehr Gebrauch gemacht werden kann.

97 Die beglaubigte Abschrift der Vollmacht wird häufig zusammen mit einer Ausfertigung des vom Bevollmächtigten abgeschlossenen Vertrages ausgefertigt; dann umfasst der Ausfertigungsvermerk auch die beglaubigte Abschrift (§ 49 Abs 3 BeurkG – vgl Rdn 593).

98 *Knothe in Bauer/v Oefele*, 3. Aufl 2013, § 29 Rn 22.

99 BayObLGZ 1985, 318 = DNotZ 1986, 344 = MittBayNot 1985, 257 = NJW-RR 1986, 14 = Rpfleger 1986, 90; OLG Köln OLGZ 1984, 165 = DNotZ 1984, 569 = Rpfleger 1984, 182; OLG Stuttgart BWNotZ 1999, 22 = DNotZ 1999, 138 = FGPrax 1998, 125 = MittBayNot 1999, 289 = NJW-RR 1999, 1321.

100 BGH DNotZ 1980, 352 = NJW 1980, 698 = Rpfleger 1980, 146; zum Vollmachtsnachweis dem Grundbuchamt gegenüber OLG Stuttgart, BWNotZ 1999, 22 = DNotZ 1999, 138 = FGPrax 1998, 125 = MittBayNot 1999, 289 = NJW-RR 1999, 1321.

101 *Kasper* MittRhNotK 1980, 132; *Stiegeler* BWNotZ 1985, 129/131; OLG Köln DNotZ 1984, 389; *Ertl* DNotZ 1967, 339/352; *Schöner/Stöber* Rn 3584.

- 59 Hingegen ist die Vorlage einer Vollmachtsausfertigung entbehrlich, wenn dem Notar die Prüfung des Fortbestandes der Vollmacht als Amtspflicht obliegt und er dies zuverlässig überprüfen kann.
- Wird dem Notar eine erweiterte **Vollzugsvollmacht** zur Abgabe von Verfahrenserklärungen in amtlicher Eigenschaft erteilt (in Erweiterung der gesetzlichen Vollmachtsvermutung nach § 15), so ist nur deren Erteilung, nicht deren Fortbestand nachzuweisen;¹⁰² denn der Notar darf von der Vollmacht nicht mehr Gebrauch machen, wenn er vom Widerruf oder einem sonstigen Erlöschensgrund Kenntnis hat. Würde er sich selbst eine Ausfertigung erteilen, schüfe dies keinen zusätzlichen Rechtsschein gegenüber dem Grundbuchamt.
 - Auch bei der Beurkundung aufgrund einer Notarangestellten des Urkundsnotars erteilten **Angestelltenvollmacht** genügt die Bezugnahme auf die in der Urkundensammlung verwahrte Urschrift¹⁰³ (obwohl dem Notarangestellten kein gesetzlicher Ausfertigungsanspruch nach § 51 Abs 1 Nr 1 BeurkG zusteht). Eine ausdrückliche Bestätigung des Notars, dass die Angestelltenvollmacht nach seiner Kenntnis nicht widerrufen wurde, ist entgegen einer Entscheidung des OLG Köln nicht erforderlich;¹⁰⁴ wäre die Vollmacht widerrufen und wüsste dies der Notar, dürfte er nicht beurkunden (§ 4 BeurkG); es ist widersinnig vom Notar eine ausdrückliche Erklärung zu fordern, dass er seine Berufspflichten eingehalten hat.

60 Ein wirksamer **Vollmachtswiderruf** ist auch im Grundbuchverfahren zu beachten. Ob ein Vollmachtswiderruf wirksam ist, hat das Grundbuchamt in freier Beweiswürdigung zu prüfen.¹⁰⁵

Nach Ansicht des OLG München bedarf der Vollmachtswiderruf **keiner Form**. Auch § 31 S 3 GBO (wonach der Widerruf einer Vollmacht zur Stellung eines Eintragungsantrages der Form des § 29 GBO bedarf) sei nicht anwendbar, weil die Vollmacht zur Bewilligung, nicht die zur Antragstellung, widerrufen werde.¹⁰⁶ Dass der Widerruf die Vollmacht insgesamt erfasst (also in verfahrensrechtlicher Hinsicht sowohl für Anträge wie für Bewilligungen wie in materiell-rechtlicher Hinsicht), spielt aus Sicht des OLG München offenbar keine Rolle. Es kommt dem OLG München allein darauf an, ob mit dem Widerruf die Grundlage für einen Antrag entfällt; insoweit wäre der Widerruf formbedürftig – aber auch nur insoweit. Dies führt dazu, dass § 31 S 3 GBO weitgehend leerläuft, weil idR Antrag und Bewilligung parallel laufen, so dass bereits der Widerruf der Bewilligungsvollmacht eine Eintragung verhindert, auch wenn die Antragsvollmacht nicht wirksam widerrufen ist. Würde man das Formerfordernis aber auch auf mit der Antragsvollmacht verbundene Vollmachten erstrecken, so wäre jeder Widerruf einer General-, Vorsorge- oder Grundstücksvollmacht formbedürftig, weil mit dem Widerruf immer auch die Vollmacht für Grundbuchanträge widerrufen wird. Das würde der bisheriger allgemeinen Praxis widersprechen und ist daher keine sinnvolle Auslegung.

Materiell ist zunächst zu prüfen, ob die Vollmacht (ausdrücklich oder konkludent) **unwiderruflich erteilt** wurde. So ist etwa einer Notarangestellten auch im Interesse des anderen Vertragsteils erteilte Vollzugsvollmacht idR unwiderruflich.¹⁰⁷ Aber auch wenn die Vollmacht ihrem Wortlaut nach **unwiderruflich erteilt** wurde, ist der Ausschluss des Widerrufs nur wirksam – und ein erklärter Widerruf unwirksam und damit unbeachtlich, wenn das der Erteilung der unwiderruflichen Vollmacht zugrunde liegende Rechtsgeschäft (zB Auftragsvertrag, Geschäftsbesorgungsvertrag) notariell beurkundet wurde. Die Beurkundung allein der Vollmachtserteilung reicht hierfür nicht aus.¹⁰⁸

60.1 Zum zweiten muss der Vollmachtswiderruf erfolgt sein, bevor die in Ausübung der Vollmacht erklärte **Bewilligung wirksam** wurde. Bekanntlich wird die Bewilligung (§ 19 GBO) wirksam, wenn sie mit Willen des Erklärenden beim Grundbuchamt eingeht oder dem Begünstigten zur Vorlage beim Grundbuchamt in Urschrift, Ausfertigung oder beglaubigter Abschrift zugeht.¹⁰⁹

102 *Schöner/Stöber* Rn 3591.

103 *Schöner/Stöber* Rn 3586; ähnlich OLG Köln MittRhNotK 1983, 209, das allerdings zusätzlich einen Vermerk in der Urkunde fordert, wonach die Urschrift der Vollmachtsurkunde dem Notar bei Beurkundung der Erklärung des Vertreters vorlag. Aber wo soll die Urschrift sonst sein als in der Urkundensammlung des Notars (§ 45 Abs 1 BeurkG)?

104 AA OLG Köln OLGZ 1984, 165 = DNotZ 1984, 569 = MittRhNotK 1984, 79 und 80 = Rpfleger 1984, 182.

105 OLG Frankfurt Rpfleger 1977, 102; OLG München DNotZ 2019, 757 = MittBayNot 2019, 455 = RNotZ 2019, 269.

106 OLG München DNotZ 2019, 757 = MittBayNot 2019, 455 = RNotZ 2019, 269.

107 KG FGPrax 2019, 245 = RNotZ 2019, 619 = Rpfleger 2020, 130 (im konkreten Fall war sie ausdrücklich als unwiderruflich bezeichnet).

108 BayObLGZ 1996, 62 = DNotI-Report 1996, 90 = DNotZ 1997, 312 m Anm *Wufka* = MittBayNot 1996, 197 = MittRhNotK 1996, 217 = NJW-RR 1996, 848; *Brambring*, ZfIR 1997, 184; *Schöner/Stöber* Rn 3537.

109 *Meikel-Böttcher* § 19 Rdn 132 ff.

- Wird die Bewilligung in einer **mehrseitigen Niederschrift** beurkundet, an der auch der durch die Bewilligung **Begünstigte (materiell) beteiligt** ist, so wird sie sofort mit **Beurkundung** wirksam, da jeder materiell Beteiligte (und damit auch der Begünstigte) einen Anspruch auf eine Ausfertigung hat (§ 51 Abs 1 Nr 1 BeurkG). Dann ist die Bewilligung bereits mit ihrer Abgabe wirksam; nur für diesen Zeitpunkt muss daher der Bestand der Vollmacht nachgewiesen werden. Auch bei erneuter Antragsstellung nach Antragsrücknahme muss dem Grundbuchamt dann nur der Bestand der Vollmacht bei Abgabe der Erklärung nachgewiesen werden.¹¹⁰
- Ist die Bewilligung hingegen in einer **einseitigen Erklärung** enthalten, so wird sie entweder mit Zugang beim Grundbuchamt oder mit Zugang einer beglaubigten Abschrift etc an den Begünstigten wirksam. Der Zugangszeitpunkt beim Begünstigten wird häufig nicht genau feststellbar sein, so dass es letztlich faktisch auf den **Zugangszeitpunkt beim Grundbuchamt** ankommt.
- Hat der Bevollmächtigte aufgrund der Vollmacht (wirksam) eine Erklärung zu **seinen eigenen Gunsten** beurkunden oder beglaubigen lassen und dieselbe Eintragung zugleich (als Mitberechtigter) im eigenen Namen bewilligt, so kommt nach Ansicht des Kammergerichts ein nachfolgender Vollmachtswiderruf zu spät und ist damit unbeachtlich.¹¹¹ Dasselbe müsste in Konsequenz der Entscheidung des KG wohl auch gelten, wenn der Bevollmächtigte die Eintragung nur als Begünstigter beantragt hätte. Das OLG München hält hingegen in dieser Konstellation den Vollmachtswiderruf für rechtzeitig, wenn er vor dem Zugang der Bewilligungsurkunde beim Grundbuchamt erfolgt.¹¹² Auch wenn der Fall des KG einen Sonderfall betraf und damit eine Differenzierung möglich wäre, widersprechen sich die beiden Entscheidungen in ihrer Tendenz. Dabei dürfte die Entscheidung des OLG München eher der strengen Tendenz der hM entsprechen.
- In jedem Fall zu spät ist der Vollmachtswiderruf, wenn die in Ausübung der Vollmacht erklärte **Bewilligung bereits beim Grundbuchamt zugegangen** ist. Nach § 13 Abs 2 S 2 GBO maßgeblich ist dabei der Zugangszeitpunkt beim zuständigen Grundbuchbeamten, nicht der Eingang beim Amtsgericht als solchem.¹¹³

Ist die Vollmacht hingegen wirksam (ausdrücklich oder konkludent) **unwiderruflich erteilt**, so ist ein dennoch erklärter Widerruf nur ganz ausnahmsweise beachtlich, nämlich wenn das Grundbuchamt sichere Kenntnis vom Missbrauch der Vollmacht hat¹¹⁴ oder wenn nach seiner Überzeugung ein wichtiger Grund für den erklärten Widerruf vorliegt.¹¹⁵ Dabei ist das Grundbuchamt im Wesentlichen auf die aus den vorgelegten förmlichen Urkunden sowie aus dem Vorbringen der Beteiligten aufgrund freier Beweiswürdigung gewonnene Überzeugung beschränkt.¹¹⁶ An Plausibilität und Umfang von Gründen für einen Widerruf (oder eine Anfechtung) dürfen keine zu geringen Anforderungen gestellt werden. Denn sonst würden für die Grundbuchpraxis unerlässliche Vollmachten ohne Not entwertet.¹¹⁷ Die Beschränkung auf den förmlichen Beweis iSd § 29 einerseits und auf zur Überzeugung des Grundbuchamts vorliegende Tatsachen verhindert auch hier, dass eintragungshindernden Tatsachen zu großes Gewicht beigemessen wird, ermöglicht dem Grundbuchamt aber andererseits, entsprechend des Legalitätsgrundsatzes nicht sehenden Auges unrichtige Eintragungen vornehmen zu müssen. Auch hier verschränken sich formelle und materielle Fragen.

Ist die Vollmacht **erloschen**, sei es, weil eine auflösende Bedingung nach Kenntnis des Grundbuchamtes eingetreten ist, sei es, weil die Vollmacht befristet und die Frist abgelaufen ist, oder weil der Vollmachtgeber

110 KG DNotZ 2019, 445 = NZG 2019, 308 = Rpfleger 2019, 251.

111 KG FGPrax 2013, 56 = Rpfleger 2013, 140; bestätigt in KG DNotZ 2019, 445 = NZG 2019, 308 = Rpfleger 2019, 251.

112 OLG München DNotZ 2019, 757 = MittBayNot 2019, 455 = RNotZ 2019, 269.

113 Vgl OLG München DNotZ 2019, 450 = FGPrax 2019, 61 = NotBZ 2019, 271 = Rpfleger 2019, 385; DNotZ 2019, 757 = MittBayNot 2019, 455 = RNotZ 2019, 269. Für nicht richtig halte ich aber, wenn das OLG München in der erstgenannten Entscheidung den Faxeingang beim Grundbuchamt mit dem Eingang beim Grundbuchbeamten iSd § 13 Abs 2 S 1 gleichsetzt. Auch hier kommt es darauf an, wann der zuständige Grundbuchbeamte das Fax entnimmt bzw. es ihm vorgelegt wird (und er es mit dem Eingangsstempel versieht). Vgl Hertel in *Herrler/Hertel/Kesseler* Aktuelles Immobilienrecht 2020, F I 3.

114 OLG München FGPrax 2013, 111 = MittBayNot 2013, 382 = NJW-RR 2013, 1174 = NotBZ 2013, 270.

115 OLG München NJW-RR 2015, 1230 = NZM 2015, 632; RNotZ 2015, 355; OLG Stuttgart DNotI-Report 1998, 61 = MittBayNot 1997, 370 m Anm *Munzig; Demharter* § 19 Rn 83.2; *Schaub* in *Bauer/Schaub* AT G Rn 187.

116 OLG München DNotZ 2019, 197 = FamRZ 2019, 868 = RNotZ 2019, 392.

117 OLG München RNotZ 2015, 355.

sie rechtzeitig widerrufen und dies dem Grundbuchamt mitgeteilt hat, so führt das zur Zurückweisung des Antrags. Andere Gründe für das Erlöschen der Vollmacht, die nicht aus der Vollmachtsurkunde selbst oder aus den sonst dem Grundbuchamt bekannten Umständen belegt sind, sind für das Eintragungsverfahren unbeachtlich.

Ist eine als »Vorsorgevollmacht« bezeichnete Vollmacht nicht ausdrücklich über den Tod hinaus erteilt, so ist im Grundbuchverfahren davon auszugehen, dass sie mit dem Tod des Vollmachtgebers erloschen ist.¹¹⁸ Meist sind Vorsorgevollmachten zwar über den Tod hinaus erteilt. Ist die Geltung der Vollmacht aber nicht zweifelsfrei auszulegen, so ist im Grundbuchverfahren vom geringeren Umfang – bzw hier der kürzeren Geltungsdauer der Vollmacht auszugehen.

Ist die Vollmacht ausdrücklich über den **Tod** hinaus erteilt, so kann sie daher auch zur Nachlassabwicklung verwendet werden¹¹⁹ (unbeschadet der Frage, ob der Bevollmächtigte den Erben gegenüber auch zum Handeln berechtigt ist) – erst recht, wenn sie ausdrücklich erst aufschiebend bedingt durch den Tod erteilt ist.¹²⁰ Der Bevollmächtigte handelt dann zwar für die Erben, aber noch aufgrund der vom Erblasser erteilten Vollmacht; daher muss er die Person der Erben auch nicht gegenüber dem Grundbuchamt (oder sonst) bezeichnen.¹²¹ Das die Vollmacht dem (tatsächlichen oder mutmaßlichen) Alleinerben erteilt ist, ist kein Erlöschensgrund,¹²² auch wenn mehrere Oberlandesgerichte hierin eine Konfusion sehen wollten.¹²³ Aber wenn die Vollmacht bei jedem anderen Bevollmächtigten über den Tod hinaus weiterbestehen kann, muss sie doch erst beim Erben weiterbestehen können.¹²⁴

- 62 Dabei stellt die Rechtsprechung nicht darauf ab, ob der **Rechtsschein** dem Vertragspartner des dinglichen Rechtsgeschäfts gegenüber bestand, sondern ob er **dem Grundbuchamt gegenüber** besteht. Daher lässt sie die Vorlage der Ausfertigung nicht genügen, wenn das Grundbuchamt Erkenntnisse hat, wonach die Ausfertigung dem Vollmachtgeber abhandengekommen ist oder der Notar dem Bevollmächtigten weisungswidrig eine (weitere) Ausfertigung erteilt hat.¹²⁵ Noch weitergehend verlangt das OLG Hamm einen weiteren Vertretungsnachweis, wenn das Grundbuchamt (im konkreten Fall durch Beiziehung der Betreuungsakten) sichere Kenntnis davon hat, dass die Bevollmächtigung bereits zum Zeitpunkt der Abgabe der Eintragungsbewilligung erloschen war – und zwar ausdrücklich auch wenn die materiell-rechtlichen Erklärungen aufgrund des Rechtsscheintatbestandes des § 172 Abs 1 und 2 BGB gegenüber dem Vertretenen bindend geworden sind.¹²⁶
- 63 Ist der Bevollmächtigte im Besitz der Vollmachtsurkunde, kann das Grundbuchamt einen **Nachweis** über den **Fortbestand** der Vollmacht grundsätzlich nicht verlangen. Ein urkundlicher Nachweis, dass die Vollmacht nicht widerrufen oder aus sonstigen Gründen erloschen ist, kann schon deshalb nicht verlangt

118 OLG Hamm DNotZ 2003, 120 = MittBayNot 2003, 125 = NJW-RR 2003, 800 = RNotZ 2003, 42 = ZEV 2003, 470; OLG München DNotZ 2014, 677 = FGPrax 2014, 199 = NJW 2014, 3166 = ZEV 2014, 615 m Anm *Zimmer*.

119 OLG Frankfurt DNotZ 2012, 140 = FamRZ 2012, 155 = ZEV 2012, 377; FamRZ 2012, 1676; OLG München DNotZ 2012, 303; OLG Stuttgart DNotZ 2012, 371.

120 OLG München ErbR 2013, 33 m Anm *Wendt* = FamRZ 2013, 402 = MittBayNot 2013, 230, dazu *Weidlich* MittBayNot 2013, 196 (Wirksamkeit postmortaler Vollmacht trotz angeordneter Testamentsvollstreckung).

121 OLG Frankfurt MittBayNot 2016, 401 m Anm *Sagmeister* = NotBZ 2015, 268 = ZEV 2015, 648, dazu Anm *Amann* MittBayNot 2016, 369.

122 OLG Stuttgart FamRZ 2019, 568 = MittBayNot 2019, 578 m Anm *P Becker* = Rpfleger 2019, 189; *Glenk* NotBZ 2017, 364; *Herrler* DNotZ 2017, 508; *von Schwander* RNotZ 2019, 57, 59; *Zimmer* NJW 2016, 3341; ebenso bei Vollmacht für Miterben: OLG Schleswig RNotZ 2015, 85.

123 OLG Hamm DNotZ 2013, 689 m Anm *Keim* = RNotZ 2013, 382 = ZEV 2013, 341 = ZNotP 2013, 183; MittBayNot 2017, 140 m Anm *Keim* = NJW 2016, 3381 = ZEV 2016, 659 m Anm *Reimann* = ZfR 2017, 70 m Anm *Volmer*, dazu *Wendt* ErbR 2017, 19; OLG München FGPrax 2017, 65 m Anm *Bestelmeyer* = MittBayNot 2017, 142 = Rpfleger 2017, 382 = ZEV 2017, 280 m Anm *Reimann* dazu Anm *Keim* MittBayNot 2017, 111, *Ott* notar 2017, 138; weniger streng hingegen OLG München FGPrax 2016, 205 = RNotZ 2016, 597 = ZEV 2016, 656.

124 Eine Konfusion tritt bei Ansprüchen ein. Die Vollmacht ist aber kein Anspruch. Und auch ein zwischen Erblasser und Alleinerben bestehender Anspruch wird als fortgeltend behandelt, wenn zwischen beiden Rechtsstellungen noch ein Unterschied besteht, zB wegen Vor- und Nacherbfolge.

125 OLG München FGPrax 2009, 260 = NotBZ 2009, 491.

126 OLG Hamm FGPrax 2004, 266 = JMBL NW 2004, 244 = NotBZ 2004, 397 = OLG-Report Hamm 2004, 371, ablehnend *Bous* Rpfleger 2006, 357. Dies würde dazu führen, dass die Einigung wirksam und bindend geworden ist, das dingliche Recht aber mangels Grundbucheintragung nicht entstehen kann.

werden, weil sich solche negativen Tatsachen dem Nachweis durch öffentliche Urkunden entziehen. Das Grundbuchamt hat vielmehr unter freier Würdigung aller ihm bekannten Tatsachen und unter Berücksichtigung der allgemeinen Erfahrungssätze darüber zu entscheiden, ob es das Fortbestehen der Vollmacht annehmen kann. Die Prüfung hat nicht dahin zu gehen, ob ausreichende Anhaltspunkte für den Fortbestand der Vollmacht gegeben sind, sondern ist darauf beschränkt, ob konkrete Umstände Zweifel am Fortbestand der Vollmacht begründen.¹²⁷ Allein die rechtliche Möglichkeit, dass eine Vollmacht jederzeit widerrufen werden kann, vermag keine Zweifel am Fortbestand der Vollmacht zu begründen. Nichts anderes gilt für die rein gedachte Möglichkeit des Erlöschens der Vollmacht durch den Tod des Vollmachtgebers, solange sich nicht bei verständiger Auslegung der Vollmachtsurkunde konkrete Anhaltspunkte zeigen, dass sie mit dem Tode des Vollmachtgebers erlöschen soll.¹²⁸ Auch die Erklärung des Vollmachtgebers gegenüber dem Grundbuchamt, die Vollmacht solle »nicht mehr gelten«, genügt nicht, wenn der Bevollmächtigte (der die Ausfertigung weiter in Händen hat) ausdrücklich erklärt, ihm sei kein Widerruf zugegangen.¹²⁹

Das Grundbuchamt ist mithin regelmäßig nicht berechtigt, einen weiteren Nachweis über das Fortbestehen der Vollmacht zu verlangen. Liegen allerdings besondere, auf die Möglichkeit des erfolgten Widerrufs hinweisende Umstände vor, so kann ein weiterer Nachweis über den Fortbestand der Vollmacht verlangt werden. Dieser kann auch durch eine Eigenurkunde des Notars nachgewiesen werden, in der er bestätigt, dass ihm ein Widerruf der Vollmacht nicht bekannt ist. Diese Bestätigung kann der Notar nur abgeben, wenn er entweder die Urschrift der notariell beglaubigten Vollmachtsurkunde verwahrt oder er zur Erteilung weiterer Ausfertigungen ermächtigt ist.¹³⁰

Im Einzelfall können sich auch aus einem sehr **langen Zeitraum** zwischen Vollmachtserteilung und Vollmachtgebrauch Zweifel am Fortbestand der Vollmacht ergeben, wenn sich durch die Länge der verstrichenen Zeit und ggf zusätzliche Umstände die Annahme aufdrängt, dass das zugrundeliegende Geschäft und damit auch die Vollmacht zwischenzeitlich aufgehoben wurden.

Ein paar Beispiele aus der Rechtsprechung:

- Allein der Ablauf eines Zeitraumes von 15 Jahren zwischen der Erteilung der Vollmacht und der Vornahme des Rechtsgeschäfts durch den Bevollmächtigten gibt im Grundbuchverfahren keinen Anlass zu Zweifeln am Fortbestand der Vollmacht.¹³¹
- Ist hingegen bei Grundstücken in den neuen Bundesländern ein Zeitraum von 40 oder 50 Jahren seit Abschluss des Veräußerungsvertrages und Erteilung der Aufassungsvollmacht verstrichen und begehren nunmehr die Erben des Erwerbers die Umschreibung, so begründet dies Zweifel am Fortbestand der Aufassungsvollmacht – insbesondere wenn der Verkäufer zwischenzeitlich enteignet (wenn auch später restituiert) wurde.¹³²

dd) Umfang und Bestimmtheit. Das Grundbuchamt hat den **Umfang** einer Vollmacht selbständig zu prüfen – unabhängig von der Prüfungspflicht des Notars.¹³³

Hierfür ist die Vollmacht dem Grundbuchamt zumindest in beglaubigter Abschrift vorzulegen. Bei einer umfangreichen Vollmachtsurkunde, die auch andere als das grundbuchlich zu vollziehende Rechtsgeschäft betreffende Erklärungen enthält (Beispiel: umfangreiche Vollmachtsurkunden bei Bauherrenmodellen, in denen der Treuhänder auch bevollmächtigt wird, die Finanzierung zu beschaffen, Mietverträge

127 BayObLGZ 1952, 327; BayObLG DNotZ 1960, 50 = Rpfleger 1960, 335; KG DNotZ 1972, 21; OLG Frankfurt Rpfleger 1972, 306 m Anm *Haegeler*; BayObLGZ 1985, 318 = DNotZ 1986, 344 = MittBayNot 1986, 257 = NJW-RR 1986, 14 = Rpfleger 1986, 90; BayObLGZ 1985, 318 = DNotZ 1986, 344 = MittBayNot 1986, 75 und 257 = NJW-RR 1986, 14 = Rpfleger 1986, 90; OLG Karlsruhe BWNotZ 1992, 102 = Justiz 1992, 315; *Schöner/Stöber* Rn 3585; *Demharter* § 19 Rn 80; *Wolf/MittBayNot* 1996, 266.

128 KG WM 1971, 872 = DNotZ 1972, 18; vgl zu der Fallgestaltung, dass die Vollmacht mit der Aufassung erlöschen soll und der Bevollmächtigte in derselben Urkunde eine Eintragung bewilligt, BayObLG MittBayNot 1986, 178 = Rpfleger 1986, 216. Strenger LG Chemnitz NotBZ 2002, 171, das verlangt, dass sich die Fortgeltung über den Tod hinaus eindeutig aus der Vollmachtsurkunde ergeben muss.

129 OLG München Beschl v 23.11.2012 – 34 Wx 319/12, DNotZ 2013, 372 = FGPrax 2013, 60 = NotBZ 2013, 277 = RNotZ 2013, 169.

130 *Schöner/Stöber* Rn 3585.

131 OLG Hamm FGPrax 2005, 240 = JMBI NW 2005, 238 = NotBZ 264 = ZfR 2005, 822.

132 OLG Naumburg OLGR Naumburg 2001, 360; OLG Naumburg FGPrax 2002, 241 = NotBZ 2003, 431 = OLGR Naumburg 2003, 2 = ZfR 2003, 218.

133 BayObLG DNotZ 1997, 470 = MittBayNot 1996, 287 = MittRhNotK 1996, 218 = Rpfleger 1996, 332; OLG Celle DNotZ 1954, 38; OLG Düsseldorf RNotZ 2017, 60; OLG München NotBZ 2012, 472; *Demharter* § 19 Rn 74.

abzuschließen etc), reicht die Vorlage einer auszugsweise beglaubigten Abschrift der Vollmachtsurkunde aus, wenn im Beglaubigungsvermerk der Gegenstand des Auszugs angegeben und vom Notar bezeugt wird, dass die Urkunde über diesen Gegenstand keine weiteren Bestimmungen enthält (§ 42 Abs 3 BeurkG).

- 67 Die Vollmacht ist dabei nach den für Grundbucheklärungen geltenden Grundsätzen **auszulegen**. Außerhalb der Erklärung liegende Umstände dürfen zur Auslegung nur insoweit herangezogen werden, als sie für jedermann ohne weiteres erkennbar sind.¹³⁴ Insoweit können auch ergänzende privatschriftliche Erklärungen zur Auslegung herangezogen werden.¹³⁵ Führt aber die Auslegung nach den Grundsätzen für die Auslegung von Grundbucheklärungen zu einem bestimmten Auslegungsergebnis, so kann dieses nicht durch die Einbeziehung von Umständen außerhalb der Urkunde in Zweifel gezogen werden, die im Rahmen der methodisch beschränkten Auslegung im Grundbuchverfahren nicht berücksichtigt werden können.¹³⁶ Führt die Auslegung zu keinem eindeutigen Ergebnis, so hat das Grundbuchamt von dem **geringeren, eindeutig festgestellten Umfang** auszugehen.¹³⁷ Die Rspr neigt hierbei allerdings teilweise zu einer allzu formellen Betrachtungsweise.
- 68 Ein paar **Auslegungsbeispiele** aus der Rechtsprechung:
- Die Vollmacht zum **Abschluss eines Kaufvertrages** umfasst in der Regel die Vollmacht zur Erklärung der Auffassung und der zum grundbuchmäßigen Vollzug erforderlichen Grundbucheklärungen, jedoch nicht zur Bestellung von Grundpfandrechten zur Finanzierung des Kaufpreises¹³⁸ – und ebensowenig zur Löschung der Auffassungsvormerkung im Rahmen der Rückabwicklung.¹³⁹
 - So soll eine Vollmacht, die **Auffassung** zu erklären sowie alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zum Vollzug im Grundbuch erforderlich oder zweckdienlich sind, nicht zu einer Bestandteilszuschreibung berechtigen, zumindest dann nicht, wenn die aufgelaassene Teilfläche in Größe und Lage von der im Vertrag (Lageplan) kenntlich gemachten Teilfläche abweicht.¹⁴⁰
 - Eine Vollmacht an den Käufer, »bei der Beleihung des Kaufobjektes zugunsten des Käufers mitzuwirken und alle dazu erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen«, wurde zwar als Vollmacht zur Bestellung einer in üblicher Höhe verzinslichen Hypothek oder Grundschuld angesehen,¹⁴¹ aber nicht als ausreichend zur Abgabe der dinglichen Unterwerfungserklärung nach § 800 ZPO.¹⁴² Ist eine **Finanzierungsvollmacht** (an Notarangestellte) hingegen umfassender formuliert, neben der eigentlichen Grundpfandrechtsbestellung mit Vollstreckungsunterwerfung auch noch »alle erforderlichen Eintragungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen«, so kann der bevollmächtigte Angestellte auch den Rangrücktritt der Auffassungsvormerkung in Vertretung des Käufers bewilligen.¹⁴³
 - Je nach Auslegung im Einzelfall wurde eine Vollmacht des Käufers an den Verkäufer zur Bestellung von **Dienstbarkeiten** einmal als zur Erklärung der Eigentümerzustimmung zum Rangrücktritt eines vorrangigen Grundpfandrechts ausreichen anerkannt,¹⁴⁴ ein andermal hingegen nicht anerkannt.¹⁴⁵
 - Die Abtretung einer Grundschuld kann eine Ermächtigung zur Löschung enthalten.¹⁴⁶

134 BGHZ 92, 351, 355 = NJW 1985, 385; 113, 378 = NJW 1991, 1613.

135 OLG Zweibrücken ZfIR 2018, 287.

136 OLG Hamm FGPrax 2005, 240 = JMBI NW 2005, 238 = NotBZ 2005, 264 = ZfIR 2005, 822.

137 OLG Hamm DNotZ 1954, 38; BayObLG MittBayNot 1987, 140 = NJW-RR 1987, 792; BayObLG MittRhNotK 1992, 82; BayObLG DNotZ 1997, 470 = MittBayNot 1996, 287 = MittRhNotK 1996, 218 = Rpfleger 1996, 332; BayObLG DNotZ 1997, 475 m Anm *Brambring* = MittBayNot 1996, 431 = ZfIR 1997, 173; OLG München DNotZ 2011, 379 = NJW-RR 2011, 524 = NotBZ 2011, 105; OLG München RNotZ 2017, 693; *Demharter* § 19 Rn 75; *Schöner/Stöber* Rn 3580.

138 Hierzu Gutachten DNotI-Report 1995, 29; OLG Jena DNotI-Report 1995, 6 = OLG-NL 1994, 245; OLG Düsseldorf DNotI-Report 2000, 53 = FGPrax 2000, 55 = MittBayNot 2000, 115 = OLGR Düsseldorf 2000, 136 = Rpfleger 2000, 156 = MDR 2000, 459; *Wilke* MittBayNot 1996, 260; *Demharter* § 19 Rn 75.

139 OLG Hamm MittBayNot 2018, 36 = NotBZ 2018, 72.

140 BayObLG DNotZ 1997, 470 = MittBayNot 1996, 287 = MittRhNotK 1996, 218 = Rpfleger 1996, 332.

141 BayObLG MittBayNot 1987, 140 = NJW-RR 1987, 792.

142 OLG Düsseldorf OLGR 1988, 297 = MDR 1988, 784 = Rpfleger 1988, 357 m Anm *Linderhaus* Rpfleger 1988, 474; ähnlich die Auslegung einer Vollmacht für Notarangestellte: OLG Brandenburg 27.11.2007 – 5 Wx 9/07 (zitiert nach juris).

143 OLG Düsseldorf DNotI-Report 1998, 161 = FGPrax 1998, 166 = OLGR Düsseldorf 1998, 398 = Rpfleger 1998, 513 = ZNotP 1998, 380.

144 OLG Düsseldorf OLGR Düsseldorf 2003, 452 = RNotZ 2003, 520 = Rpfleger 2004, 38.

145 BayObLG DNotZ 1997, 475 = MittBayNot 1996, 431 = ZfIR 1997, 173.

146 OLG Düsseldorf FGPrax 2010, 274 = MDR 2010, 1310 = Rpfleger 2010, 577, dazu *Hager* RNotZ 2010, 536.

- Auch **Vollzugsvollmachten** legt die Rechtsprechung im Zweifel eng aus. So bevollmächtigt eine Vollzugsvollmacht grds nur dann zu ändernden Erklärungen, wenn dadurch Hindernisse des Grundbuchamts gegen die Umsetzung der von den Beteiligten getroffenen Vereinbarungen (»Vertragsprogramm«) beseitigt werden sollen.¹⁴⁷ Zum Vertragsprogramm hätte mE auch noch gehört, wenn bei Unmöglichkeit der Vereinigung zweier Grundstücke statt dessen eine Bestandteilszuschreibung beantragt; das OLG Düsseldorf ließ hingegen die Vollzugsvollmacht hierfür nicht genügen.¹⁴⁸ Auch eine Vollzugsvollmacht, die ausdrücklich auch »Löschungen sowie Vertragsänderungen« umfasste, genügte dem OLG Celle nicht zur Löschung einer eingetragenen Belastung, wenn sich hierfür in der ursprünglichen Vertragsurkunde kein Wille der Urkundsparteien feststellen ließ, die Löschung also über den bloßen Vollzug hinausging.¹⁴⁹ Zuzustimmen ist, dass auch eine umfassend formulierte Vollzugsvollmacht an Notarangestellte nicht genügt, die Auffassung oder andere Erklärungen für gar nicht in der Urkunde erwähnte Immobilien zu erklären.¹⁵⁰ Auch eine Vollzugsvollmacht, »eventuell erforderliche Nachtragerklärungen« zur Teilungserklärung abzugeben, die zur Wahrung dieser Urkunde im Grundbuch erforderlich sind, insbes die nach erfolgter Vermessung des Grundstücks erforderlichen Identitätserklärungen, berechtigt nicht zur Änderung der Kostenverteilung (§ 16 WEG) in der Gemeinschaftsordnung.¹⁵¹ Ebensovwenig bevollmächtigt eine Vollzugsvollmacht zur späteren Löschung einer aufgrund des Überlassungsvertrages für den Übergeber eingetragenen Rückauffassungsvormerkung; denn auch dies ist nicht mehr der Vollzug des ursprünglichen Vertrages.¹⁵²
- Wird dem Notar hingegen bei der Beurkundung eines Grundstückskaufvertrags neben der üblichen Vollzugsvollmacht ausdrücklich auch eine Ermächtigung zur **uneingeschränkten Vertretung der Beteiligten** im Grundbuchverfahren erteilt, ist er berechtigt, im Falle des nicht durchgeführten Kaufvertrages die Löschung einer Auffassungsvormerkung zu beantragen und zu bewilligen.¹⁵³ Dabei verlangt die Rechtsprechung aber, dass dies eindeutig über eine Vollzugsvollmacht hinausgeht; eine nur weit formulierte Vollzugsvollmacht genügt ihr nicht (wie vorstehende Beispiele zeigen), da Vollmachten im Grundbuchverfahren im Zweifel mit dem engeren Umfang auszulegen sind.
- Enthält das Formular einer **Vorsorgevollmacht** mit der Befugnis zur uneingeschränkten Verfügung über das gesamte Vermögen des Vollmachtgebers in einer Fußnote einen kleingedruckten »Hinweis«: »Für Immobiliengeschäfte, Aufnahme von Darlehen sowie für Handelsgewerbe ist eine notarielle Vollmacht erforderlich!«, so ist dies nur als belehrender Hinweis auf das gesetzliche verfahrensrechtliche Formerfordernis des § 29 GBO zu verstehen, nicht als rechtsgeschäftliche Einschränkung der Vollmacht. Wurde eine unter Verwendung dieses Formulars erteilte Vollmacht notariell beglaubigt, genügt sie daher auch zur Verwendung gegenüber dem Grundbuchamt.¹⁵⁴
- Auch die Auslegung einer Nachlassvollmacht kann ergeben, dass diese sich auch auf ein zum Nachlass gehörendes Grundstück erstreckt, das neben anderen aufgezählten Nachlassgegenständen nicht gesondert aufgeführt wird.¹⁵⁵
- Die dem Rechtsanwalt zum Erstreiten einer **Zwangssicherungshypothek** erteilte Prozessvollmacht genügt grds nicht, um später die Löschung dieser Zwangssicherungshypothek zu bewilligen oder eine löschungsfähige Quittung auszustellen, sofern dem Anwalt nicht ausdrücklich auch Vollmacht zum Empfang von Geldern für seinen Mandanten erteilt ist.¹⁵⁶ Hingegen können die Vertretungsverhältnisse einer GbR auch bei der späteren Löschung einer von ihr erwirkten Zwangssicherungshypothek mit der vollstreckbaren Ausfertigung des Urteils nachgewiesen werden, auf Grund dessen die Eintragung der Hypothek erfolgte.¹⁵⁷

147 OLG Düsseldorf DNotZ 2013, 30 = FGPrax 2013, 13 = NotBZ 2012, 425 = RNNotZ 2012, 562.

148 OLG Düsseldorf FGPrax 2009, 203 = OLG-Report Düsseldorf 2009, 721 = ZWE 2009, 406.

149 OLG Celle FGPrax 2010, 64 = NJW-RR 2010, 746 = RNNotZ 2010, 46.

150 OLG München DNotZ 2013, 139 = FGPrax 2013, 20 = NotBZ 2012, 466.

151 OLG Frankfurt NJW-RR 2008, 173 = OLGR Frankfurt 2007, 888.

152 KG Rpfleger 2011, 365.

153 OLG Jena MittBayNot 2003, 298.

154 OLG Düsseldorf FamRZ 2016, 329 = MDR 2015, 1139 = MittBayNot 2017, 240 m Anm *Volmer*; OLG München FamRZ 2010, 1271 = NJW-RR 2010, 747 = NotBZ 2010, 144.

155 OLG München FamRZ 2012, 663 = NJW-RR 2012, 392 = ZEV 2012, 429.

156 BGH ZfR 2015, 359.

157 BGH FGPrax 2012, 4 = NJW-RR 2012, 532 = NotBZ 2012, 30 = Rpfleger 2012, 61 m Anm *Bestelmeyer* = ZfR 2012, 58 m Anm *Schneider* = ZIP 2011, 2355; dazu *Heckschen* EWiR 2012, 111.

- Ist einer Gesellschaft Vollmacht erteilt, kann sie die Vollmacht im Zweifel im Wege der **Untervollmacht** auch an Mitarbeiter weitergeben, die nicht Gesellschaftsorgane sind. Nach einer (allerdings umstrittenen) Ansicht soll dabei ein Prokurist auch ohne ausdrückliche Grundstücksvollmacht über Grundstücke des Hauptvollmachtgebers verfügen können (da § 49 Abs 2 HGB nur für Grundstücke im Eigentum des Kaufmanns gelte).¹⁵⁸ Allerdings verlangte das OLG München, dass die Untervollmacht ausdrücklich auch eine Vertretung des Hauptvollmachtgebers benennen müsse; sonst sei sie im Grundbuchverfahren im Zweifel eng als nur auf die Vertretung der Anstellungsgesellschaft beschränkt auszulegen.¹⁵⁹
- 69 Die Vollmacht muss grundbuchverfahrensrechtlich hinreichend **bestimmt** sein.
- Als ausreichend bestimmt anerkannte die Rechtsprechung etwa eine Vollmacht in einem Bauträgervertrag über eine Eigentumswohnung, durch die der Erwerber den Veräußerer (Bauträger) ermächtigt, die **Teilungserklärung zu ändern**, »soweit das Sondereigentum des Käufers nicht unmittelbar betroffen ist.«¹⁶⁰
 - Ist dagegen der Veräußerer ermächtigt, die Teilungserklärung unter bestimmten einschränkenden Voraussetzungen zu ändern, ist diese wegen Verstoßes gegen den grundbuchrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz teilweise unwirksam und führt zur Unwirksamkeit der ganzen Vollmacht. Eine »geltungserhaltende Reduktion« der Vollmacht ist ausgeschlossen.¹⁶¹
- 70 Insbesondere um nicht gegen den grundbuchverfahrensrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz zu verstoßen, werden manche zum Schutz des Vollmachtgebers erforderliche Einschränkungen nur im Innenverhältnis auferlegt, die Vollmacht aber im **Außenverhältnis unbeschränkt** erteilt (Beispiel insbes bei Vollmachten zur Änderung der Teilungserklärung¹⁶²). Dann kann das Grundbuchamt keinen Nachweis in der Form des § 29 verlangen, dass auch die Voraussetzungen für die Verwendung der Vollmacht im Innenverhältnis erfüllt sind.¹⁶³
- 71 Ist hingegen die Vollmacht im Außenverhältnis aufschiebend bedingt erteilt, so muss dem Grundbuchamt der **Eintritt der aufschiebenden Bedingung** nach § 29 Abs 1 S 2 durch öffentliche Urkunden nachgewiesen werden (etwa eine auch im Außenverhältnis nur für den Fall der eigenen »Handlungsunfähigkeit« erteilte Vorsorgevollmacht oder eine »ersatzweise« für den Fall der Verhinderung des zuerst Bevollmächtigten erteilte Vollmacht – vgl Rdn 137 ff)¹⁶⁴ – ebenso der Nichteintritt einer auflösenden Bedingung¹⁶⁵.

158 OLG Hamm DNotZ 2012, 230 = Rpfleger 2012, 209.

159 OLG München NotBZ 2012, 472. Die Entscheidungen des OLG München und die in der vorigen Fußnote zitierte Entscheidung des OLG Hamm stehen in einem gewissen Spannungsverhältnis – auch wenn sie beide als Auslegung vertretbar sind. Sinnvollerweise sollte man die Zulässigkeit einer Untervollmacht und die Weitergabe anderweitiger Vollmachten ausdrücklich regeln.

160 BayObLG DNotZ 1996, 297 = MittBayNot 1996, 27.

161 BayObLGZ 1993, 259 = DNotZ 1994, 233 m Anm Röll = MittBayNot 1993, 292 = NJW-RR 1993, 1362 = Rpfleger 1994, 17; BayObLGZ 1994, 244 = DNotZ 1995, 610 m Anm Röll = MDR 1995, 251 = MittBayNot 1994, 529 = MittRhNotK 1994, 283 = NJW-RR 1995, 208; BayObLGZ 1994, 302 = DNotZ 1995, 612 m Anm Röll = MittBayNot 1994, 527 = MittRhNotK 1994, 312 = NJW-RR 1995, 209 = Rpfleger 1995, 344 = ZMR 1995, 38.

162 Zu Vollmachten zur Änderung der Teilungserklärung BayObLGZ 1993, 259 = DNotZ 1994, 233 m Anm Röll = MittBayNot 1993, 292 = NJW-RR 1993, 1362 = Rpfleger 1994, 17; BayObLGZ 1994, 244 = DNotZ 1995, 610 m Anm Röll = MittBayNot 1994, 529 = MittRhNotK 1994, 283 = NJW-RR 1995, 208; BayObLGZ 1994, 302 = DNotZ 1995, 612 m Anm Röll = MittBayNot 1994, 527 = MittRhNotK 1994, 312 = NJW-RR 1995, 209 = Rpfleger 1995, 344; BayObLG DNotZ 1996, 297 = MittBayNot 1996, 27; DNotZ 1996, 473 m krit Anm Brambring 478 = ZfIR 1997, 175; Dembarter § 19 Rn 75.

163 OLG München Beschl v 07.11.2012 – 34 Wx 208/12, NJW-RR 2013, 389 = NotBZ 2013, 69 = NZM 2013, 91 = RNotZ 2013, 122 = ZWE 2013, 84 m Anm F Schmidt, ZWE 2013, 85.

164 KG OLGE 10, 84; OLG Frankfurt DNotI-Report 1995, 212 = OLG-Report 1995, 255 = MittRhNotK 1996, 53 = NJW-RR 1996, 529 = Rpfleger 1996, 151; OLG Hamm FGPrax 2011, 10 = NJW-RR 2011, 95 = NotBZ 20, 415 = Rpfleger 2011, 78 = ZfIR 2010, 844 m Anm Grziwotz (bedingte Löschungsvollmacht); Thür.OLG Beschl v 20.08.2012 – 9 W 388/12 (nv) – zitiert nach juris (bedingte Auflassungsvollmacht); OLG Köln FGPrax 2007, 102 = MittBayNot 2008, 53 m Anm Renner = NotBZ 2007, 333 = RNotZ 2007, 483 = ZEV 2007, 592 m Anm Müller (Vorsorgevollmacht); OLG München FamRZ 2010, 1271 = NJW-RR 2010, 747 = NotBZ 2010, 144 (Vorsorgevollmacht); OLG Schleswig FGPrax 2010, 125 = FamRZ 2010, 1468 = NJW-RR 2010, 1316 = SchlHA 2010, 144 (Vorsorgevollmacht); Dembarter § 29 GBO Rn 15; KEHE-Völmer § 29 Rn 80; Bayer/Meier-Wehrsdorfer in Bauer/Schaub § 29 Rn 50; Schöner/Stöber Rn 156.

165 KG DNotZ 2009, 546 = FGPrax 2009, 55 = RNotZ 2009, 165 = Rpfleger 2009, 147 (kein Angebotswiderruf).

- Manchmal findet sich in Vollmachten die Formulierung, dass eine bestimmte Beschränkung »vom Grundbuchamt nicht zu prüfen« sei. Gemeint ist damit, dass die Beschränkung nur im Innenverhältnis, nicht im Außenverhältnis wirken soll.¹⁶⁶
- Dass die Vollmacht im Außenverhältnis unbeschränkt ist, kann sich auch aus der **Auslegung** ergeben – insbes aus ihrem Zweck im Gesamtzusammenhang der Urkunde.¹⁶⁷ So eine Vorsorgevollmacht nicht allein wegen ihrer Bezeichnung als Vorsorgevollmacht im Außenverhältnis als durch den Eintritt der Betreuungsvoraussetzungen bedingt anzusehen;¹⁶⁸ vielmehr spricht der Zweck der Vorsorgevollmacht gerade umgekehrt dafür, dass sie im Außenverhältnis unbedingt erteilt wurde.
- Ist der Vollmachtstext insoweit nicht eindeutig, so kann eine **klarstellende** zusätzliche Erklärung des Vollmachtgebers in der Form des § 29 verlangt werden, aus der sich entweder ergibt, dass die Vollmacht im Außenverhältnis unbeschränkt erteilt werden sollte, oder aber, dass die Voraussetzungen für das Gebrauchmachen der Vollmacht erfüllt sind.¹⁶⁹
- Bei der Prüfung der Wirksamkeit der Einigung nach § 20 GBO kann das Grundbuchamt über einen etwaigen Vollmachtsmissbrauch oder eine Umgehung des § 181 BGB grundsätzlich **keinen Zeugenbeweis** erheben. Es kann in der Regel auch nicht die in öffentlichen Protokollen enthaltenen Erklärungen von Zeugen inhaltlich verwerten.¹⁷⁰
- Lediglich wenn das Grundbuchamt **sichere Kenntnis vom Missbrauch** einer im Außenverhältnis unbeschränkten Vollmacht aufgrund von Verstößen gegen im Innenverhältnis bestehende Beschränkungen hat, kann und muss es die Eintragung ablehnen.¹⁷¹

Insbesondere zur Kontrolle von Ausübungsbeschränkungen im Innenverhältnis kann die Ausübung der Vollmacht (im Zweifel auch im Außenverhältnis¹⁷²) an einen **bestimmten Notar gebunden** sein;¹⁷³ dann genügt im Zweifel auch der Gebrauch vor dessen Notarvertreter, Notariatsverwalter, Aktenverwahrer oder Amtsnachfolger.¹⁷⁴ 72

ee) Untervertreter und Insichgeschäft. Wird eine Erklärung von einem **Untervertreter** abgegeben, sind dem Grundbuchamt sowohl die Hauptvollmacht wie die Untervollmacht vorzulegen. Dabei muss die Untervollmacht nach den dargestellten Grundsätzen (Rdn 54 ff.) in Urschrift oder Ausfertigung vorliegen, soweit nicht der Notar in der Urkunde bescheinigt hat, dass ihm diese in Urschrift oder Ausfertigung vorgelegt wurde und die Vollmachtsurkunde der Niederschrift in beglaubigter Abschrift beigelegt ist. Für die Hauptvollmacht ist hingegen lediglich nachzuweisen, dass sie im Zeitpunkt der Erteilung der Untervollmacht noch bestand; denn dann ist die Untervollmacht wirksam, auch wenn die Hauptvollmacht später widerrufen wurde.¹⁷⁵ Es genügt daher, wenn der Notar, der die Untervollmacht beurkundet oder beglaubigt hat, dabei festgestellt hat, dass ihm die Hauptvollmacht in Urschrift oder Ausfertigung vorlag.¹⁷⁶ Natürlich 73

166 KEHE-Volmer § 29 Rn 80.

167 OLG Hamm FGPrax 2010, 10 = OLG-Report Hamm 2009, 823 (an die Gemeinde erteilte Auflassungsvollmacht zum Erwerb der öffentlichen Flächen nach Maßgabe eines noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und nach billigem Ermessen der Stadt, § 315 BGB).

168 OLG Frankfurt Beschl v 09.10.2013 – 20 W 258/13, ZEV 2014, 313.

169 OLG Frankfurt Beschl v 15.10.2010 – 20 W 399/10, DNotZ 2011, 745 m Anm Müller = FGPrax 2011, 58; FamRZ 2012, 61 = FGPrax 2011, 273 = ZEV 2012, 378.

170 BayObLGZ 2004, 118 = FGPrax 2004, 209 = NotBZ 2004, 279 = RNotZ 2004, 570 = Rpfleger 2004, 563 = ZfR 2004, 904.

171 *Schöner/Stöber* Rn 3585; im Grundsatz ebenso, im Einzelfall aber wohl zu weitgehend OLG München DNotI-Report 2006, 144 = DNotZ 2007, 41 m abl Anm Munzig = FGPrax 2006, 201 = NotBZ 2007, 28 m abl Anm Holzer = NZM 2006, 867 = OLGR München 2006, 731 = RNotZ 2006, 426, dazu *Böttcher* ZNotP 2007, 298, *Wilsch* NZM 2007, 909 (Begründung von Sondereigentum an Waschkeller und Fahrradkeller; was jedenfalls bei Ausweisung anderer Keller für die betreffenden Gemeinschaftszwecke zulässig gewesen sein dürfte).

172 LG Nürnberg-Fürth MittBayNot 2006, 419.

173 BGH MDR 1985, 492 = NJW 1985, 800 = Rpfleger 1985, 103 = ZIP 1985, 89; BayObLG DNotI-Report 1995, 142 = DNotZ 1996, 295 = MittBayNot 1995, 293 = NJW-RR 1995, 1167 = Rpfleger 1996, 24; vgl Gutachten DNotI-Report 2005, 177 mwN.

174 Gutachten DNotI-Report 2005, 177.

175 KG FGPrax 2015, 195 = RNotZ 2015, 567 = Rpfleger 2016, 20 = ZfR 2015, 621; DNotZ 2019, 445 = NZG 2019, 308 = Rpfleger 2019, 251.

176 KG FGPrax 2015, 195 = RNotZ 2015, 567 = Rpfleger 2016, 20 = ZfR 2015, 621; aA Wolf, Der Nachweis der Untervollmacht bei Notar und Grundbuchamt, MittBayNot 1996, 266; aA auch noch 10. Aufl § 29 Rn. 61.