

KG v. 02.03.2021 - 1 W 1503/20, RNotZ 2021, 193

Zur Bewilligung durch einen Alleinerben aufgrund einer transmortalen Vollmacht des Erblassers

18.03.2022

Leitsatz

Eine transmortale Vollmacht des eingetragenen Berechtigten genügt zum Nachweis der (Vertretungs-) Macht des Bevollmächtigten auch dann, wenn dieser erklärt, Alleinerbe des Vollmachtgebers zu sein; es bedarf keines Nachweises der Erbfolge in der Form des § 35 Abs. 1 GBO (Fortführung von Senat, MDR 2021, 162; entgegen OLG Hamm, FGPrax 2013, 148; OLG München, NJW 2016, 3381).

Sachverhalt

Im vorliegenden Fall entscheidet das KG über die Frage, ob ein Alleinerbe mit einer transmortalen Vollmacht des eingetragenen Berechtigten die Eintragung einer Vormerkung bewilligen kann. Es geht somit um die Frage, ob bei Vorliegen einer transmortalen Vollmacht des Alleinerben über ein Nachlassgrundstück verfügt werden kann, ohne den in § 35 Abs. 1 GBO verlangten Nachweis der Erbenstellung zu erbringen. Dies wurde in der Vergangenheit unterschiedlich beurteilt. Nach einer Ansicht wird der Nachweis verlangt, weil die Vollmacht durch Konfusion mit dem Eintritt des Erbfalls erlösche. Nach einer anderen Ansicht könne der Alleinerbe wirksam aufgrund der transmortalen Vollmacht handeln, sodass ein Nachweis der Erbenstellung entbehrlich sei.

Entscheidung

Das KG hält fest, dass die Erbfolge nicht in der Form des § 35 GBO nachgewiesen werden müsse.

Die Bewilligung der Eintragung einer Vormerkung ist gemäß § 903 S. 1 BGB von demjenigen zu erteilen, der Eigentümer des Grundstücks ist. Soweit der Erblasser zu 1/2 als Eigentümer gebucht ist, geht die Bewilligungsbefugnis gemäß §§ 891 Abs. 1, 1922 Abs. 1 BGB auf die Erben über. Die Beteiligte zu 1 erklärte die Bewilligung der Vormerkung im Namen der Erben. Dazu verwies sie auf eine transmortale Vollmacht, die ihr von dem Erblasser am 13.09.2004 erteilt wurde. Somit gebe die Beteiligte zu 1 die Erklärung im Namen der Erben des Vollmachtgebers ab, unabhängig davon, wer tatsächlich Erbe ist. Da die Beteiligte zu 1 Alleinerbin ist, gebe sie die Erklärung nur im eigenen Namen ab und ein Nachweis im Sinne des § 35 Abs. 1 GBO sei entbehrlich.

Der Wirkung der Erklärung für und gegen die Erben des Erblassers steht nicht entgegen, dass die Beteiligte zu 1 erklärt hatte, Alleinerbin zu sein. Demnach erlösche die transmortale Vollmacht nicht, wenn der Bevollmächtigte Alleinerbe wird und genüge vielmehr zum Nachweis der Vertretungsmacht. Zwar sei es begrifflich ausgeschlossen, sich selbst zu vertreten. Dennoch sei es geboten die Vollmacht als fortbestehend zu behandeln, wenn die Vollmacht dem Bevollmächtigten materiell- oder verfahrensrechtlich weitergehende Befugnisse und Handlungsmöglichkeiten eröffnet und keine schutzwürdigen Interessen Dritter oder des Rechtsverkehrs gegen das Fortbestehen der Vollmachten sprechen. Im Grundbuchverfahren sei ein Nachweis der Erbfolge und entsprechend § 40 Abs. 1 2. Alt, Abs. 2 GBO eine Voreintragung entbehrlich, was mithin den Fortbestand der Vollmacht gebietet.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Darüber hinaus müsse die Erbfolge selbst dann nicht nachgewiesen werden, wenn die Vollmacht durch die Personenidentität von Vertretenem und Vertreter unwirksam würde, da die Legitimationswirkung der Vollmachtsurkunde erst entfallen würde, wenn die Beteiligte zu 1 tatsächlich Alleinerbin sei. Ihre bloße Mitteilung reiche dafür nicht aus. Das Grundbuchamt dürfe und müsse Zweifeln am Fortbestand der Vollmacht nur nachgehen, wenn dessen Erlöschen Auswirkungen auf die Wirksamkeit der Bewilligung nach § 19 GBO habe. Dies sei jedoch nicht der Fall, da die Bewilligung dem bewilligungsbefugten Erben, unabhängig wer tatsächlich Erbe ist, zuzurechnen sei.

Damit sei ein Nachweis der Erbfolge nicht zu verlangen, da die transmortale Vollmacht als verlässliche Eintragungsgrundlage ausreichend ist.

Praxishinweis

Das KG entscheidet sich im Falle eines Vorliegens einer transmortalen Vollmacht des Alleinerbens gegen das Erfordernis eines Nachweises gemäß § 35 GBO. Die Vollmacht soll auch über den Tod hinaus bestehen bleiben, sofern der Schutz des Rechtsverkehrs oder berechnigte Interessen Dritter nicht entgegenstehen. Da es sich bei der Entscheidung jedoch um keine höchstrichterliche Klärung handelt, die Rechtsunsicherheiten beseitigen würde, ist sicherheitshalber anzuraten einen Nachweis im Sinne des § 35 GBO zu erbringen.