



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

KG v. 17.11.2016 - 1 W 562/16, BeckRS 2016, 20407

Generalvollmachten bei Familienmitgliedern genügen zur Auflassung an GbR

17.04.2018

Leitsatz

Haben sich Familienmitglieder untereinander notarielle Generalvollmachten zur Vertretung "in vermögensrechtlicher Hinsicht" erteilt, kann zum Nachweis der Auflassung an eine aus ihnen bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts die für die Gesellschaft abgegebene Erklärung eines von ihnen im eigenen und unter Bezugnahme auf die Vollmachten im Namen der übrigen Gesellschafter ausreichend sein.

Sachverhalt

Die Beteiligten zu 1) übertrug durch notarielle Übertragungs- und Ausscheidungsvereinbarung das Eigentum an Wohnungseigentum auf die Beteiligte zu 2), eine Familien-GbR bestehend aus 2 Kindern und der miteinander verheirateten Eltern. Bei der Beurkundung vertrat ein Elternteil die übrigen Familienmitglieder, aufgrund erteilter Generalvollmachten in vermögensrechtlichen Angelegenheiten, die insbesondere verhindern sollten, dass ein Betreuer für den jeweiligen Vollmachtgeber bestellt wird. Auf die vom Notar beantragte Eigentumsumschreibung auf die GbR erließ das Grundbuchamt eine Zwischenverfügung. Es seien die Genehmigungen der Gesellschafter der GbR erforderlich. Der Beschwerde der Beteiligten zu 1) und der GbR wurde nicht abgeholfen.

Entscheidung

Das KG hob die Zwischenverfügung auf. Gem. der §§ 714, 709 Abs. 1 BGB wird die GbR grundsätzlich von allen Gesellschaftern gemeinschaftlich vertreten. Die Gesellschafter können sich jedoch durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen. Ob die vorgelegten Vollmachten ausreichend seien sei durch Auslegung zu ermitteln. Abzustellen sei auf Wortlaut und Sinn der Erklärung aus der Sicht eines unbefangenen Betrachters. Umstände die außerhalb der Urkunde liegen, dürfen mit herangezogen werden, solange sie für jedermann erkennbar seien.

Hier würden die Vollmachten zwar keinen ausdrücklichen Bezug auf die Gesellschafterstellung der Vertretenen enthalten. Allerdings seien die Vollmachten umfassend, schon wegen der Bezeichnung als Generalvollmachten, und enthielten keinerlei Einschränkungen. Zudem könne nur so der Zweck gewährleistet werden, dass kein Betreuer bestellt werden müsse. Zuletzt seien solche umfassenden Vollmachten in Familienkreisen auch üblich.

Praxishinweis

Für die Praxis empfiehlt es sich, in Vollmachten generell vorzusehen, dass diese auch dazu berechtigen, die Rechte und Pflichten des Vollmachtgebers im Rahmen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts wahrzunehmen.