



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

OLG Köln v. 03.03.2023 - 2 Wx 15/23, GWR 2023, 297

## Prüfung einer im Außenverhältnis unbeschränkten Vollmacht durch das Grundbuchamt

19.02.2024

### Leitsatz

Die erst nach Eingang eines Eintragungsantrages beim Grundbuchamt von diesem erlangte Kenntnis eines von dem Vollmachtgeber erklärten Widerrufs einer Generalvollmacht hindert nicht mehr den Vollzug einer Grundbucheintragung.

### Sachverhalt

Die Mutter hatte ihrem Sohn, eine Generalvollmacht erteilt, wonach er unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB seine Mutter insbesondere in Grundbesitzangelegenheiten vertreten konnte. Im Innenverhältnis war vorgesehen, dass die Zustimmung der Mutter erforderlich sei, sofern sie nicht aus gesundheitlichen oder sonstigen Gründen verhindert wäre.

Nach Abschluss eines Übertragungsvertrages mit dem Sohn übertrug die Mutter den Grundbesitz durch eigene Erklärungen an ihre Tochter. Daraufhin widerrief die Mutter die Generalvollmacht, auch gegenüber dem Grundbuchamt und nahm den Eintragungsantrag hinsichtlich der Übertragung des Grundbesitzes auf den Sohn zurück. Sie bat außerdem um vorrangige Bearbeitung des zweiten Antrages. Das Grundbuchamt beanstandete den ersten Umschreibungsantrag auf den Sohn aufgrund des Vollmachtswiderrufs und forderte eine Genehmigungserklärung der Mutter. Hiergegen richtete sich der Sohn mit der Beschwerde, und begründete diese damit, dass ein Widerruf lediglich ex nunc wirke.

### Entscheidung

Die Beschwerde hatte Erfolg. Der Abschluss des Übertragungsvertrages ist aufgrund der Generalvollmacht der Mutter wirksam. Dabei umfasst die Vertretungsmacht des Sohnes auch Grundstücksgeschäfte und gestattet Insichgeschäfte. Zwar bestanden Beschränkungen im Innenverhältnis. Im Außenverhältnis war die Vertretungsmacht jedoch unbeschränkt. Auch ist die Wirksamkeit der Vollmacht nicht durch den Widerruf beeinträchtigt, da dieser nur ex nunc wirkt. Ob ein Widerruf nach Bewilligung, aber bis zum Wirksamwerden der verfahrensrechtlichen Erklärung das Wirksamwerden der Bewilligung als verfahrensrechtliche Erklärung hindert, ist vorliegend nicht entscheidungsbedürftig, da der Widerruf nach Eingang des Vollzugsantrags beim Grundbuchamt eingegangen ist.

Nicht anderes ergibt sich daraus, dass die Mutter gegen den Sohn erst eine einstweilige Verfügung beantragte, diese aber später zurücknahm. Zwar muss das Grundbuchamt die Eintragung einer unbeschränkten Vollmacht ablehnen, wenn es Kenntnis von einem Missbrauch hat. Denn das Grundbuchamt darf sich nicht aktiv daran beteiligen, an einer Unrichtigkeit des Grundbuchs mitzuwirken. Für die Feststellung eines Missbrauchs muss



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

aufgrund grundbuchrechtlich zulässiger Nachweise feststehen, dass die im Innenverhältnis bestehenden Einschränkungen nicht beachtet wurden. Allerdings lagen keine verwertbaren Nachweise einer Überschreitung der Regelungen im Innenverhältnis vor, weshalb keine sichere Kenntnis hinsichtlich eines Missbrauchs bestand. Eine solche Feststellung scheiterte auch daran, dass nach der internen Regelung eine mündliche oder auch konkludente Zustimmung der Mutter möglich war.

## Praxishinweis

Das OLG Köln stellt in seiner Entscheidung klar, wie groß der Handlungsspielraum bei Generalvollmachten ist und welche Risiken damit verbunden sind. Auch interne Beschränkungen führen im Außenverhältnis zu keiner effektiven Einschränkung der Vollmacht. Daher sollte stets genau überlegt werden, ob eine Befreiung von § 181 BGB sinnvoll ist.