

GBO-Verfahren und Grundstückssachenrecht

Stöber / Morvilius / Wesely / Bellardita

4. Auflage 2023
ISBN 978-3-406-77006-7
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

F. Antragsrecht des Notars (§ 15 Abs. 2 GBO)

I. Prüfung

1. Vertreterhandeln

Zunächst ist es wichtig, zu differenzieren, ob der Antrag durch den Notar 40 als **Vertreter** gestellt wurde, oder ob dieser lediglich als **Bote** gehandelt hat. Will der Notar als Vertreter handeln, muss er dies offenlegen.

Bote ist der Notar, wenn er beispielsweise im Anschreiben formuliert:

„... dem Grundbuchamt zum Vollzug ...“ oder
„... zur weiteren Veranlassung ...“ oder
„... mit der Bitte, den gestellten Anträgen zu entsprechen ...“

Vertreter ist der Notar, wenn er beispielsweise formuliert:

„... für ... stelle ich Antrag ...“ oder
„Gemäß § 15 GBO stelle ich Antrag für ... auf Eintragung ...“ oder
„... mit der Bitte um Vollzug nach § 15 GBO.“

2. Möglichkeit der Vertretung

Hat der Notar als Vertreter gehandelt, stellt sich im nächsten Schritt die 41 Frage, ob die Bevollmächtigung überhaupt zulässig war. Dies ist zu bejahen; ein Notar kann für die Vornahme von Verfahrenshandlungen bevollmächtigt werden (§ 10 Abs. 2 S. 2 Nr. 3 FamFG).

3. Vollmachtsnachweis bzw. Vollmachtsvermutung

Handelt es sich um einen reinen Antrag, muss der Notar keine Vollmacht 42 vorlegen: Nach der Grundbuchordnung ist keine besondere Form vorgeschrieben (§ 30 GBO Umkehrschluss), so dass § 11 FamFG eingreift. Nach § 11 S. 4 FamFG ist die Vorlage der Vollmacht entbehrlich, wenn der Bevollmächtigte ein Notar ist.

In Erweiterung hierzu gilt ein deutscher Notar – und damit auch sein 43 Vertreter (§ 39 Abs. 4 BNotO) – als bevollmächtigt, im Namen eines Antragsberechtigten die Eintragung in das Grundbuch zu beantragen, wenn er eine zur Eintragung erforderliche Erklärung öffentlich beurkundet oder beglaubigt hat (§ 15 Abs. 2 GBO). In diesem Fall ist nicht nur die Vorlage einer Vollmacht entbehrlich, sondern es wird sogar die Erteilung einer Vollmacht positiv vermutet. § 15 Abs. 2 GBO geht somit noch weiter als § 11 S. 4 FamFG. Die gesetzlich **vermutete Vollmacht** des Notars findet ihre Rechtfertigung in dem besonderen **Vertrauensverhältnis**, das der Notar durch seine Dienstleistung zu den Beteiligten hat. Es kann angenommen werden, dass er nicht ohne besonderen Auftrag tätig werden würde. Zudem entspricht es regelmäßig dem Willen der Beteiligten, dass sich der Notar um die gesamte Grundbuchangelegenheit kümmert⁴⁶. Ein eigenes (selbstständiges) Antragsrecht des Notars begründet § 15 Abs. 2 GBO nicht. Der Antrag kann vom Notar nur

⁴⁶ BGH 6.3.1959 – V ZB 3/59, NJW 1959, 883 (884).

im Namen des (eines oder mehrerer) Antragsberechtigten als dessen Vertreter (ohne Vollmachtsnachweis) gestellt werden.

- 44 Da es sich lediglich um eine Vermutung handelt, ist ein tatsächlicher Auftrag oder das Einverständnis des (oder der) Antragsberechtigten hinsichtlich der Antragstellung durch den Notar nicht erforderlich⁴⁷. Die (vermutete) Antragsermächtigung des Notars darf **nicht gegen den Willen des Berechtigten** ausgeübt werden; daher kann die gesetzliche Vermutung des § 15 Abs. 2 GBO widerlegt werden.⁴⁸ Entgegenstehende Erklärungen der Beteiligten oder sonst eindeutige nach außen sichtbar gewordene Umstände, die sich aus der Urkunde oder aus anderen Eintragungsunterlagen ergeben, schließen die vermutete Antragsermächtigung des Notars aus.⁴⁹ Ein Widerruf der vermuteten Vollmacht durch den Antragsberechtigten ist lediglich bis zum Eingang des Antrags beim Grundbuchamt beachtlich.⁵⁰
- 45 Voraussetzung der Antragsermächtigung des Notars ist, dass er eine unmittelbar zur **Eintragung erforderliche Erklärung** öffentlich beurkundet (§§ 8 ff. BeurkG) oder beglaubigt (§§ 39 ff. BeurkG) hat.

Beispiele: Eine Eintragungsbewilligung (§ 19 GBO); die Auflassung (§ 20 GBO); die Eigentümerzustimmung bei Löschung eines Grundpfandrechts (§ 27 GBO); die Abtretungs- oder Verpfändungserklärung (§ 26 GBO); die Zwangsvollstreckungsunterwerfung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5, § 800 ZPO).

- 46 Im Gegensatz zum gemischten Antrag (§ 30 GBO) begründet die Beurkundung oder Beglaubigung eines reinen Eintragungsantrags (§ 13 Abs. 1 GBO) wie auch sonstiger Erklärungen, die sich nicht unmittelbar auf die Eintragung beziehen, **keine Antragsermächtigung**.⁵¹

Beispiel: Beglaubigung lediglich einer Vollmacht oder einer Genehmigung der von einem Vertreter ohne Vertretungsmacht abgegebenen Grundbucheintragung.⁵²

- 47 Unter § 15 Abs. 2 GBO fallen ebenfalls nicht die Beurkundung des Verpflichtungsgeschäfts (Grund- oder Kausalgeschäft), wie die des Grundstückskaufvertrags, der (verpflichtenden) Sicherungsabrede für eine Grundschuld und außerdem nicht die Erteilung eines Rats oder die Fertigung des Entwurfs einer Urkunde⁵³ sowie die Beglaubigung der Abschrift der Eintragungsbewilligung⁵⁴.

4. Umfang der vermuteten Vollmacht (§ 15 Abs. 2 GBO)

- 48 Der **Umfang** der Antragsermächtigung des Notars bestimmt sich nach dem Inhalt der beurkundeten oder beglaubigten Erklärung für die Eintragung. Der Notar ist, sofern ihm keine besondere Vollmacht hierzu erteilt ist,

⁴⁷ BayObLG 24.4.1985 – 3 Z 30/85, BayObLGZ 1985, 153 (156).

⁴⁸ BGH 6.3.1959 – V ZB 3/59, NJW 1959, 883 (884).

⁴⁹ BayObLG 24.4.1985 – 3 Z 30/85, BayObLGZ 1985, 153 (156).

⁵⁰ BayObLG 24.4.1985 – 3 Z 30/85, Rpfleger 1985, 356 (357); Demharter GBO § 15 Rn. 3.2;

⁵¹ BayObLG 7.4.1988 – 2 Z 60/87, BayObLGZ 1988, 102 (104).

⁵² OLG Hamm 24.1.1986 – 15 W 24/86, Rpfleger 1986, 367 (368).

⁵³ BayObLG 3.9.2003 – 3Z BR 113/03, FGPrax 2003, 289 (290).

⁵⁴ Demharter GBO § 15 Rn. 6.

nicht befugt, davon abzuweichen. Er handelt ohne die gesetzliche Vertretungsermächtigung des § 15 Abs. 2 GBO, wenn sein Antrag diesen Rahmen überschreitet⁵⁵. Er kann deshalb nicht Erklärungen der Beteiligten, die zur Eintragung erforderlich sind, inhaltlich abändern oder ergänzen und ist ferner auch nicht berechtigt, fehlende Eintragungsunterlagen wie zB die Zustimmung des Eigentümers zur Grundbuchberichtigung nach § 22 Abs. 2 GBO oder zur Grundpfandrechtslöschung nach § 27 GBO abzugeben, sowie die fehlende Bezeichnung des Gemeinschaftsverhältnisses nach § 47 Abs. 1 GBO nachzuholen. Zulässig ist jedoch die Berichtigung offenkundiger Schreibversehen, Auslassungen oder sonstiger Unrichtigkeiten (§ 44a Abs. 2 BeurkG).⁵⁶

Der Notar kann von mehreren, in derselben Urkunde enthaltenen Eintragungsanträgen der Beteiligten nur einen einzelnen dem Grundbuchamt zur Eintragung vorlegen⁵⁷ und insoweit erklären, dass die übrigen dem Grundbuchamt noch nicht zugegangen sein sollen. Dies ist jedoch nicht möglich, wenn der Antragsteller eine Verbindung der Anträge nach § 16 Abs. 2 GBO bestimmt hat⁵⁸. Der Notar ist nicht gehindert, die Vollzugsreihenfolge nach § 17 GBO mit der Zeitfolge der Vorlage der Anträge, die in mehreren Urkunden enthalten sind, eigenständig zu steuern, hat aber keine Ermächtigung, eine Rangbestimmung nach § 45 Abs. 3 GBO vorzunehmen⁵⁹.

Ist ihm aber eine „Vollzugsvollmacht“ erteilt, so ist er auch berechtigt, eine Rangbestimmung⁶⁰ oder eine abweichende Bestimmung über die Aushändigung eines Grundpfandrechtsbriefes zu treffen (§ 60 Abs. 2 GBO)⁶¹. Für mehrere Anträge kann der Notar selbst eine Bestimmung nach § 16 Abs. 2 GBO über ihren gemeinsamen Vollzug treffen, die jedoch nicht in Widerspruch zu den Erklärungen der Beteiligten stehen darf. Eine von den Beteiligten bestimmte Antragsverbindung nach § 16 Abs. 2 GBO kann er ohne „Vollzugsvollmacht“ nicht aufheben.

Handelt der Notar als Vertreter bei einem gemischten Antrag oder aber bei anderen zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, bedarf er einer Vollmacht in der Form des § 29 Abs. 1 S. 1 GBO. Die Prüfung erfolgt dann wie bei jeder anderen rechtsgeschäftlichen Vertretung → Rn. 29 ff.

5. In wessen Namen

Die Vorschrift des § 15 Abs. 2 GBO begründet eine **Ermächtigung** des Notars grundsätzlich **für alle Antragsberechtigten**. Wer das ist, bestimmt sich nach den allgemeinen Grundsätzen (→ Rn. 5 ff.). Einen Antrag kann der Notar daher auch für solche Berechtigte stellen, deren Erklärung nicht er, son-

⁵⁵ OLG Hamm 24.1.1986 – 15 W 24/86, Rpfleger 1986, 367 (368).

⁵⁶ OLG Celle 18.1.1984 – 4 W 12/84, Rpfleger 1984, 230 (231); Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 163.

⁵⁷ KG 6.4.1971 – 1 W 416/71, OLGZ 1971, 456 (459 f.).

⁵⁸ KG 6.4.1971 – 1 W 416/71, OLGZ 1971, 456 (459 f.).

⁵⁹ OLG Frankfurt 27.3.1991 – 20 W 183/90, OLGZ 1991, 416 (417).

⁶⁰ BayObLG 14.5.1992 – 2 Z 139/91, NJW-RR 1992, 1369 (1371).

⁶¹ Demharter GBO § 15 Rn. 15; Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 184.

§ 22. Der Eintragungsantrag (§§ 13, 15 GBO)

dern ein anderer Notar beurkundet oder beglaubigt hat⁶², oder die in den Urkunden eine Erklärung überhaupt nicht abgegeben haben.⁶³

Beispiel: Die Erben A und B wollen ihr Grundstück mit einer Grundschuld für C belasten. Um seine Bewilligung beurkunden zu lassen, geht A zu Notar N und B zu Notar O. Stellt Notar O nun nach § 15 Abs. 2 GBO den Antrag auf Eintragung der Grundschuld, handelt er mangels Konkretisierung für A, B und C. Die Vollmachtsvermutung greift, da er eine zur Eintragung erforderliche Erklärung beurkundet hat (Bewilligung B).

Nennt der Notar keine bestimmte Person, für die er handelt, so stellt er den Antrag im Namen aller Antragsberechtigten⁶⁴. Wenn ein Antragsberechtigter von der Antragstellung ausgeschlossen sein soll, muss sich das aus dem Antrag oder bei dessen Auslegung mit der für den Grundbuchverkehr erforderlichen Klarheit aus den Umständen des Einzelfalls ergeben⁶⁵.

51

Prüfungsüberblick Notarantrag gem. § 15 Abs. 2 GBO	
1.	Vertreterhandeln
2.	Möglichkeit der Vertretung
3.	Nachweis der Vollmacht bzw. Vollmachtsvermutung
4.	Umfang der vermuteten Vollmacht
5.	In wessen Namen

II. Antrag des Notars und der Beteiligten

52

Der Notar kann einen Antrag nach § 15 GBO **auch dann** stellen, wenn die **Beteiligten bereits selbst** in der Urkunde die Eintragung beantragt haben⁶⁶. Dann betreibt der Notar als Verfahrensvertreter für die Beteiligten das Eintragungsverfahren. Der Notarantrag bewirkt daher, dass die mit ihm übereinstimmenden Anträge der Beteiligten in den vorgelegten Urkunden als nicht gestellt gelten (sog. Suspendierung).⁶⁷

⁶² Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 182.

⁶³ BayObLG 12.10.1983 – 3 Z 108/83, Rpfleger 1984, 96; Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 182; aM Kessler MittBayNot 2009, 62 (63).

⁶⁴ BGH 24.01.1985 – V ZB 5/84, NJW 1985, 3070 (3071); OLG Hamm 27.10.2015 – I-15 W 369/15, FGPrax 2016, 55 (56).

⁶⁵ OLG Hamm 27.10.2015 – I-15 W 369/15, FGPrax 2016, 55 (56); Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 182.

⁶⁶ KG 6.4.1971 – 1 W 416/71, OLGZ 1971, 456 (459); OLG Hamm 7.1.1954 – 15 W 437/53, DNotZ 1954, 203 (205) m. Anm. Gruffendorff; BayObLG 31.10.1952 – 2 Z 154/52, BayObLGZ 1952, 271 (272).

⁶⁷ OLG Braunschweig 13.3.1961 – 2 W 16/61, NJW 1961, 1362 (1363); KEHE/Volmer GBO § 15 Rn. 43; Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 183. Anders die Gegenansicht, die von zwei Anträgen (Notar und Beteiligte) ausgeht, obwohl diese identisch sind und von der gleichen Person stammen zB BayObLG 5.10.1988 – 2 Z 93/88, BayObLGZ 1988, 307 (310); BGH 28.4.1978 – V ZB 1/78, NJW 1978, 1915; Demharter GBO § 31 Rn. 9 f.

III. Entgegennahme gerichtlicher Verfügungen

Die Antragstellervertretung durch den Notar **ermächtigt** diesen zur Abgabe aller Verfahrenserklärungen und zur Entgegennahme der gerichtlichen Verfügungen und Zustellungen. Eine Zwischenverfügung oder Zurückweisung (§ 18 GBO) sowie die Eintragungsmitteilung (§ 55 GBO)⁶⁸ wird daher nur dem Notar, nicht auch den durch ihn vertretenen Antragstellern, bekanntgemacht.⁶⁹

Wenn der Notar den Eintragungsantrag nur als **Bote** vorgelegt hat, erhält nicht er mögliche Mitteilungen, Zustellungen und Eintragungsnachrichten, sondern der Antragsteller selbst. Dem Notar wird die Eintragung dann als „einreichendem“ Notar nach § 55 Abs. 1 S. 1 GBO gesondert bekannt gemacht.

G. Antragsrücknahme

I. Zulässigkeit

Die Antragsrücknahme ist bis zur Eintragung, dh bis zur Vollendung mit Aufnahme in den Datenspeicher (§ 129 Abs. 1 S. 1 GBO) zulässig.

Eine bereits eingetretene materiellrechtliche Bindung des Antragstellers (§ 873 Abs. 2 BGB, § 875 Abs. 2 BGB) hindert eine Zurücknahme des Antrags nicht⁷⁰. Als Verfahrenshandlung unterliegt das Recht, einen Eintragungsantrag zu stellen und diesen wieder zurückzunehmen, nicht der Beteiligtendisposition. Ein dem Grundbuchamt erklärter **Verzicht** auf die Antragsberechtigung und eine den Beteiligten gegenüber übernommene Verpflichtung, den Eintragungsantrag nicht zurückzunehmen, sind daher ohne Wirkung und vom Grundbuchamt nicht zu beachten.⁷¹ Es gibt deshalb **keinen „unwiderruflichen“ Eintragungsantrag**.⁷² Ebenso kann eine Vollmacht nicht mit dem Verzicht des Vollmachtgebers auf sein eigenes Antragsrecht verbunden werden (sog. verdrängende Vollmacht)⁷³. Das Antragsrecht wird nicht dadurch verwirkt, dass seit der Beurkundung der Eintragungsbewilligung bereits ein längerer Zeitraum vergangen ist.⁷⁴ So kann beispielsweise ein Antrag auch

⁶⁸ BGH 9.7.1958 – V ZR 5/57, NJW 1958, 1532 (1533).

⁶⁹ OLG Köln 20.11.2000 – 2 Wx 59/00, BeckRS 2000, 3014414; BayObLG 5.10.1988 – 2 Z 93/88, BayObLGZ 1988, 307 (310) sogar für den nach seiner Ansicht in Abweichung zu Rn. 227 selbstständigen Beteiligtenantrag.

⁷⁰ BayObLG 20.6.1972 – 2 Z 37/70, BayObLGZ 1972, 204 (215); KG 10.12.1971 – 1 W 1499/71, OLGZ 1972, 322 (327).

⁷¹ OLG Celle 17.5.2018 – 18 W 18/18 FGPrax 2018, 193 (194), OLG Düsseldorf 31.1.1955 – 3 W 17/55 NJW 1956, 876 (877); BayObLG 24.4.1985 – 3 Z 30/85, BayObLGZ 1985, 153 (158).

⁷² OLG Düsseldorf 31.1.1955 – 3 W 17/55 NJW 1956, 876 (877); BayObLG 24.4.1985 – 3 Z 30/85, BayObLGZ 1985, 153 (158).

⁷³ OLG Celle 17.5.2018 – 18 W 18/18 FGPrax 2018, 193 (194), OLG Karlsruhe BWNNotZ 1994, 69; Ertl DNotZ 1975, 644; unrichtig OLG Hamm 26.3.1975 – 15 Wx 197/74, OLGZ 1975, 294 (300).

⁷⁴ BayObLG 29.7.1993 – 2 Z BR 62/93, DNotZ 1994, 182 (184); OLG Hamm 22.5.1973 – 15 W 46/73, OLGZ 1973, 405.

§ 22. Der Eintragungsantrag (§§ 13, 15 GBO)

dann gestellt werden, wenn er sich auf eine 26 Jahre alte Eintragungsbewilligung stützt.⁷⁵

II. Form

- 57 Die Antragsrücknahme muss in öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Urkunde erfolgen (§§ 31, 29 Abs. 1 S. 1 GBO). Dies gilt nicht, sofern der Antrag auf eine Berichtigung des Grundbuchs gerichtet ist (§ 31 S. 2 GBO).

III. Rücknahmeberechtigung

- 58 Jeder Antragsteller kann seinen Antrag zurücknehmen. Es ist dabei irrelevant, ob er ihn selbst gestellt hat oder dabei vertreten wurde.⁷⁶ Anträge anderer Personen können jedoch nicht zurückgenommen werden und bleiben daher bestehen.⁷⁷

Beispiel: Der Veräußerer und der Erwerber haben jeweils einen Antrag auf Eintragung des Eigentumswechsels gestellt. Der Erwerber kann nur den von ihm gestellten Antrag zurücknehmen, aber nicht den des Veräußerers.

IV. Vertretung

- 59 Wurde der Antrag durch einen Vertreter gestellt, muss ausgelegt werden, ob die Vollmacht zur Stellung des Antrags auch die Rücknahme umfasst.⁷⁸ Die Vollmacht zur Antragsrücknahme bedarf der Form des § 31 S. 1 GBO analog.⁷⁹

V. Antragsrücknahme bei Mitwirkung des Notars

1. Antrag durch Notar + Rücknahme durch Notar

- 60 Hat der Notar nach § 15 Abs. 2 GBO den Antrag gestellt, gilt er als ermächtigt, diesen bis zum Vollzug zurückzunehmen (§ 24 Abs. 3 S. 1 BNotO). Die Rücknahmeerklärung des Notars muss mit seiner Unterschrift und dem Amtssiegel des Notars versehen werden, § 24 Abs. 3 S. 2 BNotO (= **notarielle Eigenurkunde**). Eine **Vollmachtsvorlage** ist somit **nicht erforderlich**.

Hatte der Notar den Antrag aufgrund einer Vollmacht und nicht aufgrund § 15 Abs. 2 GBO gestellt, bedarf er auch für die Rücknahme einer **Vollmacht** (§ 31 S. 1 GBO analog).⁸⁰ Die Rücknahmeerklärung bedarf der Form des § 24 Abs. 3 S. 2 BNotO analog.⁸¹

⁷⁵ BayObLG 29.7.1993 – 2Z BR 62/93, DNotZ 1994, 182 (184); OLG Hamm 22.5.1973 – 15 W 46/73, OLGZ 1973, 405.

⁷⁶ Demharter GBO § 13 Rn. 37.

⁷⁷ OLG Celle 13.3.2018 – 18 W 11/18, BeckRS 2018, 3928 Rn. 18.

⁷⁸ Demharter GBO § 13 Rn. 38.

⁷⁹ BayObLG 8.10.1998 – 2Z BR 133/98, BeckRS 1998, 8183 Rn. 15.

⁸⁰ Demharter GBO § 31 Rn. 7.

⁸¹ Demharter GBO § 31 Rn. 7.

2. Antrag durch Notar – Rücknahme durch Beteiligten

Hat der Notar den Antrag als Vertreter gestellt – egal ob nach § 15 Abs. 2 61 GBO oder aufgrund erteilter Vollmacht –, kann die Antragsrücknahme durch den vertretenen **Antragsteller** selbst erfolgen (Form der Rücknahme: § 31 GBO).

3. Antrag durch Beteiligten – Rücknahme durch Notar

Zur Rücknahme des von einem Antragsberechtigten selbst gestellten An- 62 trags benötigt der Notar eine **besondere Vollmacht** in der Form des § 29 Abs. 1 S. 1 GBO.⁸² Die Rücknahmeerklärung selbst kann in der Form des § 24 Abs. 3 S. 1 BNotO analog erfolgen.⁸³

H. Prüfvermerk § 15 Abs. 3 GBO

I. Anwendungsbereich

Nach § 15 Abs. 3 S. 1 GBO hat der Notar die zu einer Eintragung erforderlichen Erklärungen vor ihrer Einreichung auf ihre **Eintragungsfähigkeit** zu 63 prüfen. Zwar knüpft die Vorschrift an den Wortlaut von § 29 Abs. 1 S. 1 GBO an, jedoch unterfallen nur die eigentlichen grundbuchrechtlichen Erklärungen dem Anwendungsbereich der Norm (zB Eintragungsbewilligung).⁸⁴ Lediglich ergänzende Erklärungen, wie zB eine Vollmacht oder Genehmigung, sind nicht erfasst.⁸⁵

Des Weiteren sind von der Prüfungspflicht solche Erklärungen ausgenommen, die von einer öffentlichen Behörde abgegeben wurden (§ 15 Abs. 3 S. 2 GBO) oder von einer Person bzw. Stelle nach § 68 BeurkG beglaubigt wurden (§ 143 Abs. 4 GBO).

§ 15 Abs. 3 GBO findet überhaupt keine Anwendung für Erklärungen, die bis einschließlich 8.6.2017 beurkundet oder beglaubigt wurden (§ 151 GBO).

II. Nachweis

Die notarielle Prüfung der Eintragungsfähigkeit stellt eine **formelle Eintra-** 64 **gungsvoraussetzung** dar und muss daher durch das Grundbuchamt überprüft werden.⁸⁶ Ob der Notar die durchgeführte Prüfung mittels eines ausdrücklichen Vermerks bestätigen muss, hängt hingegen vom Einzelfall ab:

Hat der Notar die Erklärung beurkundet, kann das Grundbuchamt davon ausgehen, dass der Notar die erforderliche Prüfung durchgeführt hat, auch

⁸² BGH 28.4.1978 – V ZB 1/78, NJW 1978, 1915.

⁸³ BGH 28.4.1978 – V ZB 1/78, NJW 1978, 1915 (1916).

⁸⁴ OLG Frankfurt a.M. 11.4.2019 – 20 W 14/19, BeckRS 2019, 32273 Rn. 14; Demharter GBO § 15 Rn. 23.

⁸⁵ OLG Frankfurt a.M. 11.4.2019 – 20 W 14/19, BeckRS 2019, 32273 Rn. 14; Demharter GBO § 15 Rn. 23.

⁸⁶ OLG Schleswig 28.7.2017 – 2 Wx 50/17, BeckRS 2017, 124519 Rn. 9 ff.; Demharter GBO § 15 Rn. 25.

§ 22. Der Eintragungsantrag (§§ 13, 15 GBO)

wenn er keinen ausdrücklichen Prüfvermerk verfasst hat.⁸⁷ Denn in einem solchen Fall gehört es bereits zu den **allgemeinen Amtspflichten** (§ 17 BeurkG) des Notars, die Eintragungsfähigkeit zu prüfen.⁸⁸

Im Falle der **Unterschriftsbeglaubigung** gilt dies jedoch nur, wenn eindeutig erkennbar ist, dass der Notar die Erklärung entworfen hat.⁸⁹ Ist dies nicht der Fall, bedarf es eines **ausdrücklichen Prüfvermerks**, der mit Siegel und Unterschrift zu versehen ist.⁹⁰

III. Folge

- 65 Fehlt der Prüfvermerk, obwohl er im Einzelfall erforderlich ist, handelt es sich um einen behebbaren Mangel, der mit **Zwischenverfügung** zu beanstanden ist.⁹¹

Trotz notarieller Vorprüfung hat das Grundbuchamt die Eintragungsfähigkeit selbstständig zu überprüfen. Es ist dabei nicht an das Ergebnis der notariellen Prüfung gebunden.⁹²

I. Zusammenfassung

66

Prüfungsüberblick Antrag	
Schritt 1	Wurde der zur Eintragung erforderliche Antrag gestellt (§ 13 Abs. 1 S. 1 GBO)?
Schritt 2	Wer hat ihn gestellt? → ggf. Prüfung Vertretung
Schritt 3	Ist die Person antragsberechtigt?
Schritt 4	Prüfvermerk (§ 15 Abs. 3 GBO)

⁸⁷ OLG Schleswig 28.7.2017 – 2 Wx 50/17, BeckRS 2017, 124519 Rn. 15.

⁸⁸ OLG Schleswig 28.7.2017 – 2 Wx 50/17, BeckRS 2017, 124519 Rn. 15.

⁸⁹ OLG Schleswig 28.7.2017 – 2 Wx 50/17, BeckRS 2017, 124519 Rn. 16.

⁹⁰ Demharter GBO § 15 Rn. 24; BeckOK GBO/Reetz § 15 Rn. 89; aA OLG Celle 6.11.2017 – 18 W 57/17, BeckRS 2017, 132825 Rn. 25.

⁹¹ BeckOK GBO/Reetz § 15 Rn. 88.

⁹² Demharter GBO § 15 Rn. 25; OLG Celle 6.11.2017 – 18 W 57/17, BeckRS 2017, 132825 Rn. 25.