

Gutachten des Deutschen Notarinstituts**Abruf-Nr.: 197523****letzte Aktualisierung: 14. April 2023****BGB §§ 167, 168, 311b; GBO § 29****Unterschriftsbeglaubigte Vollmacht zum Verkauf von Grundbesitz; Prüfungsumfang des Grundbuchamts****I. Sachverhalt**

Der Notar hat einen Grundstückskaufvertrag beurkundet, mit dem eine aus drei Personen bestehende Grundstücksgemeinschaft (Miteigentum) Grundstücke verkauft hat. Eine der Verkäuferinnen war aufgrund einer Vollmacht, die in notariell-beglaubigter Form erteilt ist, durch ihren Neffen (selbst als Verkäufer/Käufer nicht beteiligt) vertreten. Das Grundbuchamt beanstandet mit Zwischenverfügung vom 28.2.2023 die Vollmacht und ist der Auffassung, dass diese hätte beurkundet – statt lediglich beglaubigt – sein müssen.

Die unterschriftsbeglaubigte Vollmacht beinhaltet eine Vollmacht an den Neffen der Unterzeichnerin, spezifisch aufgeführten Grundbesitz (landwirtschaftliche Flächen) zu veräußern. Die Vollmacht sollte nicht durch den Tod, jedoch dann erlöschen, wenn der Vollmachtgeber oder dessen Erben die Vollmacht widerrufen. Die Unterschrift wurde ausweislich des Beglaubigungsvermerks im Pflegeheim (...) beglaubigt.

Das Grundbuchamt führte in der Zwischenverfügung aus:

„Die beantragte Eintragung in das Grundbuch kann noch nicht erfolgen, weil nicht alle Eintragungsvoraussetzungen vorliegen. Zur formgerechten Behebung wird eine Frist von zwei Monaten bestimmt.

Die Genehmigung der Frau S zum vorliegenden Vertrag soll vorgelegt werden, da die Vollmacht nur in notariell beglaubigter Form vorliegt.

Grundsätzlich ist die Vollmacht zum Abschluss eines Grundstücksveräußerungs- oder -erwerbsvertrages gemäß § 167 Abs. 2 BGB formfrei gültig. Formzwang herrscht aber dann, wenn die Vollmacht den Bestandteil eines formbedürftigen Grundstücksverkehrsgeschäfts darstellt (...). Dieser Grundsatz gilt aber nicht uneingeschränkt. In Literatur und Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine Vollmacht zur Veräußerung eines Grundstücks dann der Form des § 313 BGB (notarielle Beurkundung) bedarf, wenn eine formfreie Bevollmächtigung zur Umgehung der Formvorschriften

führen würde, insbesondere dann, wenn seitens des Veräußerers durch Erteilung der Vollmacht tatsächlich oder rechtlich bereits dieselbe Gebundenheit hervorgerufen würde wie durch den Abschluss des formbedürftigen Hauptvertrags selbst. Dies ist anzunehmen, wenn die Vollmacht entweder unwiderruflich ist oder zwar widerruflich ist, tatsächlich aber mit der Bevollmächtigung schon die gleiche Bindungswirkung eintreten sollte und auch eingetreten ist. Eine solche Bindungswirkung tritt ein, wenn die Vollmacht den Grundstückskaufvertrag nur verdeckt, etwa wenn von der Vollmacht zeitnah Gebrauch gemacht wird (...).

Die Vollmacht wurde am 07.12.2022 erteilt, der Kaufvertrag wurde am 25.01.2023 beurkundet. Zu berücksichtigen ist bei dieser Zeitspanne, dass in diesem Zeitraum die Weihnachtsfeiertage und der Jahreswechsel liegen. Es ist daher ein zeitnahe Gebrauch der Vollmacht erfolgt, so dass die Vollmacht den Grundstückskaufvertrag lediglich überdeckt. Formbedürftig ist eine widerrufliche Vollmacht auch dann, wenn eine Bindungswirkung eintritt, weil der Vollmachtgeber aus tatsächlichen Gründen nicht in der Lage ist, die erteilte Vollmacht zu widerrufen (...). Vorliegend sind Anhaltspunkte gegeben, die dafürsprechen, dass die Vollmachtgeberin zu einem Widerruf der Vollmacht aus gesundheitlichen Gründen nicht in der Lage ist. Die Unterschrift der Vollmachtgeberin ist krakelig und kaum lesbar. Es kann ausgeschlossen werden, dass sie in der Lage ist, einen Brief zu verfassen, mit dem sie den Widerruf der Vollmacht erklärt. Die Tatsache, dass sich die Notarin zur Unterschriftbeglaubigung ins Pflegewohnheim begeben hat, spricht auch dafür, dass die Vollmachtgeberin den Brief nicht selbst absenden könnte, sondern eine dritte Person damit beauftragen müsste. Diese Feststellung führt somit ebenfalls dazu, eine formbedürftige Vollmacht zu fordern. Da diese nicht vorliegt, ist eine Genehmigung nachzureichen.“

II. Frage

Ist die Vollmacht tatsächlich wegen Formmangels nichtig?

III. Zur Rechtslage

1. Form der Vollmacht

Die Erteilung der Vollmacht ist nach materiellem Recht entsprechend der **Grundregel des § 167 Abs. 2 BGB** formfrei möglich, auch wenn für das Rechtsgeschäft, auf welches sich die Vollmacht bezieht, eine Formvorgabe besteht. Freilich bedarf die Vollmacht grundbuchverfahrensrechtlich gem. § 29 Abs. 1 S. 1 GBO mindestens der öffentlichen Beglaubigung, nicht aber zwingend auch der Beurkundung.

Die Rechtsprechung hat Ausnahmen zum Grundsatz der Formfreiheit nach § 167 Abs. 2 BGB für solche Fälle entwickelt, in denen die Vollmacht bereits eine **rechtliche oder tatsächliche Bindung** für die Veräußerung oder den Erwerb eines Grundstücks entfaltet (vgl.

nur BGH NJW 1979, 2306; OLG Celle FGPrax 2020, 10, 11; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 3537; Grüneberg/Grüneberg, BGB, 82. Aufl. 2023, § 311b Rn. 21).

Der Form des § 311b Abs. 1 S. 1 BGB bedarf daher nach ständiger Rechtsprechung insbesondere eine **unwiderrufliche Vollmacht** zum Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken (s. etwa BGH NJW 1979, 2306; OLG Celle FGPrax 2020, 10; BayObLG DNotZ 1997, 312; Schöner/Stöber, Rn. 3537; Grüneberg/Grüneberg, § 311b Rn. 20 ff.). Angenommen wird eine ausnahmsweise bestehende Beurkundungspflicht auch, wenn die Vollmacht Teil des beurkundungsbedürftigen Rechtsgeschäfts ist (dazu KG DNotZ 1986, 290, 291; Meikel/Hertel, GBO, 12. Aufl. 2021, § 29 Rn. 49), was hier indes ausscheidet. Ebenfalls scheidet hier die Fallgruppe aus, wonach der Bevollmächtigte allein den Weisungen des Käufers unterliegt und dem Vollmachtgeber somit (gar) kein eigener Entscheidungsspielraum verbleibt (vgl. BeckOK-GBO/Reetz, 48. Ed., Std.: 2.1.2023, Sonderbereiche, Vertretungsmacht, Rn. 30).

Zudem – und allein diese Fallgruppe kann hier relevant sein – soll (aufgrund Rechtsfortbildung) eine widerrufliche Vollmacht aber *ausnahmsweise* der Beurkundung gem. § 311b Abs. 1 S. 1 BGB bedürfen, wenn sich der Vollmachtgeber **faktisch bereits weitgehend seiner grundsätzlich bestehenden Widerrufsmöglichkeit begeben und sich damit gebunden hat** (vgl. BeckOGK-BGB/Huber, Std.: 1.2.2022, § 167 Rn. 87; Schöner/Stöber, Rn. 3538).

Der BGH führt hierzu (unter Berufung u. a. auf BGH NJW 1975, 39) aus:

„(...) von der Rechtsprechung zugelassene weitere **Ausnahmefall** vorliegt, daß zwar die Vollmacht 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 Grundstücksübertragungsvertrag nur verdeckt**.“

BGH NJW 1979, 2306; Herv. d. DNotI

Der BGH betonte in dieser Entscheidung, dass eine **Befreiung von § 181 BGB** für eine solche tatsächliche Bindung **kein entscheidendes Indiz** sein kann und dass sich der Vollmachtgeber zudem in einer Lage gesehen haben muss, die ihn – jedenfalls nach eigener Überzeugung – tatsächlich an die Vollmacht bindet. Auch die **konkrete Bezeichnung des Grundbesitzes**, auf den sich die Vollmacht bezog, **besage nichts über die Willensbildung**, sondern bildet nur den Gegenstand des Rechtsgeschäfts ab, auf den sich die Vollmacht bezieht (BGH NJW 1979, 2306, 2307). Bereits zuvor hatte der BGH im Anschluss an das RG festgehalten, dass der **Wunsch, dem Vollmachtgeber den Weg zum Notar zu ersparen** und eine Fertigung von Verträgen am Krankenbett zu vermeiden als **bloße Zweckmäßigkeitsgründe nicht** zwingend für einen Ausschluss des Widerrufsrechts der Vollmacht sprechen können (vgl. BGH v. 21.5.1965 – V ZR 156/64 = DNotZ 1966, 92 = BeckRS 1965, 31175891).

Der BGH führte in der wichtigen Entscheidung v. 23.2.1979 allerdings noch aus:

„Der Fall läge anders, wenn der Erblasser damals etwa schon **so schwer erkrankt** gewesen sein sollte, daß er sich **außerstande fühlte**, künftig noch Einfluß auf das Grundstücksgeschäft zu nehmen und deshalb mit der Vollmacht bereits **vollendete Tatsachen schaffen wollte**.“

BGH NJW 1979, 2306, 2307; Herv. d. DNotI

Nur auf diesem Wege tritt ein subjektives Kriterium zum „Prüfungsstrauß“ hinzu. Es handelt sich aber weiterhin um die Fallgruppe der tatsächlichen Bindung und nicht etwa eine davon losgelöste weitere Ausnahme. Es ist also für das etwaige Bestehen der vorverlagerten Bindungswirkung die **subjektive Vorstellung des Vollmachtgebers** maßgeblich – es ist entscheidend, inwieweit er sich bereits durch die Vollmachtserteilung an das spätere Vertretergeschäft gebunden hält und ob nach seiner Vorstellung die Erteilung der Vollmacht das Grundstücksgeschäft lediglich verdecken soll (vgl. Reetz, Rn. 27).

2. Subsumtion unter den hier vorliegenden Sachverhalt und Prüfungsumfang des Grundbuchamts

a) Bindung im vorliegenden Fall?

Eine faktische Bindung kommt vorliegend nur aufgrund der subjektiven Vorstellung der Vollmachtgeberin in Betracht. Ob eine faktische Bindung der Vollmachtgeberin an die Vollmacht deshalb bestand, weil sie so schwer erkrankt war, dass sie sich „außerstande fühlte, künftig noch Einfluss auf das Grundstücksgeschäft zu nehmen und deshalb mit der Vollmacht bereits vollendete Tatsachen schaffen wollte“, stellt eine **Tatfrage** dar, die das DNotI nicht beantworten kann, obwohl *prima facie* vieles dagegenspricht (vgl. die Hilferwägungen, unten Ziff. 2 lit. c).

Auf die konkrete materielle Rechtslage **kommt** es aber **gar nicht an**, da das **Grundbuchamt seinen Prüfungsumfang überschritt** (dazu sogleich lit. b).

b) Prüfungsumfang des Grundbuchamts

Zwar hat das Grundbuchamt nach allgemeiner Auffassung eine **eigene Prüfungspflicht hinsichtlich des Inhalts, des Umfangs und der Wirksamkeit der Vollmacht** (vgl. nur Hertel, § 29 Rn. 45). Herrschend ist aber zum einen die Annahme, dass das Grundbuchamt der Frage einer etwaigen Formbedürftigkeit nur bei **Vorliegen konkreter Zweifel** nachgehen darf (vgl. OLG Hamm FGPrax 2005, 240; KEHE/Volmer, Grundbuchrecht, 8. Aufl. 2019, § 29 GBO Rn. 180).

Zum anderen können vorliegend nur die **subjektiven Vorstellungen und Absichten** der Vollmachtgeberin eine Ausnahme zum Grundsatz der Formfreiheit von § 167 Abs. 2 BGB begründen. In dieser Situation sind **Besonderheiten in Bezug auf den Prüfungsumfang** des Grundbuchamts zu beachten, da dieses keine Möglichkeit hat, diese subjektiven Vorstellungen umfassend aufzuklären.

Im Werk *Schöner/Stöber* findet sich hierzu folgende Passage:

„Dem **Grundbuchamt** sind bei der **Prüfung von Vollmachten auf ihre Formbedürftigkeit** nach § 311b Abs. 1 S. 1 BGB aus den Grundsätzen des Grundbuchverfahrens **Schranken gesetzt**: die **Ermittlung der Vorstellungen und Absichten** der Beteiligten, die der Vollmachtserteilung zugrunde liegen und nach den oben dargestellten Grundsätzen zur Formbedürftigkeit der Vollmacht bzw. des ihr zugrunde liegenden Kausalverhältnisses führen, ist dem Grundbuchamt **regelmäßig nicht möglich**.“

Schöner/Stöber, Rn. 3543; Herv. d. DNotI

Dies ist zutreffend und wird auch (ganz) herrschend so gesehen. So wird etwa in dem auch vom Grundbuchamt zitierten „Meikel“-Kommentar ausgeführt, dass das Grundbuchamt nur dann wegen eines etwaigen Formmangels eine beglaubigte Vollmacht beanstanden kann, wenn der **Wortlaut der Urkunde eindeutig darauf schließen lässt**, was insbesondere bei der Unwiderruflichkeit der Fall ist (Hertel, § 29 Rn. 51).

Das **BayObLG** (Beschl. v. 9.7.1980 – BReg 2 Z 39/80 = DNotZ 1981, 567; 3. Ls.) führte sogar pauschal aus, dass im Grundbuchverfahren **über den Urkundeninhalt hinausgehende Ermittlungen**, z. B. über Vorstellungen, Absichten und Bindungen der Beteiligten, **nicht möglich sind**.

Zudem ist dem auch das **KG** (Beschl. v. 15.1.1985 = DNotZ 1986, 290) **nicht entgegengetreten**. Das KG hatte im konkreten Fall vielmehr aufgrund einer erheblichen Häufung von objektiven Umständen eine Ausnahme der Formfreiheit der Vollmacht anerkannt und das Grundbuchamt für berechtigt angesehen, die Vollmacht zurückzuweisen. Es ging im zugrunde liegenden Sachverhalt aber nicht um die Feststellung subjektiver Absichten des Vollmachtgebers, sondern um objektiv feststellbare Umstände (Entwurf der Käufervollmacht durch den Verkäufer in *formularmäßiger* Form; Bevollmächtigung von Personen, die Interessensvertreter des Verkäufers waren; Fixierung des konkreten Inhalts des Rechtsgeschäfts). Das KG kam insofern zu der Auffassung, dass sich das gesamte Erwerbsgeschäft auf die Vollmachtserklärung vorverlagert hatte. Hieraus lassen sich keine Schlüsse für den vorliegenden Sachverhalt ziehen.

Auch das **OLG Schleswig** ist dieser Ansicht zum Prüfungsumfang des Grundbuchamts **nicht entgegengetreten**. In der häufig zitierten Entscheidung vom 4.5.2000 (DNotZ 2000, 775 = MDR 2000, 1125) führt das OLG zwar aus, dass auch bei einer widerrufenen Vollmacht in jedem Einzelfall zu prüfen sei, ob durch die konkrete Fallgestaltung eine rechtliche oder tatsächliche Bindungswirkung für den Vollmachtgeber eintritt (OLG Schleswig DNotZ 2000, 775, 776). Jedoch betraf dieses Urteil nicht den Prüfungsumfang des Grundbuchamts. Die Entscheidung des OLG erging vielmehr im Rahmen einer Berufung gegen die vom LG Kiel aufrechterhaltene Anordnung der Eintragung eines Widerspruchs (im Wege einer einstweiligen Verfügung). Es handelte sich also gar nicht um eine grundbuchverfahrensrechtliche Einkleidung, sondern ein „normales“ **streitiges Verfahren** der Zivilgerichtsbarkeit, bei der selbstverständlich keine Beschränkung des Prüfungsumfangs der Gerichte besteht.

Damit bleibt festzuhalten, dass für den hier vorliegenden Fall der tatsächlichen Bindung aufgrund von **Vorstellungen und Absichten der Beteiligten** das **Grundbuchamt kein Prüfungsrecht** hat. Schon deshalb ist die Zwischenverfügung – völlig unabhängig von den konkret vorliegenden Umständen (dazu hilfsweise unter lit. c) – unzutreffend und die Vollmacht hätte akzeptiert werden müssen.

c) **Hilfserwägungen zur fehlenden faktischen Bindung**

Selbst wenn man das Grundbuchamt fälschlicherweise für berechtigt halten wollte, die subjektiven Vorstellungen des Vollmachtgebers zwecks der Prüfung einer ausnahmsweise bestehenden Formbedürftigkeit einer Vollmacht näher zu untersuchen, käme man im vorliegenden Fall zu keinem anderen Ergebnis.

Allein die Umstände der Beglaubigung im Pflegeheim und die „krakelige“ Unterschrift der Vollmachtgeberin reichen insofern nicht aus. Andernfalls würde nämlich das Regel-Ausnahme-Verhältnis von Beurkundungsfreiheit und -bedürftigkeit **bei älteren und/oder pflegebedürftigen Menschen in das Gegenteil verkehrt** und es würde diesen pauschal die – meist kostengünstigere – Variante der bloßen Unterschriftsbeglaubigung versagt.

Deutlich tritt die Fehlinterpretation der Rechtsprechungsgrundsätze seitens des Grundbuchamts zu Tage, wenn dieses ausführt, es könne nicht ausgeschlossen werden, dass die Vollmachtgeberin nicht mehr in der Lage sei, einen Brief zu verfassen, mit dem sie den Widerruf der Vollmacht erklärt. Zum einen ist dies **reine Spekulation**, da die Rechtspflegerin aus einer krakeligen Unterschrift – die auch aus einem vorübergehenden Moment der Schwäche oder Müdigkeit entspringen kann – niemals die Vermutung entnehmen kann, dass die Vollmachtgeberin keinen (kurzen) Brief mehr schreiben könnte. Dies gilt in besonderem Maße, als sie diesen auch **schreiben lassen / diktieren** und lediglich selbst (wenn auch ggf. wiederum krakelig) unterschreiben könnte. Überdies ist es gar nicht zwingend erforderlich, einen Brief zu verfassen, um die Vollmacht zu widerrufen. Die Ausübung des Widerrufs erfolgt mittels einer empfangsbedürftigen Willenserklärung (§§ 168 S. 3, 167 Abs. 1 BGB), die auch konkludent erfolgen kann (MünchKommBGB/Schubert, 9. Aufl. 2021, § 168 Rn. 18). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Vollmachtgeberin einen (ggf. [fern]**mündlichen**!) Widerruf der Vollmacht erklären konnte und auch davon ausging, dies bis zum Abschluss des Kaufvertrags auch tun zu können.

Das Grundbuchamt argumentiert ferner damit, dass die Vollmacht am 7.12.2022 erteilt und der Kaufvertrag bereits am 25.1.2023 beurkundet wurde und somit ein nur **kurzer Zeitraum** dazwischenliege, weshalb die Vollmacht den Grundstückskauf nur verdecke. Dies ist unzutreffend. Es ist vielmehr nicht auszuschließen, dass der Neffe seine Tante (Vollmachtgeberin) in der Weihnachtszeit und zum Jahreswechsel im Pflegeheim besuchte oder besuchen wollte – anlässlich dessen hätte diese den Widerruf der Vollmacht mitteilen können. Zudem kann der Widerruf auch **fernmündlich** erklärt werden (vgl. nur OLG Schleswig DNotZ 2000, 775, 777), was aufgrund der heutigen Verbreitung von Mobiltelefonen auch keine nur theoretische Möglichkeit darstellt. Zudem liegen vorliegend immerhin anderthalb Monate zwischen Vollmachtserteilung und Beurkundung des Kaufvertrags – im Schrifttum wird hingegen als kurzer Zeitraum die Beurkundung am **Folgetag** (!) der Vollmachtserteilung diskutiert (Hertel, § 29 Rn. 48), bzw. formuliert, es müsse sich um eine **so kurze Zeitspanne** handeln, dass das **Widerrufsrecht faktisch leerlaufe** (vgl. Reetz, Rn. 30).

Eine spezifische Situation kann zwar bestehen, wenn auf eine nur unterschriftsbeglaubigte Vollmacht, die eine Beschränkung von § 181 BGB vorsieht, in kurzem zeitlichem Abstand ein **Selbstkontrahieren** folgt. Diese Sondersituation kann dazu führen, dass ein Ausnahmefall der tatsächlichen Bindung zu bejahen ist (vgl. dazu Hertel, § 29 Rn. 48 m. w. N.). Dies nahm der BGH in einer älteren Entscheidung an – dort war die Vollmachtgeberin schwer krank und vom Bevollmächtigten abhängig gewesen, der einen Tag nach der Vollmachtserteilung das Grundstück auf sich selbst übertrug (BGH v. 21.5.1965 – V ZR 156/64 = DNotZ 1966, 92 = BeckRS 1965, 31175891). Auch dies ist hier aber nicht relevant, da der Neffe keine Partei des Kaufvertrags war und damit **kein Insichgeschäft** in Rede steht. Zudem fehlen Anhaltspunkte dafür, dass die Vollmachtgeberin vom Neffen **abhängig** gewesen sein soll; alleine der Aufenthalt im Pflegeheim reicht hierfür nicht aus. Überdies betrug der Zeitraum zwischen Vollmachtserteilung und Beurkundung des Kaufvertrags gut anderthalb Monate und damit viel länger als die Zeitspanne bei der genannten BGH-Entscheidung (einen Tag).

Soweit das OLG Schleswig auch den Gesundheitszustand der Vollmachtgeberin berücksichtigt hatte (DNotZ 2000, 775, 776 f.), ist einerseits zu berücksichtigen, dass diese Entscheidung nicht im Rahmen des Grundbuchverfahrens erging (vgl. bereits oben sublit. aa). Zum anderen wurde in dem Verfahren festgestellt, dass die Vollmachtgeberin „einen schwer kranken und resignierten Eindruck“ gemacht hatte, dass sie deutlich machte, sie sei froh, „dass ihr Bruder, der Verfügungsbeklagte, alles geregelt hatte“ und sie „nicht die Kraft [hatte], sich um ihre Interessen selbst zu kümmern“. Diese – eben im streitigen Zivilverfahren und nicht im Grundbuchverfahren – getroffenen Feststellungen liegen hier aber nicht vor und können auch seitens des Grundbuchamts nicht getroffen oder vermutet werden.

Selbst wenn man also eine Prüfung seitens des Grundbuchamts zulassen wollte, sind die **Umstände des konkreten Falles nicht ausreichend**, um eine Beurkundungsbedürftigkeit im Grundbuchverfahren anzunehmen. Das Grundbuchamt überspannt die Anforderungen an die Form der Vollmacht; es verkehrt das Regel-Ausnahme-Verhältnis bei älteren und/oder pflegebedürftigen Menschen ins Gegenteil.

Zutreffend sind vielmehr die Ausführungen von *Krafka/Seeger* an, die schreiben:

„Eine die Beurkundungspflicht auslösende **faktische Bindung** kann dagegen nur dann angenommen werden, wenn der Vollmachtgeber mit der Erteilung der Vollmacht **jegliche Kontrolle über deren Ausübung aus der Hand gibt**. Angesichts **moderner Kommunikationsmittel** und betreuungsrechtlicher Handlungsmöglichkeiten finden sich hierfür **keine sinnvoll beschreibbaren Fallgruppen**.“

Krafka/Seeger in: Kölner Formularbuch Grundstücksrecht, 3. Aufl. 2021, Kap. 2 Rn. 985; Herv. d. DNotI

Nach alledem wäre die **Zwischenverfügung sogar dann unzutreffend**, wenn man den **Prüfungsumfang** des Grundbuchamts auf subjektive Vorstellungen und Absichten des Vollmachtgebers **erstrecken wollte** (was aber, soweit ersichtlich, niemand ernsthaft vertritt).

3. Ergebnis

Ob die Vollmacht wegen eines Formmangels gem. § 125 BGB formnichtig ist, kann aufgrund der damit zusammenhängenden Tatfragen nicht abschließend beantwortet werden. Es spricht jedoch vieles dagegen und es ist anzunehmen, dass hier wohl keine Ausnahme der Formfreiheit der Vollmacht anzunehmen ist und daher die unterschiftsbeglaubigte Vollmacht ausreichte.

Insbesondere ist aber für das Grundbuchverfahrensrecht zu beachten, dass das Grundbuchamt keine Befugnis hat, die subjektiven Vorstellungen und Absichten der Vollmachtgeberin zu untersuchen (bzw. präziser: hierüber zu spekulieren). Eine Situation, bei der das Grundbuchamt wegen einer scheinbaren faktischen Bindung des Vollmachtgebers die Eintragung zurückweisen dürfte, ist damit kaum mehr denkbar.

Auch unabhängig davon reichen die vorliegenden Umstände nicht aus, um eine Formbedürftigkeit der Vollmacht anzunehmen, sodass die Zwischenverfügung unseres Erachtens zu Unrecht ergangen ist. Würde man die Ansicht des Grundbuchamts ernst nehmen, wäre das Regel-Ausnahme-Verhältnis von Beurkundungsfreiheit und -bedürftigkeit von Grundstücksvollmachten bei älteren und/oder pflegebedürftigen Menschen in sein Gegenteil verkehrt und diesen Menschen wäre die Möglichkeit abgeschnitten, die meist kostengünstigere Unterschriftsbeglaubigung in Anspruch zu nehmen.