



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 46/24

vom

22. Mai 2025

in der Grundbuchsache

Geänderter Leitsatz

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 133 C, § 157 C, § 168; GBO § 19, § 51

- a) Der die Nacherbfolge anordnende Erblasser kann einen Dritten, der nicht Vorerbe wird, durch eine transmortale Vollmacht dazu ermächtigen, nach seinem Tod sowohl die Vor- als auch die Nacherben zu vertreten. Die einem Dritten erteilte transmortale Vollmacht kann nach Eintritt des Vorerbfalls auch die Löschung des Nacherbenvermerks im Grundbuch umfassen. Ob es sich so verhält, ist durch Auslegung nach §§ 133, 157 BGB zu ermitteln.
- b) Die einem Dritten, der nicht Vorerbe wird, erteilte transmortale Generalvollmacht des Erblassers umfasst im Zweifel auch die Vertretung des Nacherben nach Eintritt des Vorerbfalls und erstreckt sich auf die Löschung des Nacherbenvermerks im Grundbuch.

BGH, Beschluss vom 22. Mai 2025 - V ZB 46/24 - OLG Celle

AG - Grundbuchamt -
Neustadt am Rübenberge

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 22. Mai 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterinnen Haberkamp, Laube und Dr. Grau

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Beteiligten werden die Beschlüsse des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 23. August 2024 und des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Neustadt am Rübenberge vom 31. Mai 2024 aufgehoben.

Das Amtsgericht - Grundbuchamt - Neustadt am Rübenberge wird angewiesen, die Löschung der in dem Grundbuch von Garbsen auf den Blättern 1178 und 1925 jeweils in Abteilung II Nr. 1 eingetragenen Nacherbenvermerke nicht aus den in dem Beschluss vom 31. Mai 2024 genannten Gründen abzulehnen.

Gründe:

I.

- 1 Der im Eingang des Beschlusses bezeichnete Grundbesitz stand ursprünglich im Eigentum des Erblassers. Dieser hatte den Herren K. und W. (nachfolgend: Generalbevollmächtigte) im Jahr 2008 gemeinsam eine über den Tod hinauswirkende notarielle Generalvollmacht zur Besorgung all seiner Angelegenheiten erteilt. Nach dem Tod des Erblassers wurde die Beteiligte, die befreite Vorerbin ist, als Eigentümerin in die Grundbücher eingetragen. Am

24. August 2023 erfolgte in Abteilung II die Eintragung des folgenden Nacherbenvermerks:

„Nacherbfolge ist angeordnet. Nacherben beim Tode der befreiten Vorerbin sind die Abkömmlinge der Vorerbin, mit Ausnahme adoptierter Abkömmlinge. Ersatznacherbin ist die von dem Testamentsvollstrecker zu errichtende „(...) Stiftung“.

- 2 Die Beteiligte und die Generalbevollmächtigten haben mit notarieller Urkunde vom 11. April 2024 unter Vorlage der Generalvollmachten die Löschung der Nacherbenvermerke bewilligt und beantragt. Das Grundbuchamt hat den Löschungsantrag zurückgewiesen. Die dagegen gerichtete Beschwerde der Beteiligten hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte ihren Löschungsantrag weiter.

II.

- 3 Nach Auffassung des Beschwerdegerichts können die Nacherbenvermerke nicht gelöscht werden, weil die Bewilligungen der Nacherben bzw. die Bewilligung eines für die noch unbekannten Nacherben nach § 1882 BGB bestellten Pflegers sowie die Genehmigung des Betreuungsgerichts gemäß § 1850 Nr. 1 BGB fehlten. Die Löschungsbewilligungen der Generalbevollmächtigten reichten nicht aus. Eine von dem Erblasser erteilte transmortale Vollmacht führe dazu, dass der Bevollmächtigte bis zum Eintritt des Nacherbfalls nur die Vorerben, nicht aber auch die Nacherben vertreten könne. Andernfalls wäre der Bevollmächtigte berechtigt, eine Auseinandersetzung zwischen Vor- und Nacherben herbeizuführen, obwohl der Nacherbe noch kein Gesamtrechtsnachfolger des Erblassers geworden sei.

4 Ungeachtet dessen ergäben sich aus der Generalvollmacht des Erblassers keine Anhaltspunkte dafür, dass die Generalbevollmächtigten zur Vertretung der Nacherben ermächtigt sein sollten. Mit Mitteln des Grundbuchamts lasse sich nicht feststellen, dass dem Erblasser bewusst gewesen sei, dass die Generalvollmacht die Rechte der Nacherben über die gesetzlichen Befreiungen der Vorerin hinaus beeinträchtigen könnte. Es gelte der allgemeine Grundsatz, dass Vollmachten im Grundbuchverkehr im Zweifel eng auszulegen seien. Erwähne die Vollmacht die Nacherben nicht, wie es hier der Fall sei, könne ein den Nacherbenschutz gänzlich ausschließender Wille des Erblassers nicht hinzugedacht werden.

III.

5 Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und auch im Übrigen gemäß § 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG zulässige Rechtsbeschwerde hat Erfolg. Mit der gegebenen Begründung kann die Löschung der Nacherbenvermerke nicht verweigert und die Beschwerde nicht zurückgewiesen werden.

6 1. Der rechtliche Ausgangspunkt des Beschwerdegerichts ist allerdings richtig.

7 a) Ein Nacherbenvermerk (§ 51 GBO) kann gelöscht werden, wenn die Löschung von den Nacherben und den Ersatznacherben bewilligt (§ 19 GBO) oder der Unrichtigkeitsnachweis geführt wird (§ 22 GBO; vgl. Senat, Beschluss vom 19. Dezember 2013 - V ZB 209/12, NJW 2014, 1593 Rn. 10). Eine den Nacherbenvermerk betreffende Grundbuchunrichtigkeit kann sich insbesondere daraus ergeben, dass das zum Nachlass gehörende Grundstück endgültig aus dem Nachlass ausgeschieden ist und sich die Nacherbfolge somit nicht mehr darauf erstreckt (vgl. OLG München, DNotZ 2020, 134 Rn. 14; Demharter, GBO, 33. Aufl., § 51 Rn. 40 ff.). Darum geht es vorliegend jedoch nicht. Die Beteiligten

stützt ihr Löschungsbegehren nicht auf eine entfallene Nacherbenbindung der Grundstücke, sondern auf die vorgelegten Löschungsbewilligungen der Generalbevollmächtigten.

8 b) Eintragungen in das Grundbuch und Löschungen können aufgrund von Erklärungen rechtsgeschäftlich bevollmächtigter Personen - von der Möglichkeit des Nachweises der Vertretungsberechtigung nach § 21 Abs. 3 BNotO und § 34 GBO abgesehen - nur vorgenommen werden, wenn die Vertretungsmacht dem Grundbuchamt in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO, also durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden, nachgewiesen wurde (vgl. Senat, Beschluss vom 12. November 2020 - V ZB 148/19, FGPrax 2021, 49 Rn. 6 mwN). Das Grundbuchamt hat zu prüfen, ob der Vertreter zu den Erklärungen bevollmächtigt ist.

9 2. Rechtsfehlerhaft ist aber die Annahme des Beschwerdegerichts, ein transmortal Bevollmächtigter könne bis zum Eintritt des Vorerbfalls nur zur Vertretung des Vorerben, nicht aber des Nacherben berechtigt sein.

10 a) Ob eine transmortale Vollmacht des Erblassers den Bevollmächtigten schon vor dem Nacherbfall zur Vertretung der Nacherben ermächtigen kann, ist allerdings umstritten, wobei teilweise danach differenziert wird, ob es sich bei dem Bevollmächtigten - wie hier - um einen Dritten oder um den Vorerben handelt.

11 aa) Nach einer Ansicht, der das Beschwerdegericht folgt, berechtigt eine von dem Erblasser über den Tod hinaus erteilte Vollmacht den Bevollmächtigten bis zum Nacherbfall nur zur Vertretung des Vorerben. Erst mit Eintritt des Nacherbfalls könne der Bevollmächtigte den Nacherben vertreten. Die Nacherben seien in der Zeit zwischen dem Erb- und Nacherbfall an dem der Vollmacht zugrundeliegenden Rechtsverhältnis nicht beteiligt (vgl. jurisPK-BGB/Schlinder,

10. Aufl., § 2112 Rn. 21; Schulze/Hoeren, BGB, 12. Aufl., § 2112 Rn. 12; Erman/Schmidt, BGB, 17. Aufl., § 2112 Rn. 5; Burandt/Rojahn/Lang, Erbrecht, 4. Aufl., § 2112 BGB Rn. 14; NK-BGB/Grierl, 6. Aufl., § 2112 Rn. 20; Bothe in Praxiskommentar Erbrecht, 4. Aufl., § 2112 BGB Rn. 8; Bauer/Schaub/Schaub, GBO, 5. Aufl., § 51 Rn. 64 f.; Kollmeyer, ZEV 2019, 535; kritisch auch BeckOK GBO/Zeiser [1.3.2025], § 51 Rn. 23 b). Eine Wahrnehmung der Rechte der Nacherben durch Dritte vor dem Nacherbfall werde erbrechtlich nur durch eine Nacherbentestamentsvollstreckung gemäß § 2222 BGB ermöglicht (vgl. NK-BGB/Grierl, 6. Aufl., § 2112 Rn. 20; Staudinger/Avenarius, BGB [2019], § 2112 Rn. 33 f.).

- 12 bb) Nach einer im Vordringen befindlichen Ansicht, die auf eine ältere Rechtsprechung des Kammergerichts zurückgeht (KGJ 36, A 166, 171; KGJ 43, 157, 159 f.), kann ein Dritter mit einer über den Tod des Erblassers hinauswirkenden Vollmacht ermächtigt werden, vor dem Nacherbfall nicht nur den Vorerben, sondern auch den Nacherben zu vertreten. Ob dies der Fall sei, müsse durch Auslegung der Vollmachtserklärung nach §§ 133, 157 BGB ermittelt werden. Der Bevollmächtigte unterliege in seiner von dem Erblasser abgeleiteten Verfügungsmacht nur den Beschränkungen, die ihm der Erblasser selbst auferlegt habe (vgl. OLG Stuttgart, MittBayNot 2020, 248 Rn. 11 ff.; OLG Bremen, NJW-RR 2025, 394 Rn. 27 ff.; Grüneberg/Weidlich, BGB, 84. Aufl., § 2112 Rn. 4; MüKoBGB/Lieder, 9. Aufl., § 2112 Rn. 19 ff.; Staudinger/Schilken, BGB [2024], § 168 Rn. 32a; Staudinger/Dutta, BGB [2021], Vorbemerkungen zu §§ 2197 ff. Rn. 101; Lemke/Krause/Stavorinus, GBO, 3. Aufl., § 29 Rn. 14; KEHE/Munzig, Grundbuchrecht, 9. Aufl., § 51 GBO Rn. 12; Meikel/Böhringer, GBO, 12. Aufl., § 51 Rn. 64; Suttman, MittBayNot 2020, 250, 252; Spornath, MittBayNot 2021, 425, 434 f.; von Schwander, RNotZ 2019, 57, 66 ff.; Strobel, NJW 2020, 502, 504 ff.; Weidlich, ZEV 2016, 57, 6; Werner, ZErB 2020, 353, 355). Teilweise wird

das allerdings dann anders gesehen, wenn es sich bei dem durch eine transmortale Vollmacht Bevollmächtigten - wie hier nicht - um den Vorerben handelt (vgl. OLG München, ZEV 2019, 533 Rn. 23; Keim, DNotZ 2008, 175, 181; näher zum Meinungsstreit BeckOK BGB/Litzenburger [1.2.2025], § 2136 Rn. 6 f.).

13 b) Der Senat entscheidet diese Rechtsfrage bezogen auf die einem Dritten erteilte transmortale Vollmacht im Sinne der zweiten Ansicht. Der die Nacherbfolge anordnende Erblasser kann einen Dritten, der nicht Vorerbe wird, durch eine transmortale Vollmacht dazu ermächtigen, nach seinem Tod sowohl die Vor- als auch die Nacherben zu vertreten. Wie es sich verhält, wenn es sich bei dem durch eine transmortale Vollmacht Bevollmächtigten um den Vorerben handelt, bedarf keiner Entscheidung.

14 aa) Eine Vollmacht kann im Rahmen des § 168 Satz 1 BGB über den Tod des Vollmachtgebers hinauswirken (sog. transmortale Vollmacht; vgl. Senat, Urteil vom 18. April 1969 - V ZR 179/65, NJW 1969, 1245, 1246; BGH, Beschluss vom 14. Juni 2023 - XII ZB 43/23, NJW-RR 2023, 1105 Rn. 5; zur transmortalen Vorsorgevollmacht Senat, Beschluss vom 12. November 2020 - V ZB 148/19, FGPrax 2021, 49 Rn. 21). Obwohl er seine Vertretungsmacht ausschließlich von dem Erblasser ableitet, vertritt der Bevollmächtigte nach dem Todesfall nicht (mehr) den Erblasser. Er vertritt auch nach dem Todesfall nicht den Nachlass, sondern die „Erben“, allerdings beschränkt auf den Nachlass (vgl. BGH, Urteil vom 23. Februar 1983 - IVa ZR 186/81, BGHZ 87, 19, 25; Urteil vom 25. Oktober 1994 - XI ZR 239/93, BGHZ 127, 239, 244; Beschluss vom 3. Februar 2021 - XII ZB 67/20, NJW-RR 2021, 650 Rn. 25; zur transmortalen Vorsorgevollmacht Senat, Beschluss vom 12. November 2020 - V ZB 148/19, FGPrax 2021, 49 Rn. 26). So ist es auch bei der postmortalen Vollmacht, die erst mit dem Tod des Vollmachtgebers wirkt (vgl. BGH, Beschluss vom 25. April 2014 - BLW 6/13,

NJW-RR 2014, 1112 Rn. 16; Beschluss vom 14. Juni 2023 - XII ZB 43/23, NJW-RR 2023, 1105 Rn. 5).

15 Mit einer Vollmacht über den Tod hinaus oder auf den Todesfall des Erblassers erwirbt der Bevollmächtigte die Befugnis, innerhalb der ihm eingeräumten Vertretungsmacht über das zum Nachlass gehörende Vermögen in Vertretung des Erben zu verfügen (vgl. BGH, Beschluss vom 25. April 2014 - BLW 6/13, NJW-RR 2014, 1112 Rn. 16). Der Bevollmächtigte bedarf grundsätzlich zu Rechtsgeschäften, die er nach dem Erbfall vornimmt, solange keiner Zustimmung des Erben, als dieser nicht Vollmacht oder Auftrag widerruft; er braucht sich auch nicht jeweils erst zu vergewissern, ob der Erbe mit dem beabsichtigten Geschäft einverstanden ist (vgl. Senat, Urteil vom 18. April 1969 - V ZR 179/65, NJW 1969, 1245, 1246). Eine umfassende transmortale Vollmacht erstreckt sich auch auf Grundstücksveräußerungen; der Bevollmächtigte kann daher sowohl vor als nach dem Tod des Erblassers über dessen Grundstücke verfügen, was allerdings voraussetzt, dass die Vollmacht in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werden kann (vgl. oben Rn. 8).

16 bb) Die in diesem Sinne vertretenen „Erben“ sind, sofern - wie hier - eine Nacherbfolge angeordnet ist, in der Zeit zwischen Erb- und Nacherbfall die Vor- und Nacherben. Mit dem Erbfall wird zwar zunächst der Vorerbe Erbe, auf den gemäß § 1922 BGB im Wege der Universalsukzession der gesamte Nachlass übergeht. Erst mit dem Eintritt des Nacherbfalls hört der Vorerbe auf, Erbe zu sein, und fällt die Erbschaft dem Nacherben an (§ 2139 BGB). Der Nacherbe erlangt jedoch bereits mit dem Erbfall eine unentziehbare und unbeschränkbare Rechtsstellung, die ihm in Bezug auf die Erbschaft zahlreiche einzelne Rechte gewährt und sein zukünftiges Erbrecht sichert (sog. Anwartschaftsrecht; vgl. Senat, Beschluss vom 26. Mai 1982 - V ZB 8/81, BGHZ 84, 196, 201; BGH, Urteil

vom 9. Juni 1983 - IX ZR 41/82, BGHZ 87, 367, 369; Urteil vom 9. November 1994 - IV ZR 319/93, BGHZ 127, 360, 364). Diese Stellung des Nacherben leitet sich unmittelbar von dem Erblasser ab. Der Nacherbe kann zwar nicht selbst über Nachlassgegenstände verfügen. Aufgrund seines Anwartschaftsrechts kann er aber einer Verfügung des Vorerben über einen Nachlassgegenstand zustimmen (§§ 2112 ff. BGB). Insoweit kann der Nacherbe auch durch einen durch eine transmortale Vollmacht des Erblassers bevollmächtigten Dritten vertreten werden (vgl. Keim, DNotZ 2008, 175, 178 f.; Muscheler, FamRZ 2019, 532; Suttman, MittBayNot 2020, 250, 252). Nur so bleibt die dem Bevollmächtigten erteilte Rechtsmacht nach dem Tod des Erblassers in vollem Umfang erhalten. Die von dem Beschwerdegericht angenommene Auseinandersetzung von Vor- und Nacherbe gibt es hingegen nicht, weil es sich um eine sukzessive Gesamtrechtsnachfolge handelt. An der Erbauseinandersetzung der Vorerben kann der Nacherbe allerdings freiwillig mitwirken, um eine endgültige Auseinandersetzung herbeizuführen (in diesem Sinne Senat, Urteil vom 13. Oktober 2000 - V ZR 451/98, NJW-RR 2001, 217, 218).

17 cc) Dass eine transmortale Vollmacht den bevollmächtigten Dritten, der nicht Vorerbe wird, dazu ermächtigen kann, nach Eintritt des Vorerbfalls auch den Nacherben zu vertreten, entspricht dem Zweck der transmortalen Vollmacht.

18 (1) Mit der Erteilung einer transmortalen Vollmacht will der Erblasser die Fürsorge für den Nachlass und dessen Handlungsfähigkeit sicherstellen (vgl. Werner, ErbR 2023, 13, 14; Keim, MittBayNot 2021, 207; Lieder, ZfPW 2025, 345). Dem Bevollmächtigten soll es möglich sein, in der (teils langen) Übergangszeit bis zur Klärung der Erbenstellung oder Erteilung eines Erbscheins über Nachlassgegenstände zu verfügen. Insbesondere entspricht es einhelliger Ansicht, dass eine trans- oder postmortale Vollmacht ein Handeln für nicht bzw. beschränkt geschäftsfähige - auch minderjährige - Erben erlaubt, ohne dass eine

Zustimmung des gesetzlichen Vertreters oder eine gerichtliche Genehmigung erforderlich ist (vgl. RGZ 88, 345, 350; RGZ 106, 185, 186 f.; Keim, DNotZ 2008, 175, 178 f.; Suttman, MittBayNot 2020, 250, 252). Aus diesem Grund bedarf es grundsätzlich auch keiner Namhaftmachung der Erben durch den Bevollmächtigten (vgl. OLG Frankfurt am Main, ZEV 2015, 648 Rn. 15; Grüneberg/Weidlich, BGB, 84. Aufl., Einf. v. § 2197 Rn. 10).

19 (2) Dem Zweck der transmortalen Vollmacht liefe es zuwider, wenn im Falle einer Nacherbschaft der Bevollmächtigte lediglich die Vorerben und nicht auch die Nacherben vertreten könnte. Insbesondere Verfügungen über Grundstücke oder Grundstücksrechte wären auf Grund der nach §§ 2112 ff. BGB bestehenden Verfügungsbeschränkungen kaum noch möglich. Ist der Vorerbe nicht befreit, kann er etwa gemäß § 2113 Abs. 1 BGB regelmäßig nicht ohne die Zustimmung des Nacherben über ein Grundstück oder Recht an einem Grundstück dauerhaft wirksam verfügen. Von dieser Beschränkung kann der Erblasser den Vorerben zwar nach § 2136 BGB befreien. Eine Befreiung vom Schenkungsverbot des § 2113 Abs. 2 BGB ist ihm jedoch nicht möglich, obwohl hierfür praktische Bedürfnisse bestehen können (vgl. Werner, ZErb 2020, 353). Um dauerhaft wirksam über ein Grundstück zu verfügen, bedürfte es in diesen Fällen der Zustimmung sämtlicher Nacherben, die aber häufig unbekannt, minderjährig oder noch nicht geboren sind (§ 2101 Abs. 1 BGB), so dass für sie die gesetzlichen Vertreter oder zu bestellende Pfleger (§§ 1810, 1882 BGB) mit gerichtlicher Genehmigung handeln müssten. Durch den damit verbundenen Aufwand und die entstehenden Kosten würde die mit der transmortalen Vollmacht bezweckte Handlungsfähigkeit hinsichtlich einzelner Nachlassgegenstände zunichtegemacht.

20 dd) Die transmortale Vollmacht würde zudem im Rechtsverkehr erheblich entwertet, wenn nach dem Tod des Vollmachtgebers Unklarheit über die Reichweite der Bevollmächtigung entstünde. Während der transmortal Bevollmächtigte

vor dem Tod des Erblassers wirksam über ein Grundstück des Erblassers verfügen kann und ihm insoweit auch bei Vorlage der Vollmachtsurkunde der Rechtsschein des § 172 BGB zugutekommt, könnte sich der Rechtsverkehr nach dem Tod des Erblassers bei einer Unzulässigkeit der Vertretung des Nacherben nicht mehr auf die erteilte Vollmacht und den durch die Vollmachtsurkunde erzeugten Rechtsschein verlassen (vgl. Keim, DNotZ 2008, 175, 180). Hiervon wäre der Grundbuchverkehr in besonderer Weise betroffen. Die transmortale Vollmacht soll gerade Nachweisschwierigkeiten und Verzögerungen im Grundbuchverkehr vermeiden; es verhält sich nicht anders als im Bankverkehr (eingehend dazu BGH, Urteil vom 25. Oktober 1994 - XI ZR 239/93, BGHZ 127, 239, 244 f.). Ob sich der Bevollmächtigte an den Interessen des Nacherben orientiert, hat das Grundbuchamt - abgesehen von den Fällen eines offensichtlichen Vollmachtsmissbrauchs oder eines offensichtlichen kollusiven Zusammenwirkens des Vor-erben mit dem Bevollmächtigten - nicht zu prüfen (vgl. Demharter, GBO, 33. Aufl., § 19 Rn. 81a).

21 ee) Dass die transmortale Vollmacht den Nacherbenschutz schwächen kann, ist zwar richtig, führt aber nicht zu einem anderen Ergebnis.

22 (1) Der Bevollmächtigte kann ohne Zutun des Nacherben dessen auf die Nachlassgegenstände bezogenen Nacherbenrechte wahrnehmen, ohne dass dieser sich davor effektiv schützen kann. Dabei kann offenbleiben, ob der Nacherbe bereits mit dem Erbfall (so etwa MüKoBGB/Lieder, 9. Aufl., § 2112 Rn. 21; Muscheler, ZEV 2019, 532, 533) oder erst mit dem Nacherbfall (so etwa OLG Stuttgart, MittBayNot 2020, 248 Rn. 13; Keim, ZEV 2020, 1, 3) in ein etwaiges der Vollmacht zu Grunde liegendes Rechtsverhältnis eintritt. Jedenfalls im Außenverhältnis ist die Vollmacht nach dem Abstraktionsprinzip auch ohne Grundverhältnis wirksam, solange sie nicht widerrufen worden ist. Ein solcher Widerruf der Vollmacht nach den allgemeinen Regeln (§ 168 Satz 2 BGB) dürfte dem

Nacherben aus den bereits geschilderten praktischen Gründen (vgl. oben Rn. 19) häufig unmöglich sein. Zweifelhaft ist auch, ob und unter welchen Voraussetzungen der Nacherbe im Innenverhältnis Schadensersatzansprüche gegen den Bevollmächtigten haben kann.

23 (2) Die Schwächung des Nacherbenschutzes durch eine transmortale Vollmacht ist jedoch hinzunehmen. Wie weit die Rechte des Nacherben reichen, bestimmt der Erblasser. Von diesem leitet der Nacherbe seine Rechtsposition ab. Der Erblasser kann den Nacherben Beschränkungen unterwerfen. So kann er einen Nacherbenvollstrecker gemäß § 2222 BGB zu dem Zweck ernennen, dass dieser bis zum Eintritt einer angeordneten Nacherbfolge die Rechte des Nacherben ausübt und infolgedessen die nach §§ 2113 ff. BGB erforderlichen Zustimmungen zu Verfügungen über Nachlassgegenstände erteilen kann. Der Erblasser kann sich - wie hier - auch dazu entscheiden, einem Dritten eine transmortale Vollmacht zu erteilen und ihn damit zu ermächtigen, die Nacherbenrechte wahrzunehmen. Die Vertretung des Nacherben vor dem Eintritt des Nacherbfalls ist dann von ihm gewollt (vgl. auch BGH, Urteil vom 25. Oktober 1994 - XI ZR 239/93, BGHZ 127, 239, 244 f.).

24 3. In der Folge hält auch die weitere Annahme des Beschwerdegerichts, die im Jahr 2008 erteilte transmortale Vollmacht des Erblassers berechtige die Generalbevollmächtigten nicht zur Bewilligung der Löschung der Nacherbenvermerke im Grundbuch, der rechtlichen Überprüfung nicht stand.

25 a) Die einem Dritten erteilte transmortale Vollmacht kann nach Eintritt des Vorerbfalls auch die Löschung des Nacherbenvermerks im Grundbuch umfassen. Zwar kann der Erblasser nicht einerseits Vor- und Nacherbfolge anordnen und andererseits bestimmen, dass kein Nacherbenvermerk eingetragen werden soll. Nach dem Tod des Erblassers handelt der Bevollmächtigte aber nicht mehr für diesen, sondern für dessen Erben, und zwar auch für die Nacherben (vgl.

oben Rn. 16). Da die Nacherben die Löschung des Nacherbenvermerks bewilligen könnten, kann dies auch ein von dem Erblasser transmortal bevollmächtigter Dritter, wenn die Vollmacht dies umfasst. Ob es sich so verhält, ist durch Auslegung nach §§ 133, 157 BGB zu ermitteln.

26 b) Die Auslegung der Vollmachtsurkunde des Erblassers durch das Beschwerdegericht unterliegt, weil es sich bei der Vollmacht des Erblassers um eine für die Löschung der Nacherbenvermerke erforderliche Grundbucherklärung handelt, der uneingeschränkten Nachprüfung durch das Rechtsbeschwerdegericht (vgl. Senat, Beschluss vom 29. Juni 2017 - V ZB 18/15, WM 2017, 2115 Rn. 30 mwN). Im Grundbuchverfahren ist der Vollmachtsumfang nach den für die Auslegung von Grundbucherklärungen geltenden Grundsätzen zu bestimmen (vgl. Senat, Beschluss vom 13. Juni 2013 - V ZB 94/12, ZWE 2013, 402 Rn. 12; BayObLG, DNotZ 1997, 321, 324). Hiernach ist auf Wortlaut und Sinn der Erklärung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt; außerhalb der Erklärung liegende Umstände dürfen zur Auslegung nur insoweit herangezogen werden, als sie für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (z.B. Senat, Urteil vom 26. Oktober 1984 - V ZR 67/83, BGHZ 92, 351, 355; Beschluss vom 21. Februar 1991 - V ZB 13/90, BGHZ 113, 374, 378). Verbleiben Zweifel über den Umfang der Vollmacht, ist nur von dem geringeren, eindeutig festzustellenden Umfang auszugehen (vgl. OLG München, NJW-RR 2011, 524 Rn. 14 mwN; NJW 2014, 3166 Rn. 9).

27 c) Nach diesem Maßstab erweist sich die Annahme des Beschwerdegerichts, die Generalbevollmächtigten seien deshalb nicht zur Vertretung der Nacherben und in diesem Rahmen zur Löschung der Nacherbenvermerke berechtigt, weil die Nacherben in der Vollmachtsurkunde nicht erwähnt seien, als rechtsfehlerhaft.

- 28 aa) Insoweit lässt sich das Beschwerdegericht von seiner -rechtsfehlerhaften - Auffassung leiten, eine uneingeschränkte Vertretung der Nacherben nach Eintritt des Erbfalls sei schon nicht möglich und jedenfalls im Regelfall von dem Erblasser nicht gewollt, weil dies den Nacherbenschutz aushöhlen würde. Die einem Dritten, der nicht Vorerbe wird, erteilte transmortale Generalvollmacht des Erblassers umfasst im Zweifel auch die Vertretung des Nacherben nach Eintritt des Vorerbfalls und erstreckt sich auf die Löschung des Nacherbenvermerks im Grundbuch. Das entspricht dem Wesen einer Generalvollmacht; enthält sie keine ausdrücklichen Einschränkungen, kann sich der Rechtsverkehr auf die umfassende Vertretungsmacht des Bevollmächtigten verlassen.
- 29 bb) Die Überlegung des Beschwerdegerichts, dem Erblasser sei es möglicherweise nicht bewusst gewesen, dass die transmortale Vollmacht die Rechte der Nacherben beeinträchtigen kann, führt nicht zu einem anderen Ergebnis. Im Einzelfall mag das zwar zutreffen. Wie die innere Willensbildung des Erblassers verlaufen ist, kann der Rechtsverkehr aber nicht ergründen, zumal es für die Anordnung von Vor- und Nacherbschaft unter gleichzeitiger Erteilung einer transmortalen Vollmacht gute Gründe geben kann (näher etwa Spernath, MittBayNot 2021, 425, 434). Enthält die Vollmacht keine dahingehenden Einschränkungen, muss der Rechtsverkehr annehmen, dass der Erblasser mit der bewusst transmortal erteilten Vollmacht die Verfügungsmacht des Bevollmächtigten für die Zeit nach seinem Tod außer Frage stellen will (vgl. BGH, Urteil vom 25. Oktober 1994 - XI ZR 239/93, BGHZ 127, 239, 245); das gilt erst recht bei einer umfassenden Generalvollmacht. Im Übrigen muss die transmortale Vollmacht jedenfalls im Grundbuchverkehr in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO nachgewiesen werden. Dem Erblasser wird die Bedeutung der Vollmacht dadurch vor Augen geführt, dass er entweder seine Unterschrift unter der Vollmacht beglaubigen oder die Vollmacht notariell beurkunden lassen muss.

30 cc) Nach alledem umfasst die hier von dem Erblasser erteilte notarielle „Generalvollmacht zur Besorgung all seiner Angelegenheiten“ auch die Bewilligung der Löschung des Nacherbenvermerks vor Eintritt des Nacherbfalls. Eine Einschränkung hinsichtlich der Vertretung der Nacherben geht aus der Vollmacht nicht hervor.

IV.

31 Da das Beschwerdegericht hiernach die Beschwerde gegen die Zurückweisung der Löschung der Nacherbenvermerke zu Unrecht zurückgewiesen hat, ist seine Entscheidung und die des Grundbuchamts aufzuheben. Das Grundbuchamt ist anzuweisen, die von der Beteiligten beantragte Löschung des Nacherbenvermerks nicht aus den in dem Beschluss vom 31. Mai 2024 genannten Gründen abzulehnen (§ 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 74 Abs. 5 und Abs. 6 Satz 2 Halbs. 2 FamFG).

Brückner

Göbel

Haberkamp

Laube

Grau

Vorinstanzen:

AG - Grundbuchamt - Neustadt am Rübenberge, Entscheidung vom 31.05.2024 - Garbsen Bl. 1178 und 1925 -
OLG Celle, Entscheidung vom 23.08.2024 - 20 W 58/24 -



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 46/24

vom

29. Juli 2025

in der Grundbuchsache

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 29. Juli 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel, die Richterin Haberkamp, den Richter Dr. Malik und die Richterin Laube

beschlossen:

Der Beschluss des Senats vom 22. Mai 2025 wird wegen eines offensichtlichen Schreibfehlers von Amts wegen gemäß § 319 Abs. 1 ZPO dahingehend berichtigt, dass es in Rn. 9 statt „bis zum Eintritt des Vorerbfalls“ richtig heißt: „bis zum Eintritt des **Nacherbfalls**“.

Brückner

Göbel

Haberkamp

Malik

Laube