

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 2w86_10
letzte Aktualisierung: 3.11.2010

OLG Schleswig, 16.6.2010 - 2 W 86/10

BeurkG § 44a

Handschriftliche Eintragung des Zinssatzes durch den Notar in eine Grundschuldbestellungsurkunde

2 W 86/10

Grundbuch von Preetz Blatt [REDACTED] Amtsgericht [REDACTED]

Beschluss

In dem Grundbuchverfahren

betreffend den im Grundbuch von Preetz Blatt [REDACTED] des Amtsgerichts [REDACTED]
eingetragenen Grundbesitz,

beteiligt:

1. [REDACTED]
[REDACTED]

2. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Verfahrensbevollmächtigter zu 1. und 2.: Notar [REDACTED]
[REDACTED]

hat der 2. Zivilsenat des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in
Schleswig durch den Vizepräsidenten des Oberlandesgerichts Waßmuth und
die Richterinnen am Oberlandesgericht Schürger und Dr. Wiggers am
16. Juni 2010 beschlossen:

Auf die Beschwerde der Beteiligten vom 10. Mai 2010 werden die Zwischenverfügungen des Grundbuchamtes des Amtsgerichts Plön vom 30. April 2010 und vom 6. Mai 2010 – jeweils hinsichtlich der Beanstandung im ersten Absatz – aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, von seinen Bedenken Abstand zu nehmen, wonach die Ergänzung des Zinssatzes in § 1 (1) der Urkunde vom 25. Januar 2010 (UR-Nr. [REDACTED] des Notars [REDACTED] mit dem Dienstsiegel des Notars zu versehen sei.

G r ü n d e

I.

Die Beteiligte zu 1. ist als Eigentümerin des betroffenen Grundbesitzes im Grundbuch eingetragen. Durch notariell beurkundete Erklärung vom 25. Januar 2010 (UR-Nr. [REDACTED] des Notars [REDACTED]) bestellten die Beteiligte zu 1. sowie die Eigentümer weiterer Grundstücke zu Gunsten der Beteiligten zu 2. eine Grundschild in Höhe von 5.000.000,00 €, die als Gesamtgrundschild entstehen soll.

In § 1 (1) der Urkunde heißt es wörtlich:

„Der Eigentümer bestellt hiermit dem Gläubiger eine Grundschild in Höhe von 5.000.000,00 € (in Worten: fünfmillionen Euro) nebst jährlich 15 v. H. Zinsen vom heutigen Tage an an dem folgenden Grundbesitz: (...)“.

Die Zahl „15“ ist dabei handschriftlich auf einer gepunkteten Linie im vorgedruckten Text eingefügt und mit dem Zusatz „erg. (folgt Unterschrift des Notars, Anm. des Senats), Notar“ versehen.

Der beurkundende Notar hat am 28. April 2010 zunächst bei dem Grundbuchamt des Amtsgerichts Plön die Urkunde vom 25. Januar 2010 in Ausfertigung eingereicht, damit dort die Eintragung der Grundschuld in dem betroffenen Grundbuchblatt erfolgen kann und die Akte sodann an die für die anderen belasteten Grundstücke zuständigen Grundbuchämter weitergereicht wird.

Das Grundbuchamt hat die eingereichten Unterlagen mit Zwischenverfügung vom 30. April 2010 an den Notar zurück gesandt, da der ergänzende Vermerk bezüglich des Zinssatzes mit einem Dienstsiegel zu versehen sei. Der Notar hat die Ausfertigung der Urkunde vom 25. Januar 2010 mit Schriftsatz vom 3. Mai 2010 unverändert zurück gereicht, weil die Rechtsauffassung des Grundbuchamtes nicht zutreffend sei. Mit einer weiteren Zwischenverfügung vom 6. Mai 2010 hat das Grundbuchamt seinen Standpunkt aufrecht erhalten und ausgeführt, dass es sich bei der Ergänzung des Zinssatzes nicht um eine geringfügige Änderung oder Ergänzung gemäß § 44a Abs. 1 BeurkG handele, sondern um die Ergänzung eines vertragswesentlichen Elementes des Urkundeninhaltes. Die Randbemerkung „ergänzt“ nebst Unterschrift sei daher nicht ausreichend.

Gegen die Zwischenverfügungen vom 30. April/6. Mai 2010 hat der Notar mit Schriftsatz vom 10. Mai 2010 für die Beteiligten Beschwerde eingelegt. Durch Beschluss vom 18. Mai 2010 hat das Grundbuchamt der Beschwerde nicht abgeholfen und ergänzend ausgeführt, dass der Zeitpunkt der Ergänzung (vor oder nach der Beurkundung) nicht klar erkennbar sei.

II.

Die Beschwerde ist zulässig und begründet. Der Randvermerk des Notars hinsichtlich der handschriftlichen Ergänzung des Zinssatzes im vorgedruckten Text muss nicht mit einem Dienstsiegel versehen werden.

In welchem Umfang und in welcher Weise der Notar Änderungen in Urkunden vornehmen kann, ist in § 44a BeurkG geregelt. Da Mängel der äußeren Form einer Urkunde die Beweiskraft der Urkunde nach § 419 ZPO mindern können, muss der Notar Zusätze und Änderungen so vornehmen, dass sie den Beweiswert der Urkunde nicht mindern (vgl. nur Winkler, Beurkundungsgesetz, 16. Auflage, § 44a Rn. 5). Im vorliegenden Fall ist es nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften nicht erforderlich, den Randvermerk über die handschriftliche Ausfüllung der Lücke im vorgedruckten Text mit einem Dienstsiegel zu versehen.

Das Grundbuchamt geht zwar zunächst zutreffend davon aus, dass es sich bei der Einfügung des Zinssatzes nicht um eine geringfügige Änderung wie etwa bei der Berichtigung eines Schreibfehlers handelt (dazu Winkler, a. a. O., § 44a Rn. 7), da die Erklärung der Beteiligten über den Inhalt des bestellten Grundpfandrechts betroffen ist. Dies hat jedoch nicht zur Folge, dass der Randvermerk über die Ergänzung zu siegeln wäre.

Zweifelhaft ist bereits, ob der bloße Wechsel der Schriftarten innerhalb des fortlaufenden Textes überhaupt eine Änderung oder einen Zusatz darstellt, der nach Maßgabe des § 44a BeurkG behandelt werden muss (vgl. Lerch, Beurkundungsgesetz, 2006, § 44a Rn. 2). Jedenfalls aber sind die Anforderungen des § 44a BeurkG hier erfüllt.

In § 44a Abs. 1 S. 1 BeurkG ist für Änderungen und Zusätze vor Abschluss der Niederschrift bestimmt, dass diese entweder am Schluss vor den Unterschriften oder am Rande vermerkt werden sollen, wobei nicht geringfügige Änderungen von dem Notar besonders unterzeichnet werden sollen. Dies ist hier durch den Randvermerk des beurkundenden Notars geschehen. Der Randvermerk braucht nicht gesiegelt zu werden (vgl. nur Winkler, a. a. O., § 44a Rn. 12). Schon der Wortlaut des § 44a Abs. 1 S. 1 BeurkG gibt nichts für die vom Grundbuchamt vertretene Rechtsauffassung her, wonach bei Randvermerken

über nicht geringfügige Änderungen zusätzlich zu der Unterschrift des Notars auch ein Dienstsiegel anzubringen sei.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der ergänzenden Begründung im Nichtabhilfebeschluss, wonach nicht erkennbar sei, ob die Ergänzung vor oder nach Abschluss der Beurkundung erfolgt sei.

Damit kann die Rechtsauffassung des Grundbuchamtes schon deshalb nicht begründet werden, weil nach Abschluss der Beurkundung nur offensichtliche Unrichtigkeiten überhaupt noch durch einen Nachtragsvermerk des Notars berichtigt werden können (§ 44a Abs. 2 S. 1, 2 BeurkG). Nachträgliche inhaltliche Änderungen und Ergänzungen der Erklärungen der Beteiligten sind durch einen Nachtragsvermerk gar nicht möglich (Winkler, a. a. O., § 44a Rn. 23). Hier aber wäre das Fehlen des Zinssatzes nicht bloß eine berichtigungsfähige offensichtliche Unrichtigkeit, weil eine Einigung der Beteiligten über den gewollten Zinssatz ansonsten weder aus der Urkunde noch aus den Gesamtumständen erkennbar ist. Wenn das Grundbuchamt also tatsächlich von einer nachträglichen Einfügung des Zinssatzes ausgehen sollte, hätte durch Zwischenverfügung nicht (nur) die Beifügung eines Siegels verlangt werden dürfen, sondern es hätte weiter gehend einer besonderen Niederschrift nach § 44a Abs. 2 S. 3 BeurkG bedurft.

Im Übrigen besteht hier ersichtlich kein Anlass, an der Einfügung des Zinssatzes schon vor Abschluss der Beurkundung zu zweifeln. Der Notar hat eigens eine Lücke in Form einer gepunkteten Linie in den vorbereiteten Entwurf aufgenommen, um den Zinssatz einfügen zu können. Es liegt fern, dass diese nicht während der Beurkundung ausgefüllt worden ist. Ein solcher Fehler hätte nur dann auftreten können, wenn die deutlich erkennbare Lücke und damit das Fehlen jeglicher Angaben zum Zinssatz weder dem Notar noch den Erklärenden aufgefallen wären. Wenn Zusätze durch den Notar als Aussteller der Urkunde in Lücken des vorbereiteten Entwurfs eingefügt werden, ist die Echtheit der Niederschrift im Übrigen nicht zweifelhaft (Reithmann, DNotZ 1999, S. 28).

Die Beweiskraft der Urkunde ist hier nicht gemindert. Nur bei begründeten Zweifeln darüber, ob die Änderung nachträglich vorgenommen worden ist, hat das Grundbuchamt indes Anlass zur Beanstandung der Urkunde (Winkler, a. a. O., § 44a Rn. 14). Hier ist dagegen von einer Einfügung vor Abschluss der Beurkundung auszugehen, die jedenfalls nach Maßgabe des § 44a Abs. 1 S. 1 BeurkG ordnungsgemäß erfolgt ist.

Waßmuth

Schürger

Dr. Wiggers



Ausgefertigt:

Schleswig, den 16. Juni 2010

Franzmann
(Franzmann) Justizangestellte
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle
des Oberlandesgerichts