

**letzte Aktualisierung:** 23.8.2019

OLG Braunschweig, Beschl. v. 15.7.2019 – 1 W 12/19

### **BeurkG § 13a**

#### **Wirksamkeit bei Verweis auf materiell-rechtlich unwirksame Urkunde**

1. Durch eine Verweisung gemäß § 13a BeurkG wird eine andere notarielle Niederschrift in das Schriftstück inkorporiert; sie gilt als in der Niederschrift selbst enthalten.
2. Die Urkunde, auf die gemäß § 13a BeurkG verwiesen wird, muss unbedingt entsprechend den Formvorschriften der §§ 6 ff. BeurkG errichtet worden sein; inhaltliche Fragen bleiben dagegen außer Betracht, so dass auch auf notarielle Niederschriften verwiesen werden kann, in denen materiell-rechtlich unwirksame Erklärungen protokolliert worden sind.
3. Eine Verweisung nach § 13a BeurkG ist auch dann zulässig, wenn die erklärenden Personen der Bezugsurkunde nicht identisch mit denen der Haupturkunde sind; die in der Bezugsurkunde enthaltene Erklärung ist dann als von der an der Haupturkunde beteiligten Person abgegeben anzusehen.

# Rechtsprechung der niedersächsischen Justiz

## Voraussetzung einer Verweisung gemäß § 13a BeurkG

1. Durch eine Verweisung gemäß § 13a BeurkG wird eine andere notarielle Niederschrift in das Schriftstück inkorporiert; sie gilt als in der Niederschrift selbst enthalten.
2. Die Urkunde, auf die gemäß § 13a BeurkG verwiesen wird, muss unbedingt entsprechend den Formvorschriften der §§ 6 ff. BeurkG errichtet worden sein; inhaltliche Fragen bleiben dagegen außer Betracht, so dass auch auf notarielle Niederschriften verwiesen werden kann, in denen materiell-rechtlich unwirksame Erklärungen protokolliert worden sind.
3. Eine Verweisung nach § 13a BeurkG ist auch dann zulässig, wenn die erklärenden Personen der Bezugsurkunde nicht identisch mit denen der Haupturkunde sind; die in der Bezugsurkunde enthaltene Erklärung ist dann als von der an der Haupturkunde beteiligten Person abgegeben anzusehen.

OLG Braunschweig 1. Zivilsenat, Beschluss vom 15.07.2019, 1 W 12/19,  
ECLI:DE:OLGBS:2019:0715.1W12.19.00

§ 18 GBO, § 71 GBO, § 6 BeurkG, §§ 6ff BeurkG, § 9 Abs 1 S 2 BeurkG, § 13a BeurkG

VERFAHRENSGANG

vorgehend AG Einbeck, 12. Dezember 2018, Az: EI 10851-7

TENOR

Auf die Beschwerde des Beteiligten zu 1. wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Einbeck – Grundbuchamt – vom 12. Dezember 2018 – EI 10851-7 – aufgehoben.

Die Sache wird zur Entscheidung über den Antrag der Beteiligten zu 1. und 2. vom 29. Juni 2017 an das Amtsgerichts Einbeck – Grundbuchamt – zurückgegeben.

GRÜNDE

### I.

- 1 Die Beteiligten möchten ein Erbbaurecht mittels Verweisung auf eine andere notarielle Urkunde ins Grundbuch eintragen lassen, das Grundbuchamt ist der Ansicht, eine Verweisung auf diese Urkunde sei nicht möglich.
- 2 1. Der Beteiligte zu 1. ist Eigentümer des Grundstücks Grundbuch von ..., Band ..., Blatt ... Im Jahre 1997 ist in Abteilung II, Nr. 1 ein Erbbaurecht bis zum 31. Dezember 2011 für den am 3. Dezember 2014 verstorbenen Ehemann der Beteiligten zu 2. eingetragen worden, das zwischenzeitlich gelöscht worden ist.
- 3 Mit notarieller Urkunde vom 16. Juni 2015 beantragten der Beteiligte zu 1. und der zu diesem Zeitpunkt bereits verstorbene Ehemann der Beteiligten zu 2. – vertreten durch die Beteiligte zu 2. auf Basis der transmortalen notariellen Generalvollmacht vom 20. Juni 2014, diese vertreten durch den Steuerberater C. auf Basis der notariellen Intervollmacht vom 26. Januar 2015 – die Eintragung eines in derselben Urkunde vereinbarten neuen Erbbaurechts.
- 4 Mit Zwischenverfügung vom 29. September 2015 – EI 10851-5 – teilte das Grundbuchamt mit, dass der verstorbene Ehemann der Beteiligten zu 2. nicht als Erbbauberechtigter eingetragen werden könne. Auch die Beteiligte zu 2. könne nicht eingetragen werden, da sie nicht im eigenen Namen handle. Der Beteiligte zu 1. bat daraufhin mehrfach um Fristverlängerung, da noch nicht klar sei, ob die Beteiligte zu 2. Alleinerbin werde; die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung der Erbausschlagung ihrer minderjährigen Tochter stehe noch aus. Mit Beschluss vom 30. März 2017 – EI 10851-5 – wies das Grundbuchamt den Antrag auf Eintragung des neuen Erbbaurechts schließlich zurück, da die in der Zwischenverfügung genannten Eintragungshindernisse nicht beseitigt worden seien.
- 5 2. Mit notarieller Urkunde vom 29. Juni 2017 beantragten die Beteiligten zu 1. und 2. die Eintragung des Erbbaurechts zugunsten der Beteiligten zu 2.; diese sei ausweislich des Erbscheins des Amtsgerichts vom

27. März 2017 – 5 VI 118/15 – Alleinerbin ihres verstorbenen Ehemannes. In dem Antrag wird gemäß § 13a BeurkG auf die notarielle Urkunde vom 16. Juni 2015 verwiesen und es werden diesbezüglich Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

- 6 Mit Zwischenverfügung vom 12. Dezember 2018 – EI 10851-7 – wies das Grundbuchamt darauf hin, dass der Eintragungsantrag aus der notariellen Urkunde vom 16. Juni 2015 zurückgewiesen worden sei; eine Bezugnahme auf diese Urkunde sei „daher derzeit nicht möglich“. Im Übrigen sei die Generalvollmacht der Beteiligten zu 2. vom 20. Juni 2014 durch Konfusion erloschen.
- 7 Mit notariellem Schriftsatz vom 27. Dezember 2018 legte der Beteiligte zu 1. Beschwerde gegen die Zwischenverfügung ein. Gegenstand der Bezugnahme gemäß § 13a BeurkG sei die notarielle Niederschrift, unabhängig davon, ob sie materiell wirksame Willenserklärungen enthalte.
- 8 Mit Beschluss vom 23. Januar 2019 half das Amtsgericht der Beschwerde nicht ab und legte die Sache dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vor. Dem Grundbuchamt sei durch den Erbschein die Alleinerbenstellung der Beteiligten zu 2. nachgewiesen worden, so dass die transmortale Generalvollmacht vom 20. Juni 2014 für die Beteiligte zu 2. ihre Wirksamkeit verloren habe; die Erklärungen in der notariellen Urkunde vom 16. Juni 2015 seien somit durch eine nicht Verfügungsbefugte abgegeben worden und könnten nicht Grundlage einer Eintragung im Grundbuch sein; die in der notariellen Urkunde vom 29. Juni 2017 enthaltenen Erklärungen seien allein für eine Eintragung nicht ausreichend.

## II.

- 9 Die zulässige Beschwerde ist begründet.
- 10 1. Die gegen die Zwischenverfügung vom 12. Dezember 2018 – EI 10851-7 –gerichtete Beschwerde ist statthaft (§ 11 Abs. 1 RPflG i.V.m. § 71 Abs. 1 GBO) und zulässig; sie ist nicht fristgebunden (*Kramer*, in: BeckOK, 36. Edition, Stand 1. Juni 2019, § 71 GBO, Rn. 10 m.w.N.).
- 11 2. Die Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg. Der begehrten Eintragung des Erbbaurechts steht nicht entgegen, dass der in Bezug genommene frühere Eintragungsantrag zurückgewiesen worden ist (a), und dass die transmortale Generalvollmacht, die der Ehemann der Beteiligten zu 2. dieser erteilt hatte, möglicherweise aufgrund ihrer Alleinerbenstellung unwirksam geworden ist (b).
- 12 a) Einer Eintragung des Erbbaurechts auf Basis der notariellen Urkunde vom 29. Juni 2017 steht nicht entgegen, dass der in der notariellen Urkunde vom 16. Juni 2015 enthaltene Eintragungsantrag zurückgewiesen worden ist, denn diese Zurückweisung ist nicht wegen Verstoßes gegen die Formvorschriften der §§ 6 ff. BeurkG erfolgt und hindert damit eine Verweisung im Sinne des § 13a BeurkG auf diese Urkunde nicht.
- 13 aa) Gemäß § 13a BeurkG kann eine beurkundungspflichtige Erklärung auch dadurch beurkundet werden, dass auf eine andere notarielle Erklärung verwiesen wird; durch eine solche Verweisung wird eine andere notarielle Niederschrift in das Schriftstück inkorporiert; sie gilt als in der Niederschrift selbst enthalten (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 22. November 2002 – 3 Wx 321/02 –, FGPrax 2003, S. 88 [89] m.w.N.; OLG Hamm, Beschluss vom 30. Dezember 2015 – 15 W 536/15 –, FGPrax 2016, S. 108). Bei der Verweisung nach § 13a BeurkG handelt es sich im Ausgangspunkt um eine Verweisung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG; lediglich die Verlesungs- und Beifügungspflicht wird anders geregelt (*Hertel*, in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2017, BeurkG, Rn. 420; *Seebach/Rachlitz*, in: BeckOGK, Stand 1. März 2019, § 13a BeurkG, Rn. 14 m.w.N.).
- 14 Es ist zwar unbedingt erforderlich, dass die Urkunde, auf die gemäß § 13a BeurkG verwiesen wird, entsprechend den Formvorschriften der §§ 6 ff. BeurkG über die Beurkundung von Willenserklärungen errichtet worden ist, inhaltliche Fragen bleiben aber außer Betracht; es kann auch auf notarielle Niederschriften verwiesen werden, in denen materiell-rechtlich unwirksame Erklärungen protokolliert worden sind (*Lerch*, in: Lerch, BeurkG, 5. Auflage 2016, § 13a, Rn. 7; *Hertel*, in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2017, BeurkG, Rn. 422; *Seebach/Rachlitz*, in: BeckOGK, Stand 1. März 2019, § 13a BeurkG, Rn. 30; *Litzenburger*, in: BeckOK BGB, 50. Edition, Stand 1. Mai 2019, § 13a BeurkG, Rn. 1; alle m.w.N.).
- 15 Eine Verweisung nach § 13a BeurkG ist zudem auch dann zulässig, wenn die erklärenden Personen der Bezugsurkunde nicht identisch mit denen der Haupturkunde sind; die in der erstgenannten Urkunde enthaltene Erklärung ist dann als von der an der zweitgenannten Urkunde beteiligten Person abgegeben anzusehen (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 22. November 2002 – 3 Wx 321/02 –, FGPrax 2003, S. 88 [89]; *Lerch*, in: Lerch, BeurkG, 5. Auflage 2016, § 13a, Rn. 8, 11; *Hertel*, in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2017, BeurkG, Rn. 422; *Seebach/Rachlitz*, in: BeckOGK, Stand 1. März 2019, § 13a BeurkG, Rn. 32; a.A. *Demharter*, in: FGPrax 2003, S. 139 [140]; *Blaeschke*, in: RNotZ 2005, S. 330 [343]).

- 16 bb) Nach diesem Maßstab ist eine Verweisung gemäß § 13a BeurkG in der notariellen (Haupt-) Urkunde vom 29. Juni 2017 auf die notariellen (Bezugs-) Urkunde vom 16. Juni 2015 möglich. Es ist weder Gegenstand der angegriffenen Zwischenverfügung noch sonst ersichtlich, dass die Bezugsurkunde nicht den Formvorschriften der §§ 6 ff. BeurkG entspräche. Die Frage, ob die Beteiligte zu 2. – und damit mittelbar der am 16. Juni 2015 für sie handelnde Steuerberater C. – seinerzeit wirksam bevollmächtigt gewesen ist, ist für die hier ausschließlich maßgebliche Frage der Formwirksamkeit nicht relevant; sie ist eine Frage der materiell-rechtlichen Wirksamkeit der in der Bezugsurkunde enthaltenen Erklärungen, die nicht Voraussetzung einer Verweisung im Sinne des § 13a BeurkG ist (siehe oben, Abschnitt aa).
- 17 b) Einer Eintragung des Erbbaurechts auf Basis der notariellen Urkunde vom 29. Juni 2017 steht auch nicht entgegen, dass die transmortale notarielle Generalvollmacht vom 20. Juni 2014 (Bl. 36–41 d.A.) – auf die sich die Beteiligte zu 2. bei der Beurkundung vom 16. Juni 2015 bezogen hat – möglicherweise aufgrund der Alleinerbenstellung der Beteiligten zu 2. unwirksam geworden ist.
- 18 Es kann dahinstehen, ob eine transmortale Vollmacht erlischt, wenn der Bevollmächtigte Alleinerbe des Vollmachtgebers wird (so OLG Hamm, Beschluss vom 10. Januar 2013 – 15 W 79/12 –, ZEV 2013, S. 341 [342] [„Konfusion“]; OLG Stuttgart, Urteil vom 12. Mai 1948 – 1 RS 49/48 –, NJW 1947/48, S. 627 [628]; *Avenarius*, in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2013, § 2112, Rn. 33 [„Konsolidation“]; a.A. LG Bremen, Beschluss vom 18. Dezember 1992 – 5 T 829/92 –, juris; *Weidlich*, in: Palandt, 78. Auflage 2019, Einf. v. § 2197, Rn. 12; *Ellenberger*, a.a.O., § 168, Rn. 4 m.w.N.; *Zimmermann*, Testamentsvollstreckung, 4. Auflage 2014, Rn. 7; differenzierend OLG München, Beschluss vom 26. Juli 2012 – 34 Wx 248/12 –, juris, Rn. 11 m.w.N.; *Reimann*, in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2016, Vorb. zu §§ 2197–2228, Rn. 86 m.w.N.). Hier kommt es nicht auf die Frage der wirksamen Bevollmächtigung der Beteiligten zu 2. zum Zeitpunkt des erstmaligen Eintragungsantrags auf Basis der notariellen Urkunde vom 16. Juni 2015 an, denn nach allgemeiner Ansicht kann jedenfalls mittels einer förmlichen Verweisung gemäß § 13a BeurkG ein Rechtsgeschäft auch vorgenommen werden, indem auf eine notarielle Urkunde verwiesen wird, die ein unwirksames oder nichtiges Rechtsgeschäft enthält (siehe die Nachweise oben, Abschnitt a.aa); streitig ist dies lediglich für den Fall einer einfachen Bezugnahme (zum Meinungsstand siehe *Stauf*, in: RNotZ 2001, S. 129 [133] m.w.N.). Demnach kommt es für die Frage der Zulässigkeit der Verweisung in der notariellen (Haupt-) Urkunde vom 29. Juni 2017 nicht darauf an, ob das in der notariellen (Bezugs-) Urkunde vom 16. Juni 2015 enthaltene Rechtsgeschäft seinerzeit wirksam zustande gekommen ist – namentlich von wirksam bevollmächtigten Vertretern geschlossen worden ist. Durch die Verweisung ist lediglich der Text der Bezugsurkunde in den der Haupturkunde inkorporiert worden – unter Berücksichtigung der in der Haupturkunde geregelten Änderungen und Ergänzungen.

### III.

- 19 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, § 25 Abs. 1 GNotKG.