

letzte Aktualisierung: 13.5.2024

OLG Schleswig, Beschl. v. 20.2.2024 – 2 Wx 12/24

BeurkG §§ 9, 13

Karten, Zeichnungen oder Abbildungen als Inhalt der Niederschrift; kein Gebot des Beifügens als Anlage

1. § 9 Abs. 1 Satz 2, 3 BeurkG statuiert, dass beigelegte Karten, Zeichnungen oder Abbildungen, auf die in der Urkunde verwiesen wird, „als in der Niederschrift enthalten“ gelten. Hieraus kann jedoch nicht gefolgert werden, dass dies der einzig gangbare Weg ist, Karten, Zeichnungen oder Abbildungen zum Bestandteil einer Niederschrift zu machen.
2. Daneben können Karten, Zeichnungen oder Abbildungen auch in die Niederschrift selbst aufgenommen werden, weil es sich um die unmittelbare Form der Beurkundung gegenüber der Inbezugnahme und Beifügung handelt. Eine Regelung wie in § 9 Abs. 1 Satz 2, 3 BeurkG, die eine Geltung „als in der Niederschrift enthalten“ festlegt, ist für den Fall der Aufnahme von Karten, Zeichnungen oder Abbildungen in die Niederschrift selbst nicht erforderlich.
3. Karten, Zeichnungen oder Abbildungen, die in der Niederschrift selbst enthalten sind, müssen wie solche, auf die verwiesen wird, zur Durchsicht vorgelegt werden, vgl. § 13 Abs. 1 Satz 1 HS 2 BeurkG. Einer ausdrücklichen Erwähnung bedarf dies deshalb nicht, weil die Niederschrift ohnehin vorliegen muss, da sie eigenhändig zu unterschreiben ist, § 13 Abs. 1 Satz 1 HS 1 BeurkG.
4. Haben die Beteiligten die Niederschrift eigenhändig unterschrieben, so wird vermutet, dass sie in Gegenwart des Notars vorgelesen oder, soweit nach Satz 1 erforderlich, zur Durchsicht vorgelegt und von den Beteiligten genehmigt ist, § 13 Abs. 1 Satz 3 BeurkG.

Gründe

I.

Die Beteiligte zu 1 ist als Eigentümerin des im Grundbuch von X, Blatt ..., ... und ..., des Amtsgerichts X eingetragenen Grundbesitzes.

Mit Urkunde vom ... 2024 (UVZ-Nr. .../2024 des Notars M1 aus X) schloss die Beteiligte zu 1 mit der Beteiligten zu 2 einen Grundstückskaufvertrag betreffend einige Flurstücke sowie noch näher zu vermessender Teilflächen bestimmter Flurstücke. Dabei wurde wegen der genauen Lage der Grundstücksteilflächen auf einen Ausschnitt aus einem Teilungsentwurf eines Vermessungsbüros Bezug genommen. Die Karte, auf der die Fläche farblich umrandet ist, ist unmittelbar in der Vertragsurkunde enthalten.

Am 18.01.2024 hat der Notar unter Beifügung der Kaufvertragsurkunde die Eintragung von Eigentumsübertragungsvormerkungen beantragt.

Mit Schreiben vom 23.01.2024 hat das Grundbuchamt des Amtsgerichts X mitgeteilt, dass der Eintragung nicht entsprochen werden könne, weil die Teilflächen nicht ausreichend bestimmt seien. Die Aufnahme einer bildlichen Darstellung in den Urkundentext sei vom Beurkundungsgesetz nicht vorgesehen. Vielmehr müsse die bildliche Darstellung als Anlage beigefügt werden und in der Urkunde hierauf Bezug genommen werden.

Am 31.01.2024 hat der Notar darauf hingewiesen, dass in der Vergangenheit seine Vorgehensweise von Grundbuchämtern nicht beanstandet worden sei. Im Übrigen hat der Notar auf ein dem Schreiben beigefügtes, von ihm in Auftrag gegebenes Kurzgutachten des Deutschen Notarinstitutes verwiesen, das zu dem Ergebnis gelangt, dass die Aufnahme einer Karte unmittelbar in die Niederschrift zulässig ist.

Das Grundbuchamt des Amtsgerichts X hat den Antrag auf Eintragung der Auflassungsvormerkungen durch den angegriffenen Beschluss vom 01.02.2024 zurückgewiesen. Die gewählte Vorgehensweise sei durch das Beurkundungsgesetz nicht vorgesehen. Das Einfügen einer bildlichen Darstellung in der Urkunde selbst sei keine Erklärung. Nur bei der in § 9 Abs. 1 S. 2 BeurkG eingehaltenen Verfahrensweise würden Karten, Zeichnungen oder Abbildungen selbst als in der Niederschrift enthalten gelten.

Hiergegen wenden sich die Antragstellerinnen mit der Beschwerde vom 05.02.2024. Zur Begründung führen sie im Wesentlichen an, die Aufnahme der Lagepläne in die Niederschrift stellten ein „mehr“ gegenüber der Beifügung als Anlage dar. Im Übrigen wird das Kurzgutachten des Deutschen Notarinstitutes zitiert.

Mit Beschluss vom 06.02.2024 hat das Grundbuchamt des Amtsgerichts X der Beschwerde nicht abgeholfen und die Beschwerde dem Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die zulässige Beschwerde ist begründet.

Das Grundbuchamt durfte die beantragte Eintragung der Auflassungsvormerkungen nicht mit der Begründung ablehnen, die – zur näheren Bestimmung der Teilflächen erforderliche – Karte sei nicht (wirksam) Teil der Urkunde geworden.

Im vorliegenden Fall sind die Erklärungen auch mit Blick auf die zu veräußernden Teilflächen wirksam beurkundet worden. Die grundsätzliche Zulässigkeit der Beurkundung von Karten, Zeichnungen oder Abbildungen folgt aus §§ 9, 13 BeurkG. Aus §§ 9, 13 BeurkG folgt jedoch nicht, dass Karten, Zeichnungen oder Abbildungen nur dann wirksam Gegenstand einer Urkunde werden können, wenn sie der Urkunde beigelegt werden und auf sie verwiesen wird (wohl a.A. jedoch ohne Begründung: Dirk Piegsa in: Armbrüster/Preuß, BeurkG mit NotAktVV und DONot, § 9 Inhalt der Niederschrift, Rn. 24).

§ 9 Abs. 1 S. 2, 3 BeurkG statuiert, dass beigelegte Karten, Zeichnungen oder Abbildungen, auf die in der Urkunde verwiesen wird, „als in der Niederschrift enthalten“ gelten. Hieraus kann jedoch nicht gefolgert werden, dass dies der einzig gangbare Weg ist, Karten, Zeichnungen oder Abbildungen zum Bestandteil einer Niederschrift zu machen. Schon gedanklich stellt sich die Aufnahme von Karten, Zeichnungen oder Abbildungen in die Niederschrift selbst als die unmittelbarere Form der Beurkundung gegenüber der Inbezugnahme und Beilegung dar. Eine Regelung wie in § 9 Abs. 1 S. 2, 3 BeurkG, die eine Geltung „als in der Niederschrift enthalten“ festlegt, ist für den Fall der Aufnahme von Karten, Zeichnungen oder Abbildungen in die Niederschrift selbst schlicht nicht erforderlich.

Auch aus § 13 Abs. 1 S. 1 HS 2 BeurkG folgt nichts Gegenteiliges. Danach müssen Karten, Zeichnungen oder Abbildungen, auf die verwiesen wird, zur Durchsicht vorgelegt werden. Diese Vorlage muss bei Karten, Zeichnungen oder Abbildungen, die in der Niederschrift selbst enthalten sind, ebenfalls erfolgen. Einer ausdrücklichen Erwähnung bedarf dies deshalb nicht, weil die Niederschrift ohnehin vorliegen muss, das sie eigenhändig zu unterschreiben ist, § 13 Abs. 1 S. 1 HS 1 BeurkG. Haben die Beteiligten die Niederschrift eigenhändig unterschrieben, so wird vermutet, dass sie in Gegenwart des Notars vorgelesen oder, soweit nach Satz 1 erforderlich, zur Durchsicht vorgelegt und von den Beteiligten genehmigt ist, § 13 Abs. 1 S. 3 BeurkG.

Schließlich ist auch kein zwingendes Bedürfnis ersichtlich, das es als geboten erscheinen ließe, die Einfügung von Karten, Zeichnungen oder Abbildungen in die Niederschrift selbst zu untersagen. Mag der (historische) Gesetzgeber bei der Formulierung des § Abs. 1 S. 3 BeurkG vor Augen gehabt haben, dass Karten, Zeichnungen oder Abbildungen in Anlagen beigelegt werden, weil dies zum Zeitpunkt seiner Einfügung noch der Weg der Wahl gewesen ist, spricht dies nicht dafür, dass er der unmittelbaren Aufnahme in die Urkunde einen Riegel verschieben wollte. Da es mittlerweile häufig ohne großen Aufwand möglich sein dürfte, Karten, Zeichnungen oder Abbildungen unmittelbar in die Urkunden einzufügen, handelt es sich auch um ein zweckmäßiges Ergebnis.