

Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 186051

letzte Aktualisierung: 15. Dezember 2021

EGBGB Art. 11

Spanien: Grundstücksvollmacht; Beurkundungsverfahren bei Beurkundung in Deutschland ; Beurkundung mit zwei verbindlichen Sprachfassungen

I. Sachverhalt

Zwei deutsche Staatsangehörige möchten einer spanischen Rechtsanwältin Vollmacht erteilen, sämtliche im Zuge des Abschlusses eines notariellen Grundstückskaufvertrages bzgl. einer Immobilie in Spanien erforderlichen Erklärungen abzugeben und u. a. auch den Antrag auf Erteilung der spanischen Steuernummern zu stellen. Die spanische Rechtsanwältin hatte Ihnen den Entwurf einer Verhandlung zugeleitet, auf der auf der linken Seite der Text der Grundstücksvollmacht in spanischer Sprache aufgeführt wird und auf der rechten Seite der Text in deutscher Sprache. Sie teilt mit, dass die Vollmacht in dieser Form den Anforderungen in Spanien genüge.

II. Frage

Ist die Beurkundung mit gleichzeitiger Aufführung des Textes der Grundstücksvollmacht in spanischer und deutscher Sprache zulässig?

III. Zur Rechtslage

1. Der deutsche Notar hat bei seiner Amtstätigkeit stets, also auch in Fällen materieller Auslandsberührung wie im vorliegenden Sachverhalt, die Vorgaben des deutschen Beurkundungsgesetzes zu beachten. Der Notar bleibt als Teil des für ihn geltenden deutschen Verfahrensrechts (*lex fori*) in jedem Falle für seine Amtstätigkeit verbindlich (s. nur Winkler, BeurkG, 19. Aufl. 2019, Einl. Rn. 55 ff.; Armbrüster, in: Armbrüster/Preuß/Renner, BeurkG/DONot, 8. Aufl. 2020, § 1 BeurkG Rn. 76 m. w. N.).
2. Nach ganz herrschender Auffassung in der beurkundungsrechtlichen Literatur ist unter dem Regime des deutschen Beurkundungsgesetzes (§§ 5, 16 BeurkG) **eine zweisprachige Niederschrift möglich**. Sie kann zulässigerweise erfolgen, indem der deutsche und der fremdsprachige Text in Spalten nebeneinander gesetzt werden. Hierbei sollte zur Vermeidung von Widersprüchlichkeiten lediglich festgehalten werden, welcher Text für die Verwendung der Urkunde maßgeblich sein soll (s. nur BeckOGK-BeurkG/Schaller, Std.: 1.9.2021, § 5 Rn. 10; Preuß, in: Armbrüster/Preuß/Renner, § 5 BeurkG Rn. 8; Winkler, § 5 Rn. 1). Daran anschließend hat auch der BGH anerkannt, dass nach deutschem Beurkundungsrecht zulässigerweise eine Beurkundung in zwei gleichwertig verbindlichen Sprachfassungen vorgenommen werden kann. Die Konstellation einer Niederschrift in zwei gleichwertigen Sprachfassungen muss unterschieden werden von der Konstellation, in der ausschließlich die

deutsche Sprachfassung für die Niederschrift verbindlich ist, während der fremdsprachige Text eine – fakultative oder im Fall des § 16 Abs. 2 S. 2 BeurkG obligatorische – schriftliche Übersetzung darstellt, die der Niederschrift zu Beweis Zwecken in einem gesonderten Schriftstück lediglich beigelegt wird (BGH DNotZ 2019, 830, 831 f. Rn. 20 = NJW 2019, 2020, 2021).

Im Einzelnen kommen nach deutschem Beurkundungsrecht als **zulässige Gestaltungsmöglichkeiten** also in Betracht (Überblick: BeckOGK-BeurkG/Seebach/Rachlitz, Std.: 1.11.2021, § 16 Rn. 57 ff.):

- Die Beurkundung in deutscher Sprache samt obligatorischer, fremdsprachiger schriftlicher Übersetzung nach § 16 Abs. 2 S. 2 BeurkG,
- die Beurkundung in deutscher Sprache mit fakultativer Übersetzung („*convenience translation*“), wenn alle Urkundsbeteiligten der deutschen Sprache hinreichend kundig sind,
- die doppel- oder mehrsprachige Niederschrift, die entsprechend mehrere, nach dem Regelungswillen Parteien gleichermaßen rechtsgültige, verbindliche Sprachfassungen enthält.

Im letztgenannten Fall sind alle verwendeten Sprachen Urkundssprache i. S. d. § 5 BeurkG. Folglich setzt die Errichtung einer derart mehrsprachigen Urkunde das übereinstimmende (auch konkludent mögliche) Verlangen der Beteiligten voraus sowie weiterhin, dass der Notar aller betroffenen Sprachen hinreichend kundig ist (§ 5 Abs. 2 S. 2 BeurkG). In diesem Fall sind zudem sämtliche Sprachfassungen vorzulegen, zu genehmigen und zu unterschreiben (BeckOGK-BeurkG/Seebach/Rachlitz, § 16 Rn. 60).

- Schließlich besteht noch die Möglichkeit der Beurkundung in deutscher Sprache mit notarbescheinigter Übersetzung nach § 50 BeurkG.

3. **Gegen die Verwendung einer der vorgenannten Möglichkeiten ist also aus deutscher Sicht** auch für die hier geplante Grundstücksvollmacht **beurkundungsrechtlich nichts einzuwenden**. Das Spanische als gleichwertige oder ausschließliche Beurkundungssprache kommt freilich nur in Betracht, falls man selbst des Spanischen hinreichend kundig ist (§ 5 Abs. 2 BeurkG). Ist dies nicht der Fall, so könnte der eingereichte Urkundsentwurf für Zwecke der Beurkundung in deutscher Sprache mit rein fakultativer, beurkundungsrechtlich letztlich bedeutungsloser Übersetzung verwendet werden (unter Ziff. 2 als zweite Variante aufgeführt; hierzu BeckOGK-BeurkG/Seebach/Rachlitz, § 16 Rn. 58 f.). Einen klarstellenden Formulierungsvorschlag zu dieser Variante unterbreiten *Seebach/Rachlitz* (§ 16 Rn. 59.1):

„Auf Bitten der Beteiligten ist der allein maßgeblichen Niederschrift in (deutscher) Sprache eine Übersetzung (in die x Sprache) beigelegt / Auf Bitten der Beteiligten ist in der rechten Spalte neben der allein maßgeblichen Niederschrift in (deutscher) Sprache eine Übersetzung (in die x Sprache) enthalten. Dabei handelt es sich nicht um eine Übersetzung im Sinne des § 16 des Beurkundungsgesetzes, sondern um eine fakultative Übersetzung zu rein informativischen Zwecken.“

Entscheidet man sich für ein Beurkundungsverfahren mit zwei gleichermaßen verbindlichen Sprachfassungen, so dürfte besonders sorgfältig auf vollständige inhaltliche Kongruenz beider Fassungen zu achten sein, um eine Perplexität der abgegebenen Willenserklärung zu

vermeiden (dazu MünchKommBGB/Busche, 9. Aufl. 2021, § 155 Rn. 2 m. w. N.; s. auch die Überlegungen zu §§ 155, 125 BGB in BGH NJW 2019, 2020 Rn. 19 ff., 25 ff.).