

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

GB0 § 29 Abs. 1

Zur Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch genügt es, wenn der Grundstücksteil, auf den sich die Vormerkung bezieht, in eine in der Eintragungsbewilligung in Bezug genommene, allgemein zugängliche Karte (Lageplan, Skizze u.ä.) eingezeichnet ist (im Anschluß an BGHZ 59, 11).

BGH, Beschl. v. 6. Oktober 1972 - V ZB 10/72 - OLG Bremen
LG Bremen
AG Bremen

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 10/72

BESCHLUSS

in der Grundbuchsache

betreffend das im Grundbuch von B[REDACTED] VR 381 Blatt 2541
eingetragene Flurstück 384/167

Beteiligte:

1. Eigentümerin:

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter
Haftung "Neue H[REDACTED]" in B[REDACTED],

2. Notar:

Dr. [REDACTED] in B[REDACTED],

Antragsteller und Beschwerdeführer

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in der Sitzung am 6. Oktober 1972 in der Besetzung mit dem Vorsitzenden Richter am Bundesgerichtshof Dr. Weber und den Richtern am Bundesgerichtshof Dr. Freitag, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde des Notars Dr. H. [REDACTED] in B. [REDACTED] wird der Beschluß der 5. Zivilkammer des Landgerichts Bremen vom 3. November 1971 aufgehoben.

Das Amtsgericht Bremen wird angewiesen, von seinen Bedenken gegen die Eintragung der zugunsten der Bundesrepublik Deutschland und der Stadtgemeinde B. [REDACTED] bewilligten Auflassungsvormerkungen abzusehen.

G r ü n d e

1. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung "Neue H. [REDACTED]" hat am 16. September 1971 zu Protokoll des Notars Dr. H. [REDACTED] in B. [REDACTED] ihr im Grundbuch von Bremen VR 381 Blatt 2341 eingetragenes Grundstück Flurstück 384/167 zum Teil an die Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) und zum anderen Teil an die Stadtgemeinde B. [REDACTED] verkauft und gleichzeitig die Eintragung von Auflassungsvormerkungen zugunsten der beiden Erwerber bewilligt. Diese haben die Eintragung



auch beantragt. Mit der von dem Notar gemäß § 15 GBO dem Grundbuchamt eingereichten Ausfertigung der Vertragsurkunde war durch Schnur und Siegel ein Lageplan verbunden, in dem die an die Bundesrepublik Deutschland verkaufte Teilfläche rot und die an die Stadtgemeinde Bremen verkaufte Teilfläche grün umrandet ist.

Der Rechtspfleger des Grundbuchamts hat mit Zwischenverfügung die Eintragungsanträge beanstandet, weil die verkauften Grundstücksteile in dem Kaufvertrag (Eintragungsbewilligung) nicht so bezeichnet seien, daß sie zweifelsfrei daraus entnommen werden könnten, und der zur Bezeichnung in Bezug genommene Lageplan keine öffentliche Urkunde im Sinne des § 29 Abs. 1 GBO sei.

Erinnerung und Beschwerde der Grundstückseigentümerin blieben ohne Erfolg.

Das Hanseatische Oberlandesgericht Bremen möchte der weiteren Beschwerde des Notars stattgeben. Es sieht sich daran jedoch durch die Beschlüsse des Kammergerichts vom 1. Februar 1917 (KGJ 50, 131) und des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 13. September 1963 - 3 W 217/63 gehindert und hat deshalb die weitere Beschwerde nach § 79 Abs. 2 GBO dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

2. Die Voraussetzungen dieser Vorschrift sind gegeben, da das vorlegende Oberlandesgericht bei der Auslegung einer das Grundbuchrecht betreffenden Vorschrift des Bundesrechts, nämlich bei der des § 29 Abs. 1 GBO, wonach die Eintragungsunterlagen durch öffentliche oder

öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden sollen, von den auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidungen des Kammergerichts und des Oberlandesgerichts Düsseldorf abweichen will.

3. Die weitere Beschwerde ist zulässig (§ 78 GBO) und auch in rechter Weise eingelegt (§ 30 Abs. 1 GBO). Sie ist im Ergebnis auch begründet.

Mit der Frage, ob und inwieweit in einer Eintragungsbewilligung auf Karten (Lagepläne, Skizzen u.ä.) Bezug genommen werden kann, hat sich der Senat bereits in seinem auf Vorlage desselben Oberlandesgerichts ergangenen Beschluß vom 9. Mai 1972 - V ZB 19/71 (BGHZ 59, 11) befaßt. Es ging dort um die Eintragung einer den Bau und die Unterhaltung einer Starkstromleitung betreffenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf dem Teil eines Grundstücks, der in dem mit der Eintragungsbewilligung verbundenen und in ihr in Bezug genommenen Lageplan rot eingezeichnet war. Der Senat hat dieses Verfahren zur Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit als ausreichend angesehen. Er hat in ihm insbesondere keinen Verstoß gegen § 29 Abs. 1 GBO erblickt.

Der vorliegende Fall unterscheidet sich, wie das vorlegende Oberlandesgericht hervorhebt, von dem bereits entschiedenen nur insofern, als er nicht die Eintragung einer Dienstbarkeit, für welche die Erleichterung des § 7 Abs. 2 GBO gilt, sondern die einer Auflassungsvormerkung betrifft. Das vermag aber eine andere rechtliche Beurteilung nicht zu rechtfertigen. Da die Vorschrift

des § 7 Abs. 1 GBO, wonach ein Grundstücksteil, wenn er mit einem Recht belastet werden soll, von dem Grundstück abzuschreiben und als selbständiges Grundstück einzutragen ist, auch für die Eintragung von Vormerkungen keine Anwendung findet (RG HRR 1934 Nr. 1222; Horber, GBO 12. Aufl. Anm. 3 Bb), sind die beiden Fälle hinsichtlich der in Frage stehenden rechtlichen Beurteilung gleichgelagert. Es gilt deshalb auch für die Eintragung einer nur auf einen Teil eines Grundstücks sich beziehenden Auflassungsvormerkung die nachstehend im wesentlichen wiederholte Begründung des Beschlusses des Senats vom 9. Mai 1972.

Nach § 29 Abs. 1 GBO soll eine Eintragung im Grundbuch nur vorgenommen werden, wenn die Eintragungsbewilligung oder die sonstigen zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden und andere Voraussetzungen der Eintragung durch öffentliche Urkunden nachgewiesen werden. Eine Karte (Lageplan, Skizze u.ä.) dient aber weder zum Nachweis einer zur Eintragung erforderlichen Voraussetzung im Sinne des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO, noch stellt sie eine zur Eintragung im Grundbuch erforderliche Erklärung im Sinne des § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO dar. Sie gehört vielmehr zu den außerhalb der Urkunde liegenden Umständen, auf die in der Erklärung verwiesen wird, damit mit ihrer Hilfe derjenige Gegenstand der Natur, auf den sich die Erklärung bezieht, aufgefunden und in seiner Besonderheit identifiziert werden kann. Zur beurkundungs- oder beglaubigungsbedürftigen Erklärung im Sinne des § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO gehört somit nicht der einer Augenscheinseinnahme

zugängliche Orientierungsbehelf, sondern nur die rechtsgeschäftliche Erklärung, in der auf diesen verwiesen wird. Es kann hier nichts anderes gelten, als wenn zur Bezeichnung eines Grundstücksteils auf irgendwelche im Gelände vorhandene oder von den Beteiligten erst angebrachte Orientierungshilfen wie Bäume, Zäune, Gräben, Pflöcke usw. verwiesen wird. Der Unterschied besteht nur darin, daß bei der Bezugnahme auf eine Orientierungshilfe im Gelände der Gegenstand, auf den sich die Beurkundung der Erklärung bezieht, unmittelbar identifiziert wird, während bei der Bezugnahme auf eine Karte (Lageplan, Skizze u.ä.) der Beziehungsgegenstand erst mittelbar, nämlich dadurch identifiziert werden kann, daß die Karte auf die Örtlichkeit übertragen wird.

Die auf eine Karte Bezug nehmende Urkunde ist allerdings im Grundbuch mit Rücksicht auf dessen Publizitätscharakter nur dann vollziehbar, wenn die Karte allgemein zugänglich ist. Dies wird am einfachsten und sichersten dadurch ermöglicht, daß die Karte und die Urkunde nach dem in § 44 BeurkG vorgesehenen Verfahren, wie das hier auch geschehen ist, mit Schnur und Prägesiegel verbunden werden.

4. Die Vorlegungsfrage ist somit dahin zu entscheiden, daß es zur Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch genügt, wenn der Grundstücksteil, auf den sich die Vormerkung bezieht, in eine in der Eintragungsbewilligung in Bezug genommene, allgemein zugängliche Karte (Lageplan, Skizze u.ä.) eingezeichnet ist.

5. Auf die weitere Beschwerde des Notars war somit der Beschluß der 5. Zivilkammer des Landgerichts Bremen vom 3. November 1971 aufzuheben und das Amtsgericht anzuweisen, von seinen Bedenken gegen die Eintragung der zugunsten der Bundesrepublik Deutschland und der Stadtgemeinde B bewilligten Auflassungsvormerkungen **abzu-**sehen.

Dr. Weber

Dr. Freitag

Hill

Offterdinger

Dr. Grell