

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

GBO § 29 Abs. 1

Zur Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch genügt es, wenn der Grundstücksteil, auf dem die Dienstbarkeit ausgeübt wird, in eine in der Eintragungsbewilligung in Bezug genommene allgemein zugängliche Karte (Plan, Skizze u.ä.) eingezeichnet ist.

BGH, Beschl. v. 9. Mai 1972 - V ZB 19/71 - OLG Bremen

LG Bremen

AG Bremen

BUNDESGERICHTSHOF

B 19/71

BESCHLUSS

in der Grundbuchsache

betreffend die im Grundbuch von B██████████ Bezirk Vorstadt R 16
Band 1 Blatt 23 eingetragenen Grundstücke Flur 16 Flurstück 35
und Flur 17 Flurstücke 8, 7 und 5/1

Beteiligte:

1. Eigentümer:

Ilse A██████████ geb. W██████████,
Ruth Wi██████████ geb. W██████████ und
Käthe H██████████ geb. W██████████ in Erbengemeinschaft

2. Stadtwerke B██████████ AG, vertreten durch ihren Vorstand Georg B██████████ und Gerhard T██████████ in B██████████, S██████████- ██████████straße ██████████,

Antragstellerin und Beschwerdeführerin,

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. ██████████ in B██████████, Hinter
dem Sc██████████, Haus der Handelskammer -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in der Sitzung vom 9. Mai 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Hill und Dr. Grell

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde der Stadtwerke B[REDACTED] AG wird der Beschluß der 5. Zivilkammer des Landgerichts Bremen vom 26. Februar 1971 aufgehoben.

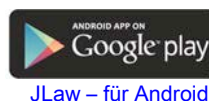
Das Amtsgericht Bremen wird angewiesen, von seinen Bedenken gegen die Eintragung der zugunsten der Stadtwerke B[REDACTED] AG bewilligten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit abzusehen.

G r ü n d e

1. In notariell beglaubigten Erklärungen vom 14. Oktober, 13. November und 15. November 1970 haben die Mitglieder der Erbengemeinschaft auf einem Formular der Stadtwerke B[REDACTED] AG zu deren Gunsten die Eintragung einer den Bau und die Unterhaltung einer Starkstromleitung betreffenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf ihren landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bewilligt und beantragt. Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 5/1 a soll ein Mast errichtet und



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



im übrigen sollen alle Grundstücke mit Leitungsseilen überspannt werden. Nach dem Inhalt der Dienstbarkeit sollen u.a. die zum Betrieb der Starkstromleitung erforderlichen Begehungen der Grundstücke gestattet sein; es soll ferner verboten sein, leitungsgefährdende Bäume und Sträucher zu pflanzen und solche Bauten aufzuführen, die den behördlich vorgeschriebenen Abstand von den Leitungsseilen überschreiten. Am Ende der Eintragungsbewilligung heißt es, daß die Ausübung der Dienstbarkeit "auf die im anliegenden Lageplan rot angelegte Fläche" beschränkt sei. Mit der Eintragungsbewilligung sind zwei Karten mit Schnur und Siegel verbunden, die keine amtliche Beglaubigung enthalten, vermutlich aber Ablichtungen aus amtlichen Karten enthalten. Auf diesen befinden sich rote Einzeichnungen von unterschiedlicher Breite.

Der Rechtspfleger des Grundbuchamts hat mit Zwischenverfügung die Bezugnahme auf den Lageplan beanstandet und verlangt, daß die zu belastenden Grundstücksteile so genau zu bezeichnen seien, daß Zweifel nicht entstehen könnten.

Erinnerung und Beschwerde der Stadtwerke AG B [REDACTED] blieben ohne Erfolg. Das Landgericht hat es zwar für zulässig gehalten, zur Bezeichnung des Umfangs eines nur auf einem Teil eines Grundstücks auszuübenden Rechts auf einen Lageplan Bezug zu nehmen; der in § 29 Abs. 1 GBO vorgeschriebenen Form genüge ein Lageplan aber nur, wenn er eine öffentliche Urkunde sei.

Das Hanseatische Oberlandesgericht in Bremen möchte der weiteren Beschwerde der Stadtwerke B[REITENBURG] AG stattgeben (DNotZ 1971, 663). 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, von den auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidungen des Kammergerichts und des Oberlandesgerichts Düsseldorf (und damit auch von dem späteren, dieselbe Rechtsfrage betreffenden Beschluß des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 14. Juli 1967 - 3 W 233/67 - OLGZ 1967, 455, in dem auf den früheren Beschluß vom 13. September 1963 Bezug genommen ist) abweichen will. Das vorlegende Oberlandesgericht will zwar den Begriff Schriftstück in § 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG anders, nämlich dahin auslegen, daß er auch auf den einer notariellen Urkunde beigefügten Lageplan zutrifft. Damit will es aber nur erreichen, daß der Lageplan entgegen den Auffassungen des Kammergerichts und des Oberlandesgerichts Düsseldorf als öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde im Sinne des § 29 Abs. 1 GBO anzusehen ist. Gegenstand der Vorlegung an den Bundesgerichtshof ist daher nicht die Vorschrift des § 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG, sondern die des § 29 Abs. 1 GBO. Das vorlegende Oberlandesgericht hat auch selbst die Beschlüsse des Kammergerichts und des Oberlandesgerichts Düsseldorf als seiner eigenen Auffassung entgegenstehend bezeichnet.

3. Die weitere Beschwerde ist zulässig (§ 78 GBO) und auch in rechter Weise eingelegt (§ 80 Abs. 1 GBO). Sie ist im Ergebnis auch begründet.

Das Kammergericht, auf dessen Entscheidung sich auch das Oberlandesgericht Düsseldorf bezieht, geht von dem Zweck des § 29 GBO aus, den es darin sieht, mit Rücksicht auf die Sicherheit des Grundbuchverkehrs zuverlässige Eintragungsunterlagen zu verlangen; da eine solche Zuverlässigkeit aber auch für die eine Eintragungsgrundlage bildenden Karten und Zeichnungen gelten müsse, so ergebe sich daraus, daß hinsichtlich der einer Eintragungsbewilligung beigefügten und in ihr in Bezug genommenen Karte oder Zeichnung die entsprechende Anwendung des § 29 Satz 1 GBO geboten sei. Das Kammergericht stellt aus diesen Gründen den Rechtsgrundsatz auf, daß, wenn eine Eintragungsbewilligung auf eine Karte oder Zeichnung Bezug nehme, die Eintragung nur erfolgen solle, wenn diese Karte oder Zeichnung eine öffentliche Urkunde sei.

Die Befolgung dieses von dem Kammergericht aufgestellten Grundsatzes führt, wie die Beschwerdeführerin mit Recht hervorhebt, in der Praxis zu nicht unerheblichen Schwierigkeiten. Das gilt zunächst für das Erfordernis, daß die Karten und Zeichnungen, die eine zur Grundbucheintragung erforderliche Erklärung verdeutlichen sollen, öffentliche Urkunden sein müssen. Denn selbst wenn eine amtliche Karte in Form eines beglaubigten Ausschnitts aus der Flurkarte verwendet wird, nehmen die nachträglich eingesetzten kartographischen

Zeichen, auf die in den Erklärungen verwiesen wird, nicht an der Beweiskraft der öffentlichen Urkunde teil, da sie nicht von einer zuständigen Behörde herrühren (Weber, DNotZ 1972, 133, 135) und deshalb, wie das vorlegende Oberlandesgericht mit Recht hervorhebt, nicht Bestandteil einer vorhandenen amtlichen Karte sind. Es muß deshalb, wenn man der Auffassung des Kammergerichts folgt, auf die Bezugnahme auf Karten und Zeichnungen überhaupt verzichtet und statt dessen die Fläche, auf der die Dienstbarkeit ausgeübt werden soll, in der Eintragungsbewilligung so beschrieben werden, daß sie in der Natur ohne weiteres erkennbar ist. Eine solche Beschreibung der Ausübungsstelle der Dienstbarkeit scheidet hier aber deshalb aus, weil die Ausübungsstelle der von der Erbengemeinschaft bewilligten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit keine durch gerade Linien begrenzte geometrische Figur, sondern, wie sich aus dem Vortrag der Beschwerdeführerin ergibt und auch aus der Einzeichnung in dem beigelegten Lageplan zu entnehmen ist, eine Fläche darstellt, die zum Teil durch parabolisch verlaufende Linien begrenzt ist. Ist aber auch eine wörtliche Beschreibung der Ausübungsstelle einer Dienstbarkeit in der Eintragungsbewilligung nicht möglich, so bleibt als Ausweg nur die Abschreibung der von der Dienstbarkeit betroffenen Grundstücksflächen und deren Eintragung als selbständige Grundstücke. Darauf hat das Landgericht auch hingewiesen. Dieses Verfahren würde aber nicht nur zu einer unzweckmäßigen Aufteilung von Grundstücken führen, sondern wäre wegen der damit verbundenen zeitraubenden und kostspieligen Vermessungen auch für alle Beteiligten unzumutbar.

Die in Frage stehende Rechtsprechung des Kammergerichts hat mehrfach Widerspruch gefunden (vgl. allgemein Bockemühl, Formbedürftige Willenserklärungen und Bezugnahmemöglichkeiten, Diss. Köln 1969, 19 ff). So wird es als bedenkenfrei bezeichnet, die mit der Urkunde verbundene oder genügend bezeichnete Karte als notwendigen Bestandteil der in der Urkunde enthaltenen Beurkundung eines tatsächlichen Vorgangs anzusehen; die Urkunde beweise dann, daß eben diese Karte von den Beteiligten vorgelegt worden sei; die Karte sei also, gleichgültig von wem und wie gut sie gezeichnet sei, Bestandteil einer öffentlichen Urkunde (Zölzer, MittRheinNotK 1968, 294, 300). Eine andere Meinung geht dahin, bei einer Bezugnahme auf eine Karte oder Zeichnung wäre es gekünstelt zu behaupten, daß zwar das im schriftlichen Protokoll zunächst undeutlich oder weniger deutlich Erklärte öffentlichen Glauben im Sinne des § 415 ZPO genieße, dasjenige aber, worauf es letzten Endes ankomme, dieses öffentlichen Glaubens entraten müsse; daraus aber, daß § 176 Abs. 2 FGG Schriften als Protokollbestandteile zulasse, müsse nicht gefolgert werden, daß deswegen andere Protokollbestandteile unzulässig wären (Crusius, DNotZ 1966, 657, 661; vgl. hierzu auch Haegeler, Rpfleger 1967, 33, 43, wonach diese Kritik an der Rechtsprechung des Kammergerichts einiges für sich habe, formellrechtlich bei ihrer Bejahung aber immer § 29 GBO verletzt werde). Schließlich hat das Landgericht Nürnberg-Fürth (Rpfleger 1958, 378) - ohne allerdings seine Auffassung zu begründen - eine private Karte oder Zeichnung, auf die in der Eintragungsbeurkundung Bezug genommen worden ist, als Bestandteil

der öffentlich beglaubigten Urkunde angesehen (vgl. auch Beschluß des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 6. April 1970 - 2 Z 8/70).

4. Unter Hinweis darauf, daß in der Karte eingezeichnete Linien den durch eine Grunddienstbarkeit belasteten Teil eines Grundstücks genauer wiedergäben, als wenn eine lange und umständliche Beschreibung dieses belasteten Grundstücksteils erfolge, möchte das vorliegende Oberlandesgericht in Erweiterung des herkömmlichen Begriffs der Schrift in § 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG die Abgabe der Eintragungsbewilligung für eine Dienstbarkeit durch Einzeichnung in eine bestehende amtliche Karte zulassen.

Dieser Weg ist jedoch nicht gangbar. Es stand ihm früher die Vorschrift des § 176 Abs. 2 FGG und steht ihm jetzt die des § 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG entgegen. Nach § 176 Abs. 2 FGG konnten Karten, Pläne und dergleichen auch dann nicht Protokollanlagen sein, wenn sie dem Protokoll beigelegt waren und dieses auf sie Bezug nahm (Urteil des Senats vom 26. April 1968 - V ZR 67/65, DNotZ 1968, 623). Dasselbe muß jedoch auch für die Vorschrift des § 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG gelten, da sie die des § 176 Abs. 2 FGG nur sprachlich, nicht aber auch inhaltlich geändert hat.

Das von dem vorlegenden Oberlandesgericht erstrebte Ziel kann aber auf andere Weise erreicht werden, wobei es gleichgültig ist, ob die Karten, Pläne und

dergleichen einer öffentlichen Beurkundung oder einer öffentlich beglaubigten Erklärung beigelegt sind.

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 (Weber aaO 135, 144). 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 (vgl. Urteil des Senats vom 17. Januar 1969 - V ZR 162/65, DNotZ 1969, 486 und

OLG München DNotZ 1971, 544). 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 (Plan, Skizze u.ä.) der Beziehungsgegenstand erst mittelbar, nämlich dadurch identifiziert werden kann, daß die Karte auf die Örtlichkeit übertragen wird (Weber aaO 135/136, 144).

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 (Weber aaO 145/146, 147).

5. Die Vorlegungsfrage ist somit dahin zu entscheiden, daß es zur Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch genügt, wenn der Grundstücksteil, auf dem die Dienstbarkeit ausgeübt wird, in eine in der Eintragungsbewilligung in Bezug genommene allgemein zugängliche Karte (Plan, Skizze u.ä.) eingezeichnet ist.

6. Auf die weitere Beschwerde der Stadtwerke B[REDACTED] AG war somit der Beschluß der 5. Zivilkammer des Landgerichts Bremen vom 26. Februar 1971 aufzuheben und das Amtsgericht Bremen anzuweisen, von seinen Bedenken gegen die Eintragung der zugunsten der Stadtwerke B[REDACTED] AG bewilligten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit abzusehen.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Mattern

Hill

Dr. Grell