

K R E I S S C H R E I B E N
DER VERWALTUNGSKOMMISSION
DES OBERGERICHTES DES KANTONS ZUERICH

an die
Notariate

über das Beurkundungsverfahren, wenn Beilagen
zur Urkunde als Bestandteile des zu beurkunden-
den Rechtsgeschäftes gelten

vom 15. September 1982

Das Bundesgericht hat in einem staatsrechtli-
chen und in einem Berufungsverfahren vom 22. April
1980 (publiziert in ZBGR 62 S. 42 ff. und 45 ff.)
die Gültigkeit eines Kaufsvertrages verneint,
in dem die Grenzen und die Lage der Kaufsrechtspar-
zelle im Vertrag nicht näher bestimmt, sondern aus
einer der Urkunde beigehefteten Planskizze ersicht-
lich sind. Im Kaufsvertrag, der zur Beurteilung
vorlag, ist am Schluss des von den Parteien unter-
zeichneten Vertrages die nach dem kantonalen Recht
vorgeschriebene Beurkundungsformel (ohne Hinweis
auf die Planskizze) und die Unterschrift der Urkundsperson angebracht. Als letzte Seite folgt der Situationsplan mit der Bezeichnung der Kaufsrechtsfläche und versehen mit einem Datum und den Unterschriften der Parteien. Das Datum ist nicht identisch mit demjenigen der Beurkundung, wobei davon ausgegangen werden kann, dass die Planskizze bei der Beurkundung wohl vorgelegen hat, die Parteien sie aber bereits früher unterzeichnet haben. Die Urkundsperson hat die Planskizze hingegen nicht unterschrieben.

Das Bundesgericht geht davon aus, dass es eine Frage des kantonalen Rechts ist, ob ein von der Urkundsperson nicht unterzeichneter Plan als beurkundet gilt. Enthält das kantonale Recht keine Bestimmung, die Pläne und Texte unterschiedlich behandelt, so ist es keineswegs überspitzter Formalismus, wenn Planbeilagen gleich wie Schriftstücke als Urkunden behandelt und den Vorschriften über das Beurkundungsverfahren unterworfen werden.

Im Kanton Zürich sind die Rechtsgrundlagen über das öffentliche Beurkundungsverfahren in §§ 236 ff. EGzZGB normiert. Für die Beurkundung von Willenserklärungen werden diese kantonalen Gesetzesnormen ergänzt durch §§ 12 ff. der Notariatsverordnung. Wenn Beilagen als Bestandteile der Urkunde gelten, hält § 48 Notariatsverordnung fest, dass sie von den Parteien zu unterzeichnen und wenn möglich mit der Urkunde zu verbinden sind. Es wird aber offen gelassen, ob eine als Bestandteil geltende Beilage mit der Urkunde so zu verbinden ist, dass die Beurkundungsformel mit der Unterschrift der Urkundsperson erst im Anschluss daran anzubringen ist oder ob die Beilage auch nach der Beurkundungsformel der Urkunde angefügt werden darf. Ebenfalls fehlt eine Vorschrift, wie vorzugehen ist, wenn die Beilage an einem separaten Ort aufbewahrt wird. Andererseits stellt sich ernsthaft die Frage, ob die Urkundsperson nicht schon aufgrund der bundesrechtlichen Mindestvorschriften an die öffentliche Beurkundung ihre Unterschrift so anzubringen hat, dass sie auch die in der Urkunde zu Bestandteilen erklärten Beilagen deckt.

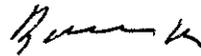
Im Interesse einer klaren Rechtslage rechtefertigt es sich, das Verfahren hierüber näher zu regeln. Soweit Beilagen in die Urkunde integriert und die Beurkundungsformel mit der Unterschrift der Urkundsperson

nach den Beilagen beigelegt werden, umfasst der Beurkundungsvorgang die ganze Urkunde samt Beilagen. Einer Klarstellung bedarf es jedoch, wenn die als Bestandteile zur Urkunde geltenden Beilagen separat aufbewahrt oder der eigentlichen Urkunde beigeheftet werden. In diesen Fällen muss sich aus der Beurkundungsformel klar ergeben, dass die Beilagen auch in das Beurkundungsverfahren einbezogen wurden. Die Beilagen sind zudem mit der Unterschrift der Urkundsperson zu versehen. Im übrigen sind die entsprechenden Bestimmungen des EGzZGB und der Notariatsverordnung zu beachten.

Wir weisen Sie an, künftig in diesem Sinne vorzugehen.

Im Namen der Verwaltungskommission
des Obergerichtes

Der Präsident:



Der Obergerichtsschreiber:

