

# Checkliste Vermessungsschriften

Gemarkung (Nr.):

Flur(-en):

Flurstück(-e):

Auftr.-Nr.

C-Nr.

Riss-Nr.

Antragstellung gem. Nr. 16.1 ErhE <sup>1</sup>

Bodenbewegungsgebiet

Messgenehmigung/Berechtigung

## Vollständigkeit der Vermessungsschriften (formale Prüfung)

### Analog einzureichen Nr. 22.2.1 Buchst. a - e ErhE

ja

Bemerkung

Fertigungsaussage durch ÖbVI unterschrieben, gesiegelt (Anl. 8, Bl. A)

Örtl. und häusl. Bearbeitung ausgefüllt (Anl. 8, Bl. A) <sup>2</sup>

Fortführungsriß mit:

- Messdatenübersichten (Anl. 8, Blätter B1, B2 und C)

- VP-Liste (Anl. 8; Blatt D)

Grenzniederschrift (Anl.12) mit Vollmachten, etc.

behördlichen Genehmigungen <sup>3</sup>

Vereinigungsanträge und Ergebnisse von Belastungsanfragen

von Hand berichtigte oder mit Identitätsprüfungen versehene AP-Karten

nicht notwendig

nicht notwendig

soweit daran angeschlossen und geändert

ausgedruckte VU (Nr. 22.2.2 ErhE)

### Digital einzureichen Nr. 22.2.1 Buchst. f - k ErhE

ja

Bemerkung

Protokollierung der Vermessung (sämtliche Blätter der Anl. 8)

Erhebungsdaten im Format NAS-ERH (Liegenschaftsverm., Anl. 3.1)

Anschriften und Namen der Beteiligten (für Fo-Mitteilungen)

Anschrift(en) des(r) Kostenschuldner(s)

verwendeter ALKIS-Bestandsdatenauszug

Datei der verwendeten Punkte (Anl. 3.1)

neu angefertigte AP-Karten

bei komplexen Gebäuden ggf. Foto

**gleich** den Koordinaten aus VP-Liste (Blatt D)

## Prüfung (inhaltliche Prüfung)

### Fortführungsriß (Nr. 23 ErhE)

#### Ausarbeitung Nr. 23.2 und 23.3 ErhE

ja

Bemerkung

Flurstücksgeometrie und -nummern richtig eingetragen

Gebäude und Bauteile richtig eingetragen <sup>4</sup>

TN richtig verschlüsselt eingetragen (s. a. Nrn. 8.2 u. 8.3) <sup>5</sup>

Nummerierungsbezirk, NBZ-Grenze <sup>6</sup>

Punktnummern richtig eingetragen

Lagebezeichnung richtig eingetragen

Nordpfeil

Flur-, Gemarkungs-, politische Grenzen richtig eingetragen

Abmarkungen richtig eingetragen <sup>7</sup>

dauerhafte Grenzeinrichtungen <sup>8</sup>

gemessene Maße entsprechend Nr 33.4 ErhE <sup>9</sup>

gerechnete Maße als solche gekennzeichnet (Nr. 23.2.2 Buchst. e)

Risskopf vollständig (VU, Abm., Katasterbez., Datum GN, ...)

Riss zum Scannen geeignet?

Unterschrift, Datum

#### Grenzuntersuchung Nr. 19 ErhE

ja

Koordinatenvergleich s. VP-Liste (Blatt D)

Koordinatenkataster

orthogonales Kataster (Nachweis GU im Fortführungsriß)

Maße, Geometrie, ... => zulässige Abweichungen eingehalten <sup>10</sup>

Behandlung unzulässiger Abweichungen gem. Nr. 19.4 ErhE

**Vermessung Nr. 33 ErhE**

Koordinatenkataster erzeugt

Geometrische Bedingungen erfüllt (ggf. durch vorabger. Sollpunkte)

GNSS Anforderungen eingehalten <sup>11</sup>

Kontrollpunkt gemessen

Grenzbezug bei Gebäudeeinmessung gem. Nr. 28.3.1 erforderlich

nicht notwendig, da kombiniertes Verf.

☐ nein☐ ja**Grenzniederschrift****Ausarbeitung**

ja

**Bemerkung**

Beteiligte u. sonst. Interessenten richtig aufgeführt

(Nachweis Identität, ggf. Bevollmächtigung, nicht erschienen, ...)

Flurstücksgeometrie und -nummern richtig eingetragen

Grenzsituation und Abmarkungen richtig eingetragen <sup>12</sup>Grenzeinrichtungen richtig eingetragen <sup>13</sup>Gebäude und Hausnummern richtig eingetragen <sup>14</sup>

Lagebezeichnung richtig eingetragen

Behördliche Genehmigungen (Datum/Az.) eingetragen

Teil A) Grenzuntersuchung vollständig beschrieben gem. Fo-Riss <sup>15</sup>

Teil B) Grenzermittlung

Beschreibung nachvollziehbar

entspricht augenscheinlich TG

Teil C) Kennzeichnung der Grenzen <sup>16</sup>

Beschreibung nachvollziehbar (vgl. Skizze zur GN)

Teil D) Erklärungen vollständig und nachvollziehbar

1. Grenzfeststellung

2. Abmarkung

3. Amtliche Bestätigung

4. sonstige

LWG nicht maßgeblich

schriftliche Bekanntgaben versendet/zugestellt <sup>17</sup>Vollmachten vollständig beigelegt <sup>18</sup>Bei Änderungen § 44a BeurkG beachtet <sup>19</sup>Datum, Unterschrift, Siegel <sup>20</sup>

Besonderheiten nach LWG beachtet

**Koordinatenberechnung**

Ausgleichung entspr. Vorgaben des ErhE

aktuellen Bestandsdatenausgang verwendet

ggf. s. Checkliste Ausgleichung

**Besonderheiten:**

**AG „Anwendung satellitengeodätischer Verfahren“ der Bezirksregierungen Köln und Düsseldorf**

**Checkliste „Vermessungsschriften“**

**Stand 31.08.2022**

**Vorwort**

Der Erhebungserlass regelt in den Nrn. 22-25 den Inhalt der Vermessungsschriften, mit denen die Vermessungsstelle Liegenschaftsvermessungen dokumentiert und bei der Katasterbehörde zur Übernahme einreicht. Die Checkliste füllt diese Schnittstelle zwischen Vermessungsstelle und Katasterbehörde mit Leben, ohne dass sie dadurch Bestandteil der Vermessungsschriften wird.

Im Zusammenwirken zwischen Vermessungsstelle und Katasterbehörde kommt der Fertigungsaussage (Nr. 22.3 ErhE) eine besondere Bedeutung zu: Mit dieser Fertigungsaussage bestätigt die Vermessungsstelle ausdrücklich die Vollständigkeit und die Richtigkeit der eingereichten Vermessungsschriften und übernimmt damit die Verantwortung für die vorschriftenkonforme Bearbeitung der Liegenschaftsvermessung. Diese Aussage kann selbstredend nur dann getätigt werden, wenn die Vermessungsschriften durch die Vermessungsstelle umfassend geprüft wurden; dies sollte auch im Sinne eines bürointernen Qualitätsmanagements eine Selbstverständlichkeit sein! Im Umkehrschluss sollte es auf Seiten der Katasterbehörde nicht erforderlich sein, diese Prüfung der Vermessungsstelle im Rahmen der Übernahme zu wiederholen; vielmehr sollte sich die Katasterbehörde darauf konzentrieren, die Einpassung der eingereichten Liegenschaftsvermessung in den Katasternachweis zu gewährleisten.

Die Checkliste dient Vermessungsstellen in erster Linie dazu, die formalen Ansprüche an die Vermessungsschriften anhand der aufgeführten Punkte abzuklären. Materielle Inhalte der Vermessungsschriften können hiermit nur bedingt abgeprüft werden. Insbesondere sei hier der Bereich der Grenzuntersuchung genannt. Die Durchführung der Grenzuntersuchung wird immer eine Einzelfallentscheidung der Vermessungsstelle bleiben, die sie in Kenntnis des Katasternachweises, der Örtlichkeit und mit den Beteiligten anhand der Vorschriftenlage trifft.

**Erläuterungen**

1. Nach Nr. 16.1 ErhE ist der Antrag des Eigentümers durch Unterschrift, entweder im Antrag selber oder in der Grenzniederschrift, nachzuweisen. Eine Bekanntgabe der GN an den Eigentümer reicht als Antragsnachweis nicht aus.
2. Die Angabe des Namens des häuslichen und örtlichen Bearbeiters ist ausreichend, wegen der abschließenden Fertigungsaussage des ÖbVI ist eine Unterschrift der Bearbeiter nicht erforderlich.
3. Das Erfordernis behördlicher Genehmigungen ergibt sich aus Anhang 1.
4. Zu den richtigen Eintragungen des Gebäudes bzw. Bauteile zählen u. a. nach Nr. 28.4 ErhE:
  - a. die Gebäudegeometrie (Nr. 28.2 ErhE)
  - b. die Gebäudefunktion, Bauwerksfunktion oder Bauteilsbauart in der Verschlüsselung des ALKIS-OK (Schlüsselzahl, kein Text!)
  - c. ggf. der Gebäudename
  - d. die Anzahl der oberirdischen Geschosse

- e. ob es sich um ein Hochhaus handelt
  - f. ob das Gebäude bzw. der Bauteil aufgeständert ist
  - g. die Adresse (Lagebezeichnung, Hausnummer)
5. Die tatsächliche Nutzung wird nur verschlüsselt dargestellt – kein Text!
  6. Bei der Eintragung des Nummerierungsbezirks (NBZ) ist darauf zu achten, dass der NBZ der Punktnummer identisch ist mit dem NBZ der endgültigen Koordinate.
  7. Alte Abmarkungen entsprechend Katasternachweis; vorgefundene, vom Katasternachweis abweichende Abmarkungen in Rot; neu gesetzte Abmarkungen in Rot; Aussage über Abmarkungsart gemäß Anl. 3.1 ErhE.
  8. „Dauerhafte Grenzeinrichtung“ sind entsprechend § 20 (1) VermKatG NRW z. B. Mauerecken, Zaunpfähle, die den Grenzpunkt hinreichend genau und dauerhaft kennzeichnen.
  9. Messband  $\leq 20$  m; elektronische Handentfernungsmesser  $\leq 40$  m.
  10. Orthogonales Kataster: Nachbarschaften berücksichtigt, geometrische Bedingungen, vorgefundene Abmarkungen, Überprüfung eines anhand des Katasternachweises vorab berechneten und örtlich abgesteckten Grenzpunktes.
  11. PDOP  $\leq 6$  (= GDOP  $\leq 8$ ), Mindestelevation von  $10^\circ$  bei jedem genutzten Satelliten, Mindestanzahl von 5 Satelliten, mind. 10 Messepochen (Nr. 33.2 ErhE).
  12. Zu prüfen ist insbesondere die Übereinstimmung zwischen Fortführungsriß und Skizze zur Grenzniederschrift. Sind Grenzsituation und die Abmarkungen in der Skizze zur Grenzniederschrift und dem Fortführungsriß identisch (Nr. 24.3.1 ErhE)?
  13. Die Darstellung von topographischen Elementen (z. B. Mauern entlang einer Grenze, die aber keine Grenzeinrichtungen sind) soll vermieden werden (Nr. 24.3.2 ErhE).
  14. Gebäude sollen nur dargestellt werden, wenn sie den Grenzverlauf veranschaulichen. Sind die Gebäude bereits im Liegenschaftskataster nachgewiesen, ist ein örtliches Aufmaß i. d. R. nicht erforderlich.
  15. Der Befund über die nach Nr. 27.1 und/oder 29.2 ErhE zu untersuchenden Grenzen soll in Abschnitt A) der Grenzniederschrift beschrieben werden, z. B. nicht vorgefundene Abmarkungen, abweichend vom Katasternachweis vorgefundene Vermarkungen an Grenzpunkten, tiefstehend vorgefundene Abmarkungen, fehlende sichtbare Abmarkung aber Untervermarkung noch da, festgestellte unzulässige Abweichung (Nr. 24.2.6 ErhE). Weiterhin sollen Besonderheiten kommentiert werden, z. B. wenn ein indirekt abgemarkter Grenzpunkt oder eine zurückgestellte Abmarkung im Rahmen der Grenzuntersuchung vorgefunden wurde, auf die weiter bestehenden Hinderungsgründe für eine direkte Abmarkung des Grenzpunktes ist unter A) Grenzuntersuchung hinzuweisen (vgl. TOP 3.2 der Dienstbesprechung mit den ÖbVI im Regierungsbezirk Köln am 27.11.2014).
  16. Auf Besonderheiten bei der Kennzeichnung der Grenzen ist – mit Begründung – hinzuweisen, z. B. bei einem Verzicht auf eine Abmarkung in den Fällen des § 20 (2) VermKatG NRW, bei indirekter Abmarkung eines Grenzpunktes (Nr. 20.1.2 ErhE), bei zutreffender Kennzeichnung der Grundstücksgrenze durch markante Merkmale an Gebäuden oder an Grenzeinrichtungen (§ 20 (1) VermKatG NRW) und bei einer Zurückstellung der Abmarkung (§ 20 (3) VermKatG NRW). Weiterhin ist der Umgang mit Abmarkungsmängeln zu erläutern: Grundsätzlich stellt jede tiefstehend vorgefundene Abmarkung einen Abmarkungsmangel dar, da eine Abmarkung gemäß § 20 (1) VermKatG NRW sichtbar sein muss. Die Vermessungsstelle entscheidet nach Beratung des Auftraggebers im Sinne der Abmarkungsverpflichtung des VermKatG NRW verantwortlich, ob der Abmarkungsmangel zu beheben ist. Z. B. ist der Grenzpunkt neu abzumarken, wenn standsicher eine neue Abmarkung aufgesetzt eingebracht werden kann oder die

tiefstehend vorgefundene Abmarkung nicht zugänglich ist (z. B. unter Gehwegplatten). Die Katasterbehörde hat die Entscheidung der Vermessungsstelle grundsätzlich zu akzeptieren.

17. Nach Nr. 26.2.4 ErhE sind Durchschriften der Bekanntgabe und Zustellungsnachweise der Grenzniederschrift beizufügen. Entsprechend der 3. Seite der Anlagen 14 und 15 zum ErhE sind u. a. die Daten der Bekanntgabe und des Fristablaufs zu vermerken.
18. Hinweise zu Art und Umfang von Vollmachten ergeben sich aus Anhang 2. Wegen der Schriftformerfordernis in Nr. 24.5.1 ErhE soll die Vollmacht im Original beigelegt werden, eine Übermittlung der Vollmacht per Telefax oder per E-Mail ist zugelassen. Eine (im Original vorgelegte) Dauervollmacht soll als Kopie beigelegt werden.
19. Bei offensichtlichen Mängeln ist ein Nachtragsvermerk ausreichend, sonst ist die Aufnahme einer besonderen Niederschrift erforderlich (vgl. Anhang 3).
20. Wird die Skizze auf einem besonderen Blatt gefertigt, so ist darauf in der Grenzniederschrift hinzuweisen; auf der Skizze ist ein entsprechender Vermerk anzubringen und von der Verhandlungsleiterin oder vom Verhandlungsleiter zu unterschreiben und zu siegeln. (Nr. 24.4.3 ErhE)

## **Anhang 1: Behördliche Genehmigungen (Nr. 16.3.1 ErhE)**

„Bei der Durchführung von Teilungsvermessungen sind behördliche Genehmigungen zu beachten.  
[...]"

### **1. Erfordernis behördlicher Genehmigungen**

<p>§ 7 Bau O NRW v. 30.06.2021. in Kraft getreten am 2.7.2021</p>	<p>(1) Die Teilung eines <b>Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist oder das aufgrund einer Genehmigungsfreistellung bebaut werden darf</b>, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Die Genehmigung ist bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Einer <b>Genehmigung bedarf es nicht</b>, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Teilung in öffentlich-rechtlichen Verwaltungsverfahren vorgenommen wird oder der Bund<sup>1</sup>, das Land oder eine Gebietskörperschaft an der Teilung beteiligt ist, oder</li> <li>2. eine mit der Wahrnehmung der Aufgaben befugte Person gemäß § 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes in der Fassung vom 1. März 2005 (<a href="#">GV. NRW. S. 174</a>), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 14. April 2020 (<a href="#">GV. NRW. S. 218b</a>) geändert worden ist, die bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeit der Teilung bescheinigt hat.</li> </ol> <p>Bedarf die Teilung keiner Genehmigung, hat die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag von Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis steht einer Genehmigung gleich.</p> <p>(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes, den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderlaufen.</p> <p>(3) § 70 Absatz 2 Satz 1 und 4 gelten entsprechend.</p>
<p>§ 51 Abs. 1 BauGB</p>	<p>Von der <b>Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung nach § 71</b> dürfen im Umlegungsgebiet nur mit schriftlicher Genehmigung der Umlegungsstelle</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ein Grundstück geteilt oder Verfügungen über ein Grundstück und über Rechte an einem Grundstück getroffen oder Vereinbarungen abgeschlossen werden, durch die einem anderen ein Recht zum Erwerb, zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteils eingeräumt wird, oder Baulasten neu begründet, geändert oder aufgehoben werden;</li> </ol>

<sup>1</sup> Im Zusammenhang mit der Konversion ehemaliger bundeseigener Flächen tritt in der Regel die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Eigentümer dieser Liegenschaften auf. Nach § 1 des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImAG) vom 09.12.2004 handelt es sich bei der BImA um eine bundesunmittelbare rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechtes. Damit handelt es sich um eine eigenständige juristische Person des öffentlichen Rechtes, die mit dem „Bund“ als Körperschaft des öffentlichen Rechtes nicht identisch ist. Gemäß § 2 BImAG ist das Eigentum an allen inländischen Dienstliegenschaften mittlerweile per Gesetz vom Bund auf die BImA übertragen worden. Die BImA verwaltet danach nicht nur im Auftrag das Eigentum des Bundes, sondern ist (alleinige) Eigentümerin; Immobilieneigentum des Bundes als Körperschaft ist nach dieser rechtlichen Konstruktion nicht mehr vorgesehen.

Im Hinblick auf den eindeutigen Wortlaut des § 8 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW (2018) ist für die Teilung eines Grundstückes im Eigentum der BImA eine Teilungsgenehmigung erforderlich, sofern nicht das Land, eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband als Erwerber, Eigentümer oder Verwalter beteiligt ist.

	<p>[...]</p> <p>Einer Genehmigung nach Satz 1 bedarf es im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur, wenn und soweit eine Genehmigungspflicht nach § 144 nicht besteht.</p>
§ 109 BauGB	<p>(1) Von der <b>Bekanntmachung über die Einleitung des Enteignungsverfahrens an</b> bedürfen die in § 51 bezeichneten Rechtsvorgänge, Vorhaben und Teilungen der schriftlichen Genehmigung der Enteignungsbehörde.</p> <p>(2) Die Enteignungsbehörde darf die Genehmigung nur versagen, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass der Rechtsvorgang, das Vorhaben oder die Teilung die Verwirklichung des Enteignungszwecks unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde.</p> <p>(3) Sind Rechtsvorgänge oder Vorhaben nach Absatz 1 vor der Bekanntmachung zu erwarten, kann die Enteignungsbehörde anordnen, dass die Genehmigungspflicht nach Absatz 1 bereits zu einem früheren Zeitpunkt eintritt. Die Anordnung ist ortsüblich bekannt zu machen und dem Grundbuchamt mitzuteilen.</p> <p>(4) § 22 Absatz 5 Satz 2 bis 5, § 51 Absatz 2 und § 116 Absatz 6 sind entsprechend anzuwenden.</p>
§ 144 Abs. 2 BauGB	<p>Im <b>förmlich festgelegten Sanierungsgebiet</b> bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde</p> <p>[...]</p> <p>5. die Teilung eines Grundstücks.</p>
§ 85 FlubG	<p>Für die <b>Einbeziehung von Waldgrundstücken in ein Flurbereinigungsverfahren</b> gelten folgende Sondervorschriften:</p> <p>[...]</p> <p>9. Die Teilung von Waldgrundstücken, die in gemeinschaftlichem Eigentum stehen (§ 48 Abs. 1), und die Aufhebung von Dienstbarkeiten (§ 49 Abs. 1) bedürfen der Zustimmung der Forstaufsichtsbehörde.</p> <p>[...]</p>
§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 GrdstVG <sup>2</sup>	<p>§ 2 (1) Die <b>rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks</b> und der schuldrechtliche Vertrag hierüber bedürfen der Genehmigung. Ist ein schuldrechtlicher Vertrag genehmigt worden, so gilt auch die in Ausführung des Vertrages vorgenommene Auflassung als genehmigt. Die Genehmigung kann auch vor der Beurkundung des Rechtsgeschäfts erteilt werden.</p> <p>§ 1 (3) Grundstück im Sinne dieses Gesetzes ist auch ein Teil eines Grundstücks.</p>

<sup>2</sup> Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz).

	§ 1 Ausführungsgesetz zum GrdstVG: Die Veräußerung von Grundstücken bis zu einer Größe von 1,0 Hektar bedarf keiner Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz [...].
Nr. 15.6 ErhE <sup>3</sup>	Bei Liegenschaftsvermessungen oder Sonderungen in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz holt die Vermessungsstelle vor der Durchführung der Liegenschaftsvermessung oder der Sonderung das Einvernehmen der Flurbereinigungsbehörde ein. Soll eine Grundstücksteilung im alten Bestand durchgeführt werden, trifft die Flurbereinigungsbehörde eine Aussage über das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Sonderung. Die Vermessungsstelle hat ihrem Antrag auf Übernahme der Vermessungsschriften in das Liegenschaftskataster die Stellungnahme der Flurbereinigungsbehörde beizufügen.

## 2. Prüfung einer behördlichen Genehmigung bei der Übernahme

Im Rahmen der Übernahme prüft die Katasterbehörde, ob die behördliche Genehmigung inhaltlich korrekt durch die Vermessungsstelle umgesetzt wurde. Hierzu gehört insb. die Frage, ob

- die Teilungsvermessung auf dem richtigen Grundstück durchgeführt wurde und
- die vermessungstechnisch realisierte Teilung der Teilungsgenehmigung entspricht.

In Zweifelsfällen empfiehlt es sich, Abweichungen zwischen vermessungstechnisch realisierter Teilung und Teilungsgenehmigung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde zu erörtern.

Die Prüfung der Realisierung der Teilungsgenehmigung umfasst dabei ausschließlich die geometrische Lage der Grenze; die Einhaltung rechtlicher Vorgaben obliegt den jeweiligen Genehmigungsbehörden.

<sup>3</sup> Mit Inkrafttreten des ZusArbErl FlubG i. d. F. vom 16.03.2016 wurde die bisherige Regelung zur „Zusammenarbeit bei Liegenschaftsvermessungen im alten Bestand“ (Nr. 3.7) aufgehoben und eine inhaltsgleiche Vorschrift in den ErhE aufgenommen.



## **Anhang 2: Vollmachten**

Im Erhebungserlass findet man zum Thema Bevollmächtigte folgende Ausführungen:

### „24.5 Bevollmächtigte 24.5.1

Lassen sich Beteiligte durch Bevollmächtigte vertreten, so genügt eine einfache, unbeglaubigte schriftliche Vollmacht oder die Vorlage einer Dauervollmacht.

### 24.5.2

Sind Vertreter nur mündlich bevollmächtigt, so soll die Bevollmächtigung durch die Vertretenen schriftlich bestätigt werden. Von nicht bevollmächtigten Vertretern abgegebene Erklärungen sind nur wirksam, wenn sie von den Vertretenen genehmigt werden. Die Genehmigung soll schriftlich erklärt werden (Anlage 13).

### 24.5.3

Die Vollmachten, Bestätigungen und Genehmigungen sind der Grenzniederschrift beizufügen.

### 24.5.4

Die Verhandlungsleiterin oder der Verhandlungsleiter sowie deren Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter dürfen nicht Bevollmächtigte von Beteiligten sein.“

Diese zunächst klar wirkende Aussage lässt in der Praxis noch viel Interpretationsspielraum. Die verschiedenen Arten von Vertretungsbefugnissen sind möglichst umfassend zusammengestellt, um für Vermessungsstellen und Katasterämter eine einheitliche Handhabung zu ermöglichen.

## **1. Der Eigentümer ist verstorben**

Nachweis der Vertretungsbefugnis durch:

1. Erbschein (wird vom Nachlassgericht ausgestellt)<sup>4</sup>
2. Öffentliches (notarielles) Testament mit Eröffnungsprotokoll
3. Notarieller Erbvertrag mit Eröffnungsprotokoll
4. Transmortale Vollmacht (Gültigkeit über den Tod hinaus)
5. Postmortale Vollmacht (Gültigkeit beginnt mit dem Tod)

Der Nachweis des Erbrechts ist nicht zwingend durch Erbschein zu erbringen, wenn durch Gesetz oder Vertrag etwas anderes vereinbart wurde. Gesetzliche Regelungen gibt es insbesondere im Hinblick auf Grundstücke:

Der Nachweis des Erbrechts gegenüber dem Grundbuchamt kann nur durch Erbschein erbracht werden (§ 35 Abs. 1 Satz 1 Grundbuchordnung). Anderes gilt jedoch, wenn der Erblasser ein öffentliches, z. B. (notarielles) Testament oder einen notariellen Erbvertrag errichtet hat. Dann ersetzt das Testament zusammen mit dem Eröffnungsprotokoll den Erbschein (§ 35 Abs. 1 Satz 2 Grundbuchordnung). Erachtet das Grundbuchamt das Erbrecht nicht durch das öffentliche Testament als nachgewiesen (z. B. weil es unklar formuliert ist), kann es die Vorlage eines Erbscheins verlangen (§ 35 Abs. 1 Satz 2 Grundbuchordnung).

Kein Erbschein ist erforderlich, wenn eine wirksame Vollmacht des Erblassers vorliegt, welche mit dem Tod nicht endet (transmortale Vollmacht) oder mit dem Tod wirksam wird (postmortale Vollmacht).

Erbscheine werden beim Nachlassgericht nur noch 100 Jahre aufbewahrt; dann wird schon ein neuer Erbfall eingetreten sein.

---

<sup>4</sup> Ein Erbschein ist ein vom Nachlassgericht ausgestelltes Zeugnis, aus dem hervorgeht, wer Erbe geworden ist.

Bei Erbengemeinschaften besitzt jeder Erbe u. U. Eigentumsrechte am Grundstück und ist daher bei Grenzfeststellungen zu laden; die Grenzniederschrift muss jedem Erben bekannt gegeben werden. Im Rahmen der Duldung von Abmarkungen gem. § 20 Abs. 4 VermKatG NRW ist eine Ladung der Erbengemeinschaft und eine schriftliche Bekanntgabe der Abmarkung über nur eine bekannte Adresse eines Mitglieds mit der Adressierung „An die Erbengemeinschaft ... über Frau/Herrn ...“ unkritisch, da den sich später meldenden Beteiligten aus der Erbengemeinschaft, die von der Ladung und der Bekanntgabe keine Kenntnis hatten, das in ihren Grenzen zu duldende Grenzzeichen zur Kennzeichnung der Grenzen der Nachbargrundstücke jederzeit durch die Vermessungsstelle auch noch nachträglich angezeigt werden kann.

Ein Sonderfall liegt dann vor, wenn der Vollmachtgeber zwischen der Erteilung der Vollmacht nach Anlage 4 und dem Grenztermin verstorben ist. In diesen Fällen ist i. d. R. die einfache Vollmacht nach Anlage 4 eine wirksame Vollmacht und gilt über den Tod hinaus, da nach § 168 Satz 1 BGB<sup>5</sup> i. V. m. § 672 Satz 1 BGB<sup>6</sup> der Tod des Vollmachtgebers nicht zum Erlöschen der Vollmacht führt.<sup>7</sup>

## 2. Der Eigentümer ist eine Kirche

Zur Vertiefung dieses Punktes wird auf den Beitrag „Zur Vertretung von Kirchengemeinden im Grenzfeststellungs- und Abmarkungsverfahren vom Markus Rembold (NöV 2/2006; [https://www.kataster-modernisierung.nrw.de/noev/NOEV\\_2006-2.pdf](https://www.kataster-modernisierung.nrw.de/noev/NOEV_2006-2.pdf)) verwiesen.

- Katholische Kirche

Willenserklärungen des Kirchenvorstands müssen vom Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter und zwei Mitgliedern schriftlich unter Beidrückung des Amtssiegels abgegeben werden. Nach Mitteilung des Generalvikariats des Erzbistums Köln ist die Vertretung des Kirchenvorstandes im Grenztermin durch Bevollmächtigte zulässig; hierbei handelt es sich um eine Spezialvollmacht, welche in Form von § 14 Satz 2 Vermögenverwaltungsgesetz (VVG) (schriftliche Vollmacht des Vorsitzenden oder seines Stellvertreters und zweier Mitglieder unter Beidrückung des Amtssiegels) ausgefertigt sein muss.

- Evangelische Kirche

Für die Ev. Kirche Rheinland gilt nach Art. 29 KO EKIR:

Die rechtsverbindliche Vertretung der Kirchengemeinde erfolgt durch die Vorsitzende oder den Vorsitzenden des Presbyteriums gemeinsam mit einem weiteren Mitglied des Presbyteriums und bedarf der Schriftform. Urkunden und Vollmachten sind zusätzlich zu siegeln. Das Presbyterium kann die Vertretung im Rechtsverkehr in bestimmten Angelegenheiten durch Satzung und im Einzelfall durch Vollmacht übertragen. ([www.kirchenrecht-ekir.de](http://www.kirchenrecht-ekir.de))

Für die Ev. Kirche Westfalen gilt nach Art. 70 Abs. 2 Satz 2 KO EKvW:

Urkunden, durch die für die Kirchengemeinde rechtsverbindliche Erklärungen abgegeben werden, sowie Vollmachten von der oder **dem Vorsitzenden und zwei gewählten Mitgliedern** des Presbyteriums zu unterzeichnen und mit dem Siegel der Kirchengemeinde zu versehen. Dadurch wird Dritten gegenüber die Gesetzmäßigkeit der Beschlussfassung festgestellt. ([www.kirchenrecht-westfalen.de](http://www.kirchenrecht-westfalen.de))

Vertritt eine Einzelperson eine Kirchengemeinde im Grenztermin, so muss die entsprechende Vollmacht den o. a. Ansprüchen genügen.

---

<sup>5</sup> „Das Erlöschen der Vollmacht bestimmt sich nach dem ihrer Erteilung zugrunde liegenden Rechtsverhältnis.“

<sup>6</sup> „Der Auftrag erlischt im Zweifel nicht durch den Tod oder den Eintritt der Geschäftsunfähigkeit des Auftraggebers.“

<sup>7</sup> Vgl. Münchener Kommentar zum BGB, Verlag C.H. Beck München.

### 3. Der Eigentümer ist minderjährig

Der gesetzliche Vertreter ist ein Stellvertreter, dessen Vertretungsmacht nicht auf einer Vollmacht, das heißt einer durch Rechtsgeschäft erteilten Vertretungsmacht, beruht, sondern sich unmittelbar aus gesetzlichen Bestimmungen ergibt. Gesetzliche Vertreter sind beispielsweise

- die Eltern für ihr minderjähriges Kind;
- der Vormund, wenn den Eltern die elterliche Sorge nicht zusteht.

Beim Grenztermin gilt als ausreichender Nachweis für die Bevollmächtigung,

- wenn beide Elternteile erschienen sind oder
- wenn ein Elternteil erscheint und eine Vollmacht für den anderen Elternteil vorlegt.

Bei Vormund oder alleinerziehenden Elternteilen ist die Bevollmächtigung durch entsprechende Nachweise (Sorgebescheinigung<sup>8</sup>) zu erbringen.

Es ist nicht erforderlich, dass die gesetzlichen Vertreter „im Namen von ...“ unterschreiben, die Auflistung der Beteiligten auf Seite 1 der Grenzniederschrift hat aber einen entsprechenden Hinweis zu enthalten. Weiterhin wird empfohlen, in der Grenzniederschrift unter D) folgende Erklärung aufzunehmen: „Wir sind die gesetzlichen Vertreter von ...“ bzw. „Ich bin der alleinige gesetzliche Vertreter von ...“.

Es ist zu beachten, dass Rechtsgeschäfte der Eltern u. a. in den Fällen des § 1821 Abs. 1 Nrn. 1<sup>9</sup> und 2<sup>10</sup> BGB der Genehmigung des Familiengerichts bedürfen. Sofern diese Genehmigung die gesetzlichen Vertreter benennt, erübrigt sich die Vorlage einer Sorgebescheinigung.

### 4. Der Eigentümer ist eine Firma

Der Nachweis der Vertretungsberechtigung erfolgt i. d. R. durch den Berechtigten durch einen aktuellen Handelsregistrauszug (siehe Anlage 1), der nicht älter als ein Jahr sein soll.

Das Handelsregister ist öffentlich und im Internet einzusehen. Da eine Auskunft mit den Vertretungsberechtigten jedoch kostenpflichtig ist, scheidet eine Überprüfung durch das Katasteramt oder die Vermessungsstelle i.d.R. aus.

Der Handelsregistrauszug ist der Grenzniederschrift beizufügen.

Bevollmächtigt eine vertretungsberechtigte Person einen Dritten, so muss die Vollmacht den Namen der vertretungsberechtigten Person lesbar enthalten; andernfalls wäre die Bevollmächtigung anhand des Handelsregistrauszugs nicht nachvollziehbar.

### 5. Der Eigentümer ist nicht mehr in der Lage seinen Willen zu äußern

Durch die Vorsorgevollmacht bevollmächtigt der Vollmachtgeber den Vollmachtnehmer, in seinem Namen für ihn bindende Entscheidungen zu treffen, wenn er nicht mehr in der Lage ist, seinen eigenen Willen zu äußern. Die Vollmacht (Kopie) ist der Grenzniederschrift beizufügen.

Ohne Vorsorgevollmacht bleibt nur die Offenlegung.

---

<sup>8</sup> Wird durch das Jugendamt ausgefüllt.

<sup>9</sup> Zur Verfügung über ein Grundstück oder über ein Recht an einem Grundstück.

<sup>10</sup> Zur Verfügung über eine Forderung, die auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück oder auf Begründung oder Übertragung eines Rechts an einem Grundstück oder auf Befreiung eines Grundstücks von einem solchen Recht gerichtet ist.

## **6. Zum Eigentümer ist keine Anschrift zu ermitteln oder es sind keine Erben feststellbar**

In diesem Fall bleibt nur die Offenlegung bei der Gemeinde. Die Offenlegung ist öffentlich bekanntzumachen (mindestens 1 Woche vorher), i. d. R. durch Aushang bei der Gemeinde. Die Offenlegungsfrist ist ein Monat und erfolgt in der Geschäftsstelle des ÖbVI.

Gemäß § 27a VwVfG NRW erfolgt die öffentliche Bekanntmachung von Ort und Zeit der Offenlegung zusätzlich im Internet auf der Seite der Gemeinde.

Einen Vorschlag für die Formulierung einer öffentlichen Bekanntmachung enthält die Anlage 2.

## **7. Der Vertreter ist Testamentsvollstrecker, Nachlasspfleger, Insolvenzverwalter, Hausverwalter**

Die Vertretungsbefugnis ist durch entsprechende Dokumente nachzuweisen. Diese sind als Kopie der Grenzniederschrift beizufügen.

Sofern ein Grundstück von einer Testamentsvollstreckung betroffen ist, ist im Rahmen der Grenzverhandlung alleinig der Testamentsvollstrecker und nicht die Erben zu beteiligen. Ob das Grundstück betroffen ist, ergibt sich entweder direkt durch einen Testamentsvollstreckungsvermerk oder durch Vorlage eines Testamentsvollstreckungszeugnisses.

Das Nachlassgericht kann nach § 1960 BGB bis zur Annahme der Erbschaft zur Sicherung des Nachlasses einen Nachlasspfleger bestellen. Das Gleiche gilt, wenn der Erbe unbekannt oder wenn ungewiss ist, ob der Erbe die Erbschaft angenommen hat. Die Aufgabe des Nachlasspflegers besteht in der Sicherung und Verwaltung des Nachlasses. Das Nachlassgericht kann den Aufgabenbereich auf die Wahrnehmung einzelner Aufgaben beschränken. Der Nachlasspfleger hat die Erben zu ermitteln. Er vertritt die Erben gerichtlich in allen den Nachlass betreffenden Angelegenheiten und ist berechtigt, über Nachlassgegenstände zu verfügen und Verbindlichkeiten zu begründen. Die Bestimmungen des § 1960 BGB dienen nicht der Befriedigung der Nachlassgläubiger oder der Ausführung des Erblasserwillens. Der Nachlasspfleger vertritt im Rahmen seiner Bestellung die Interessen der Erben im Grenztermin und kann für diese rechtsverbindliche Erklärungen abgeben. Für den Nachweis der Berechtigung gelten die gleichen Anforderungen wie beim Testamentsvollstrecker.

Hinsichtlich des Insolvenzverwalters sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Feststellung alter Grenzen: Zum Grenztermin sind sowohl der Eigentümer als auch der Insolvenzverwalter (dessen Aufgabe u. a. der Schutz der Insolvenzmasse ist) zu laden. Sofern nur einer der Beiden dem Ergebnis der Grenzermittlung nicht zustimmt, bleibt die Grenze nicht festgestellt. Bleibt einer der Beiden dem Grenztermin fern, ist er zu benachrichtigen.
- Abmarkung alter, bereits festgestellter Grenzen: Der VA der Abmarkung ist sowohl dem Eigentümer als auch dem Insolvenzverwalter bekannt zu geben. Beide sind daher zum Grenztermin zu laden und ggf. bei Nichterscheinen zu benachrichtigen. Ob beide auch die Klagebefugnis haben, ist ggf. durch das VG zu klären.
- Teilungsvermessung (Zerlegung eines Flurstücks): Von der Zerlegung eines Flurstücks gehen keine unmittelbaren Rechtswirkungen aus (im Gegensatz zur Teilung mit anschließender Abschreibung (Veräußerung)). Sowohl hinsichtlich des Eigentümers als auch des Insolvenzverwalters kann daher von einer Antragsberechtigung zu Durchführung einer Teilungsvermessung ausgegangen werden.

- Teilungsvermessung (Veräußerung): Beteiligter ist ausschließlich der Insolvenzverwalter (§ 32 Abs. 3 InsO<sup>11</sup>; § 165 InsO<sup>12</sup>). Es wird empfohlen, den Eigentümer als sonstigen Interessenten „ohne Stimmrecht“ zu laden.

Die Berechtigung eines Hausverwalters nach § 27 WEG (Vorschrift neugefasst durch WEMoG v. 16.10.2020, in Kraft getreten am 1.12.2020), die Wohnungseigentümergeinschaft im Grenztermin zu vertreten, ist nur mittels einer gesonderten Vollmacht gemäß § 164 Abs. 1 und § 167 BGB, die die Willenserklärung für die jeweiligen Eigentümer angibt, gegeben. Das Grundstück gehört gemäß § 1 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zum gemeinschaftlichen Eigentum. Inhaber der Rechten und Pflichten hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums sind die jeweiligen Wohnungseigentümer. Die Ladung zum Grenztermin und ggf. die Bekanntgabe nach § 21 Abs. 5 VermKatG NRW erfolgt an jeden einzelnen Eigentümer gesondert. Bei einer Zustellung der Ladungen bzw. der Bekanntgaben über den Verwalter liegt der Nachweis der Zustellung in der Verantwortung der Vermessungsstelle.

### **8. Die Vollmacht ist unzureichend**

Unter den Beteiligten (Seite 1 der Grenzniederschrift) wird der Bevollmächtigte mit dem Zusatz „mit unzureichender Vollmacht für...)“ aufgeführt. Der Bevollmächtigte unterschreibt die Grenzniederschrift.

Sofern im Nachgang zum Grenztermin eine neue Vollmacht vorgelegt wird, fertigt der ÖbVI einen entsprechenden Nachtragsvermerk an (vgl. Anhang 3). Wird keine neue Vollmacht vorgelegt, wird die Grenzniederschrift dem Beteiligten schriftlich bekannt gegeben.

### **9. Anlagen zur Grenzniederschrift**

Alle Vollmachten und Benachrichtigungen (Kopie) sind der Grenzniederschrift beizufügen; zu den Benachrichtigungen gehören auch ggf. Postzustellungsurkunden und Rückscheine von Einschreiben als Nachweis der ordnungsgemäßen Zustellung bzw. Postabgangsvermerk bei schriftlichen Benachrichtigungen („Postabgang Datum/Unterschrift bzw. Handzeichen“). Die Erklärung, dass die Benachrichtigungen unanfechtbar geworden sind, ersetzt nicht das Beifügen der Dokumente.

### **10. Aufbewahrung**

Die Anlage 4 zum Liegenschaftskatastererlass regelt die Fristen für die Aufbewahrung von Unterlagen des Liegenschaftskatasters nach § 25 Abs. 1 DVOzVermKatG NRW. Nach Nr. 1.3 sind u. a. Grenzniederschriften, Vollmachten und Benachrichtigungen dauerhaft aufzubewahren.

---

<sup>11</sup> „Werden ein Grundstück oder ein Recht, bei denen die Eröffnung des Verfahrens eingetragen worden ist, vom Verwalter freigegeben oder veräußert, so hat das Insolvenzgericht auf Antrag das Grundbuchamt um Löschung der Eintragung zu ersuchen. Die Löschung kann auch vom Verwalter beim Grundbuchamt beantragt werden.“

<sup>12</sup> Der Insolvenzverwalter kann „beim zuständigen Gericht die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung eines unbeweglichen Gegenstands der Insolvenzmasse betreiben“.

### **Anhang 3: Änderungen in Grenzniederschriften**

(a und b Auszüge zu TOP 3.3 aus den Niederschriften zu den Dienstbesprechungen der Bezirksregierung Köln am 25. und 27.11.2014, c ergänzt im Juli 2022)

Den Katasterbehörden und den ÖbVI wird das Recht eingeräumt, Tatbestände an Grund und Boden zu beurkunden. Die erstellten Urkunden nehmen am öffentlichen Glauben teil und haben dadurch eine besondere Beweiskraft. Folglich sind sie auch mit einer besonderen Sorgfalt zu erstellen. Dabei ist zu beachten, dass äußere Mängel die Beweiskraft der Urkunde ganz oder teilweise aufheben oder mindern können; äußere Mängel sind z.B. Streichungen, Radierungen und Einschaltungen (Einfügungen).

Die Änderung von Grenzniederschriften ist immer wieder Thema von Anfragen an die Bezirksregierung, insbesondere von Katasterbehörden, aber auch von ÖbVI. Die Bezirksregierung bittet alle Stellen, die nachfolgenden Hinweise zu beachten, um die Grenzniederschriften in ihrer Beweiskraft als öffentliche Urkunde nicht zu gefährden. Bei der Beurteilung der Beweiskraft der öffentlichen Urkunde ist § 419 ZPO zu beachten: Die Urkunde verliert auch bei unsachgemäßen Änderungen und Berichtigungen nicht von vorn herein ihre Beweiskraft, sondern sie unterliegt im Streitfall nur der freien Beweiswürdigung durch das Gericht.

Grundsätzlich regelt das Beurkundungsgesetz die Anfertigung von öffentlichen Urkunden. Änderungen werden im § 44a BeurkG behandelt, der mit der Änderung vom 31.08.1998 in das Beurkundungsgesetz aufgenommen wurde. Bis dahin erfolgten Änderungen in Analogie zu § 28 der Dienstordnung der Notare, die auch heute noch Hinweise für die Herstellung von Urkunden enthält. In § 44a BeurkG wird zwischen Änderungen vor Abschluss und nach Abschluss der Urkunde unterschieden; die Grenzniederschrift wird mit der Unterschrift des Beurkundenden abgeschlossen.

#### *a. Änderungen vor Abschluss der Grenzniederschrift*

§ 44 Abs. 1 BeurkG bestimmt, dass Zusätze und sonstige, nicht nur geringfügige Änderungen

- am Schluss vor den Unterschriften – durch den Satz „einschließlich der Ergänzungen und Streichungen“ vermerkt – oder
- am Rande vermerkt und von dem Beurkundenden besonders unterzeichnet – Paraphe ohne Datum ist ausreichend –

werden sollen. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass die im Formular Grenzniederschrift explizit vorgesehenen Streichungen und Ergänzungen nicht gesondert kommentiert werden müssen.

#### *b. Änderungen nach Abschluss der Grenzniederschrift*

Hier ist gemäß § 44 Abs. 2 BeurkG zwischen „offensichtlichen Unrichtigkeiten“ und den anderen Änderungen und Berichtigungen zu unterscheiden, die sich z.B. aus den Beanstandungen bei der Übernahme ergeben können.

Offensichtliche Unrichtigkeiten sind in einem Nachtragsvermerk zu berichtigen. Der Nachtragsvermerk muss in Anlehnung an § 37 BeurkG mit Ort, Datum, Unterschrift des Beurkundenden und Siegel versehen werden. Er soll auf einem gesonderten Papier erstellt werden, welches mit der Grenzniederschrift verbunden wird. Dabei sind offensichtliche Unrichtigkeiten solche Fehler, die für einen Außenstehenden aus dem Zusammenhang der Urkunde oder anhand einer anderen, ohne weiteres zugänglichen Informationsquelle deutlich erkennbar sind (z.B. Namensänderungen bzw. –ergänzungen, Schreibfehler, Auslassungen oder fehlerhafte Flurstücksnummern). Die Änderung darf keine Auswirkung auf den sachlichen Inhalt der Grenzniederschrift haben und ist gemäß § 21 Abs. 4 VermKatG NRW den Beteiligten, z.B. durch Übersendung einer Kopie mitzuteilen.

In allen anderen Fällen ist die Aufnahme einer besonderen Niederschrift erforderlich, insbesondere bei Berichtigungen oder Änderungen im Erklärungsinhalt oder bei einer Mitwirkungspflicht der Beteiligten entsprechend den Bestimmungen des VermKatG NRW. Als Beispiele können Berichtigungen/Änderungen beim Ergebnis der Grenzermittlung, bei Grenzankennungserklärungen oder bei der Abmarkung bzw. amtlichen Bestätigung von Grundstücksgrenzen angeführt werden. Die besondere Niederschrift muss dabei alle Anforderungen an eine öffentliche Urkunde erfüllen. Die Frage, ob ein erneuter Grenztermin erforderlich oder eine schriftliche Benachrichtigung ausreichend ist, muss in jedem Einzelfall geprüft werden. Ein Hinweis auf dem Deckblatt der zu berichtigenden Grenzniederschrift auf die besondere Niederschrift wird als hilfreich angesehen und beeinträchtigt die Beweiskraft dieser Grenzniederschrift nach Auffassung der Bezirksregierung nicht.

#### *c. Verbinden der Bestandteile der Urkunde*

Die Grenzniederschrift stellt eine Urkunde dar, die nach den Vorschriften des Beurkundungsgesetzes (BeurkG) zu verfassen ist. Sofern in der Niederschrift auf Karten, Zeichnungen, Schriftstücke etc. verwiesen wird und sie dieser beigelegt sind, gelten sie als in der Niederschrift selbst enthalten (§§ 9 bzw. § 37 BeurkG). Kennzeichnend für eine Anlage zur Urkunde ist, dass auf diese in der Urkunde verwiesen wird (s. Urteil des BGH vom 28.01.1994 – V ZR 131/92)

Urkunden, die aus mehreren Blättern bestehen, sind nach § 44 BeurkG zu verbinden. Das gleiche gilt für Schriftstücke sowie Karten, Zeichnungen oder Abbildungen, die der Urkunde nach § 9 Abs. 1 Satz 2, 3, §§ 14, 37 Abs. 1 Satz 2, 3 BeurkG der Niederschrift beigelegt worden sind.

Die Bekanntgaben zählen nicht zu den Anlagen der Urkunde „Grenzniederschrift“. Dies sind Schreiben, die im weiteren Verwaltungsverfahren erstellt werden. Daher sind sie auch nicht mit der eigentlichen Urkunde zu verbinden.

Nachtragsvermerke (§44a BeurkG) sind hingegen mit der ursprünglichen Urkunde zu verbinden. Ein gegenseitiger Hinweis ist nicht ausreichend (s. hierzu Armbrüster/Preuß/Renner, BeurkG DONot - Kommentar, 6. Auflage, Rd.Nr. 16 zu § 44a BeurkG).