

20. 1. Über die Pflicht zur Prüfung amtlicher Benachrichtigungen von Grundbucheintragungen.

2. Steht dem aus dem Versehen eines Grundbuchrichters hergeleiteten Erfordernis einer Körperschaft des öffentlichen Rechts die Nichteinlegung eines Rechtsmittels entgegen, die ein Beamter der Körperschaft verschuldet hat, der zwar nicht ihr verfassungsmäßiger Vertreter, aber mit der Besorgung ihrer Hypothekengeschäfte allgemein betraut war?

RG. §§ 278, 839 Abs. 3. O. D. § 12.

V. Zivilsenat. Urf. v. 26. Oktober 1932 i. S. Landkreis St. (Rl.)
w. Preuß. Staat (Wekl.). V 265/32.

I. Landgericht Stendal.

II. Oberlandesgericht Raumburg a. S.

Für den klagenden Landkreis war auf dem Grundbesitz des Landwirts B. eine Darlehnshypothek von 8000 M. brieflos eingetragen. B. verkaufte einen Teil seines Grundbesitzes an den Maurermeister Sch. und gab ihm Auflassung. Im Zusammenhang damit wurde eine der verkauften Parzellen in mehrere kleinere zerlegt und entließ der Kläger die belasteten Grundstücke bis auf die eine neu gebildete Parzelle Bl. 4 Nr. 258/16 aus der Pfandhaft. Da Sch. die Übertragung der einzelnen Parzellen auf besondere Grundbuchblätter erbeten hatte, wurde er auf neuen Grundbuchblättern als Eigentümer eingetragen. Bei der Übertragung der Parzelle Bl. 4 Nr. 258/16 nach Grundbuchblatt Nr. 300 unterblieb

infolge Versehens des Grundbuchrichters die Mitübertragung der auf ihr lastenden Hypothek des Klägers, von der dies Grundstück nicht freigegeben worden war. Am 29. März 1928 empfing der Kläger eine amtliche Nachricht über die Grundbucheintragung. Im Januar 1929 bemerkte ein Beamter des Klägers, daß die Hypothek von 8000 G.M. nicht auf das neue Grundbuchblatt übertragen und dadurch zur Löschung gekommen war. Auf Anregung des Klägers wurde am 8. Februar 1929 ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs und auf Bewilligung des Eigentümers am 4. März 1929 die Hypothek wieder eingetragen. Sie trat dabei aber hinter Sicherungshypotheken von 18000 RM. und 25000 RM., die im November und Dezember 1928 für Gläubiger eingetragen worden waren, die bezüglich der Löschung der Hypothek des Klägers gutgläubig gewesen waren. Später kam das belastete Grundstück zur Zwangsversteigerung. Die Hypothek des Klägers fiel aus.

Der Kläger nimmt den Beklagten wegen des Versehens des Grundbuchbeamten auf Ersatz seines Schadens in Höhe von 9617 RM. in Anspruch. Er ist in zwei Rechtszügen unterlegen. Seine Revision blieb ohne Erfolg.

Gründe:

Das Berufungsgericht nimmt an, daß der Beklagte dem Kläger nach § 12 BGB. für den durch Nichtübertragung der Hypothek auf das neue Grundbuchblatt entstandenen Schaden haften würde, wenn nicht die Vorschrift des § 839 Abs. 3 BGB. eingriffe: der Kläger habe es fahrlässig unterlassen, den Schaden durch Gebrauch eines Rechtsmittels abzuwenden. Die Revision greift diesen Standpunkt des Berufungsgerichts zu Unrecht an. Die Umschreibung des Grundstücks auf das neue Grundbuchblatt Nr. 300 ohne Mitübertragung der Hypothekeneintragung geschah am 24. März 1928. Indem damit die Hypothek als gelöscht galt, war das Grundbuch unrichtig geworden. Auf die Beseitigung dieser Unrichtigkeit konnte der Kläger mit einem Berichtigungsanspruch und durch Erwirkung eines Widerspruchs hinwirken. Er konnte auch die Eintragung eines Amtswiderspruchs anregen und nötigenfalls im Wege der Beschwerde verlangen. So hätte der Kläger mit sicherem Erfolg vorgehen können in der Zeit von Anfang April bis zum 6. November 1928, wo die Eintragung einer ihm die alte Rangstelle nehmenden Sicherungshypothek von 18000 RM. beantragt wurde. Wie das Berufungsgericht mit Recht

bemerkt, sind als Rechtsmittel im Sinne des § 839 Abs. 3 BGB. alle Rechtsbehelfe anzusehen, die nach gesetzlicher Ordnung die Beseitigung oder Berichtigung der schädigenden Amtshandlung oder Unterlassung ermöglichen (JW. 1927 S. 1412 Nr. 8). Darunter fällt auch der vom Geschädigten zu erwirkende Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs (SeuffArch. Bd. 85 Nr. 46).

Rechtlich zu billigen sind weiter die Ausführungen des Berufungsgerichts darüber, daß die Unterlassung des rechtzeitigen Gebrauchs eines Rechtsmittels auf einem dem Kläger anzurechnenden Verschulden seines Beamten beruhe. Der mit der Beforgung der Angelegenheit betraute Bürodirektor H. hat die Benachrichtigung des Grundbuchamts vom 24. März 1928 durchgelesen. Das Oberlandesgericht stellt fest, dabei hätte er bei einiger Aufmerksamkeit erkennen können, daß durch sie die Löschung der Darlehenshypothek bekannt gegeben werden sollte. Unzutreffend meint die Revision, diese Folgerung habe aus der Mitteilung nur kraft besonderer juristischer Fachkunde bei Kenntnis des § 47 GBD. und mittels einer dem Laien nicht zuzumutenden Denkarbeit gezogen werden können. Aus der Benachrichtigung war genügend erkennbar, daß sie den ganzen Inhalt der betreffenden Grundbuchblätter wiedergeben sollte, insbesondere auch die noch eingetragenen dinglichen Lasten. Daraus ergab sich dann bei aufmerksamem Lesen ohne weiteres, daß die Hypothek nicht mehr auf der jetzt nach Bl. 300 umgeschriebenen Pfandparzelle eingetragen stand. Der Beamte des Klägers brauchte aus solcher ihm leicht möglichen Erkenntnis nur den einen Schluß zu ziehen, daß das zum mindesten bedenklich war und daß da ein Fehler vorliegen könne, auf den er nach dem Zweck der Benachrichtigung und im eigenen Interesse das Grundbuchamt aufmerksam machen und nach dessen Bedeutung er sich erkundigen müsse. Das war ihm um so leichter möglich, als er nach den Angaben des Klägers dauernd mit der Beforgung der Hypothekenangelegenheiten betraut und ein besonders tüchtiger Beamter war. Hiernach ist die Meinung des Berufungsgerichts, H. habe das Schriftstück nicht mit der erforderlichen Sorgfalt durchgelesen, wohl begründet. Damit wird nicht, wie die Revision ausführt, die dem Publikum im Grundbuchverkehr zuzumutende Sorgfalt überspannt und nicht die Haftung des Staats für Fehler der Grundbuchbeamten vereitelt. Es wird vielmehr nur eine angemessene Mitwirkung durch Überwachung der Grundbuchvorgänge

verlangt, zu welchem Zweck die Benachrichtigungen erteilt werden. Diese dürfen allerdings nicht als bedeutungslose Kleinigkeit angesehen werden, sondern sie sollen die Unterlage für sorgfältigste Nachprüfung geben (RPr. 1928 S. 1586 Nr. 31; SeuffArch. a. a. O.; RGZ. Bd. 131 S. 15).

War H. auch kein verfassungsmäßiges Organ des Klägers, dessen Verschulden diesem nach §§ 89, 31 BGB. zur Last fiel, so läßt doch das Oberlandesgericht mit Recht sein schuldhaftes Verhalten in Anwendung des § 278 BGB. gegen den Kläger wirken. Das Versehen des Grundbuchbeamten hatte die zum Rangverlust des Klägers führende Lage geschaffen, ihm seine Grundbuchstellung genommen und ihm insofern schon damals gegenwärtigen Schaden zugefügt. Damit waren zwischen den Parteien die nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ. Bd. 75 S. 257, Bd. 121 S. 114) für die Anwendung des § 278 BGB. notwendigen schuldrechtlichen Beziehungen hergestellt. In solcher Lage bestand nach § 839 Abs. 3 BGB. die Verpflichtung des Klägers als des Verletzten, durch Gebrauch eines Rechtsmittels diesen bereits eingetretenen Schaden zu beseitigen und auf Verhütung weiteren Schadens hinzuwirken, mit der Folge, daß die Nichterfüllung dieser Pflicht einem in Zukunft gegen den Staat zu erhebenden Ersatzanspruch entgegenstehen würde (SeuffArch. a. a. O.).

In dieser mit dem Zeitpunkt des Eintritts der falschen Grundbuchlage entstandenen unmittelbaren Beziehung des Klägers zum Staat bediente sich jener des Bürodirektors H. zur Erfüllung seiner dem Beklagten gegenüber bestehenden Verbindlichkeit zur Aufmerksamkeit und Schadensabwendung durch etwa nötigen Gebrauch eines Rechtsmittels; denn H. war ganz allgemein mit der Besorgung der Hypothekenangelegenheiten betraut; die Willensorgane des Klägers erfüllten ihre Sorgfaltspflicht durch ihn. Bedenken bestehen auch nicht dagegen, den § 278 BGB. auf einen öffentlichen Beamten anzuwenden in einem Falle, wo, wie hier, die Betätigung des Klägers in der Gewährung des Hypothekendarlehns insgesamt auf privatrechtlichem Gebiet liegt. Die sich aus § 278 BGB. ergebende Anrechnung des schuldhaften Verhaltens des H. zu Lasten des Klägers ergibt, daß die Ersatzpflicht des Beklagten nach § 839 Abs. 3 BGB. nicht eingetreten ist.