

60. 1. Haftet der Preussische Staat, wenn durch Fahrlässigkeit eines Katasterbeamten bei Fortschreibung der Gebäudesteuerrolle unrichtige Bestandsangaben in das Grundbuch gelangt sind und infolgedessen jemand, der im Vertrauen auf die Richtigkeit dieser Angaben das Grundstück beleihet, zu Schaden kommt?

2. Wieweit wird in solchem Falle die Haftung des Preussischen Staates durch Vermerke auf den Auszügen aus der Gebäudesteuerrolle ausgeschlossen?

WeimVerf. Art. 131. BGB. § 839. Preuß. Staatshaftungsgesetz vom 1. August 1909 (GS. S. 691) § 1.

III. Zivilsenat. Urtr. v. 4. Oktober 1935 i. S. Preuß. Staat (Befl.) w. G. (Rl.). III 10/35.

I. Landgericht Lüneburg.

II. Oberlandesgericht Celle.

Im Februar 1931 gewährte der Kläger dem Maurermeister R. in N. ein Darlehen von 4000 G.M. Zur Sicherung dieses Darlehens wurde für den Kläger auf dem im Grundbuch von N. Bd. 9 Bl. 282 verzeichneten Grundbesitz des Schuldners eine Hypothek eingetragen, der Hypotheken zum Gesamtbetrage von 12000 G.M. vorgingen. Der belastete Grundbesitz war im Grundbuch als Abbauerstelle Nr. 74 bezeichnet; der Gebäudesteuernutzungswert war dort mit 840 M. angegeben. Die in monatlichen Teilbeträgen zu zahlenden Zinsen von 10% jährlich wurden bereits am 1. Juni 1931 nicht mehr entrichtet. Daraufhin betrieb der Kläger die Zwangsversteigerung des beliebigen Grundbesitzes und erstand ihn selbst. Durch Beschluß vom 23. Dezember 1931 wurde er ihm gegen Zahlung eines Barbetrags von 8400 RM. und Übernahme einer Hypothek von 5000 G.M. zugeschlagen. Das vom Kläger beliebige und später erstandene Grundstück war, wie er erst nach Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses erfahren haben will, in Wirklichkeit nicht mit einem Wohnhaus bebaut. Ein solches stand vielmehr auf dem benachbarten, ebenfalls dem R. gehörenden Grundbesitz, der im Grundbuch von N. Bd. 7 Bl. 223 eingetragen war. Die Bezeichnung des Grundbesitzes in Bd. 9 Bl. 282 als einer der Gebäudesteuer unterliegenden Abbauerstelle war unrichtig; sie wurde denn auch später in „Garten und Weide“ berichtigt. Der Kläger konnte den von ihm erworbenen Grundbesitz nicht halten, sodaß dieser wiederum versteigert wurde, wobei sich nur ein Barangebot von 3000 RM. ergab.

Der Kläger nimmt den verflagten Preussischen Staat auf Ersatz des Schadens in Anspruch, der ihm durch die Hingabe des Darlehens und durch den Erwerb und die Wiederversteigerung des beliebigen

Grundbesitzes erwachsen sei. Er behauptet, er habe das Geld an R. nur geliehen im Vertrauen auf die Richtigkeit des ihm bei den Verhandlungen über die Darlehenshingabe vorgelegten Grundbuchauszuges. Nach den darin über Wirtschaftsart und Gebäudesteuernutzungswert gemachten Angaben habe er geglaubt, ein Wohngrundstück zu beleihen, sei auch dieses Glaubens noch gewesen, als er sich zur Rettung seines Geldes genötigt gesehen habe, das Grundstück in der Zwangsversteigerung zu erwerben. Unbebaut sei das Grundstück dagegen nur von ganz geringem Wert gewesen. Die unrichtigen Angaben seien in das Grundbuch infolge schuldhaften Verhaltens des zuständigen Katasterbeamten gelangt. Dieser habe bei der Fortschreibung der Gebäudesteuerrolle die nebeneinander liegenden Grundstücke verwechselt und infolgedessen dem Grundbuchamt unzutreffende Bestandsangaben gemacht. Damit habe er seine ihm auch dem Kläger gegenüber obliegende Amtspflicht schuldhaft verletzt. Von dem Schuldner R., dem auch sein Bd. 7 Bl. 223 eingetragener Grundbesitz zwangsweise versteigert worden sei, will der Kläger keinen Ersatz seines Schadens erlangen können. Er fordert deshalb mit der Klage vom Beklagten zunächst Zahlung eines Teilbetrags von 2000 RM. nebst Zinsen.

Der Beklagte bestreitet den Klagenanspruch nach Grund und Höhe mit folgenden Ausführungen: Der Katasterbeamte habe bei der Fortschreibung der Gebäudesteuerrolle keine Amtspflicht dem Kläger gegenüber zu erfüllen gehabt. Denn die Gebäudesteuerrolle werde nur im öffentlichen, steuerlichen Interesse weitergeführt. Der Katasterbeamte habe aber auch nicht fahrlässig gehandelt, sondern sich durchaus an die für ihn bestehenden Vorschriften gehalten. Für die Richtigkeit der Angaben über die Grundstücksbeschaffenheit, auf die sich der öffentliche Glaube des Grundbuchs nicht erstreckt, sei lediglich der Grundstückseigentümer verantwortlich, welcher der Katasterverwaltung die Unterlagen für die Fortschreibung zu verschaffen habe. Zur Neueinmessung oder auch nur zur Besichtigung von Grundstücken, auf denen Gebäude neu errichtet würden, sei das Katasteramt nicht verpflichtet. Daraufweise ausdrücklich ein Vermerk hin, der sich auf der Vorderseite der amtlichen Gebäudesteuerrollenauszüge befinde. Einen solchen Auszug habe auch der Kläger erhalten, ehe er die Zwangsversteigerung des von ihm beliehenen Grundbesitzes beantragt habe. Schon dadurch sei der Staat gegen Ersatzansprüche geschützt, wie sie hier vom Kläger erhoben würden.

Das Landgericht hat die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Dessen Revision führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung an die Vorinstanz.

Aus den Gründen:

Die im Grundbuch von N. Bd. 9 Bl. 282 unter I (Verzeichnis der Grundstücke) in Spalte 7 (Wirtschaftsart und Lage) enthaltene Angabe: „Abbauerstelle Nr. 74“ und ferner die daselbst in Spalte 10 enthaltene Angabe eines Gebäudesteuernutzungswertes von 840 M. waren, wie zwischen den Parteien unstreitig ist, unrichtig. Sie beruhten auf der Annahme, daß sich auf dem Grundstück ein Wohnhaus befände. Diese Annahme traf jedoch nicht zu. Mit einem Wohnhaus bebaut war vielmehr der benachbarte, im Grundbuch von N. Bd. 7 Bl. 223 eingetragene Grundbesitz. Das Grundbuchamt hat die unzutreffende Bestandsangabe im Jahre 1911 in das Grundbuch Bd. 9 Bl. 282 nach dem ihm vom Katasteramt in §. übersandten Gebäudesteuerrollenanhang eingetragen. Für den Irrtum verantwortlich gemacht werden können also nicht Beamte des Grundbuchamts (Amtsgerichts), sondern nur die des Katasteramts. Diese erachtet auch das Berufungsgericht einer fahrlässigen Amtspflichtverletzung für schuldig. . .

Bei der rechtlichen Beurteilung ist das Berufungsgericht mit Recht davon ausgegangen, daß sich die Pflichten der Katasterbeamten bei der Fortschreibung der Gebäudesteuerrollen nicht beschränken auf die Zusammenstellung und Weitergabe der ihnen von anderen amtlichen Stellen (Gemeindevorstand, Baupolizeibehörde) oder von den Grundstückseigentümern zukommenden Nachrichten, sondern daß sie diese Nachrichten, soweit möglich, selbständig nachzuprüfen haben. Eine eingehende Prüfung der zurückempfangenen Gebäudebeschreibungen macht § 25 Nr. 1 der für die preussischen Katasterämter maßgebenden Anweisung III für das Verfahren bei der Fortschreibung der Gebäudesteuerrollen vom 21. Februar 1896 dem Katasterdirektor ausdrücklich zur Pflicht. Ebenso ergibt sich aber auch ohne besondere Vorschrift aus der Wichtigkeit der Gebäudebeschreibungen, auf deren Grundlage die Gebäudesteuerrollen berichtigt werden (§ 40 der Anweisung III), daß das Katasteramt bei der ihm nach § 23 Nr. 2 der Anweisung III obliegenden Ausfüllung der Beschreibungen sorgfältig verfahren muß

und darin nur Angaben aufnehmen darf, die es nach gewissenhafter Prüfung der ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen als zutreffend ansehen kann. Daß diese Tätigkeit des Katasteramtes nur vorbereitender Natur sei, wie die Revision meint, kann nicht als richtig anerkannt werden. Aber auch wenn sie es wäre, hätten die Katasterbeamten dafür einzustehen und könnten nicht etwa jede Verantwortung auf den Grundstücks Eigentümer abwälzen. Neben dessen Verpflichtung, dem Katasteramt Grundstücksveränderungen anzuzeigen (§ 16 des Preuß. Gebäudesteuergesetzes vom 21. Mai 1861, *GS. S. 317*; § 2 Nr. 1 der Anweisung III), besteht eine selbständige Prüfungspflicht der Behörde.

Die Revision macht denn auch hauptsächlich geltend, daß die Amtspflichten der Katasterbeamten bei der Fortschreibung der Gebäudesteuerrollen keine Amtspflichten Dritten gegenüber seien, insbesondere keine, die sie gegenüber den später am Grundbuchverkehr beteiligten Personen zu erfüllen hätten. Der Kläger könne deshalb, selbst wenn im vorliegenden Fall dem Katasterbeamten ein Vorwurf zu machen sei, keine Ansprüche aus Art. 131 WeimVerf. in Verbindung mit § 1 des preuß. Staatshaftungsgesetzes vom 1. August 1909 und § 839 BGB. erheben. Dem kann nicht beigespflichtet werden; vielmehr ist die gegenteilige Auffassung des Berufungsgerichts richtig, die es folgendermaßen begründet hat:

Nach § 2 Abs. 2 *GBD.* in Verbindung mit Art. 2 der Verordnung betr. das Grundbuchwesen vom 13. November 1899 (*GS. S. 519*) erfolge die Bezeichnung der Grundstücke in den Grundbüchern nach den Grund- und Gebäudesteuerbüchern, deren Führung den Katasterämtern obliege. Die Grundsteuerkataster bildeten somit die Grundlage für die dem Rechtsverkehr dienenden Eintragungen in das Grundbuch, woraus folge, daß die mit Führung der Grundsteuerkataster betrauten Beamten die Pflicht hätten, dem Grundbuchamt wahrheitsgemäße Mitteilungen zu machen. Zwar sei das Verfahren bei den Katasterämtern in erster Reihe auf die steuerlichen Belange abgestellt. Indessen sollten die Amtshandlungen der Katasterämter doch zugleich auch die Grundlage für den grundbuchmäßigen Verkehr schaffen. Deshalb sei Dritter im Sinne der genannten Haftungsvorschriften jeder an diesem Rechtsverkehr Beteiligte, in dessen Rechtskreis zu irgendeiner Zeit oder in irgendeiner Art infolge der schuldhaften Amtshandlung eingegriffen werde. Das treffe auf den Kläger zu. Auch ihm gegenüber habe dem-

nach das Katasteramt bei Fortschreibung der Gebäudesteuerrolle im Jahre 1909 seine Amtspflicht verlegt.

Diese Darlegungen des Berufungsgerichts stehen durchaus im Einklang mit dem von ihm angeführten Urteil des erkennenden Senats vom 5. Oktober 1920 III 213/20, abgedr. RGZ. Bd. 100 S. 102. Dort ist ebenfalls entscheidendes Gewicht darauf gelegt worden, daß das Grundsteuerkataster die Grundlage für die dem Rechtsverkehr dienenden Eintragungen in das Grundbuch bildet. Daraus wurde dann die Folgerung gezogen, daß jedenfalls die Verpflichtung, dem Grundbuchamt wahrheitsgemäße Mitteilungen zu machen und Irrtümer nach Entdeckung alsbald zu berichtigen, als eine den Katasterbeamten auch gegenüber den am Grundstücksverkehr beteiligten Personen obliegende Amtspflicht angesehen werden muß. Diese Wiedergabe der Hauptsätze des früheren Urteils zeigt schon, daß die Ansicht der Revision unrichtig ist, der erkennende Senat habe seinerzeit nur Stellung genommen zu dem damals vorliegenden Sonderfall: Unterlassung der Berichtigung irrtümlicher an das Grundbuchamt gerichteter Mitteilungen trotz Entdeckung des Irrtums. Ausdrücklich ist in jenem Urteil als eine Amtspflicht der Katasterbeamten gegenüber den am Grundbuchverkehr beteiligten Personen ihre Pflicht bezeichnet worden, dem Grundbuchamt wahre Mitteilungen zu machen. Gerade diese Pflicht ist aber im vorliegenden Fall verletzt und der Kläger dadurch geschädigt worden.

Die grundsätzlichen Einwendungen der Revision gegen das genannte frühere Urteil des erkennenden Senats und damit gegen das jetzige Berufungsurteil stützen sich darauf, daß die Katasteranweisungen nur Ausführungsanweisungen zu den Grund- und Gebäudesteuergesetzen seien. Diese Gesetze hätten mit dem Grundbuchwesen nichts zu tun. Ebenso wie sie dienten deshalb auch die Katasteranweisungen nur steuerlichen Zwecken. Mithin seien diese Anweisungen, wenn nicht überhaupt rein innerdienstlicher Natur, so doch jedenfalls nur dazu bestimmt, öffentliche, steuerliche Belange zu wahren. Hieran habe sich auch nichts dadurch geändert, daß das Grundbuch angelegt und auf das Kataster zurückgeführt worden sei, zumal ja dann die Anweisungen in den Teilen Preußens, in denen das Grundbuch bereits angelegt worden sei, eine andere Bedeutung gehabt hätten, als dort, wo das Grundbuch noch nicht fertiggestellt gewesen sei.

Diese Ausführungen verkennen die Tragweite der Anlegung des

Grundbuchs und seiner Verbindung mit dem Kataster. Auch dessen Wesen ist dadurch einschneidend geändert worden. Das Kataster bildet seitdem die Grundlage nicht bloß für die Erhebung der Grund- und Gebäudesteuer, sondern zugleich auch für den Grundbuchverkehr. Es liegt in der Natur der Dinge begründet, daß die so außerordentlich wichtige Verbindung des Katasteramts mit dem Grundbuch die Amtspflichten der Katasterbeamten nicht unberührt gelassen hat. Die Wirkung ihres amtlichen Handelns erstreckt sich nunmehr auf ein neues weites Gebiet. Sie greift insolgedessen in die Belange von Personen ein, für die das Kataster, solange es lediglich der Steuererhebung diente, keine Bedeutung gewinnen konnte. Daraus ergibt sich mit Notwendigkeit, daß Amtspflichten der Katasterbeamten auch den Personen gegenüber bestehen, die mit dem Kataster nicht in seiner ursprünglichen, rein steuerlichen Bedeutung, sondern auf dem Umweg über das Grundbuch in Berührung kommen. Ihnen dient die Katastereinrichtung jetzt ebenfalls, und das wirkt zurück auf die Amtspflichten der Katasterbeamten. Jede Erweiterung und Verstärkung staatlicher Tätigkeit schafft neue Amtspflichten der Beamten gegenüber den Volksgenossen. Einen Sonderfall dieser allgemeinen Erscheinung bildet die der Vervollkommnung des Grundbuchwesens dienende Verbindung von Grundbuch und Kataster. Damit hat die Tätigkeit der Katasterbeamten eine wesentlich erhöhte Bedeutung gewonnen, der erweiterte Amtspflichten entsprechen. Daß in den Teilen Preußens, in denen das Grundbuch erst noch eingerichtet werden mußte, das Kataster zunächst seine alte, ausschließlich steuerliche Bedeutung behielt, ist zwar richtig, beweist aber nichts für den Standpunkt der Revision. Die gebietsweise Einführung einer rechtlichen Neuerung führt stets zu Rechtsverschiedenheiten in den verschiedenen Landesteilen.

Der zuständige Katasterbeamte hat demnach dadurch, daß er zum Grundbuch von R. Bd. 9 Bl. 282 unrichtige Bestandsangaben mitteilte, seine Amtspflicht allen denen gegenüber verletzt, für deren Rechtslage die so in das Grundbuch gelangten falschen Angaben bedeutsam wurden. Zu ihnen gehört auch der Kläger . . .

Die Auszüge aus der Gebäudesteuerrolle tragen auf der Vorderseite einen Vermerk, dessen Nr. 5 folgendermaßen lautet:

Daß die in diesem Auszuge nachgewiesenen Gebäude tatsächlich ganz oder zum Teil auf den bezeichneten Parzellen stehen, beruht nicht auf örtlicher Feststellung der Katasterverwaltung.

Einen solchen Auszug hat auch der Kläger oder sein Vertreter erhalten, ehe er die Zwangsversteigerung des von ihm beliebigen Grundstücks beantragte. Der Beklagte meint, er sei damit gegen Schadenersatzansprüche des Klägers aus der unrichtigen Angabe der Gebäudelage geschützt. Dieser Einwand steht der Klage insoweit überhaupt nicht entgegen, als der Kläger Schadenersatz wegen Hingabe des Hypothekendarlehens von 4000 RM. verlangt. Aber auch dem aus der Ersteigerung des Grundstücks hergeleiteten Schadenersatzanspruch gegenüber ist er unbegründet.

Nicht zugestimmt werden kann allerdings dem Auspruch des Berufungsgerichts, der fragliche Vermerk auf den Auszügen aus der Gebäudesteuerrolle bedeute den unzulässigen Versuch, gesetzlichen Bestimmungen zuwider durch eine Verwaltungsverfügung die staatliche Haftung auszuschließen. Denn die gesetzlichen Haftungsvorschriften werden durch den Vermerk nicht berührt, sondern es wird nur der Umfang der Amtspflichten der Katasterbeamten dahin klargestellt, daß sie bei der Fortschreibung der Gebäudesteuerrollen zu eigenen örtlichen Feststellungen über die Gebäudelage nicht verpflichtet sind. Indessen wird dadurch, wie das Berufungsgericht in anderem Zusammenhang bei der Erörterung etwaigen Mitverschuldens des Klägers zutreffend ausgesprochen hat, die Verpflichtung der Katasterbeamten nicht berührt, die Lage der Gebäude auch ohne Messung sorgfältig zu prüfen. Daran aber hat es der verantwortliche Katasterbeamte im vorliegenden Falle fehlen lassen. Ihm wird nicht die Unterlassung eigener örtlicher Besichtigung und eigener Messungen auf dem Grundstück zur Last gelegt. Der mit Recht gegen ihn erhobene Vorwurf geht vielmehr dahin, daß er die ihm zur Verfügung stehenden zeichnerischen und sonstigen schriftlichen Unterlagen, die zudem durch widersprechende Angaben über die Person des Eigentümers zu besonderen Zweifeln Anlaß gaben, nicht mit der gebotenen Sorgfalt verwertet hat. Auf diesen Teil der Amtstätigkeit der Katasterbeamten kann der fragliche Vermerk nicht bezogen werden.

Sind insoweit die Angriffe der Revision unbegründet, so ist ihr doch darin beizupflichten, daß die Ausführungen des Berufungsurteils über Inhalt und Umfang des Schadens, der dem Kläger durch die Amtspflichtverletzung des Katasterbeamten erwachsen ist, rechtlich nicht genügen . . . (Folgen Ausführungen, welche die Aufhebung des Berufungsurteils begründen.)