

**63. Zum Begriff des „Beteiligten“ im Sinne des § 12 der Grundbuchordnung vom 24. März 1897 in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 754).**

V. Zivilsenat. Ur. v. 10. Juli 1936 i. S. B. (Kl.) w. Deutsches Reich (Bekl.). V 31/36.

I. Landgericht Siegen.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Durch notariellen Vertrag vom 21. Februar 1925 kaufte der Kläger ein Hausgrundstück, das im Grundbuch als Eigentum des im Jahre 1922 verstorbenen August W. verzeichnet war. Verkäuferin war Ugahe W., die Witwe des Verstorbenen. Sie leitete ihr Verfügungsrecht von einem Testament ihres Ehemannes aus dem Jahre 1922 her. Darin war sie zur Vorerbin berufen, während ihre Tochter Klara und vier von den fünf Kindern aus ihres Mannes erster Ehe mit Emma geb. L. als Nacherben eingesetzt waren. Im Kaufvertrag versicherte die Verkäuferin, daß die Nacherben und das (wegen der Minderjährigkeit zweier Kinder zur Mitwirkung berufene) Vormundschaftsgericht mit der Veräußerung des Grundstücks einverstanden seien und die Zustimmung alsbald erklären würden, andernfalls der Kläger ein Rücktrittsrecht haben solle. Das Grundstück wurde dem Kläger im März 1925 übergeben und im Februar 1928 unter Zustimmung der bezeichneten Nacherben des August W. aufgelassen. Der Kläger hatte auch schon einen Teil des Kaufpreises bezahlt und namhafte Beträge zur Verbesserung des Grundstücks und zur Bestreitung der darauf ruhenden Lasten aufgewendet, als sich herausstellte, daß es aus folgendem Grunde zur Übereignung nicht kommen könne:

August W. hatte seine Eintragung als Eigentümer auf Grund eines Testaments seiner im Jahre 1909 verstorbenen ersten Ehefrau, Emma geb. L., erwirkt. In diesem Testament aus dem Jahre 1909 war er jedoch nur als Vorerbe eingesetzt, während als Nacherben auf den Überrest zwei Töchter der Erblasserin aus ihrer ersten Ehe mit Georg J. und die ihrer Ehe mit August W. entsprossenen fünf Kinder berufen waren. Bei der Eintragung des August W. war entgegen der Vorschrift der Grundbuchordnung (§ 52 a. F.) das Recht der Nacherben nicht mit eingetragen worden und deshalb dem Kläger unbekannt geblieben. Im Jahre 1927 traten Nacherben der Emma geb. L. mit ihren Ansprüchen auf das Grundstück hervor und erreichten im April 1928 ihre Eintragung als Eigentümer in ungeteilter Erbgemeinschaft. Auf Klage der erstehelichen Töchter der Emma geb. L. wurde der Kläger verurteilt, das Grundstück an die Erbgemeinschaft herauszugeben.

Der Kläger verlangt nunmehr von dem verklagten Reich Schadensersatz in Höhe eines Teilbetrags von 150 RM. nebst Zinsen mit folgender Begründung:

Sein Schaden sei erwachsen aus Amtspflichtverletzungen des Grundbuchrichters und des Vormundschaftsrichters. Der Grundbuchrichter habe fahrlässig den Nacherbenvermerk nicht eingetragen; dadurch sei der Irrtum über das Eigentum der Agathe W. hervorgerufen worden. Der Vormundschaftsrichter habe ihm, dem Kläger, fahrlässig eine falsche Auskunft des Inhalts gegeben, daß er unbedenklich von Agathe W. kaufen könne. Im Vertrauen auf die Eintragung im Grundbuch und auf die Richtigkeit dieser Auskunft habe er den Kaufvertrag geschlossen, den Besitz des Hauses angetreten, die erwähnten Aufwendungen gemacht und sich auf den Rechtsstreit mit den Nacherben der Emma W. geb. L. eingelassen.

Der Beklagte bestreitet den Klaganspruch dem Grunde wie der Höhe nach und macht namentlich folgendes geltend: Die von dem Grundbuchrichter etwa versäumte Amtspflicht habe nicht dem Kläger gegenüber bestanden. Die Behauptung des Klägers über eine von dem Vormundschaftsrichter erhaltene Auskunft sei unrichtig. Der Klaganspruch sei auch verjährt.

Die Revision des bisher abgewiesenen Klägers führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Aus den Gründen:

Nach Zurückweisung des Verjährungseinwandes wird ausgeführt:

Das Berufungsgericht hat zunächst erwogen, ob die Verfassung des Schadenersatzanspruchs sich schon damit rechtfertigen lasse, daß die vom Grundbuchrichter verletzte Vorschrift (§ 52 G.B.O. a. F.) nur dem Schutz des Nacherben dienen solle und nicht etwa im öffentlichen Interesse geschaffen sei. Es hat diese Auffassung von dem Zweck der Vorschrift in Rechtsprechung und Schrifttum bestätigt gefunden und ist danach zur Bejahung der aufgeworfenen Frage geneigt gewesen, hat eine solche Lösung dann jedoch selbst als nicht unbedenklich bezeichnet. Die Anordnung der Eintragung des Nacherbenrechts, so sagt das Berufungsgericht, diene auch dazu, durch Erhaltung der Übereinstimmung zwischen Grundbuchinhalt und sachlichem Recht die Sicherheit des Grundbuchverkehrs zu gewährleisten. Durch Nichtbeachtung dieser Anordnung werde das Grundbuch unrichtig, mithin ein rechtswidriger Zustand geschaffen. Solange dieser Zustand bestehe, sei der Kreis der Personen, die in ihrem Vertrauen auf den Bestand des unrichtig eingetragenen Rechts getäuscht werden könnten, unbestimmt groß. Sie alle gehörten zu den Beteiligten, denen gegenüber die Amtspflicht des Grundbuchrichters zur Eintragung der Nacherbenrechte bestanden habe.

Die Zweifel des Berufungsgerichts an der zuerst von ihm ins Auge gefaßten Lösung waren begründet und seine von einer anderen Anschauung aus gewonnenen Folgerungen sind berechtigt. Geschaffen ist die Vorschrift im § 52 G.B.O. a. F. allerdings im Interesse des Nacherben. Wie die Denkschrift zur Reichsgrundbuchordnung vom 24. März 1897 sagt, bringt es der Zweck der Beschränkung des Vorerben durch die §§ 2113, 2114 B.G.B. mit sich, sie im Grundbuch für Dritte erkennbar zu machen und dadurch den Nacherben gegenüber den aus dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs sich ergebenden Gefahren zu sichern. Weil die Vorschrift den Belangen des Nacherben dienen soll, kann er auf den ihm durch die Eintragung gewährten Schutz verzichten. Die Eintragung hat dann zu unterbleiben. Die Folge ist aber, daß das trotz des Verzichts sachlich fortbestehende Nacherbenrecht im Grundbuchverkehr nicht mehr beachtet und der Gefahr des Untergangs durch gutgläubigen Erwerb aus der Hand des Vorerben preisgegeben wird (R.W.J. 52 A S. 166). Der

Nacherbe kann also auf die Eintragung seines Rechts nur unbeschadet der (mithin stets zu wahrenden) Sicherheit des Grundbuchverkehrs verzichten. Verzichtet er nicht, so muß sein Recht von Amts wegen im Grundbuch vermerkt werden. Ein Verstoß gegen diese Amtspflicht macht das Grundbuch unrichtig. Denn das Grundbuch weist dann den Vorerben als unbeschränkt Berechtigten aus, während er in Wahrheit durch die Anordnung der Nacherbfolge im Recht zur Verfügung beschränkt ist. Der so geschaffene rechtswidrige Zustand gefährdet in erster Reihe den Nacherben; er kann aber, wie gerade der Streitfall zeigt, auch bei einem anderen zur Vermögensbeschädigung führen. Ob zu Gunsten eines so Geschädigten die im § 12 GBD. a. F. geschaffene Staatshaftung Platz greift, richtet sich nach der Abgrenzung des Begriffs der Beteiligten.

Auf dem Gebiet des Grundbuch- wie des Beurkundungswesens ist der Kreis der bei einem Amtsgeschäft Beteiligten in der Rechtsprechung des Reichsgerichts von jeher weit gezogen worden. Das ergab sich aus der besonderen Natur dieser Amtsgeschäfte, die geeignet und bestimmt sind, in die Zukunft zu wirken und so den Rechtskreis auch solcher Personen zu beeinflussen, die an dem Amtsgeschäft selbst nicht beteiligt waren. Demgemäß sind hier zu den Beteiligten im Sinne des § 12 GBD. a. F. wie zu den Dritten im Sinne des § 839 BGB. diejenigen gerechnet worden, die auf die richtige Führung des Grundbuchs und des Katasters oder auf die Zuverlässigkeit einer gerichtlichen oder notariellen Beurkundung angewiesen sind und hierauf vertrauend im Rechtsverkehr tätig werden (RGZ. Bd. 66 S. 107, Bd. 72 S. 324, Bd. 78 S. 241, Bd. 129 S. 37 [43], Bd. 148 S. 375). Zweifel können sich im Einzelfall erst aus dem in Rechtsprechung und Schrifttum anerkannten Erfordernis unmittelbarer Beteiligung (im Gegensatz zu unmittelbarer Schädigung, die nicht gefordert wird) ergeben (Fuchs Grundbuchrecht § 12 Anm. 7; Turnau-Förster Liegenschaftsrecht Bd. 2 § 12 I 1).

Das Berufungsgericht hat hierzu ausgeführt, nicht jeder, der irgendwann einmal mit dem unrichtig eingetragenen Recht in Berührung komme, sei zu den Beteiligten zu rechnen. Beteiligt sei nur, wer nach gesetzlicher Vorschrift den Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs genieße und durch die unrichtige Eintragung in seinem Vertrauen auf diesen Glauben getäuscht werde. Der letzte Satz leidet, worauf die Revision hinweist, an einer Unstimmigkeit:

Wer den Schutz des öffentlichen Glaubens genießt, wird in seinem Vertrauen auf diesen Glauben nicht enttäuscht und bedarf deshalb nicht des im § 12 GBD. a. F. verordneten Entschädigungsanspruchs. Auf der Gleichsetzung der Begriffe des Beteiligten und des den Glaubensschutz Genießenden beruht die Beweisführung des Berufungsgerichts. Sie gipfelt in dem Satz, der Kläger gehöre nicht zu den Beteiligten, weil er — mangels gutgläubigen Erwerbs des Eigentums aus der Hand eines als berechtigt Eingetragenen — des durch § 892 BGB. geschaffenen Schutzes entraten müsse. Dem kann nicht gefolgt werden. Der Erwerb kraft öffentlichen Glaubens des Grundbuchs gewinnt bei Amtsversehen eines Grundbuchbeamten häufig insofern Bedeutung, als er den falschen Buchstand zum sachlichen Recht werden läßt und damit erst zur Schädigung des durch das Amtsversehen zunächst nur Gefährdeten führt. Der öffentliche Glaube wirkt also gegen den durch den Fehler Betroffenen. Es ist deshalb im Grund unrichtig, wenn nach dem Berufungsurteil der Schadenersatzanspruch aus § 12 GBD. a. F. nur einem solchen Geschädigten gebühren soll, der durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs geschützt wird oder der (wenn die Urteilsgründe des Berufungsgerichts so zu verstehen sein sollten) sich in einer Rechtslage befindet, die ihn ohne die Amtspflichtverletzung zum gutgläubigen Erwerb des unrichtig eingetragenen Rechts geführt hätte. Außerdem kann nicht zugegeben werden, daß es hier zu einem Eigentumserwerb des Klägers gemäß § 892 BGB. nicht hätte kommen können; der Rechtserwerb vom Erben des eingetragenen Berechtigten steht bei Anwendung der genannten Vorschrift dem Erwerb aus der Hand des letzten gleich.

Im weiteren bezeichnet das Berufungsgericht im Anschluß an Gütthe-Triebel (GBD. § 12 Anm. 38, 39) als unmittelbar beteiligt nur den, der in dinglichen Beziehungen zu dem verletzten Recht getroffen werde. Verletzt war hier das Nacherbenrecht. Zu diesem ist der Kläger in gar keine, also nicht nur in keine dinglichen Beziehungen getreten. Beziehungen, und zwar solche lediglich schuldrechtlicher Art, waren nur für das durch den Fehler begünstigte Eigentumsrecht des Vorerben August W. zwischen dessen Vorerbin und dem Kläger geschaffen worden. Aber diese rechtsgeschäftliche Verbindung bezog sich — das ist das Wesentliche — immerhin auf ein durch ein Amtsversehen unrichtig eingetragenes

Recht und war nach Behauptung des Klägers von ihm in dem (durch die angebliche Auskunft des Vormundschaftsrichters nur bestärkten) Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuchs eingegangen worden. Das reicht hin, um eine unmittelbare Beteiligung des Klägers an der Amtspflichtverletzung zu ergeben. Durch die Amtspflichtverletzung des Grundbuchrichters hat der Kläger (nach seiner in der Revisionsinstanz als richtig zu unterstellenden Behauptung) eine Vermögenseinbuße erlitten. Denn er hat im Vertrauen auf den Bestand des falsch eingetragenen Rechts des Erblassers seiner Vertragsgegnerin dieses Recht angekauft und aus Anlaß des Kaufes uneinbringliche Aufwendungen gemacht, die unterblieben wären, wenn die falsche Eintragung nicht den Mangel im Recht der Vertragsgegnerin verdeckt hätte. Der unmittelbaren Wirkung der Amtspflichtverletzung steht es nicht entgegen, daß sich zwischen diese und die Schädigung des Klägers der Vertragschluß mit der Rechtsnachfolgerin des fälschlich als unbeschränkt verfügungsberechtigt eingetragenen Eigentümers einschleibt. In den meisten Fällen bedarf es erst geschäftlicher Verwertung der durch eine falsche Eintragung geschaffenen Lage, um einen schädigenden Erfolg der Amtspflichtverletzung herbeizuführen. Der ursächliche Zusammenhang wird dadurch nicht unterbrochen, aber auch die Unmittelbarkeit der Beteiligung im Sinne des § 12 GBD. a. F., der Eingriff der Amtspflichtverletzung in den Rechtskreis des so Geschädigten, nicht in Frage gestellt (RGZ. Bd. 66 S. 107). Von den in den Motiven zu § 4 des 1. Entw. der Grundbuchordnung (Amtliche Ausgabe S. 30), in RGZ. Bd. 78 S. 241 (248) und bei Güthe-Triebel (GBD. § 15 Anm. 39) angeführten Beispielen nur mittelbarer Beteiligung eines Geschädigten unterscheidet sich der vorliegende Fall durch die unmittelbare Richtung des Handelns des Klägers auf den Erwerb eines Liegenschaftsrechts, an dessen grundbuchmäßigen Bestand er (wie er behauptet) glaubte und auch glauben durfte.

Aus dem Gesagten ergibt sich: Wenn der Grundbuchrichter ein Recht im Grundbuch falsch einträgt, verletzt er damit eine Amtspflicht, die ihm gegenüber jedem obliegt, der sich später im Vertrauen auf die Eintragung in rechtsgeschäftliche, auf den Erwerb des Rechts selbst (oder eines daran bestehenden Rechts) abzielende Verhandlungen einläßt und dabei Schaden nimmt. Alle Personen, die auf solche Weise zu Schaden kommen können, sind entsprechend dem

Wesen des Grundbuchrechts (unmittelbar) Beteiligte im Sinne des § 12 G. B. a. F. Zu diesem Wesen gehört, daß jeder bei Abschluß eines Rechtsgeschäfts über ein eingetragenes Recht auf dessen richtige Eintragung vertrauen darf. Daß die Verhandlungen nicht über die Begründung schuldrechtlicher Beziehungen hinausführten, ist für die Stellung als Beteiligter hier so wenig von Belang, wie in anderen Fällen (RGZ. Bd. 66 S. 107 [110]; WarnRspr. 1912 S. 425 [427]), in denen die Geschädigten auch keine stärkere Rechtsstellung erlangt hatten. Übrigens wird es in vielen Schadensfällen nicht anders sein. Denn wenn es zur Vollendung des dinglichen Rechtsgeschäfts kommt, wird entweder guter Glaube eine Schädigung oder böser Glaube einen Erfahungspruch des Handelnden ausschließen . . .