

40. Wer ist „Beteiligter“ im Sinne des § 12 GBD. a. F., wenn der Grundbuchrichter schuldhaft den § 10 des Reichsiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (RGBl. S. 1429) — NSiedlG. — übersehen hat?

V. Zivilsenat. Ur. v. 1. September 1937 i. S. Deutsches Reich (Bekl.) iv. Sch. (Kl.). V 2/37.

I. Landgericht Schwerin.

II. Oberlandesgericht Rostod.

Frau N. verkaufte am 25. Januar 1922 ihr Bauerngut in B. an den Landwirt St. Das Siedlungsamt übte am 21. März 1922 das gesetzliche Vorkaufsrecht aus § 4 NSiedlG. zu Gunsten der Gemeinde B. aus. Trotzdem erlangte St. auf Grund der Auflassung, die Frau N. ihm am 15. Dezember 1922 erteilte, am 19. Dezember

1922 seine Eintragung als Grundstückseigentümer. Das Grundbuchamt hatte bei dieser Eintragung den § 10 RSiedlG. übersehen. Im Mai 1923 klagte die Gemeinde gegen St. auf Zustimmung zu ihrer Eintragung als Eigentümerin. Das Landgericht gab dieser Klage statt; das Oberlandesgericht wies die Berufung dagegen am 23. Juni 1924 zurück. Damit wurde das landgerichtliche Urteil rechtskräftig. Die Gemeinde wurde aber erst am 10. Februar 1928 als Eigentümerin des Gutes eingetragen.

Bereits am 9. November 1923 hatte St. für sich mehrere Grundschulden auf dem Grundstück eintragen lassen. Nach einigen Zwischenabtretungen erwarb im März 1927 der Kläger aus der Hand des Maklers B. zwei von diesen Grundschulden im Betrage von zusammen 32000 G.M. für einen bar bezahlten Kaufpreis von 23500 RM.

Im September 1927 erhob die Gemeinde B., gestützt auf § 8 Abs. 1 RSiedlG., § 1098 Abs. 2, § 883 Abs. 2, § 888 Abs. 1 BGB., gegen den Kläger Klage auf Löschung seiner Grundschuldbeträge und Herausgabe der Grundschuldbriefe. Das Landgericht erkannte nach dem Klageantrag. Das Urteil wurde rechtskräftig. Die Grundschulden des Klägers wurden daraufhin am 26. November 1928 gelöscht. Demnächst klagte der Kläger gegen B. auf Schadenersatz nach den §§ 437 flg. BGB., erstritt auch beim Landgericht im Dezember 1930 ein Grundurteil nach § 304 ZPO. und im Mai 1931 ein Teilurteil auf Zahlung von 20000 RM. Die Vollstreckung blieb aber fruchtlos; B. leistete den Offenbarungseid.

Im vorliegenden Rechtsstreit macht nun der Kläger den Beklagten schadenersatzpflichtig nach § 12 ZPO. a. F., § 839 BGB. und Verordnung vom 3. Mai 1935 (RGBl. I S. 587). Er verlangt Erstattung des Kaufpreises von 23500 RM., den er für die Grundschulden an B. gezahlt hat. Das Landgericht hat dem Kläger zunächst durch ein rechtskräftig gewordenes Teilurteil 6400 RM. zugesprochen und später den Beklagten durch ein weiteres Teilurteil verurteilt, dem Kläger 17100 RM. zu zahlen. Die gegen das zweite Teilurteil gerichtete Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Seine Revision ist ohne Erfolg geblieben.

Gründe:

Daß der Grundbuchrichter durch die Nichtbeachtung des § 10 RSiedlG. im Dezember 1922 fahrlässig seine Amtspflicht verletzt

hat, steht außer Zweifel. Die Revision bittet nur um Nachprüfung, ob der Kläger Beteiligter im Sinne des § 12 GBD. a. F. sei, ob auch ihm gegenüber die verletzte Amtspflicht nach § 839 BGB. bestanden habe. Das Oberlandesgericht hat diese Frage bejaht mit der Begründung, der Grundbuchrichter habe eine unter dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs stehende unrichtige Eintragung verschuldet, dadurch das Vertrauen des Klägers auf die Richtigkeit des Grundbuchs beim Grundschuldenerwerb getäuscht und so den Schaden herbeigeführt, der dem Kläger durch den Verlust der Grundschulden und des für sie aufgewendeten Kaufpreises entstanden sei. Es mag dahingestellt bleiben, ob die in dieser Begründung enthaltenen, von der Revision beanstandeten Ausführungen über die Unrichtigkeit und den öffentlichen Glauben des Grundbuchs rechtlich einwandfrei sind. Denn für die Anwendung der Vorschriften in § 12 GBD. a. F., § 839 BGB. kommt es hierauf nicht an. Entscheidend sind vielmehr folgende Erwägungen: Nach feststehender Rechtsprechung des Reichsgerichts ist der Kreis der Beteiligten im Sinne des § 12 GBD. a. F. weit zu ziehen. Verlezt ein Grundbuchrichter schuldhaft seine Amtspflicht und erwächst daraus später jemandem, der sich auf die Ordnungsmäßigkeit des Grundbuchs verlassen darf, ein Schaden, so ist der Geschädigte „Beteiligter“ nach § 12 GBD. a. F. und „Dritter“ nach § 839 BGB. auch dann, wenn die verletzte Vorschrift von vornherein nicht gerade seinen Schutz bezweckte (RGZ. Bd. 151 S. 395). Bedenken, die neuerdings gegen diese Rechtsprechung erhoben worden sind (vgl. Hesse in NJ. 1937 S. 167 und Recke in JW. 1937 S. 2076 Fußnote 15), erscheinen dem erkennenden Senat nicht begründet. Ihnen ist entgegenzuhalten: Wer durch die §§ 892, 893 BGB. geschützt ist, bedarf eines Schadenersatzanspruchs nach § 12 GBD. a. F., § 839 BGB. nicht. Es liegt auch kein triftiger Grund dazu vor, einen solchen Anspruch zu beschränken auf Fälle, wo an sich ein Erwerbstatbestand nach §§ 892, 893 BGB. vorhanden ist, der Vertrauensschutz dieser Vorschriften aber ausnahmsweise (z. B. wegen Fälschung des Grundbuchs oder wegen sachlicher Unzuständigkeit des eintragenden Beamten) versagt. Den liegenschaftsrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§§ 891ffg.) läßt sich eine Beschränkung der schuldrechtlichen Schadenersatzansprüche (§ 12 GBD. a. F., § 839 BGB.) auf solche Ausnahmefälle nicht entnehmen. Über

diese Ausnahmefälle hinaus besteht aber ein dringendes Verkehrsbedürfnis nach einem Schadenersatzanspruch für jeden, der sich bei einem Grundbuchgeschäft auf die ordnungsmäßige Abwicklung des Grundbuchverkehrs verläßt und verlassen darf und durch schuldhaft fehlerhafte Grundbuchführung zu Schaden kommt. Vom Standpunkt der Volksgemeinschaft aus gesehen würde der Vorteil, den die Reichskasse aus einer Beschränkung der Schadenersatzansprüche im Sinne der Hesseschen Anregung ziehen könnte, in keinem Verhältnis stehen zu dem Nachteil sinkenden Vertrauens der Allgemeinheit auf die Zuverlässigkeit des Grundbuchs, einer Wirkung, die unvermeidlich wäre, wenn nicht jedermann, der in den Grundbuchverkehr eintritt, damit rechnen könnte, bei etwa getäuschttem Vertrauen wenigstens nach den vom Reichsgericht zu § 12 GBD. a. F., § 839 BGB. entwickelten Grundsätzen entschädigt zu werden. Dem Schadenersatzanspruch des Klägers kann also nicht entgegengehalten werden, daß § 10 RSiedlG. zunächst nur dem Schutz des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens, nicht anderer Personen habe dienen sollen. Aber auch aus dem Urteil des erkennenden Senats vom 31. Mai 1933 (SeuffArch. Bd. 87 Nr. 141) läßt sich nichts gegen den Klagenanspruch herleiten. Zwar besteht ein enger Zusammenhang zwischen § 11 und § 10 RSiedlG. Für die Frage der Staatshaftung aus Beamtenverschulden darf aber nicht übersehen werden, daß der Kreis der Beteiligten im Zwangsvollstreckungsverfahren wesentlich begrenzter ist als im Gebiet des Grundbuchverkehrs (RGZ. Bd. 151 S. 113, S. 177). Wenn also das Reichsgericht einen Schadenersatzanspruch des Vollstreckungsschuldners aus einer Nichtbeachtung des § 11 RSiedlG. durch den Versteigerungsrichter nicht zugelassen hat, so folgt daraus noch keineswegs, daß aus der Nichtbeachtung des § 10 RSiedlG. durch den Grundbuchrichter kein Schadenersatzanspruch eines Grundschuldenerwerbers abgeleitet werden könnte. Da feststeht, daß der Kläger keinen Schaden erlitten haben würde, wenn der Grundbuchrichter den § 10 RSiedlG. beachtet hätte, sind die Voraussetzungen für den Klagenanspruch nach § 12 GBD. a. F., § 839 BGB. im Berufungsurteil mit Recht bejaht worden. . . (Es folgen Ausführungen darüber, daß weder § 839 Abs. 1 Satz 2 noch § 254 BGB. dem Klagenanspruch entgegenstehen).