

15. 1. Inwiefern ist der Zwangsversteigerungsrichter verpflichtet, die ihm nach § 19 Abs. 2 ZPO. vom Grundbuchamt erteilten Abschriften und Auskünfte auf ihre Richtigkeit zu prüfen?

2. Welche Pflichten liegen dem Zwangsversteigerungsrichter bei Bestellung und Überwachung des Zustellungsvertreters gemäß § 6 ZPO. ob?

3. Genügt das Grundbuchamt in der Regel der ihm im § 19 Abs. 2 ZPO. auferlegten Verpflichtung, die bei ihm bestellten Zustellungsbevollmächtigten zu bezeichnen und Nachricht zu geben, was ihm über Wohnort und Wohnung der eingetragenen Beteiligten und deren Vertreter bekannt ist, wenn es dem Versteigerungsgericht eine beglaubigte Abschrift des Wohnungsblatts übersendet?

4. Über die Bedeutung des Wohnungsblatts (§ 21 Nr. 5 der Pfaffenordnung vom 28. November 1934 — *DZ. S. 1492* —).

V. Zivilsenat. Urt. v. 28. Februar 1938 i. S. J. u. Gen. (R.)
 w. Deutsches Reich (Weil.). V 205/37.

I. Landgericht Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Kläger sind die Erben ihres Bruders, des am 10. April 1932 verstorbenen D. J. Für diesen war im Grundbuch von B.-M. eine Darlehenshypothek von 10000 RM. eingetragen. Über das belastete Grundstück wurde durch Beschluß vom 27. März 1936 das Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet. Auf das Ersuchen gemäß § 19 ZVG. teilte das Grundbuchamt dem Vollstreckungsgericht beglaubigte Abschriften des Wohnungs- und Grundbuchblattes mit. Auf der Abschrift des Wohnungsblattes war zu dem Namen des Hypothekengläubigers D. J. mit Tintenstift der Vermerk gesetzt „verstorben“. Die Zustellung der Terminbestimmung wurde jedoch zunächst an D. J. gerichtet. Als der Rückbrief mit dem Vermerk „vor Jahren unbekannt verzogen“ zu den Akten gelangte, bestellte der Versteigerungsrichter am 5. Mai 1936 den Justizangestellten M. zum Zustellungsvertreter „für den Hypothekengläubiger D. J. (angeblich verstorben) und seine etwaigen Rechtsnachfolger“. Dem Zustellungsvertreter wurde die Ladung zum Versteigerungstermin ausgehändigt. Auf förmliche Zustellung verzichtete er. In dem Versteigerungstermin vom 7. Juli 1936 waren die Kläger nicht vertreten. Der Zuschlag wurde dem Handelsmann K. B. zu einem Bargebot von 5150 RM. mit der Maßgabe erteilt, daß Rechte am Grundstück nicht bestehen blieben. Am 9. Juli 1936 berichtete der Zustellungsvertreter, daß er sich durch Auskunft des Einwohnermeldeamtes die Gewißheit von dem Tode des D. J. verschafft, aber auf die Anfrage nach den Erben vom Amtsgericht einen negativen Bescheid erhalten habe. Am 10. Juli 1936 teilte er mit, daß nach Auskunft des Erstklägers die drei Kläger die Erben seien. Diese fochten den Zuschlagsbeschluß mit der sofortigen Beschwerde an. Das Landgericht wies die Beschwerde zurück. Die von den Klägern eingelegte weitere sofortige Beschwerde wurde als unzulässig verworfen.

Die Kläger, die mit ihrer Hypothek teilweise ausgefallen sind, haben vorgetragen, sie hätten, wenn sie von dem Versteigerungstermine Kenntnis erlangt hätten, das Grundstück ersteigert und dadurch ihre Hypothek voll gerettet. Ihren Schaden beziffern sie einschließlich der Kosten der im Zwangsversteigerungsverfahren ein-

gelegten Beschwerden auf 7371,60 RM. Für diesen Betrag machen sie den Beklagten wegen fahrlässiger Amtspflichtverletzung der Grundbuchbeamten und des Vollstreckungsrichters haftbar. Von dem früheren Grundstücks Eigentümer und von dem Zustellungsvertreter können sie nach ihrer Behauptung Ersatz ihres Schadens nicht erwarten.

Das Versehen der Grundbuchbeamten erblickten die Kläger darin, daß dem Vollstreckungsgericht nicht alles mitgeteilt worden sei, was sich aus den Grundakten über den Tod des D. J. und dessen Erben ergeben habe. Als nämlich im Laufe des Jahres 1935 eine an D. J. gerichtete Nachricht des Grundbuchamts als unbestellbar zurückgekommen sei, habe dieses die Namen und Anschriften der Erben ermittelt und auf dem Wohnungsblatt im Verzeichnis der an dem Grundstück berechtigten Personen zum Namen des D. J. mit Bleistift ein Kreuz und den Vermerk „Erben s. Ord. Nr. 11“ gesetzt. Die Mitteilung dieses Hinweises an das Vollstreckungsgericht sei schuldhaft unterlassen worden.

Dem Vollstreckungsrichter machen die Kläger zum Vorwurf, daß er sich durch den Bleistiftvermerk „verstorben“ auf der ihm mitgeteilten Abschrift des Wohnungsblatts nicht veranlaßt gesehen habe, bei dem Grundbuchamt nach dem Bekanntsein der Erben zu fragen und selbst die Grundakten einzusehen; weiter daß er den Zustellungsvertreter nicht hinreichend belehrt und überwacht und daß er nicht die Bestellung eines Pflegers angeregt habe.

Der Beklagte hat jedes Verschulden der beteiligten Beamten in Abrede gestellt. Er hat weiter die Ursächlichkeit einer etwaigen Amtspflichtverletzung für den eingetretenen Schaden verneint mit der Begründung, daß die Kläger nach ihren Vermögensverhältnissen gar nicht in der Lage gewesen wären, das Grundstück anzusteigern. Endlich hat er geltend gemacht, daß die Voraussetzung des § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB. von den Klägern nicht hinreichend dargetan sei, und daß die Kläger selbst das Hauptverschulden an dem Schaden treffe, da sie nichts zur Wahrung ihrer Rechte getan hätten, obwohl sie mit der Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens rechneten. Die Kläger waren in den Vorinstanzen unterlegen. Auch ihre Revision blieb ohne Erfolg.

Gründe:

Das Kammergericht erachtet die Voraussetzung des § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB. für gegeben. Es nimmt auch an, daß den Klägern infolge der Nichtkenntnis des Versteigerungstermins ein Schaden

erwachsen ist. Es verneint jedoch eine schuldhaftere Amtspflichtverletzung der in Frage kommenden Beamten.

Bei der Beurteilung des Verhaltens des Versteigerungsrichters ist zunächst von der Vorschrift des § 9 ZVG. auszugehen. Danach gelten diejenigen, die ein Recht an dem Grundstück haben, das aber zur Zeit der Eintragung des Vollstreckungsvermerks für sie im Grundbuch weder eingetragen noch durch Eintragung gesichert ist, nur dann als Beteiligte, wenn sie ihr Recht bei dem Vollstreckungsgericht anmelden und auf Verlangen glaubhaft machen. Dem Schutze der nicht aus der Grundbucheintragung ersichtlichen Berechtigten dient die Vorschrift des § 37 Nr. 4 in Verbindung mit § 39 ZVG. Die Klage geht von der unrichtigen Auffassung aus, als sei es Aufgabe des Versteigerungsrichters, von sich aus Ermittlungen nach den nicht eingetragenen Berechtigten anzustellen. Eine solche Pflicht besteht für den Versteigerungsrichter nicht. Sie würde ihn über Gebühr belasten, kaum zu übersehende Haftungsgefahren auslösen und das Verfahren ungebührlich verzögern. Das Gesetz verlangt vielmehr, wie die Vorschrift des § 37 Nr. 4 klar ergibt, daß die nicht im Grundbuch eingetragenen Grundstücksberechtigten ihrerseits die erforderlichen Schritte unternehmen, um im Verfahren berücksichtigt zu werden. Deshalb erfolgt die öffentliche Aufforderung an sie gemäß § 39 ZVG. Grundlage für die Tätigkeit des Versteigerungsrichters ist demnach der Grundbuchstand zur Zeit der Eintragung des Vollstreckungsvermerks. Dieser Grundbuchstand ergibt sich aus den beglaubigten Abschriften des Grundbuchblattes und der im Grundbuch in Bezug genommenen Urkunden, die nach § 19 Abs. 2 ZVG. vom Grundbuchamt dem Vollstreckungsgericht zu erteilen sind. Auf die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Abschriften darf sich der Vollstreckungsrichter verlassen. Er ist nicht verpflichtet, das Grundbuch und die Grundakten selbst einzusehen. Dies ist nur dann geboten, wenn sich aus den Abschriften selbst Unstimmigkeiten oder offenbare Unrichtigkeiten ergeben. Die von der Revision angezogenen Bemerkungen in den Motiven zum Preussischen Zwangsversteigerungsgesetz können gegenüber der reichsgesetzlichen Regelung keine Bedeutung beanspruchen. Aus den vom Grundbuchamt erteilten beglaubigten Abschriften des Grundbuch- und des Wohnungsblattes war aber im gegebenen Falle nichts ersichtlich, was den Versteigerungsrichter bei pflichtmäßiger Prüfung hätte veranlassen müssen, Grund-

buch und Grundakten selbst einzusehen. Der in der Abschrift des Wohnungsblatts zu dem Namen des Hypothekengläubigers D. J. gesetzte Bleistiftvermerk „verstorben“ deutete lediglich auf den Tod des eingetragenen Berechtigten hin. Zu einer Ermittlung der Erben war der Versteigerungsrichter nicht verpflichtet. Als Beteiligte hatte er diese erst zuzuziehen, wenn sie sich gemeldet und ihm gegenüber ausgewiesen hatten. Der Versteigerungsrichter verfuhr daher entsprechend der Vorschrift des § 6 ZVG., wenn er für den Bruder der Kläger und seine etwaigen Rechtsnachfolger einen Zustellungsvertreter bestellte, nachdem die an D. J. gerichtete Terminsachricht als unbestellbar zurückgekommen war. Die Meinung der Kläger, der Versteigerungsrichter hätte sich mit der Mitteilung der Abschrift des Wohnungsblatts nicht begnügen dürfen, sondern eine vom Grundbuchrichter unterzeichnete Auskunft verlangen müssen, geht, wie unten darzulegen ist, fehl.

Darüber, welche Amtspflichten dem Versteigerungsrichter wegen der Person des Zustellungsvertreters obliegen, schweigt das Gesetz. Da aber die im § 6 ZVG. festgesetzte Amtspflicht zur Bestellung des Zustellungsvertreters offensichtlich darauf abzielt, daß die Belange des Vertretenen tunlichst geschützt werden sollen, so ergibt sich für den Vollstreckungsrichter die Amtspflicht, nur eine solche Person auszuwählen, die zur Erfüllung der Aufgabe des Zustellungsvertreters annehmbar fähig und willens ist. Im vorliegenden Fall hat der Versteigerungsrichter den Justizangestellten N. zum Zustellungsvertreter bestellt, der schon in sehr vielen anderen Fällen als solcher tätig gewesen war. Er hat also bei der Auswahl der Person des Zustellungsvertreters seine Amtspflicht nicht verletzt. Da er auch davon ausgehen durfte, daß N. über die ihm als Zustellungsvertreter obliegenden Aufgaben hinlänglich unterrichtet sei und über die erforderliche Erfahrung verfüge, so kann dem Kammergericht nicht entgegengetreten werden, wenn es annimmt, daß keine Veranlassung bestand, hier dem Zustellungsvertreter noch besondere Anweisungen und Belehrungen zu erteilen. Bei der Frage, inwieweit dem Vollstreckungsrichter eine Pflicht zur Überwachung des Zustellungsvertreters obliegt, ist davon auszugehen, daß dieser nicht, wie ein Pfleger, eine verwaltende Tätigkeit auszuüben, sondern lediglich eine bestimmte Ermittlungsaufgabe zu erfüllen hat, bis zu deren Erledigung die für den Vertretenen bestimmten Zustellungen an ihn erfolgen dürfen (§ 7 Abs. 1 und 2 ZVG.). Wenn daher auch

eine gewisse Überwachungsspflicht des Vollstreckungsrichters insoweit zu bejahen ist, als er einen Zustellungsvertreter, der seine Aufgabe offenbar nicht erfüllen kann oder will, entlassen muß, so können ihm doch im allgemeinen besondere Überwachungsmaßnahmen, wie die Anordnung einer periodischen Berichterstattung durch den Zustellungsvertreter, nicht zugemutet werden. Im gegebenen Falle war für den Vollstreckungsrichter kein Anhalt dafür gegeben, daß N., gegen dessen Zuberlässigkeit in früheren Fällen nichts vorgebracht ist, seiner Aufgabe nicht gerecht werde.

Schließlich ist dem Versteigerungsrichter auch kein Vorwurf daraus zu machen, daß er nicht die Bestellung eines Pflegers bei dem zuständigen Gericht angeregt hat. Hierzu wäre er nach § 50 FGG. nur dann verpflichtet gewesen, wenn eine Vertretung des Hypothekengläubigers oder seiner Erben im Zwangsversteigerungsverfahren erforderlich gewesen wäre. Das war aber nicht der Fall. Die Frage, ob es etwa zweckmäßig war, daß der Hypothekengläubiger mitbot, war vom Versteigerungsrichter nicht zu prüfen.

Das Ersuchen des Vollstreckungsgerichts hat das Grundbuchamt am 3. April 1936 erledigt. Damals waren die Grundbuchordnung in der Fassung vom 5. August 1935 (RGBl. I S. 1073) und die Ausführungsverordnung vom 8. August 1935 (RGBl. I S. 1089), ferner die Geschäftsordnung für die Grundbuchämter vom 25. Februar 1936 (Vj. S. 350) bereits in Kraft getreten.

Was nun das Wohnungsblatt betrifft, so beruht dessen Einrichtung auf § 21 Nr. 5 der Aktenordnung vom 28. November 1934. Es ist danach nur im Bedarfsfall anzulegen. Vermerke in das Wohnungsblatt sind aufzunehmen, wenn eine nähere Angabe über die Wohnung eines Berechtigten, die aus dem Grundbuch selbst nicht hervorgeht, bekannt geworden ist oder wenn ein Berechtigter die Veränderung seiner Wohnung oder die Bestellung eines Vertreters oder eines Zustellungsbevollmächtigten zu den Grundakten anzeigt oder wenn die Wohnungsänderung eines Berechtigten, eines Vertreters oder eines Zustellungsbevollmächtigten dem Grundbuchamt anderweit in hinlänglich sicherer Weise bekannt wird. Hieraus ergibt sich zunächst, daß das Wohnungsblatt kein öffentliches Register im Sinne des Handelsregisters oder auch nur des Schuldnerverzeichnisses gemäß § 915 BPO. darstellt, das bestimmt wäre, Rechte oder rechtserhebliche Tatsachen offenkundig zu machen. Es handelt

sich vielmehr um eine Einrichtung, die im wesentlichen für den inneren Dienst eingeführt ist, um dem Grundbuchamt die ihm obliegenden Bekanntmachungen und die Mitteilung an das Vollstreckungsgericht gemäß § 19 Abs. 2 ZWG. zu erleichtern. Das Wohnungsblatt hat daher den Inhalt des Grundbuchs lediglich nach der tatsächlichen Seite hin zu ergänzen, keineswegs aber Veränderungen der im Grundbuch eingetragenen Rechte, die sich außerhalb des Grundbuchs vollzogen haben, zu verlautbaren. Zutreffend nimmt daher das Kammergericht an, daß die Erben des verstorbenen Hypothekengläubigers D. J., selbst wenn sie sich dem Grundbuchamt gegenüber durch Vorlage eines Erbscheins ausgewiesen haben sollten, nicht in das Wohnungsblatt aufzunehmen waren. Demnach war auch B. J. nicht als Vertreter dort aufzuführen. Abgesehen davon hatte er sich nicht als Vertreter gemeldet, sondern das Grundbuchamt hatte ihm, wie das Kammergericht feststellt, von sich aus eine Bekanntmachung zugleich für die anderen Erben zugehen lassen. Eine Amtspflichtverletzung in der Führung des Wohnungsblatts ist sonach nicht dargetan. Soweit in § 19 Abs. 2 ZWG. dem Grundbuchamt außer der Verpflichtung zur Erteilung der beglaubigten Abschrift des Grundbuchblatts und der im Grundbuch in Bezug genommenen Urkunden eine weitere Pflicht zur Mitteilung bestimmter Tatsachen auferlegt ist, handelt es sich um eine Auskunfterteilung. Zur Erledigung dieses Geschäfts war nach § 4 Abs. 1c der Ausführungsverordnung der Urundsbeamte der Geschäftsstelle des Grundbuchamts zuständig. Er hatte die Verfügung zu treffen, während ihre Ausführung durch einen anderen Beamten der Geschäftsstelle erfolgen konnte. Wenn er nun angeordnet hat, daß dem Vollstreckungsgericht eine beglaubigte Abschrift des Wohnungsblatts übersandt werden sollte, so kann dies nicht beanstandet werden. Da das ordnungsmäßig geführte Wohnungsblatt gerade die Angaben enthält, deren Mitteilung nach § 19 Abs. 2 ZWG. erfolgen soll, so ist die Übersendung einer beglaubigten Abschrift davon in der Regel das geeignete Mittel, um dem Zweck des § 19 Abs. 2 ZWG. gerecht zu werden. Ein weiterer Bericht an das Vollstreckungsgericht war nicht erforderlich. Da es sich bei dem Wohnungsblatt nicht um eine Abschrift aus dem Grundbuch handelt, so findet für die Beglaubigung nicht § 4 Abs. 3 der Ausführungsverordnung, sondern Art. 35 Pr. FGG. Anwendung. Der Beglaubigungsvermerk brauchte demnach nur von einem Be-

amten der Geschäftsstelle unterschrieben zu werden. Da schließlich der in dem Wohnungsblatt bei dem Namen des D. J. befindliche Bleistiftvermerk „Erben s. Ord. Nr. 11“ nicht zum Inhalt des Wohnungsblatts gehörte, so war er auch nicht in die beglaubigte Abschrift des Wohnungsblatts aufzunehmen. Folgerichtig hätte der Beglaubigungsbeamte allerdings auch den auf die beglaubigte Abschrift gesetzten Vermerk „verstorben“ weglassen müssen. Allein dieser Vermerk war unschädlich. Es mag der Revision zugegeben werden, daß der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle, der die Übersendung der beglaubigten Abschrift des Wohnungsblatts an das Vollstreckungsgericht verfügte, zweckmäßig verfahren wäre, wenn er angeordnet hätte, daß dem Vollstreckungsgericht der Tod des eingetragenen Hypothekengläubigers und die Namen der Erben mitgeteilt würden. Allein eine Verletzung der Amtspflicht kann in der Unterlassung dieser Verfügung nicht erblickt werden. Denn die Amtspflicht bezog sich nach der Vorschrift des § 19 Abs. 2 ZWG. nur auf die Mitteilung dessen, was über Wohnort und Wohnung der eingetragenen Beteiligten und deren Vertreter bekannt war. Die Kläger waren aber nicht eingetragen, noch waren sie Vertreter des als Berechtigten eingetragenen Erblassers. Allerdings ist es, abgesehen von der Vorschrift des § 82 GBD., die sich nur auf das Eigentum und das Erbaurecht bezieht, den Berechtigten nicht zur Pflicht gemacht, eine Berichtigung des Grundbuchs herbeizuführen, wenn sich eine Rechtsänderung außerhalb des Grundbuchs vollzogen hat. Die Unterlassung der Berichtigung des Grundbuchs geschieht jedoch auf eigene Gefahr des Berechtigten. Solange er nicht im Grundbuch eingetragen ist, kann er nicht verlangen, daß das Grundbuchamt ihn als eingetragenen Berechtigten behandle, auch wenn er die Rechtsänderung mitgeteilt und nachgewiesen hat.

Daß der Staat nicht für das Versähen des Zustellungsvertreters haftet, hat das Kammergericht zutreffend angenommen.