

59. Über die Belehrungspflicht des Grundbuchbeamten.

G.B.D. a. F. §§ 13, 19.

V. Zivilsenat. Urf. v. 10. August 1942 i. S. Eheleute M. (M.) m.
Deutsches Reich (Weil.). V 28/42.

I. Landgericht Rottweil.

II. Oberlandesgericht Stuttgart.

Durch einen vom Ratschreiber Sch. in M. beurkundeten Vertrag verkauften die Kläger am 29. Mai 1929 ihr Wohnhaus mit Scheuer, Hofraum und Garten zum Preise von 14000 RM. an den Landwirt Schä. in B. In derselben Urkunde wurde auch die Auflassung erklärt sowie die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuche bewilligt und beantragt. Unter Ziffer 1 des Vertrages heißt es:

Der Kaufpreis ist in folgender Weise verzinslich und zahlbar:

- a) als Angeld bar sofort 4000 RM.,
- b) der Rest in beliebigen Teilbeträgen bis längstens 1. Juni 1936 und ist $\frac{1}{2}$ v. H. über Reichsbankdiskont zu verzinsen, jedoch ist die niederste Grenze des Zinsfußes 6 v. H., die höchste Grenze 10 v. H.,
- c) für den Restbetrag mit 10000 RM. ist Goldmarkhypothek ohne Brief zu bestellen auf den erkauften Grundstücken.

Der Erwerber wurde am 25. Oktober 1929 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Die Eintragung einer Restkaufgeldhypothek unterblieb. Die Kläger konnten vom Käufer, der im Jahre 1937 das Anwesen weiterveräußert hat, zum Betrage von 8476 RM ihrer Hauptforderung keine Befriedigung erlangen. Sie haben die Gemeinde M. und das Deutsche Reich auf Schadenersatz in Höhe dieser Summe nebst Zinsen in Anspruch genommen mit der Begründung, der Schaden sei durch eine fahrlässige Amtspflichtverletzung des Ratschreibers und des Grundbuchbeamten verursacht worden.

Die Beklagten haben ein Verschulden der Beamten bestritten und eigenes Verschulden der Kläger sowie Verjährung eingewandt.

Während das Landgericht der Klage stattgegeben hat, ist sie vom Oberlandesgericht abgewiesen worden. Die Revision der Kläger führte zur Aufhebung und Zurückverweisung, soweit sich die Klage gegen das Deutsche Reich richtet.

Gründe:

Die Begründung, mit der das Berufungsgericht eine schuldhaftige Amtspflichtverletzung des Grundbuchbeamten verneint, hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Allerdings ist richtig, daß der Grundbuchbeamte zur Prüfung des einem Eintragungsantrage zugrunde liegenden schuldrechtlichen Geschäftes regelmäßig nicht verpflichtet ist und daß er insbesondere auch die wirtschaftliche Tragweite eines solchen Geschäftes mit den Beteiligten nicht zu erörtern hat. Darum handelt es sich aber im gegebenen Fall auch nicht. Da die Urkunde über den Kaufvertrag beim Grundbuchamt einging, ohne daß in einem Begleitschreiben besondere Anträge gestellt waren, war der Grundbuchbeamte verpflichtet, die gesamte Urkunde daraufhin zu prüfen, welche grundbuchlichen Maßnahmen durch sie veranlaßt waren. Das hat mit einer Nachprüfung des Grundgeschäftes als solchen nichts zu tun. Nach §§ 13, 19 GBD. a. F. setzt die Eintragung im Grundbuch regelmäßig einen Antrag und eine Eintragungsbewilligung voraus. Hierbei bedarf es aber nicht des Gebrauchs der Worte „Antrag“ und „Bewilligung“, wenn nur der Inhalt der Erklärungen zweifelsfrei ergibt, daß eine Eintragung vorgenommen werden soll und daß der durch diese Eintragung Betroffene sie bewilligt. Solche zweifelsfreien Erklärungen sind allerdings hinsichtlich der Eintragung der Restkaufgeldhypothek in der Kaufurkunde nicht

enthalten, wenn es dort heißt: „Für den Restbetrag mit 10000 RM. ist Goldmarkhypothek ohne Brief zu bestellen auf den erkaufte Grundstücke.“ Andererseits sind aber die Erwägungen, aus denen das Berufungsgericht annimmt, daß es sich bei dieser Bestimmung lediglich um eine schuldrechtliche Vereinbarung über die spätere Bestellung einer Hypothek handele, nicht durchschlagend. Der Umstand, daß unmittelbar vor dieser Bestimmung schuldrechtliche Abreden über die Verzinsung und Tilgung des Restkaufgeldes getroffen sind, besagt gar nichts. Denn bei der Bestellung einer Hypothek muß ja die ihr zugrunde liegende persönliche Forderung nebst den Zins- und Rückzahlungsbedingungen angegeben werden (vgl. § 1115 BGB.). Ferner ist es nicht ungewöhnlich, daß in einer Kaufurkunde auch schon die dingliche Einigung über die Bestellung der zur Sicherung des Restkaufgeldes bestimmten Hypothek niedergelegt wird. Das Gegenteil ist richtig, namentlich in Fällen, in denen, wie hier, die Auflassung und der Antrag auf Eintragung der Eigentumsänderung in der Kaufurkunde beurkundet werden, da nur die gleichzeitig mit der Eintragung der Eigentumsänderung bewirkte Eintragung der Restkaufgeldhypothek dem Verkäufer die von ihm erwartete Sicherheit bietet. Gegen die Annahme des Berufungsgerichts, daß lediglich eine schuldrechtliche Verpflichtung zur Bestellung einer Hypothek begründet worden sei, spricht vor allem auch der Umstand, daß über den Zeitpunkt, in dem die Hypothek bestellt werden sollte, nichts gesagt ist. Gerade die vom Berufungsgericht angeführten Umstände, daß der Ratschreiber zur Beurkundung der dinglichen Einigung über die Bestellung der Hypothek nach Art. 33 Abs. 2 Württ. AusfG. z. BGB. vom 28. Juli 1899 (RegBl. S. 423) befugt war, daß aber Zweifel darüber bestanden, ob er auch die Eintragungsbewilligung und den Antrag auf Eintragung beurkunden durfte (vgl. § 70 Abs. 2 der Württ. Grundbuchverordnung vom 2. September 1899 [Bl. S. 101]), legen die Annahme nahe, daß der Ratschreiber jedenfalls eine Einigung der Parteien über die Bestellung der Restkaufgeldhypothek, zu deren Beurkundung er zweifellos zuständig war, auch beurkunden wollte. Was hiernach der Inhalt der überreichten Urkunde bei sorgfältiger Prüfung zum mindesten nach der Richtung zu Zweifeln Anlaß, ob nicht die Parteien, die, wie das Berufungsgericht feststellt, rechtsunkundig waren, eine Restkaufgeldhypothek mit dinglicher Wirkung bestellen wollten, so durfte der Grundbuchbeamte sich nicht einfach untätig ver-

halten, weil Antrag und Eintragungsbewilligung nicht zweifelsfrei vorlagen. Die Tätigkeit des Grundbuchbeamten fällt in das Gebiet der freiwilligen Gerichtsbarkeit. Das Reichsgesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit galt allerdings zu der hier maßgebenden Zeit für Grundbuchsachen noch nicht, da diese nicht zu den durch Reichsgesetz den Gerichten übertragenen Angelegenheiten gehörten. Aber es folgt aus der Natur der Sache, daß der in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit tätige Beamte verpflichtet ist, durch sachgemäße Belehrung darauf hinzuwirken, daß Zweifel, die sich aus den Erklärungen der Parteien ergeben, geklärt und unvollständige Erklärungen ergänzt werden (vgl. RGZ. Bd. 85 S. 409). Diese Verpflichtung ergab sich insbesondere für den Württembergischen Grundbuchbeamten, wenn ihm, wie hier, eine Urkunde vorgelegt wurde, die von einem nicht vorgebildeten Ratschreiber aufgenommen worden war (vgl. § 75 Abs. 2 der Württ. Grundbuchverordnung; ferner Mayer Das Württ. AusfG. z. BGB. Bd. I S. 234 Fußnote 6; § 3 Abs. 3 der Württ. Abgrenzungsverfügung vom 6. November 1899, abgedruckt bei Mayer a. a. O. S. 556). Das Berufungsgericht wird daher zu prüfen haben, ob der den Klägern entstandene Schaden auf die schuldhafte Amtspflichtverletzung des Grundbuchbeamten zurückzuführen ist. In dieser Richtung ist zu erörtern, ob die Vertragsschließenden bereits eine dingliche Einigung über die Bestellung der Hypothek erklärt haben, jedenfalls aber bei einer vom Grundbuchbeamten veranlaßten sachgemäßen Belehrung die Eintragung der Restkaufgeldhypothek gemäß den Vorschriften der Grundbuchordnung bewilligt und beantragt haben würden. Gegebenenfalls sind weiter die Einrede der Verjährung und der Einwand des eigenen Verschuldens der Kläger zu bescheiden. Dagegen kann das Deutsche Reich die Kläger nicht unter Hinweis auf § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB. auf einen Schadensersatzanspruch gegen den Ratschreiber verweisen. Denn bei fahrlässiger Herbeiführung eines Schadens durch mehrere Beamte kann diese Vorschrift nicht dazu führen, die Haftung des einen Beamten auf den anderen abzuwälzen. Das gilt auch dann, wenn an Stelle der Haftung des Beamten die des Staates oder einer anderen öffentlichen Körperschaft tritt (RGZ. Bd. 85 S. 409 [412], Bd. 141 S. 283 [286]).