

63. Ist die Generallandschaft, wenn nach ihrem Reglement der Amortisationsfonds bei von ihr ausgegebenen Pfandbriefdarlehen im Versteigerungsverfahren des belasteten Grundstückes der Kaufgeldermasse hinzutritt, verpflichtet, im Versteigerungstermine den Realinteressenten über die Höhe des gedachten Fonds Auskunft zu erteilen?

V. Civilsenat. Urth. v. 16. October 1889 i. S. v. R. (Rl.) w. die Komm. Generallandschaft (Bekl.). Rep. V. 152/89.

- I. Landgericht Stettin.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Frage ist bejaht aus folgenden
Gründen:

„Es liegt folgender Sachverhalt vor.

Das in Kolberger Kreise gelegene, früher dem Rittmeister Sch. gehörige Rittergut Frihow gelangte im Jahre 1886 zur Zwangsversteigerung und wurde durch Zuschlagsurteil vom 28. Juli 1886 dem Kaufmann N. zu Stettin für 409 000 *M* zugeschlagen. In dem Grundbuche von Frihow standen für die Pommersche Landschaft mehrere Pfandbriefdarlehne zum Gesamtbetrage von 189 675 *M*, und ferner für den Kläger eine hypothekarische Forderung von 9000 *M* verzinslich eingetragen. Zur Zeit der Kaufgelderbelegung (am 4. September 1886) betrug der Anteil des Gutes Frihow am Amortisationsfonds 6863,45 *M*. Die Beklagte schüttete jedoch nicht diesen ganzen Betrag zur Kaufgeldermasse aus, sondern kürzte von demselben die

Konvertierungskosten der Pfandbriefdarlehne mit 4692,97 *M.* Infolge dessen gelangte die Forderung des Klägers nur teilweise zur Hebung. Der Ausfall beträgt nach dem Thatbestande des ersten Urtheiles 4295,97 *M.*

Der Kläger verlangt von der Beklagten Ersatz des ihm hiernach erwachsenen Schadens und stützt seinen Anspruch auf zwei Fundamente.

1. Er glaubt, daß die Beklagte nach §. 292a des revidierten Pommerschen Landschaftsreglements vom 26. Oktober 1857 (G. S. von 1857 S. 945 ffg. S. 1014) verpflichtet war, den ganzen Anteil des Rittergutes Frizow zur Kaufgeldermaße anzuschütten, und daß sie gemäß §. 56 des Gesetzes vom 13. Juli 1883 etwaige auf das Guthaben anzurechnende Gegenforderungen im Versteigerungstermine anmelden mußte, was nicht geschehen sei. —

Der Berufungsrichter hat diesen Klagegrund verworfen. Er führt aus, daß zwar der Anteil des Gutbesizers, welcher Pfandbriefe genommen hat, am Amortisationsfonds der Regel nach ein untrennbares Zubehör des Gutes bilde und auf jeden neuen Erwerber übergehe, daß jedoch diese Vorschrift keine Anwendung finde, wenn das bepfandbriefte Gut zur Zwangsversteigerung gelangt. In diesem Falle werde gemäß §. 292a des Reglements der Amortisationsfonds zur Kaufgeldermaße ausgeschüttet. Er diene also zur Befriedigung der Realgläubiger und stehe nicht zur Verfügung des Subhastaten.

Vgl. v. Brünneck in Gruchot, Beiträge Bb. 28 S. 496 Note 196. Der Berufungsrichter hat jedoch weiter erwogen, daß nach dem Erlasse vom 25. April 1881 (Amtsbl. der Königl. Regierung zu Stettin von 1881 S. 109) der Gutbesizer zum Zwecke der Konvertierung über den Amortisationsfonds verfügen dürfe. Dies habe Sch., der frühere Eigentümer des Gutes Frizow, mittels der bei den Akten befindlichen Vollmacht vom 17. Februar 1886 gethan, indem er die Konvertierung der Pfandbriefdarlehne und die Entnahme der Kosten aus seinem Amortisationsguthaben beantragte. Der Berufungsrichter nimmt an, daß die Beklagte hierdurch berechtigt wurde, den ihr erteilten Auftrag zur Durchführung der Konvertierung in Ausführung zu bringen und die Kosten, welche schon vor Einleitung der Zwangsverwaltung und Versteigerung entstanden waren, von dem Guthaben zu kürzen.

Diese Entscheidungsgründe sind von der Revision des Klägers nicht angegriffen. Sie lassen auch einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Insbesondere kann die Ausführung des Klägers, daß §. 56 des Gesetzes vom 13. Juli 1883 die Beklagte zur Anmeldung ihrer Gegenforderung verpflichtete, nicht für begründet erachtet werden.¹

2. In zweiter Linie stützt der Kläger seinen Anspruch auf das Verhalten des Landschaftssyndikus C. im Versteigerungstermine. Wenn früher die Haftpflicht der Beklagten für Handlungen oder Erklärungen des C. dahin begründet wurde, C. sei Beamter oder gesetzlicher Vertreter der Beklagten, so haben diese Behauptungen ihre Erledigung gefunden, indem C. nach der stattgehabten Beweisaufnahme nicht Syndikus der Beklagten, sondern der Landschafts-Departementsdirektion zu Treptow a. N. ist und als deren Vertreter den Versteigerungstermin wahrgenommen hat.

Von dem Kläger wird jedoch weiter behauptet, C. habe in dem Bietungstermine auf Befragen verschiedener Bietungsinteressenten, insbesondere des Justizrates L. und des Konsuls L. in Kolberg, erklärt, daß der Amortisationsfonds von etwa 6000 M unverkürzt dem Meistgebote zutrete; auf Grund dieser jedem Anwesenden vornehmbaren Auskunft habe er (oder der Konsul L. für ihn) die Berechnung aufgestellt, wie weit er, um gedeckt zu werden, mitbieten müsse; er würde, wenn er die von dem Amortisationsguthaben in Abzug gebrachte Forderung der Beklagten gekannt hätte, um diesen Betrag sein Gebot erhöht haben, und ebenso würde der nach ihm als Hypothekengläubiger eingetragene Käufer A., um seine Forderung zu retten, den Betrag der Gegenforderung seinem Gebote von 409 000 M zugelegt haben. Der Kläger ist der Ansicht, daß die Beklagte als Verwalterin des Amortisationsfonds verpflichtet war, den Beamten der Landschaft (C.) in die Lage zu setzen, daß er den zur Frage nach der Höhe des Fonds berechtigten Bietungsinteressenten die richtige Auskunft erteilen konnte. Er beruft sich auf das Zeugnis des C. darüber, daß die

¹ Welche Rechtsgrundsätze in betreff des Amortisationsfonds gelten, wenn das Reglement der Landschaft nicht die oben erwähnte Bestimmung des pommerischen Reglements vom 26. Oktober 1857 §. 292a enthält, darüber siehe die Ausführungen v. Brünned's in Gruchot, Beiträge Bd. 29 S. 23 fig. 161 fig. 465 fig., namentlich S. 44 und das Urteil des Reichsgerichtes in denselben Beiträgen Bd. 32 S. 402.

Mitteilung auf seine Anfrage bei der Beklagten erfolgt sei, und zwar zum Zwecke der Auskunftserteilung und Mitteilung im Bietungstermine.

Diese im Schriftsatz des Klägers vom 27. November 1888 enthaltenen Angaben sind ihrem wesentlichen Inhalte nach in den Thatbestand des zweiten Urtheiles übernommen. Ueberdies ist der Schriftsatz unter Hinweis auf die darin benannten Beweismittel angezogen.

Der Berufungsrichter hat auch diesen Klagegrund verworfen. Er führt aus, der Kläger habe aus dem Landschaftsreglement nicht nachgewiesen, daß C. ohne Vollmacht die Generallandschaft bezüglich des von ihr verwalteten Amortisationsfonds vertreten könne; eine Verpflichtung der Beklagten, im Versteigerungstermine Auskunft über die Höhe des Amortisationsguthabens zu erteilen, lasse sich nicht annehmen. Sei aber C. nicht Vertreter der Beklagten gewesen, so könne dessen Mitteilung die Beklagte auch dann nicht verpflichten, wenn sie auf einer Auskunft beruhte, welche C. zum Zwecke der Auskunftserteilung im Termine eingeholt hatte.

Die vom Kläger über diese Entscheidung erhobene Beschwerde erscheint begründet.

Es muß zunächst die Ansicht des Berufungsrichters, daß die Beklagte zur Auskunftserteilung nicht verpflichtet war, für rechtsirrtümlich erachtet werden. Wie schon erwähnt, soll nach §. 292 a des Reglements der Amortisationsfonds, wenn ein gepfandbrieftes Gut zur notwendigen Subhastation gelangt, zur Kaufgeldermaße ausgeschüttet werden. Daraus folgt, daß das zur Befriedigung der Realgläubiger des Gutes bestimmte Kaufgeld aus zwei Faktoren besteht, dem Meistgebote und dem Guthaben am Amortisationsfonds. In der preussischen Gesetzgebung ist seit langer Zeit der Grundsatz anerkannt, daß die Realgläubiger das Recht haben, bei der Zwangsversteigerung eines Grundstückes vor dem Zuschlage Kenntnis von der Höhe des Kaufgeldes zu erlangen, um ermessen zu können, ob dasselbe zur Deckung ihrer Forderungen hinreicht. Sie werden deshalb über die Erteilung des Zuschlages mit ihren Anträgen gehört und können denselben unter Umständen verweigern oder gegen Sicherheitsleistung die Ansetzung eines neuen Bietungstermines erbitten (vgl. §§. 38. 41 flg. A. G. D. I. 52, §§. 27 flg. der Subhastationsordnung vom 15. März 1869, §. 74 des Gesetzes vom 13. Juli 1883). Das Reglement vom 26. Ok-

tober 1857 enthält keine Bestimmung, aus welcher geschlossen werden könnte, daß von diesem Grundsätze abgewichen und ein Realgläubiger bei der Subhastation gepfandbriefter Grundstücke ungünstiger, als bei der Subhastation nicht gepfandbriefter gestellt werden sollte. Setzt sich das zur Befriedigung der hypothekarischen Forderungen bestimmte Kaufgeld, wie hier, aus zwei Faktoren zusammen, so müssen die Realgläubiger befugt erachtet werden, beide Faktoren zu kennen, weil sie nur dann berechnen können, ob das Kaufgeld zu ihrer Deckung genügt. Daraus folgt ihr Recht, im Versteigerungstermine vor Ertheilung des Zuschlages Auskunft über den zur Kaufgeldermaße fließenden Betrag des Amortisationsfonds zu verlangen.

Zur Ertheilung dieser Auskunft verpflichtet ist die Beklagte als diejenige, welche den Fonds verwalten und demnächst zur Kaufgeldermaße ausschütten muß. Sie allein kennt die Höhe desselben und die davon, wie im vorliegenden Falle, zu machenden Abzüge genau. Das Reichsgericht hat deshalb angenommen, daß die Beklagte verpflichtet war, im Bietungstermine auf Verlangen der Subhastationsinteressenten Auskunft über den zur Kaufgeldermaße fließenden Betrag des Amortisationsfonds zu geben. In welcher Weise sie diese ihre Verbindlichkeit erfüllte, ob sie über die Höhe des Guthabens Auskunft zu den Versteigerungsakten gelangen, oder ob sie durch einen ihrer Beamten, oder durch einen Beauftragten die verlangte Erklärung in dem Termine abgeben ließ, unterlag ihrem Befinden. Sie genügte jedoch ihrer Verpflichtung nicht schon dadurch, daß sie die Höhe des Amortisationsfonds ohne Rücksicht auf ihre damals schon begründete Gegenforderung angab. Denn das Interesse der Realgläubiger ging dahin, die Höhe des aus dem Meistgebote und dem Guthaben am Amortisationsfonds zusammengesetzten Kaufgeldes zu erfahren, und dem wurde nur dadurch genügt, daß die Beklagte ihnen den Betrag des Amortisationsfonds, welcher dem Meistgebote hinzutreten würde, mittheilte. — Die Beklagte wurde weiter von ihrer Verpflichtung auch nicht dadurch befreit, daß sie, wie von ihr behauptet ist, zur Zeit des Versteigerungstermines den Betrag der abzuziehenden Konvertierungskosten nicht ziffermäßig genau angeben konnte. Es lag ihr in solchem Falle ob, diejenige Auskunft zu erteilen, welche sie nach Lage der Sache erteilen konnte. Hier ist zudem vom Kläger unter Beweis gestellt, daß der Beauftragte der Beklagten die jedenfalls un-

richtige Erklärung abgegeben habe, das ganze Guthaben am Amortisationsfonds von etwa 6000 M fließe in die Kaufgeldermasse. Es kommt auch nicht darauf an, ob der Kläger selbst, oder ob andere Realinteressenten — Justizrat L., Konsul L. — die Auskunft verlangt haben. Die Versteigerung eines Grundstückes durch den Richter ist eine Verhandlung, in welcher alle erschienenen Interessenten mitwirken. Erklärungen, welche der Richter über die Beobachtung der gesetzlichen Formen, über den Inhalt des Grundbuches u. abgibt (§. 52 des Gesetzes vom 13. Juli 1883), oder Anträge, welche ein Realinteressent in betreff der Kaufbedingungen (§. 45 das.) oder wegen Erteilung oder Versagung des Zuschlages stellt (§. 74), berühren das Interesse aller Realinteressenten und sind für ihre Rechte und Pflichten maßgebend. In dieser Beziehung ist der Versteigerungstermin keine Verhandlung der einzelnen Realgläubiger unter sich. Es würde zu einem vom Gesetze nicht beabsichtigten Formalismus führen, wenn man jeden Realgläubiger verpflichtet erachten wollte, die Frage, welcher Betrag des Amortisationsfonds dem Meistgebote hinzutrete, an den Beauftragten der Beklagten zu richten. Das Reichsgericht hat deshalb den Kläger für berechtigt gehalten, die dem Justizrate L. oder dem Konsul L. im Termine gegebene Auskunft als auch ihm erteilt anzunehmen.

Der Streit der Parteien betrifft weiter die Frage, ob der Rechtsanwalt und Landschaftssyndikus C. die behauptete unrichtige Erklärung über die Höhe des Amortisationsguthabens als Beauftragter der Beklagten abgegeben habe. Nach dem oben mitgetheilten Wortlaute der klägerischen Behauptung soll C. bezeugen, daß die Beklagte ihm auf seine Anfrage die unrichtige Mitteilung über die Höhe des Amortisationsfonds gemacht habe, und zwar zu dem Zwecke der Auskunftserteilung und Mitteilung im Bietungstermine. Ist das richtig, hat also die Beklagte gewußt, daß C. ihre Angabe über die Höhe des Fonds den Bietern mitteilen wollte, und hat sie ihn durch ihre Mitteilung in den Stand setzen wollen, der ihr obliegenden Pflicht zur Auskunftserteilung an ihrer Stelle zu genügen, so liegt ein Auftragsverhältnis vor, und die Beklagte haftet für den Schaden, welcher durch die von ihrem Beauftragten der erhaltenen Weisung gemäß abgegebene unrichtige Auskunft dem Kläger erwachsen ist. . . .