

64. 1. Unter welchen Voraussetzungen ist der Staat verpflichtet, den Schaden zu ersetzen, welcher dadurch entstanden ist, daß die Grundbuchbeamten die ihnen obliegende Amtspflicht bei Bestimmung der Reihenfolge der Eintragungen aus Fahrlässigkeit verletzt haben?

2. Bestimmt sich das Rangverhältnis unter mehreren Rechten, die in derselben Abteilung des Grundbuchs eingetragen sind, nach der Reihenfolge der Eintragungen ohne Rücksicht darauf, in welchem Zeitpunkte die Anträge auf Eintragung beim Grundbuchamte eingegangen sind?

3. Ist für den öffentlichen Glauben des Grundbuchs lediglich der Inhalt des Grundbuchs selbst, nicht auch das sog. Präsentationsregister maßgebend?

G.B.D. §§ 12. 17. 46.

B.G.B. §§ 839. 879. 892.

V. Zivilsenat. Urtr. v. 13. April 1904 i. S. B. (Kl.) w. preuß. Justiziskus (Bekl.). Rep. V. 414/03.

I. Landgericht Hagen i. W.

II. Oberlandesgericht Hamm.

In der notariellen Schuldburkunde vom 1. Februar 1901 bewilligte und beantragte Sch. für eine Darlehnsforderung des Klägers von 6000 M die Eintragung einer Hypothek in gleicher Höhe auf seine Grundstücke Bd. 9 Art. 514 des Grundbuchs von S. Die Schuldburkunde wurde mit dem Antrage auf Eintragung der Hypothek gleichzeitig mit einem Lösungsantrage am 4. Februar 1901 beim

Amtsgericht in F. zu den Grundakten eingereicht. Die Löschung erfolgte. Die Eintragung unterblieb zunächst und erfolgte erst auf Erinnerung des Klägers am 10. Mai 1901 unter Nr. 11 in der Abt. III, nachdem unter Nr. 8. 9. 10 auf drei Anträge eine Hypothek von 1545,55 *M.*, eine Grundschuld von 2000 *M.* und eine Hypothek von 1500 *M.* für andere Gläubiger eingetragen worden waren. Bei Eintragung der Post Nr. 11 wurde vom Grundbuchrichter bei den Posten 8. 9. 10 von Amts wegen ein Widerspruch gegen den Vorrang dieser Posten vor der Hypothek Nr. 11 des Klägers vermerkt. Bei der Zwangsversteigerung erstand der Kläger die Pfandgrundstücke für 23500 *M.*, und er mußte die Gläubiger der seiner Hypothek Nr. 11 vorgehenden Posten Nr. 8. 9. 10 durch Zahlung von insgesamt 5121,54 *M.* befriedigen, während er mit seiner Hypothek ausfiel. Gleichzeitig mit der Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens wurde der Konkurs über das Vermögen des Sch. eröffnet, und der Kläger meldete darin seine Forderung an. In der von ihm erhobenen Klage nahm der Kläger gemäß § 12 G.B.O. den Justizfiskus auf Ersatz des ihm angeblich durch Verschulden des Grundbuchbeamten verursachten Schadens in Höhe von 5121,54 *M.* in Anspruch. Nachdem durch Beweiserhebung festgestellt worden war, daß der Kläger im Konkurse etwa 230 *M.* erhalten werde, und daß die Pfandgrundstücke mit Gebäuden höchstens einen Wert von 22100 *M.* hatten, wurde Beklagter durch Teilurteil zur Zahlung von 4500 *M.* nebst 4 Prozent Zinsen seit dem 26. April 1902 und in $\frac{2}{10}$ der Kosten des Rechtsstreits verurteilt. Die Berufung und die Revision des Beklagten sind zurückgewiesen worden.

Gründe:

„Das Berufungsgericht hält nicht für erwiesen, daß die Grundbuchbeamten ihre Amtspflichten vorsätzlich verlegt hätten, dagegen den Nachweis für erbracht, daß sowohl dem Grundbuchrichter wie dem Grundbuchführer Fahrlässigkeit zur Last falle, weil sie bei Erledigung des Antrags auf Eintragung der Hypothek des Klägers die Vorschriften der Grundbuchordnung (§ 17) nicht beobachtet hätten. Der Kläger hätte deshalb, so führt es aus, nachzuweisen, daß ihm hieraus ein Schaden erwachsen sei, dessen Ersatz er auf andere Weise nicht erlangen könne. Folge der verspäteten Eintragung sei, daß die in der Reihenfolge der Eintragungen der Hypothek des Klägers Nr. 11

vorgehenden Posten Nr. 8. 9. 10 dieser auch im Range vorgegangen, und daß dieses Rangverhältnis weder durch Beschwerde noch im Wege der Berichtigung des Grundbuchs habe geändert, noch durch Eintragung eines Widerspruchs habe beeinflusst werden können. Da dem Kläger ein obligatorischer Anspruch gegen die bevorzugten Gläubiger auf Berichtigung des Rangverhältnisses nicht zustehe, ihm auch ein Anspruch darauf aus einer unerlaubten Handlung derselben nicht erwachsen sei, seien die Gläubiger der Posten Nr. 8. 9. 10 der Hypothek Nr. 11 des Klägers vorgegangen, und habe der Kläger im Zwangsversteigerungsverfahren ihre vorrechtliche Befriedigung nicht hindern können. Der Ausfall, welchen der Kläger erlitten habe, betrage 5121,54 *M.* Diesen müsse der Beklagte ersetzen; Kläger müsse sich aber darauf anrechnen lassen, was er anderweit zu erlangen vermöge. In den erstandenen Grundstücken finde Kläger keinen Ersatz, da er diese, deren Wert höchstens 22100 *M.* betrage, für 23500 *M.* ersteigert habe. Dagegen müsse er sich anrechnen lassen, was er im Konkurse Sch. zu erwarten habe, nämlich höchstens $4\frac{1}{2}$ Prozent der von ihm mit 5121,54 *M.* angemeldeten Forderung, also ungefähr 230 *M.* Hiernach sei in dem ergangenen Teilurteile erster Instanz, welches nur in Höhe von 4500 *M.* ergangen sei, die zu erwartende Verminderung der Schadenersatzforderung des Klägers genügend berücksichtigt.

Dem Berufungsgerichte ist darin beizutreten, daß die Grundbuchbeamten fahrlässig die ihnen nach § 17 G.B.O. obliegende Amtspflicht verletzt haben, indem sie die später beantragten drei Eintragungen unter Nr. 8. 9. 10 in der III. Abt. des Grundbuchs vorgenommen haben, bevor der früher gestellte Eintragungsantrag des Klägers erledigt war, und daß deshalb der verklagte Staat dem Kläger den hieraus entstandenen Schaden an Stelle der fahrlässigen Grundbuchbeamten zu ersetzen hat, wenn der Kläger nicht auf andere Weise Ersatz zu erlangen vermag und nicht vorsätzlich oder fahrlässig unterlassen hat, den Schaden durch Gebrauch eines Rechtsmittels abzuwenden (§ 12 G.B.O., § 839 B.G.B.).

Der Schaden des Klägers besteht darin, daß er infolge der Eintragung seiner Hypothek unter Nr. 11 bei der Zwangsversteigerung der Pfandgrundstücke die vorgängige Befriedigung der Posten Nr. 8. 9. 10 hat dulden müssen und mit seiner Hypothek ausgefallen ist.

Der Beklagte stellt dies in Abrede, indem er die Ansicht vertritt, Kläger habe vor den Posten Nr. 8, 9, 10 Befriedigung beanspruchen können, weil sein Eintragungsantrag früher beim Grundbuchamte eingegangen sei, als die Anträge der Gläubiger der Posten Nr. 8—10. Dies beruht jedoch auf Mißverstehen der Gesetze.

Der § 879 B. G. B. schreibt vor: „Das Rangverhältnis unter mehreren Rechten, mit denen ein Grundstück belastet ist, bestimmt sich, wenn die Rechte in derselben Abteilung des Grundbuchs eingetragen sind, nach der Reihenfolge der Eintragungen.“ Hiernach bestimmt sich auch das Rangverhältnis der Posten Nr. 8—11, die sämtlich in der III. Abt. deselben Grundbuchartikels eingetragen sind, und zwar ausschließlich, ohne Rücksicht darauf, ob bei Bestimmung der Reihenfolge die Vorschriften des § 46 G. B. D. befolgt sind, ob namentlich die vier Posten die Reihenfolge erhalten haben, welche der Zeitfolge der Anträge (§ 13 Abs. 1 Satz 2 G. B. D.) entspricht. Der bereits im § 502 A. L. R. I. 20 ausgesprochene Grundsatz, daß es bei der im Hypothekenbuche einmal angenommenen Folgeordnung bleibt, auch wenn der Richter bei Befolgung der Bestimmungen über die Folgeordnung gefehlt hat, ist auch nach § 879 B. G. B. maßgebend. Bei der Beratung des Entwurfs eines Bürgerlichen Gesetzbuchs in der zweiten Lesung ist zwar „die Frage angeregt, ob man nicht bestimmen solle, daß für die Reihenfolge der Eintragungen der Eingang der Eintragungsanträge entscheidend sei, und daß, wenn irrtümlich von dieser Reihenfolge abgewichen sei, ein Anspruch auf Berichtigung bestehe. Man erachtete jedoch diese Regelung nicht für zweckmäßig, weil dadurch der öffentliche Glaube des Grundbuchs in einer den Grundbuchverkehr gefährdenden Weise beeinträchtigt werden würde. Für den öffentlichen Glauben des Grundbuchs müsse lediglich der Inhalt des letzteren maßgebend sein, und es erscheine nicht zulässig, zur Ergänzung noch das Präsentationsregister zur Hilfe zu nehmen“ (Prot. Bd. 3 S. 91). Hierdurch ist außer Zweifel gestellt, daß, wie auch der § 879 B. G. B. wordentlich bestimmt, sich das Rangverhältnis unter mehreren Rechten derselben Abteilung des Grundbuchs ausschließlich nach der Reihenfolge bestimmt, in welcher die Rechte tatsächlich zur Eintragung gelangt sind, und nicht nach der Reihenfolge, in welcher sie nach § 46 G. B. D. hätten eingetragen werden müssen. Ist die Eintragung erfolgt, so kommt es für das Rangverhältnis der

Rechte nicht mehr darauf an, in welchen Zeitpunkten die Anträge auf Eintragung beim Grundbuchamte eingegangen sind. Hierüber besteht auch bei allen Bearbeitern des Grundbuchrechts Einverständnis. Die Hypothek Nr. 11 des Klägers stand also den ihr voreingetragenen Posten Nr. 8—10 im Range nach. Vermöge ihres Vorranges konnten daher die Gläubiger der Posten Nr. 8—10 vorrechtliche Befriedigung aus dem Erlöse des zwangsversteigerten Pfandgrundstücks verlangen (Zwangsversteigerungsgesetz vom 20. Mai 1898 § 10 Ziff. 4. § 11 Abs. 1) und schlossen damit die Befriedigung des Klägers wegen der Hypothek Nr. 11 aus, da der Erlös hierzu nicht ausreichte. Ein Widerspruch des Klägers gegen diese Verteilung des Erlöses konnte deshalb keinen Erfolg haben. Auch der vom Grundbuchrichter von Amts wegen bei den Posten Nr. 8, 9, 10 eingetragene Widerspruch gegen den Vorrang dieser Posten vor der Post Nr. 11 war zwecklos, weil dadurch das durch die erfolgte Eintragung bewirkte Rangverhältnis nicht geändert oder beeinflusst werden konnte, nachdem im Zeitpunkte der Eintragung des Widerspruchs die Gläubiger der Posten Nr. 8—10 von der Eintragung und dem dadurch begründeten Rangverhältnisse der Posten Nr. 8—10 längst Kenntnis erhalten hatten. Durch den Widerspruch konnte nicht der Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs bei den Erwerbem von Rechten an den Posten Nr. 8—10 ausgeschlossen werden. Denn für den öffentlichen Glauben des Grundbuchs ist lediglich der Inhalt des Grundbuchs selbst, nicht auch das Präsentationsregister maßgebend. Es „gilt der Inhalt des Grundbuchs als richtig“, heißt es im § 892 Abs. 1 B. G. B. „Die Kenntnis von dem Vorliegen eines früheren Antrags auf Eintragung begründet keine mala fides“ (Motive zum ersten Entwurf einer Grundbuchordnung S. 89). Dies ist bei der zweiten Lesung des Entwurfs eines Bürgerlichen Gesetzbuchs von einer Seite mit dem Satze wiederholt, die Kenntnis des eingetragenen Berechtigten von einem früheren Eintragungsantrage stehe seinem Rechtsserwerbe nicht entgegen, weil er nur solche Tatsachen, die aus dem Grundbuche, nicht aber solche, die nur aus dem Präsentationsregister sich ergeben, gegen sich gelten lassen müsse (Protokolle Bd. 3 S. 90). In der Literatur ist, soviel bekannt, hiergegen ein Widerspruch nicht hervorgetreten. Der Ansicht von R. Förster (Das Recht 1903 S. 351), wonach jede Eintragung als bereits in dem Augenblicke als ausgeführt gelten soll, in welchem

sie beim Grundbuchamte beantragt wurde, findet keinen Anhalt im Gesetze. Auch jetzt muß der von Dernburg-Hinrichs (Vd. 1 S. 117 Anm. 15) für das frühere Recht ausgesprochene Satz als richtig anerkannt werden, daß die Anmeldung eines Rechts beim Grundbuchamte der Eintragung kein dem Präsentatum entsprechendes Realrecht gibt. Stand aber dem Rechtsserwerbe der Gläubiger der Posten Nr. 8—10 die Kenntnis von dem früheren Eingange des Eintragungsantrags des Klägers nicht entgegen, so war auch der zur Erhaltung der Wirkung dieser Kenntnis gegen ihre Rechtsnachfolger gerichtete Widerspruch zwecklos.

War hiernach das Rangverhältnis unter den Posten Nr. 8—11, wie es sich aus deren Eintragung im Grundbuch ergab, nicht anfechtbar, so fragt sich weiter, ob dem Kläger etwa ein Anspruch erwachsen war, von den Gläubigern der Posten Nr. 8—10 zu verlangen, daß sie seine vorrechtliche Befriedigung vor ihnen gestatteten. Dafür liegt nichts vor, daß zwischen dem Kläger und diesen Gläubigern ein Schuldverhältnis bestand, aus welchem sich eine solche Verpflichtung der Gläubiger herleiten ließe, oder daß den Gläubigern eine unerlaubte Handlung zur Last falle, aus der dem Kläger ein Anspruch auf Schadenserjag entstanden sei, welcher sie gemäß § 249 B. G. B. zur Herstellung oder zum Seltenlassen des Rangverhältnisses verpflichtete, das ohne ihr zum Erfolge verpflichtendes Verhalten begründet worden wäre. Daß der Kläger einen Berichtigungsanspruch nach Maßgabe des § 894 B. G. B. nicht erheben konnte, ist bereits angedeutet. Der Erwerb der drei vorgehenden Gläubiger steht mit der wirklichen Rechtslage nicht im Widerspruche, da durch den Eintragungsantrag des Klägers kein dingliches Recht außerhalb des Grundbuchs begründet ist, wodurch der Inhalt des Grundbuchs unrichtig geworden wäre. Da kein anderer Grund für einen Bereicherungsanspruch des Klägers vorgebracht ist, würde es sich nur fragen, ob der Kläger einen solchen Anspruch schon daraus allein für sich herleiten könnte, daß die Gläubiger der Posten Nr. 8—10 durch ihre Eintragung einen Vorteil auf Kosten des Klägers erlangt hätten, zu dem sie nach dem Gesetze nicht berechtigt waren, indem sie den Vorrang für ihre Eintragungen erlangt hätten, der nach der Zeitfolge des Eingangs der Eintragungsanträge nicht ihnen, sondern dem Kläger gebührt hätte. Unter der Herrschaft des bisherigen preussischen Rechts

hat das vormalige Obergericht (Striethorst, Archiv Bd. 37 S. 216, Bd. 62 S. 36, Bd. 79 S. 1) ungerechtfertigte Bereicherung ohne weiteres in der Erlangung der ungerechtfertigten Priorität gefunden (vgl. Turnau, Grundbuchordnung von 1872 Bd. 1 S. 148 Bem. 6). Bei der zweiten Lesung des Entwurfes eines Bürgerlichen Gesetzbuchs ist diese Frage zwar zur Sprache gebracht; es wurde aber beschlossen, keine Antwort darauf zu geben, weil für die Aufstellung einer solchen Vorschrift das praktische Bedürfnis fehle (Protokolle Bd. 3 S. 89 ff.). Das Reichsgericht hält, in Übereinstimmung mit der Literatur, die Gründe für durchschlagend, welche in der zweiten Kommission für die Verneinung geltend gemacht sind. Auch wenn anzunehmen wäre, daß die Gläubiger der Posten Nr. 8—10 durch ihre unberechtigte, weil gegen das Gesetz (§§ 17. 46 G.B.D.) verstoßende, Voreintragung einen Vorteil ohne rechtlichen Grund erlangt hätten, so ist doch das zweite Erfordernis, daß sie diesen Vorteil auf Kosten des Klägers erlangt haben müssen, nicht erfüllt; denn durch den früheren Eingang des Eintragungsantrags des Klägers beim Grundbuchamte wurde für diesen wohl der gesetzliche Anspruch auf Eintragung an der zunächst freien Stelle im Grundbuche gegenüber dem Grundbuchbeamten begründet, nicht aber ein Vermögensrecht zur Entstehung gebracht, an welchem er durch die Unterlassung der Eintragung Einbuße hätte erleiden können (§ 812 B.G.B.). Wie schon bemerkt, würde der Kläger nur durch die vollzogene Eintragung ein Vorrecht erworben haben, welches auch die Gläubiger der Posten Nr. 8—10 gegen sich gelten lassen mußten.

Von einer ungerechtfertigten Bereicherung der Gläubiger der Posten Nr. 8—10 kann auch schon um deswillen nicht die Rede sein, weil sie ihre Voreintragung nicht ohne rechtlichen Grund erlangt haben. Sie haben nur das erlangt, was ihnen auf Grund der ihnen erteilten Eintragungsbewilligung und des Eintragungsantrags infolge ihrer Eintragung gebührte. Wenn sie selbst bei ihrer Eintragung Kenntnis von der dem Kläger früher erteilten und bei dem Grundbuchamte früher eingegangenen Eintragungsbewilligung gehabt hätten, so stand dem Kläger gegen sie ein Anspruch auf Vorrechtseinräumung nicht zu, da, wie nach dem bisherigen Rechte,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 43 S. 216; Raskow u. Künzler, Beiträge Bd. 41 S. 1050,

die Kenntnis von dem bloß vertraglichen Ansprüche des Klägers auf Eintragung an der bereitesten Stelle im Grundbuch den endgültigen Erwerb der dinglichen Hypothekenrechte nicht hinderte.

Daß der Kläger den Ersatz des durch die ungerechtfertigten Voreintragungen erlittenen Schadens in den erstandenen Pfandgrundstücken gefunden habe, ist durch die unangreifbare Feststellung ausgeschlossen, daß er für die erstandenen Grundstücke, deren wirklicher Wert nur 22 100 *M* beträgt, 23 500 *M* hat entrichten müssen.

Dem Ansprüche des Beklagten endlich, daß Kläger sich auf seinen Schadenersatzanspruch den im Konkurse des Eigentümers Sch. auf seine angemeldete Forderung fallenden Betrag müsse anrechnen lassen, ist durch die Vorderurteile dadurch ausreichend Rechnung getragen, daß der Beklagte nicht zur Bezahlung des vollen Betrags des von dem Kläger erlittenen Ausfalls verurteilt ist, sondern vorläufig nur zur Bezahlung desjenigen Betrags, welcher sich nach Abzug der vom Kläger zu erwartenden Konkursdividende günstigstenfalls ergibt.

Der Versuch des Beklagten, das Vorrecht der Post Nr. 11 des Klägers vor den Posten Nr. 8—10 durch die folgenden Erwägungen zu begründen, kann keinen Erfolg haben.

Beklagter meint, der gegenteiligen Ansicht stehe entgegen, daß ihr zufolge der Richter auch dann sein Versehen nicht durch Herstellung des richtigen Rangverhältnisses hätte unschädlich machen dürfen, wenn er sein Versehen zwar nach Eintragung der Posten Nr. 8—10, aber bevor von ihrer Eintragung irgend jemand Kenntnis erlangt und Schaden erlitten habe, bemerkt hätte. Hieran ist nur richtig, daß nach der stets auch in Grundbuchsachen geübten Praxis, der keine gesetzliche Bestimmung entgegensteht, der Richter seine Verfügung, auch wenn dadurch eine Eintragung angeordnet ist, so lange ändern kann, als sie ein Internum des Gerichts geblieben, als sie den Beteiligten noch nicht bekannt geworden ist. Daraus folgt aber nicht, daß eine Änderung auch dann bewirkt werden könnte, nachdem, wie hier, die Beteiligten von der unrichtigen Eintragung Kenntnis erhalten haben.

Wenn der Beklagte weiter für seine Ansicht geltend macht, im Satz 2 des § 11 Abs. 1 G.B.D. seien die noch nicht erledigten Eintragungsanträge den Urkunden gleichgestellt, auf die im Grundbuche zur Ergänzung einer Eintragung Bezug genommen sei, es müßten

deshalb die ersteren ebenso als Teil des Grundbuchs gelten, als dies bezüglich der letzteren durch §§ 874. 1115 B.G.B. vorgeschrieben sei, so scheidet diese Folgerung daran, daß § 11 B.G.B. ausschließlich darüber Bestimmung trifft, welche der bei dem Grundbuche befindlichen Urkunden den Interessenten auf ihr Verlangen zur Einsichtnahme vorzulegen sind, aber keineswegs von einer Gleichstellung der verschiedenen Arten dieser Urkunden in irgendwelcher Beziehung etwas enthält.“ . . .