

26. Beurkundung des Veräußerungsvertrages über ein Grundstuck und der Auflassung durch den Grundbuchbeamten in Württemberg. Beweis der unrichtigen Beurkundung des Vorgangs.

B.P.D. § 415.

B.G.B. §§ 313, 925.

Reichsges. üb. d. Angef. d. freiw. Gerichtsbarkeit §§ 174 ff.

V. Zivilsenat. Urt. v. 7. Juni 1905 i. S. B. (Bekl.) w. Sch. (Kl.).
Rep. V. 618/04.

I. Landgericht Tübingen.

II. Oberlandesgericht Stuttgart.

Nach dem Protokolle des Grundbuchamts B. vom 5. Mai 1903 hatten die Parteien in Gegenwart des Grundbuchbeamten B. einen Kaufvertrag dahin beurkundet, daß der Kläger, zugleich namens seiner Ehefrau, dem Beklagten das im Grundbuche von B. Heft 85 Abt. 1 Nr. 7 bezeichnete Grundstück verkaufte. Im Anschluß daran erklärten die Parteien die Auflassung, beantragten die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch und setzten hinter den Abkürzungsvermerk „A. B. g. u. u.“ (auf Vorlesung genehmigt und unterschrieben) ihre Unterschriften. Darunter stand der Beglaubigungsvermerk „B. B. (zur Beurkundung) Grundbuchbeamter B.“ Die Eigentumsänderung wurde eingetragen, der Kaufpreis bezahlt. Der Kläger focht das Geschäft an. Er machte geltend, Kaufvertrag und Auflassung seien nichtig, weil die Verhandlungen der Parteien, die Aufnahme, Vorlesung, Genehmigung und Unterzeichnung des Protokolls nicht, wie dies fälschlich besage, vor dem Grundbuchbeamten B., sondern vor dessen Gehilfen, dem Verwaltungskandidaten B.,

stattgefunden hätten, der nur zur Vorbereitung von Einträgen in das Grundbuch, nicht zur Wahrnehmung der Geschäfte eines Grundbuchbeamten ermächtigt gewesen sei. Der Kläger beantragte, zu erkennen, daß der von den Parteien am 5. Mai 1903 abgeschlossene Kaufvertrag und die am gleichen Tage erfolgte Auflassung nichtig seien, und daß der Beklagte schuldig sei, seine Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs dahin zu geben, daß an seiner Stelle wieder der Kläger und dessen Ehefrau als Eigentümer des aufgelassenen Grundstücks eingetragen werden. Der erste Richter wies insoweit die Klage ab. Auf die Berufung des Klägers wurde nach dem Klageantrag erkannt. Der Revision des Beklagten wurde stattgegeben aus folgenden

Gründen:

„Das Berufungsgericht nimmt zwar an, daß durch das Protokoll des Grundbuchamts B. vom 5. Mai 1903 als eine öffentliche Urkunde der volle Beweis des dadurch beurkundeten Vorgangs erbracht sei, wonach die Parteien vor dem Grundbuchbeamten B. erschienen sind, ihn um die amtliche Beurkundung über Kauf und Verkauf des dem Kläger und seiner Ehefrau gehörigen Grundstücks, einer Wiese mit Heuschauer, ersucht und sodann in seiner Gegenwart die Auflassung dieses Grundstücks erklärt haben; es hält jedoch durch die Aussagen der Zeugen für erwiesen, daß dieser Vorgang unrichtig beurkundet sei. Es stellt auf Grund der Darstellungen der Zeugen fest, daß die Parteien Kauf und Auflassung vor dem Gehilfen B. und nicht vor dem Grundbuchbeamten B. erklärt haben. Der Gehilfe B. habe nämlich die Parteien darüber befragt, was sie zu erklären hätten, ihre Erklärungen entgegengenommen, niedergeschrieben, die von ihm aufgesetzte Schrift ihnen vorgelesen, sich darüber vergewissert, daß sie das Vorgelesene genehmigten, und die Urkunde von den Beteiligten unterschreiben lassen. Der Grundbuchbeamte dagegen habe weder die Erklärungen der Parteien entgegengenommen, noch bei ihrer Beurkundung mitgewirkt, ja sich nicht einmal bereit gezeigt, die Erklärungen der Parteien entgegenzunehmen. Daß er, wie er bezeugt habe, den ganzen Akt genau verfolgt und während der Verlesung des Protokolls sich zum mindesten auf seinem — in der an die Grundbuchamtskanzlei anstoßenden, mit ihr durch eine offene Durchgangstür verbundenen Stadtpflegekanzlei befindlichen —

Stühle umgedreht habe, möglicherweise aber auch aufgestanden und in die Grundbuchamtstanzlei eingetreten sei, genüge nicht zu der Feststellung, daß er auch nur bereit gewesen sei, die Erklärungen der Parteien entgegenzunehmen. Erst dann könnte hiervon die Rede sein, wenn er den Parteien zu erkennen gegeben hätte, daß er von ihnen vernehmen wolle, was sie beim Grundbuchamt kund zu machen hätten. Sein Benehmen habe nicht erkennen lassen, daß er sein Amt als Grundbuchbeamter gegenüber den Parteien, die sich durch Äußerung ihrer Willenserklärungen mit ihm unmittelbar in Verbindung hätten setzen müssen, ausübe. Auch wenn er in die Verhandlung seines Gehilfen dadurch eingegriffen hätte, daß er die Hebung eines Anstandes, der sich der Einigung der Parteien entgegenstellt, durch seinen Gehilfen veranlaßt habe, werde nichts geändert, da darin nur die Ausübung seiner Aufsicht über den ihm untergebenen Gehilfen zutage getreten sei. Wenn auch, wie bei den Verhältnissen in der kleinen Gemeinde W. ohne weiteres zu unterstellen, den Parteien wohl bewußt gewesen sei, daß nicht der mit ihnen verhandelnde unselbständige Gehilfe, sondern sein Vorgesetzter der verantwortliche Träger des Amtes sei, und wenn auch der Grundbuchbeamte, wie anzunehmen, bei seiner Kenntnis von Personen und Dingen in der Gemeinde einen vollständigen Einblick in das wenig verwickelte Rechtsgeschäft durch seine Wahrnehmungen während der Anwesenheit der Parteien gewonnen habe, so rechtfertige doch auch dies nicht die Annahme, die Parteien hätten das Rechtsgeschäft vor ihm und unter seiner amtlichen Mitwirkung vorgenommen. Es sei zwar nicht unbedingt nötig gewesen, daß der Grundbuchbeamte selbst das Protokoll aufgesetzt und verlesen, und daß er sich während der ganzen Verhandlung in demselben Zimmer mit seinem Gehilfen und den Parteien befunden habe, zumal die Türe zwischen seinem Arbeitszimmer und der Grundbuchamtstanzlei offen gestanden habe; aber da nicht feststehe, daß er während der ganzen Verhandlung die Grundbuchamtstanzlei überhaupt betreten habe, und da, mit Ausnahme der das Protokoll abschließenden, beurkundenden Unterschrift des Grundbuchbeamten, das ganze Geschäft tatsächlich erwiesenermaßen von dem Gehilfen W. besorgt sei, so könnte die Amtshandlung nur dann als eine solche des Grundbuchbeamten selbst angesehen werden, wenn er in sicher erkennbarer Weise als die einzig verantwortliche

Amtsperson hervorgetreten wäre, die sich zwar der Dienste des Gehilfen bediene, aber doch nicht in solchem Umfange, daß es die Parteien in Wahrheit nur mit dem Gehilfen zu tun hätten. Hiernach verdeckte die Beurkundung des Protokolls durch den Grundbuchbeamten den wahren Sachverhalt und sei unrichtig und mißbräuchlich. Hätten aber die Parteien die Auflassung nicht vor dem Grundbuchbeamten, sondern vor dessen Gehilfen, der zur Wahrnehmung des Amtes eines Bezirksnotars nicht befähigt gewesen sei, erklärt, so sei sie überhaupt nicht vor dem Grundbuchamt erklärt und wegen Mangels der durch § 925 B.G.B. vorgeschriebenen Form nichtig. Auch der von den Parteien geschlossene Kaufvertrag sei nichtig, weil er weder gerichtlich noch notariell beurkundet, und die vom Gehilfen B. vorgenommene Beurkundung unrichtig und unwirksam sei. Von einer Heilung des Formmangels nach § 313 Satz 2 B.G.B. durch Auflassung und Eintragung könne nicht die Rede sein, weil die der Eintragung zugrunde liegende Auflassung an Nichtigkeit leide. . . .

Der Revision war der Erfolg nicht zu versagen.

Daß das Berufungsgericht verkannt habe, die Beweislast in Ansehung des nach § 415 Abs. 2 B.P.D. zulässigen Gegenbeweises liege dem Kläger ob, und daß es nicht bestimmt zum Ausdruck gebracht habe, es sehe diesen Gegenbeweis für geführt an, ergibt sich aus den Ausführungen des Berufungsgerichts nicht; sondern es ist darin das Gegenteil deutlich genug zum Ausdruck gebracht.

Dagegen ist dem Beklagten darin beizutreten, daß das Berufungsgericht die Ansprüche an die Mitwirkung des Urkundsbeamten bei Beurkundung des Veräußerungsvertrages (§ 313 B.G.B.) und der Erklärung der Auflassung (§ 925 B.G.B.) überspannt hat. Es soll nicht verkannt werden, daß es einem idealen Zustand entsprechen würde, wenn der Urkundsbeamte persönlich mit den Parteien über ihre Erklärungen verhandelte und bei dem Beurkundungsgeschäft unausgesetzt mitwirkte. So weit geht aber die Praxis tatsächlich nicht, und es läßt sich jener Zustand auch nicht verwirklichen. Es muß genügen, daß die Parteien, die ihre Erklärungen vor einem Gehilfen des Urkundsbeamten abgegeben haben, die von diesem protokollierten Erklärungen, nachdem sie ihnen vorgelesen sind, in Anwesenheit des Urkundsbeamten genehmigen und das Protokoll unterschreiben. Wenn dann der Urkundsbeamte das Protokoll zum Zeichen der Be-

urkundung unterschreibt und damit die volle Verantwortlichkeit für den Inhalt des Protokolls übernimmt, so ist damit die Beurkundung einwandfrei festgestellt. Diesen Erfordernissen ist aber bei dem Protokolle vom 5. Mai 1903, wie das Berufungsgericht feststellt bzw. als zweifellos unterstellt, voll entsprochen. Danach ist den Parteien wohl bewußt gewesen, daß nicht der mit ihnen verhandelnde Gehilfe, sondern sein Vorgesetzter die verantwortliche Urkundsperson sei. Der Grundbuchbeamte hat bei seiner Kenntnis von Personen und Dingen in der kleinen Gemeinde W. einen vollständigen Einblick in das wenig verwickelte Rechtsgeschäft durch seine Wahrnehmungen während der Anwesenheit der Parteien gewonnen. Er ist zwar während der ganzen Verhandlung seines Gehilfen mit den Parteien nicht in der Grundbuchamtskanzlei, sondern in einem unmittelbar anstoßenden Zimmer gewesen; aber durch die offenstehende Tür hat er die Parteien, und haben ihn die Parteien sehen, und hat er bei der geringen Entfernung seines Sitzes im Nebenzimmer von der Stätte, wo der Gehilfe mit den Parteien verhandelte, seine Wahrnehmungen machen und die Verhandlung überwachen können. Wenn der Grundbuchbeamte bei solcher Sachlage der Vorlesung und Genehmigung des Protokolls, ohne in die Grundbuchamtskanzlei selbst einzutreten, von seinem Sitze im Nebenzimmer, auf dem er sich zum Zeichen seiner Teilnahme und Mitwirkung um- und den Parteien zudrehte, beigewohnt hat, so ist nicht einzusehen, was er noch hätte tun sollen, um als die einzig verantwortliche Amtsperson hervorzutreten und dies den Parteien, die ihn ja als Grundbuchbeamten kannten, zum Bewußtsein zu bringen. Es bedurfte doch gewiß keiner besonderen Erklärung des Grundbuchbeamten, daß er es sei, der die Beurkundung vornehme, und daß er selbst, nicht der Gehilfe, der die Parteien vernommen, ihre Erklärungen niedergeschrieben, sie vorgelesen und sie hatte genehmigen lassen, das Amt des beurkundenden Grundbuchbeamten ausübe. Es mag sein, daß das Verfahren des Grundbuchbeamten, wie es hier beobachtet ist, von seiner vorgeetzten Behörde mißbilligt und im Aufsichtswege geahndet werden kann; aber eine Ordnungswidrigkeit, wegen deren das Protokoll vom 5. Mai 1903 als öffentliche Urkunde infolge unrichtiger Beurkundung nichtig erscheinen könnte, ist darin nicht enthalten.“ ...