

78. 1. Unter welchen Voraussetzungen begründet die in der Unterlassung einer Grundbucheintragung liegende Amtspflichtverletzung des Grundbuchbeamten eine Schadensersatzverbindlichkeit des Staates nach § 12 GBD.?

2. Welche Personen gehören zu den Beteiligten im Sinne des § 12 GBD.?

3. Verhältnis des § 12 GBD. zu § 839 BGB.

V. Zivilsenat. Urtr. v. 22. Dezember 1909 i. S. R. (Rl.) w. preuß. Justiziskus (Vell.). Rep. V. 22/09.

I. Landgericht Essen.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Der Bauunternehmer K. war Eigentümer der in B. nebeneinander gelegenen Grundstücke Flur 1 Nr. 4256/886 und 4254/886, von denen das erstere mit einem Vorberghause (Nr. 33), einem Backhause und einem Stallgebäude bebaut und seit dem Jahre 1900 an den Kläger vermietet war. Im Jahre 1902 bebaute K. auch das andere Grundstück, das dem Kläger bis dahin als Zugang zum Backhause und zum Stallgebäude gedient hatte, mit einem Wohnhause (Nr. 35), in dem er zur gemeinsamen Benutzung für beide Grundstücke eine Torfahrt anlegte. Am 21. September 1903 verkaufte er dieses Grundstück an die Bergmannsfrau M. Im § 4 des notariellen Kaufvertrages heißt es: „Dem Verkäufer und dem je-

weiligen Eigentümer seines Grundstücks Flur 1 Nr. 4256/886 wird das dingliche Recht bestellt, die über das Kaufgut führende Loreinfahrt zum Fahren und Schieben mitzubenuzen, auch von den übrigen Bewohnern des Grundstücks Flur 1 Nr. 4256/886 mitbenutzen zu lassen. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks und der der Parzelle Nr. 4256/886 sind verpflichtet, diese Loreinfahrt in gutem Zustande zu erhalten und die Unterhaltskosten je zur Hälfte zu tragen. Es wird beantragt, auf das verkaufte Grundstück diese Grunddienstbarkeit im Grundbuche einzutragen.“ Der Vertrag wurde bei der Auflassung am 27. Oktober 1903 überreicht und demnächst Frau M. als Eigentümerin eingetragen. Die Eintragung der Grunddienstbarkeit dagegen unterblieb. Später erwarb das Grundstück Nr. 4256/886 der Kläger durch Auflassung, während das M.'sche Grundstück zur Zwangsversteigerung kam und von der Ersteherin, der Gemeindeparkasse in B., weiter an den Schreiner B. veräußert wurde.

Der Kläger, dem die Benutzung der Lorfahrt verwehrt wurde, klagte zunächst gegen N. auf Verschaffung der Grunddienstbarkeit, wurde mit dieser Klage aber rechtskräftig abgewiesen. Daraufhin nahm er auf Grund des § 12 GBD. den Beklagten auf Schadenersatz in Höhe von 3000 M. in Anspruch, indem er behauptete, das Durchfahrtsrecht sei ihm durch Verschulden des Grundbuchrichters verloren gegangen, der das Recht auf Grund des bei der Auflassung vom 27. Oktober 1903 überreichten Kaufvertrages hätte eintragen müssen. Der erste Richter erklärte durch Zwischenurteil den Anspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt. Der zweite Richter wies die Klage ab. Auf die Revision des Klägers wurde das Berufungsurteil aufgehoben, aus folgenden

Gründen:

„Nicht ohne Grund wirft die Revision dem Berufungsgericht Verletzung des § 12 GBD. durch Verkennung des Begriffs der „Beteiligten“ im Sinne dieses Paragraphen vor, und diese Gesetzesverletzung führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils, weil dieses auf ihr beruht (§§ 549, 564 RPD.).

Zu der vom Landgericht bejahten Frage, ob der Grundbuchrichter dadurch, daß er die Eintragung des Durchfahrtsrechts auf Grund des § 4 des ihm überreichten notariellen Kaufvertrages vom

21. September 1903 unterließ, die ihm obliegende Amtspflicht schuldhaft verletzt hat, hat das Berufungsgericht nicht Stellung genommen. Sie läßt sich ohne eine dem Revisionsgericht verschlossene tatsächliche Würdigung des zum Teil überdies streitigen Sachverhalts nicht beantworten. Bei der rechtlichen Beurteilung des weiteren, für die Hauptfrage nach der Anwendbarkeit des § 12 O.D. in Betracht kommenden Sachverhalts aber war zu unterstellen, daß sie zu bejahen ist. Als den ihm aus der Nichteintragung entstandenen Schaden bezeichnet der Kläger den Verlust des Durchfahrtrechts. Dies ist bei Lage der Sache nicht dahin zu verstehen, daß er das Recht gehabt und durch die Nichteintragung verloren habe, sondern nur dahin, daß ihm das Recht, dessen Erwerb von ihm nach den getroffenen Vorkehrungen, nämlich mit Rücksicht auf die ihm durch K. angezeigte Einreichung jenes Kaufvertrages beim Grundbuchamte, mit Wahrscheinlichkeit erwartet werden konnte (vgl. § 252 BGB.), entgangen sei. Ein dem Kläger entstandener Schaden, und zwar ein wirklicher Schaden im Gegensatz zum entgangenen Gewinn, läßt sich aber auch dann darin erkennen, daß der vom Kläger für das von K. erworbene Grundstück bewilligte Preis, wie nach dem unstreitigen Sachverhalt ohne weiteres angenommen werden kann, unter Zugrundelegung der Annahme bemessen worden ist, das Grundstück werde mit jenem Durchfahrtrecht ausgestattet sein.

Der Schaden des Klägers in der einen wie in der anderen Gestalt ist auch auf die Nichteintragung des Durchfahrtrechts als seine Ursache zurückzuführen. Ohne weiteres ist klar, daß er dem Kläger nicht erwachsen sein würde, wenn die Eintragung, von der die Entstehung des Rechts als Grunddienstbarkeit und damit sein Erwerb durch den Kläger abhängig war, erfolgt wäre. Der ursächliche Zusammenhang zwischen dem Schaden und der Nichteintragung ist aber auch dann gegeben, wenn man der Lehre von der sog. adäquaten Verursachung, wie es in der neueren Rechtsprechung namentlich auch des Reichsgerichts geschieht, dahin Raum gibt, daß ein ursächlicher Zusammenhang im Rechtsinne dann nicht angenommen werden kann, wenn der Schaden eine jenseits aller Erfahrung und Berechnung liegende (im Sinne des § 4 Teil I Tit. 6 Preuß. NR. nur zufällige) Folge der Pflichtverletzung, der Zusammenhang zwischen beiden nur durch eine Verkettung mit anderen, von der Pflichtver-

legung unabhängigen, in keiner Weise erkennbaren oder berechenbaren Umständen begründet oder sonst ein so entfernter ist, daß er nach der Auffassung des Lebens vernünftigerweise als solcher nicht mehr in Betracht gezogen werden kann.

Vgl. die Urteile des Reichsgerichts in Gruchot's Beitr. Bd. 50 S. 974, 975, Bd. 52 S. 1047, 1048, Bd. 53 S. 1165, 1166; auch Entsch. d. R.G.'s in Zivilf. Bd. 69 S. 58, 59.

Allerdings würde der Kläger seinen Schaden auch dann nicht erlitten haben, wenn er sich, bevor er sein Grundstück kaufte, etwa durch Einsehen des Grundbuchs über die Eintragung des Durchfahrtrechts im Grundbuche des M.'schen Grundstücks vergewissert oder wenn er vor der Zwangsversteigerung dieses Grundstücks auf die Nachholung der Eintragung hingewirkt hätte. Allein der ursächliche Zusammenhang im Rechtsinne erfordert keinesfalls, daß die Pflichtverletzung die einzige Ursache des Schadens sei, und er wird dadurch, daß der Schade auch noch jene zweite Ursache hat, um so weniger beseitigt oder unterbrochen, als hierdurch der Schade nicht selbständig und unabhängig von der Nichteintragung herbeigeführt, sondern lediglich seine Entstehung infolge der Nichteintragung nicht verhütet worden ist.

Vgl. Entsch. d. R.G.'s in Zivilf. Bd. 69 S. 58 unten.

Dabei handelt es sich bei der in Rede stehenden zweiten Ursache um Unterlassungen eines Rechtsunkundigen, mit denen ebenso, wie mit dem Verkaufe des Grundstücks, für das das Durchfahrtrecht eingeräumt war, von vornherein gerechnet werden mußte. Inwiefern darin ein nach § 254 BGB. zu berücksichtigendes mitwirkendes Verschulden des Klägers zu finden, ist hier nicht weiter zu untersuchen.

Im übrigen hängt der Schadensersatzanspruch des Klägers nach § 12 BGB. und dem darin in Bezug genommenen § 839 BGB. nur noch davon ab, ob der Kläger im Sinne des ersteren Paragraphen ein „Beteiligter“ ist. Das Berufungsgericht will unter „Beteiligten“ im Anschluß an das Urteil des erkennenden Senats vom 1. Mai 1907 (Entsch. in Zivilf. Bd. 66 Nr. 27) diejenigen Personen verstehen, in deren Rechtskreis durch die Pflichtverletzung des Grundbuchbeamten unmittelbar eingegriffen wird. Seine Stellungnahme zu jener Frage aber begründet es im wesentlichen damit, daß der Kläger nur mittelbar und erst mit dem Erwerbe

des wegen unterbliebener Eintragung nicht mit dem Durchfahrtsrecht ausgestatteten Grundstücks geschädigt worden sei. Dabei legt es den Satz zugrunde: jemand, der erst nach dem Versehen des Grundbuchbeamten ein Recht am Grundstücke erwirbt, könne nur unter besonderen Umständen als Beteiligter angesehen werden, und das Vorliegen solcher Umstände verneint es deshalb, weil der Kläger seinen Schaden nicht dadurch erlitten habe, daß er auf die Richtigkeit des Grundbuchs vertraute. Weshalb gerade nur das Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuchs als Schadensursache eine Ausnahme von der in jenem Satze ausgesprochenen Regel begründen soll, ist nicht gesagt, auch nicht abzusehen. Der Satz ist aber auch nicht richtig. Ohne erkennbaren inneren Grund würde er Personen, die durch pflichtwidrige Unterlassung von Eintragungen an einem Rechtsertwerb verhindert worden sind, aus dem Kreise der nach § 12 GBD. Entschädigungsberechtigten ausschließen. Er steht überdies im Widerspruch mit dem vom Senat in seinem erwähnten Urteil eingenommenen Standpunkt. Und das, was von ihm, abgesehen von der Begründung des Berufungsurteils, übrig bleibt, hat eigentlich nur Bedeutung für die — hier schon beantwortete — Frage, ob der Kläger durch die Nichteintragung einen Schaden erlitten hat. Insofern sich die dabei zwischen mittelbarer und unmittelbarer Schädigung gemachte Unterscheidung auf den ursächlichen Zusammenhang zwischen Pflichtverletzung und Schaden bezieht, ist ihre Bedeutungslosigkeit für die Entscheidung der in Rede stehenden Frage bereits in dem angezogenen Urteile des Senats dargelegt.

In anderer Richtung ist sie in ihm allerdings aufrecht erhalten. Nicht nur ist in seinem inhaltlich wiedergegebenen Satze auf die Unmittelbarkeit des Eingriffs der Pflichtverletzung in den Rechtskreis der betroffenen Personen Gewicht gelegt, sondern es ist darin schließlich auch — unter Heranziehung des der Denkschrift zur Regierungsvorlage entnommenen Grundes für die Übertragung der Haftung aus Versehen der Grundbuchbeamten auf den Staat — als Beteiligter im Sinne des § 12 GBD. jeder bezeichnet, der durch eine vom Grundbuchbeamten verschuldete Täuschung in dem Vertrauen auf die richtige Handhabung der Grundbucheinrichtung unmittelbar einen Schaden erleidet. Die Unterscheidung geht auf

den Satz der Denkschrift zurück, daß die Haftung des Staates auf Grund des — dem § 12 entsprechenden — § 11 Entw. nicht von demjenigen geltend gemacht werden könne, „der, ohne beteiligt zu sein, durch die Verletzung der Amtspflicht nur mittelbar einen Schaden erleidet.“ In der Rechtslehre hat dieser Satz zu der Unterscheidung zwischen unmittelbar und nur mittelbar Beteiligten geführt. Dabei gehen aber die Ansichten darüber, wer unmittelbar beteiligt und damit Beteiligter im Sinne des § 12 G. B. O. ist, durchaus auseinander. Das Gesetz selbst ergibt für die Unterscheidung zwischen „mittelbar“ und „unmittelbar“ keinen Anhalt, läßt aber schon durch seine Bezugnahme auf § 839 B. G. B. und die Art dieser Bezugnahme erkennen, worauf es hier ankommt.

In seinem entscheidenden Teile überträgt § 12 G. B. O. „die im § 839 B. G. B. bestimmte Verantwortlichkeit“, insoweit Amtspflichtverletzungen eines Grundbuchbeamten (als solchen) in Frage kommen, von dem Beamten auf den Staat. Darin liegt auch nach den Vorarbeiten des Gesetzes seine ganze Bedeutung. In bezug auf die Voraussetzungen und den Inhalt der Haftung, insbesondere auch in bezug auf die Person des Berechtigten, bestimmt er nichts vom § 839 B. G. B. Abweichendes. In seinem Eingange vermeidet er es allerdings, im Anschluß an diesen Paragraphen, von einer Verletzung der dem Grundbuchbeamten „einem Dritten gegenüber“ obliegenden Amtspflicht zu sprechen. Durch die allgemeinere Fassung sollte aber — nach der Denkschrift — nur klargestellt werden, daß im Sinne des § 839 sämtliche Amtspflichten des Grundbuchbeamten Pflichten sind, die ihm einem Dritten gegenüber obliegen. Diese Abweichung brachte es mit sich, daß man die im Nachsatze des § 839 stehenden, auf den „Dritten“ in seinem Vordersatze verweisenden Worte „dem Dritten“ nicht beibehalten konnte und durch den „Beteiligten“ ersetzte. Für die Annahme aber, daß hierdurch der Kreis der Entschädigungsberechtigten sachlich anders bestimmt werden sollte, als im § 839 fehlt jeder Anhalt. Ein solcher ergibt sich namentlich nicht aus jenem für die abweichende Fassung des Vordersatzes maßgebend gewesenen Grunde. „Beteiligter“ im Sinne des § 12 G. B. O. ist vielmehr, entsprechend dem § 839, der Dritte, dem gegenüber dem Grundbuchbeamten die verletzte Amtspflicht obliegt.

Die gemäß § 839 zu stellende Frage, wem gegenüber dem Be-

amten eine Amtspflicht obliegt, läßt sich der Natur der Sache nach nur im Hinblick auf die besondere Art der dem Beamten zur Amtspflicht gemachten Tätigkeit, unter Berücksichtigung des Zweckes und der Interessen, denen sie dienen soll, beantworten. Auf diesem Standpunkte steht augenscheinlich auch das Urteil des VI. Zivilsenats, vom 20. Juni 1904 (Entsch. in Zivilf. Bd. 58 S. 298. 299). Es stellt von ihm aus im besonderen fest, daß dem zur Mitwirkung bei der Errichtung einer letztwilligen Verfügung berufenen Beamten die Pflicht, alle Sorgfalt auf die Beobachtung der einschlagenden gesetzlichen Formvorschriften zu verwenden, nicht nur dem letztwillig Verfügenden, sondern auch allen denen gegenüber obliegt, die durch die Verfügung bedacht werden sollen, und es führt im Anschluß daran verallgemeinernd aus, daß die Pflicht, bei einem Geschäft alle Sorgfalt anzuwenden, einem Beamten nicht bloß dem gegenüber obliegt, auf dessen Antrag er das Geschäft vornimmt, sondern allen denen gegenüber, deren Interessen nach der besonderen eigenen Natur dieses Geschäfts durch dasselbe berührt werden.

Die dem Grundbuchbeamten durch die Grundbuchordnung zugewiesene Tätigkeit dient, wie die ganze Grundbucheinrichtung, dem rechtsgeschäftlichen Verkehr auf dem Gebiete des Liegenschaftsrechts. Von ihrer pflichtmäßigen Ausübung hängt die Sicherheit dieses Verkehrs ab. Die Amtspflicht, die gehörige Sorgfalt auf sie zu verwenden, liegt dem Grundbuchbeamten demgemäß auch nicht nur demjenigen gegenüber ob, auf dessen Antrag er tätig geworden ist oder tätig werden soll, sondern allen denjenigen gegenüber, die in betreff der Gestaltung ihrer Rechtsverhältnisse auf jenem Gebiet auf die pflichtmäßige, insbesondere pünktliche Ausübung der Tätigkeit angewiesen sind. Zu diesen Personen aber gehörte im vorliegenden Falle der Kläger. Es kommt in Betracht, daß durch die Eintragung das Durchfahrtsrecht als Grunddienstbarkeit zur Entstehung kommen sollte und als solche nur so zur Entstehung kommen konnte (§§ 1018, 873 BGB.). Zu den Personen, in deren Interesse die Eintragung vorgenommen werden sollte und mußte, gehörte nach der besonderen Natur des dadurch zur Entstehung zu bringenden Rechts nicht nur K., sondern der jeweilige Eigentümer des von K. dem Kläger verkauften Grundstücks, und N. nur, weil und solange

er der Eigentümer war; zu ihnen gehörte namentlich auch der Kläger. Es kommt in dieser Beziehung gar nicht darauf an, daß der Kläger, wie bemerkt, durch A. vor oder bei dem Ankauf des Grundstücks auf die Einreichung des notariellen Kaufvertrages vom 21. September 1903 beim Grundbuchamt hingewiesen war. Dies hat vielmehr allein Bedeutung für die oben behandelte Frage, ob der Kläger durch die Nichteintragung einen Schaden erlitten hat.

Der Besorgnis, die hier vertretene Auffassung könne zu einer zeitlich unbegrenzten Verantwortlichkeit des Staats (oder der im § 12 G.B. neben ihm bezeichneten Körperschaft) führen, begegnet § 852 B.G.B. mit der in ihm vorgesehenen dreißigjährigen Verjährung.

Bestätigt aber wird die obige Auffassung noch durch den bereits berührten, für die Übertragung der Verantwortlichkeit für schuldhaftes Amtspflichtverletzungen der Grundbuchbeamten auf den Staat (in § 12 G.B.) maßgebend gewesenen gesetzgeberischen Grund. Danach soll diese Übernahme ein Ausgleich sein für die sich aus der Regelung des Liegenschaftsrechts durch das Bürgerliche Gesetzbuch ergebenden Gefahren. Zu den hierbei in Betracht zu ziehenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches aber gehören nicht nur die in der Denkschrift hervorgehobenen und in dem mehrerwähnten Urteile des Senats gemäß der Lage des darin behandelten Streitfalles ins Auge gefaßten Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs, sondern nicht minder auch die §§ 873 ff. B.G.B., die die Entstehung, Änderung und Belastung dinglicher Rechte an Grundstücken von der Eintragung im Grundbuch abhängig machen. Und ein Opfer dieser Bestimmungen ist der Kläger geworden. Denn wäre die Entstehung einer Grunddienstbarkeit durch sie nicht von ihrer Eintragung im Grundbuche des damit zu belastenden Grundstücks abhängig gemacht, sondern genügte zu ihrer Begründung auch mit Rechtswirksamkeit gegenüber Dritten, wie das nach dem in W. vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs in Geltung gewesenen preussischen Recht der Fall war, ihre Bestellung durch schriftlichen Vertrag, so hätte der Kläger offenbar keinen Schaden erlitten.“ . . .