

Dokumentnummer: 1u11_03
letzte Aktualisierung: 03.06.2005

OLG Rostock, 28.10.2004 - 1 U 11/03

BGB §§ 254, 839 Abs. 1; GG Art. 34

Amtshaftung des Grundbuchamtes bei schuldhaft falscher Zurückweisung des Eintragungsantrages einer Grundschrift

1. Valutiert die Bank ein Darlehen vor Eintragung der ihr zur Sicherung bestellten Grundschrift, begeht sie eine selbstschädigende Handlung.
2. Deren Schadensursächlichkeit ist auch dann zu bejahen, wenn das Grundbuchamt zu Unrecht den Antrag auf Eintragung der Grundschrift zurückweist und andere Grundpfandrechte vorrangig einträgt. In diesem Fall lässt der Fehler des Grundbuchamtes den Schaden der Bank nicht erst entstehen, sondern macht den bereits eingetretenen Schaden lediglich manifest.

Oberlandesgericht Rostock

Az.: 1 U 11/03

7 O 434/01 - Landgericht Schwerin

Lt. Protokoll

verkündet am:

28.10.2004

L.

Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

U R T E I L Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

Land Mecklenburg-Vorpommern,

vertreten durch den Generalstaatsanwalt,

- Beklagter, Berufungskläger und
Anschlußberufungsbeklagter -

Prozeßbevollmächtigte:

Rechtanwältin H.,

g e g e n

S. Bank AG,

vertreten durch den Vorstand

- Klägerin, Berufungsbeklagte und
Anschlußberufungsklägerin -

Prozeßbevollmächtigter:

Rechtsanwalt J.

hat der 1. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Rostock

auf die mündliche Verhandlung vom 21.10.2004

durch

den Richter am Oberlandesgericht Dr. G.,
den Richter am Oberlandesgericht Dr. J. und
die Richterin am Landgericht K.

für R e c h t erkannt:

Auf die Berufung des beklagten Landes wird unter Zurückweisung seines weitergehenden Rechtsmittels wie auch der Anschlußberufung der Klägerin das am 12.12.2002 verkündete Urteil der Zivilkammer 7 des Landgerichts Schwerin - 7 O 434/01 - teilweise geändert und wie folgt gefaßt:

Es wird festgestellt, daß das beklagte Land verpflichtet ist, der Klägerin 1/4 des Schadens zu ersetzen, der ihr dadurch entstanden ist und entsteht, daß die zugunsten der Klägerin zur UR-Nr. 165/94 vom 09.12.1994 nebst Ergänzungsurkunde Nr. 22/96 vom 21.03.1996 - jeweils der Notarin H. - bestellte und am 01.07.1996 zur Eintragung beantragte Grundschuld über DM 1.000.000,- nebst 16 % Zinsen jährlich und 10 % Nebenleistungen nicht zur lfd. Nr. 4, sondern zur lfd. Nr. 10 in Abteilung III des Grundbuchs von Schwerin, Blatt 9223, zur Eintragung gelangt ist, soweit der Schaden der Klägerin nicht anderweitig gedeckt wird.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin 3/4 und das beklagte Land 1/4.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Beide Parteien dürfen insoweit die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die jeweils

andere Partei zuvor Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

G r ü n d e :

A.

Die Klägerin möchte einen Amtshaftungsanspruch gegen das beklagte Land festgestellt wissen. Sie hat einen Schaden dadurch erlitten, daß sie den heute insolventen Eheleuten D. im Jahr 1995 zur Finanzierung eines Grundstückserwerbs ein Darlehen von einer Million DM auszahlte, die am 01.07.1996 beantragte Eintragung der für sie bestellten Grundschuld durch Beschuß der Grundbuchrechtspflegerin vom 05.10.1998 zunächst versagt wurde und erst aufgrund der abhelfenden Beschwerdeentscheidung des Landgerichts Schwerin am 30.08.2001 erfolgt ist, zwischenzeitlich aber das Grundstück mit sechs anderen Grundpfandrechten belastet worden war.

Das beklagte Land hat eine Amtspflichtverletzung mit der Begründung verneint, daß die beantragte Eintragung der Grundschuld das Grundbuch falsch gemacht hätte, weil der Verkäufer G. seine Belastungsvollmacht widerrufen und den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt habe. Die Klägerin habe andere Ersatzmöglichkeiten (Käufer und Verkäufer des Grundstücks). Der behauptete Schaden beruhe auf einem Eigenverschulden der Klägerin. Diese habe - was unstreitig ist - entgegen ihren eigenen Vertragsbedingungen das Darlehen ausgezahlt, bevor die Eintragung der Grundschuld erfolgt oder auch nur beantragt worden sei. Das hat die Klägerin mit einer "mißverständlichen Erklärung der Notarin" zu begründen versucht.

Das Landgericht hat die Feststellung getroffen, daß das beklagte Land zum Ersatz des hälftigen Schadens verpflichtet sei, den die Klägerin dadurch erlitten habe, daß die ihr bestellte Grundschuld zur laufenden Nr. 10 und nicht im vierten Rang eingetragen worden sei. Die Zurückweisung des Eintragungsantrages am 05.01.1998 sei amtspflichtwidrig gewesen. Ein gleich zu gewichtendes Verschulden treffe jedoch auch die Klägerin, weil sie das Darlehen ohne ausreichende Sicherung an die Käufer ausgezahlt habe.

Gegen das Kammerurteil wenden sich beide Parteien mit ihrer Berufung bzw. Anschlußberufung. Das beklagte Land begeht die vollständige Klagabweisung, die Klägerin die uneingeschränkte Feststellung einer Ersatzpflicht des Landes.

Die Berufung des beklagten Landes rügt, daß das Landgericht in der Untätigkeit der Klägerin keine schuldhafte Nichteinlegung eines Rechtsmittels gesehen habe. Die Valutierung des Darlehens vor Auszahlungsreife stelle ein derart erhebliches Eigenverschulden dar, daß es eine Haftung des Landes gänzlich ausschließe. Schließlich habe das Landgericht übersehen, daß der Klägerin auch Schadensersatzansprüche gegen die den Grundstückskaufvertrag beurkundende Notarin zustünden.

Die Klägerin vertritt mit der Anschlußberufung demgegenüber die Auffassung, daß ihr ein Mitverschulden nicht anzulasten sei, weil erst das pflichtwidrige Verhalten des Grundbuchamtes den Schaden habe endgültig eintreten lassen und damit den - durch Darlehensvalutierung nur angelegten - Kausalzusammenhang unterbrochen habe.

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes nimmt der Senat Bezug auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil und die im Berufungsrechtszug zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze.

B.

Beide Berufungen sind zulässig. Einen sachlichen Erfolg hat lediglich das Rechtsmittel des beklagten Landes, und dies auch nur zum Teil.

Zu Recht hat das Landgericht die Feststellung getroffen, daß das beklagte Land der Klägerin dem Grunde nach zum Schadensersatz verpflichtet ist.

I. Der geltend gemachte Schadensersatzanspruch der Klägerin aus § 839 Abs. 1 BGB i. V. m. Art. 34 GG ist einem Feststellungsausspruch zugänglich und weder verjährt noch durch die Möglichkeit eines anderweitigen Ersatzes ausgeschlossen. Zur Begründung verweist der Senat auf die zutreffenden und insoweit von keiner Partei angegriffenen Ausführungen im landgerichtlichen Urteil. Ergänzend weist der Senat darauf hin, daß nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB im Verhältnis zwischen der Staatshaftung und der konkurrierenden Notarhaftung nicht

gilt, selbst wenn der Notar eine nach § 24 BNotO übernommene Amtspflicht verletzt hat (BGH, NJW 1993, 3061 [3063] mwN).

II. Auch § 839 Abs. 3 BGB steht dem Anspruch nicht entgegen. Zwar kann es unter Umständen als Nichteinlegung eines Rechtsmittels zu bewerten sein, wenn der Antragsteller auf die Tatenlosigkeit des Amtsträgers mit eigener Untätigkeit reagiert und hierdurch einen Schaden erleidet. Im Streitfall kann jedoch dahinstehen, ob die Klägerin diesem Vorwurf zu Recht ausgesetzt ist. Ihr Schaden ist nicht durch eine verspätete, sondern durch eine falsche Entscheidung der Grundbuchrechtspflegerin entstanden (dazu unter III). Erinnerungen und Beschwerden hätten möglicherweise zu einem früheren Beschuß geführt, diesen aber nicht richtig gemacht.

III. Der Amtshaftungsanspruch besteht dem Grunde nach, weil die Grundbuchrechtspflegerin den Eintragungsantrag der Notarin nicht hätte zurückweisen dürfen.

1. Mit der Begründung, die Käufer hätten nicht fristgemäß den Kostenvorschuß eingezahlt, war das nicht möglich. Der Senat nimmt insoweit Bezug auf die zutreffend begründete Beschwerdeentscheidung des Landgerichts Schwerin vom 19.07.2001 (5 T 584/98).

2. Die Rechtspflegerin hätte den Antrag auf Eintragung der Grundschuld auch nicht aus anderen Gründen ablehnen dürfen. Die dem Grundbuchamt bekannt gewordenen Erklärungen des Verkäufers vom 18.09.1996 (Widerruf der Belastungsvollmacht und Anfechtung des Schuldbeitritts zur Grundschuldbestellung mit dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung) und vom 08.10.1996 (Rücktritt vom Kaufvertrag) gaben ihr hierfür keinen Grund.

a. Die Belastungsvollmacht hätte der Verkäufer G. wirksam nur in der Form des § 29 Satz 1 GBO (§ 31 GBO) und auch nur bis zum Eingang des Eintragungsantrages widerrufen können (vgl. Demharter, GBO, 24. Aufl., § 31 Rn. 17). Sein Widerruf war daher unbeachtlich.

b. Die Erklärungen in der 3. Ergänzungsurkunde (UR Nr. 42/1996) hat der Verkäufer nicht wirksam angefochten. Seine Auffassung, sie seien von der Belastungsvollmacht nicht gedeckt, zeigt keinen Anfechtungsgrund im Sinne der §§ 119, 123 BGB auf. Im übrigen trifft sie nicht zu. Die Vollmacht, "den Kaufgegenstand bereits vor Eigentumsumschreibung, ..., zu belasten

nebst Zwangsvollstreckungsunterwerfung gemäß § 800 ZPO zu erklären", berechtigte die Notariatsangestellte S. jedenfalls dazu, im Namen des Verkäufers der Eintragung der Grundschuld zuzustimmen und diesen der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Dem dient gerade die für die Finanzierung erforderliche Belastungsvollmacht, die eine solche der Käufer mangels Eigentums nicht sein kann (vgl. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 10. Aufl., Rn. 3158).

c. Ein Eintragungshindernis ergab sich ebenso wenig aus dem vom Verkäufer erklärten Rücktritt vom Kaufvertrag. Durch diesen verlor zwar die zugunsten der Käufer abgetretene Auflassungsvormerkung ihre Wirkung (vgl. BGH, NJW 1987, 3201), nicht aber die von den Käufern für die Klägerin bestellte Grundschuld. Sie war notariell beurkundet und deshalb nicht - schon gar nicht für den Verkäufer - einseitig widerruflich (§ 873 Abs. 2 BGB).

3. Die Zurückweisung des Eintragungsantrages erfolgte schuldhaft. Durch die persönliche Haftungsübernahme der Notarin entfiel jeder sachliche Grund, die Eintragung wegen des nicht eingezahlten Kostenvorschusses zu versagen. Auch die "Streitigkeiten zu diesem Antrag", mit denen das Grundbuchamt seine Nichtabhilfe begründet hat (vgl. Beschuß der Beschwerdekommission vom 19.07.2001, S. 3, letzter Absatz), gab zu einer Zurückweisung keinen Anlaß. Denn die rechtlichen Zweifel waren durch die Stellungnahme des im Wege der Vorlage (§ 5 Abs. 1 Nr. 2 RPflG a.F.) befaßten Grundbuchrichters vom 12.06.1997 ausgeräumt. An dessen Rechtsauffassung war die Rechtspflegerin unbeschadet ihrer sonstigen Selbständigkeit (§ 9 RPflG a.F.) gebunden (§ 5 Abs. 2 Satz 3 RPflG a.F.).

IV. Die Klägerin trifft ein Mitverschulden (§ 254 Abs. 1 BGB). Sie hat das Darlehen an die Käufer ausgezahlt, ohne durch die Grundschuld - oder ausreichend durch andere Sicherheiten - gesichert gewesen zu sein. Schon hierdurch war ihr Schaden eingetreten. Daß dieser durch pflichtgemäße Eintragung des Grundbuchamtes hätte letztlich verhindert werden können, ändert nichts an der Ursächlichkeit der selbstschädigenden vorzeitigen Darlehensvalutierung (vgl. BGH, NJW 2001, 2714). Der Hinweis der Klägerin auf BGH, NJW 1988, 1143 [1145] geht fehl. Hier geht es nicht um die Frage, unter welchen Voraussetzungen der "Zweitschädiger" haftungsfrei wird. Denn die Klägerin möchte gerade als "Erstschädiger" entlastet werden. Das jedoch ist auch nach der Entscheidung des BGH, NJW 2000, 947, nicht möglich.

Danach unterbricht ein in den Kausalverlauf eingreifendes Fehlverhalten Dritter den Zurechnungszusammenhang nur ausnahmsweise dann, wenn der weitere Schaden durch ein völlig ungewöhnliches und unsachgemäßes Verhalten des Dritten ausgelöst worden ist, da unter solchen Voraussetzungen zwischen den beiden Schadensbeiträgen bei wertender Betrachtung nur ein äußerlicher, gleichsam "zufälliger" Zusammenhang besteht und dem Erstsäädiger ein Einstehen müssen auch für diese Folgen deshalb billigerweise nicht mehr zugemutet werden kann. Eine solche Ausnahme liegt hier nicht vor. Die fehlerhafte Sachbehandlung durch das Grundbuchamt lag nicht außerhalb der Adäquanz. Sie vergrößerte auch nicht den Schaden oder ließ ihn gar erst entstehen, sondern machte den mit Auszahlung der Valuta bereits eingetretenen Schaden manifest.

V. Im Ergebnis der nach § 254 BGB gebotenen Abwägung hat die Klägerin 3/4 ihres Schadens selbst zu tragen. Ihr Mitverschulden wiegt deutlich schwerer als der Fehler der Grundbuchrechtspflegerin.

1. Das Grundbuchamt hätte die Haftungsübernahme der Notarin nicht unbeachtet lassen dürfen, zumindest aber dieser die Gelegenheit geben müssen, als weiterer Kostenschuldner (§ 3 Ziffer 2 KostO) den Vorschuß einzuzahlen. Ferner hätte sich das Grundbuchamt nicht über die Rechtsauffassung des Grundbuchrichters hinwegsetzen dürfen, sondern verbleibende Eigenbedenken zurückstellen müssen.

2. Der Fehler der Klägerin hat erheblich stärkeres Gewicht.

a. Eine Großbank, die entgegen ihren eigenen Auszahlungsbedingungen die Valutierung eines Großkredites vornimmt, bevor sie durch das von ihr selbst abverlangte Grundpfandrecht gesichert ist, handelt im hohen Maße riskant und unprofessionell. Die Klägerin konnte nicht ernsthaft annehmen, daß die am 09.12.1994 bestellte Grundschuld schon im Zeitraum der Valutierung (17.01. bis 21.12.1995) eingetragen sein würde. Sie hatte bei Vornahme der Auszahlungen nicht den geforderten Grundbuchauszug mit rangrichtigem Grundschuld-Eintrag und wußte nach eigenem Vorbringen, daß die damaligen Bearbeitungszeiten beim Amtsgericht Schwerin nicht in Monaten, sondern in Jahren zu bemessen waren. Die Klägerin macht nicht einmal geltend, sich über eine vermeintliche Eintragung der Grundschuld - oder über einen hierauf gerichteten Antrag - im Irrtum befunden zu haben. Zur Erklärung der vorzeitigen Auszahlung hat sie lediglich eine "mißverständliche Erklärung

der Notarin" vorgetragen. Diesem Vorbringen fehlt die Substanz, um die selbstschädigende Handlung der Klägerin in einem günstigeren Licht sehen zu können.

b. Darüber hinaus muß sich die Klägerin kein Verschulden der Notarin zurechnen lassen. Dahinstehen kann, ob ein solches darin liegt, daß die Notarin zwar Beschwerde gegen den zurückweisenden Beschuß vom 05.10.1998 eingelegt, nicht aber zu- gleich auf die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 76 GBO hingewirkt hat. Diese Unterlassung begründete jedenfalls kein der Klägerin nach §§ 254 Abs. 2 Satz 2, 278 BGB zurechenbares Mitverschulden. Die Notarin handelte insoweit nicht als Erfüllungsgehilfin der Klägerin. Sie hat mit der Beschwerde gegen die Nichteintragung das ihr obliegende Vollzugsgeschäft wahrgenommen, nicht aber - und schon gar nicht mit Wissen und Wollen der Klägerin - in Erfüllung von Obliegenheiten der Klägerin zur Schadensminderung gehandelt. Das Parteivorbringen läßt nicht einmal eine Kenntnis der Notarin davon erkennen, daß die Klägerin das Darlehen verfrüht ausgekehrt und sich damit selbst einen Schaden zugefügt hatte.

c. Das Eigenverschulden der Klägerin wiegt nach Auffassung des Senats drei Mal schwerer als das Verschulden des Grund- buchamtes. Letzteres ist allerdings nicht derart gering, daß es vollständig zurücktritt.

C.

I. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97 Abs. 1, 92 Abs. 1 ZPO.

II. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat seine Grundlage in §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

III. Die Revision war nicht gemäß § 543 ZPO zuzulassen, weil die Sache keine grundsätzliche Bedeutung hat und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert.

Dr. G.

Dr. J.

K.