

TE OGH 2019/3/5 10b198/18a

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 05.03.2019

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Univ.-Prof. Dr.

Bydlinski als Vorsitzenden sowie die Hofräte und Hofrätinnen Dr. E. Solé, Mag. Dr. Wurdinger, Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer und Dr. Parzmayr als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A*****bank AG, *****, vertreten durch Mag. Laurenz Strebl, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokuratur, Wien, Singerstraße 17–19, wegen 62.000 EUR sA, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 2. Juli 2018, GZ 4 R 52/18x-13, mit dem das Urteil des Landesgerichts Wels vom 5. März 2018, GZ 3 Cg 8/17m-9, bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 1.889,25 EUR bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit Übergabsvertrag vom 28. 12. 2000 übertrug A***** ihrem Neffen das Hälfteeigentum an einer Liegenschaft („Liegenschaftsanteil“). Gleichzeitig wurden ein Wohnrecht für die Übergeberin, eine Schenkung des Liegenschaftsanteils auf den Todesfall an den Sohn des Übernehmers und – zu dessen Absicherung – ein Belastungs- und Veräußerungsverbot zu seinen Gunsten vereinbart. Am 30. 5. 2001 beantragte der Neffe die Einverleibung seines Eigentumsrechts, des Wohnrechts sowie des Belastungs- und Veräußerungsverbots. Sämtliche Eintragungen wurden bewilligt, es unterblieb aber – offenbar irrtümlich – die Verbücherung des Belastungs- und Veräußerungsverbots. Der Neffe („Mithaftender“) übernahm im Jahr 2013 als geschäftsführender Gesellschafter einer Mietwagen GmbH die persönliche Haftung für den von der Klägerin dieser Gesellschaft („Kreditnehmerin“) gewährten Kredit. Nach Einschätzung der Klägerin war der Liegenschaftsanteil – neben dem Vorbehaltseigentum an den finanzierten Fahrzeugen – die einzige werthaltige Sicherheit. Wäre das Belastungs- und Veräußerungsverbot eingetragen gewesen, hätte sie den Kredit nicht gewährt. Ein (rechtsgeschäftliches) Pfandrecht am Liegenschaftsanteil ließ sich die Klägerin nicht einräumen. Es war ihren Organen bewusst, dass im Fall eines Zahlungsverzugs der Pfandrang exekutiv geschaffen und der Liegenschaftsanteil exekutiv verwertet werden muss.

Im August 2014 beantragte die Klägerin eine einstweilige Verfügung zur Sicherung ihrer ausstehenden Kreditforderungen. Anlässlich der Verbücherung des daraufhin zu ihren Gunsten begründeten (sicherungsweisen) Belastungs- und Veräußerungsverbots am Liegenschaftsanteil bemerkte das Grundbuchsgericht seinen früheren Vollzugsfehler. Es führte ein Berichtigungsverfahren nach § 104 Abs 3 GBG durch und ordnete die Einverleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbots zugunsten des Sohnes des Mithaftenden im ursprünglichen – also dem

zugunsten der Klägerin (sicherungsweise) eingetragenen Veräußerungs- und Belastungsverbot und dem zwischenzeitig ebenfalls zu ihren Gunsten eingetragenen (exekutiven) Pfandrecht vorgehenden – Rang an. Dem dagegen erhobenen Rekurs der Klägerin wurde nicht Folge gegeben. Mittlerweile wurde über das Vermögen der Kreditnehmerin das Insolvenzverfahren eröffnet, in dem die Klägerin Forderungen in Höhe von 205.243,46 EUR anmeldete.

Die Klägerin begeht den Ersatz eines Teils ihrer uneinbringlichen Kreditforderungen sowie der zur Durchsetzung dieser Forderungen aufgewendeten Prozesskosten, weil sie der Kreditnehmerin bei pflichtgemäßer Eintragung des Belastungs- und Veräußerungsverbots auf der Liegenschaftshälfte des Mithaltenden keinen Kredit gewährt – und damit keinen Vermögensschaden erlitten – hätte.

Das Berufungsgericht bestätigte die erstinstanzliche klageabweisende Entscheidung. Es ging im Wesentlichen davon aus, dass der Klägerin kein grundbuchsrechtlicher Gutglaubensschutz zukomme und es dem auf das Amtshaftungsrecht gestützten Ersatzanspruch daher am Rechtswidrigkeitszusammenhang fehle. Auch der Schutzzweck des formellen Publizitätsprinzips (Öffentlichkeit des Grundbuchs) erfasse die Klägerin als bloß schuldrechtliche Gläubigerin des Liegenschaftseigentümers nicht, zumal sich die Klägerin dabei wieder nur auf den grundbürgerlichen Vertrauenschutz (also das materielle Publizitätsprinzip) berufe. Dass sie sich mit einer Einsicht in das Grundbuch begnügt und sich keine Sachhaftung am Liegenschaftsanteil einräumen habe lassen bzw keine Pfandurkunde errichtet worden sei, zeige, dass sie nicht so sehr auf das Grundbuch, sondern vielmehr dem Schuldner vertraut habe. Sie habe das Risiko der Einbringlichkeit ihrer Forderung daher selbst zu tragen. Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei, weil sich die Entscheidung im Rahmen der bestehenden Rechtsprechung zu § 104 GBG halte.

Die dagegen erhobene Revision der Klägerin ist entgegen diesem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch zulässig, weil – soweit überblickbar – keine Rechtsprechung dazu besteht, gegenüber welchem Personenkreis eine (Amts-)Haftung für unrichtige Eintragungen im Grundbuch besteht; sie ist aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1. Vorauszuschicken ist, dass nur die Frage des Rechtswidrigkeitszusammenhangs strittig ist. Dass der Vollzug des Grundbuchbeschlusses hinsichtlich des

 - zugunsten des Sohnes des Mithaltenden vereinbarten – Belastungs- und Veräußerungsverbots zunächst rechtswidrig und schuldhaft („offenbar versehentlich“) unterblieb, wird ebensowenig in Zweifel gezogen, wie die Kausalität dieser Pflichtverletzung für den behaupteten Schaden der Klägerin.

2. Gemäß § 1 Abs 1 AHG haften die dort genannten Rechtsträger für den Schaden, den die als ihre Organe handelnden Personen „wem immer“ schuldhaft zugefügt haben. Selbst bei einer unvertretbaren Verletzung von Rechtsvorschriften sind aber nur jene Schäden zu ersetzen, deren Eintritt die übertretene Vorschrift gerade verhindern wollte oder deren Verhinderung zumindest mitbezoagt ist (RIS-Justiz RS0050038&SkipToDocumentPage=True&SucheNachRechtssatz=True&SucheNachText=False" > [T21]). Für die Abgrenzung dieses Schutzzwecks muss geprüft werden, ob die Pflichten des Rechtsträgers nur im Interesse der Allgemeinheit oder (auch) im Interesse einzelner Betroffener normiert sind (1 Ob 73/16s mwN). Ob im Rahmen der Amtshaftung eine Norm den Schutz des Geschädigten (mit-)intendiert, hängt auch davon ab, ob bereits eine rechtliche Sonderverbindung zwischen diesem und dem Rechtsträger, dessen Organe eine Amtspflicht verletzt haben sollen, besteht, oder ob die Erfüllung öffentlicher Aufgaben eine so große und unbestimmte Zahl von Personen betrifft, dass diese der Allgemeinheit gleichzusetzen sind (RIS-Justiz RS0049993). Allein daraus, dass eine Amtshandlung, die dem öffentlichen Interesse dient, mittelbar auch die Interessen eines Dritten berührt, ihm zugute kommt und ihm damit als Reflexwirkung pflichtgemäßem Handelns einen Vorteil verschafft, lässt sich noch nicht auf das Vorliegen einer Amtshaftungspflicht gerade diesem gegenüber schließen (RIS-Justiz RS0050038 [T5]). Nicht jeder Schutz, den eine Verhaltensnorm tatsächlich bewirkt, ist also auch von deren Schutzzweck erfasst. Die Nichtberücksichtigung der eingrenzenden Wirkung des Rechtswidrigkeitszusammenhangs hätte auch im Gebiet des Amtshaftungsrechts eine Uferlosigkeit der Haftpflicht zur Folge (RIS-Justiz RS0050038 [T2, T29]).

3.1. Das Berufungsgericht knüpfte bei seiner Beurteilung des Rechtswidrigkeitszusammenhangs an den grundbürgerlichen Vertrauensgrundsatz an. Der beschränkte und nur dem rechtsgeschäftlichen (entgeltlichen; vgl RIS-

Justiz RS0117411) Erwerber eines dinglichen Rechts, nicht hingegen dem exekutiven Erwerber eines solchen zukommende Vertrauensschutz des Grundbuchs

bewirkt in seiner negativen Ausprägung (§ 1500 ABGB), dass ein Recht, solange es nicht eingetragen ist, einem gutgläubigen Dritten nicht entgegengehalten werden kann (

Höller in Kodek, Grundbuchsrecht² § 4 GBG Rz 78 mit Judikaturnachweisen). Er schützt damit das Vertrauen Gutgläubiger auf die Vollständigkeit des Buchstandes („was nicht eingetragen ist, gilt nicht für den Gutgläubigen“; vgl M. Bydlinski in Rummel³ § 1500 ABGB Rz 1). Dies hat vor allem Auswirkungen bei der Berichtigung eines fehlerhaften Grundbuchstands gemäß § 104 Abs 3 GBG, weil grundbürgerliche (Berichtigungs-)Vorgänge einen gutgläubigen Rechtserwerb im Vertrauen auf den Grundbuchstand nicht nachträglich wirkungslos machen können (

RIS-Justiz RS0060738).

3.2. Die Revisionswerberin zeigt jedoch zutreffend auf, dass aus der – hier zweifellos gegebenen – Unanwendbarkeit des grundbürgerlichen Vertrauensgrundsatzes nicht darauf geschlossen werden kann, dass ein durch einen Fehler bei der Führung des Grundbuchs verursachter Schaden mangels Rechtswidrigkeitszusammenhangs nicht ersatzfähig ist. Vielmehr erübrigts sich ein Amtshaftungsanspruch desjenigen, der im Vertrauen auf das Grundbuch rechtsgeschäftlich disponiert hat, bei Eingreifen des grundbuchsrechtlichen Vertrauensschutzes, weil das Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuchs in diesem Fall gerade nicht enttäuscht, sondern dem (unrichtigen) Grundbuchstand – auch im Rahmen des Berichtigungsverfahrens – Rechnung getragen und der darauf Vertrauende grundbürgerlich (also dinglich) geschützt wird (Dann kann gegebenenfalls der bisher Berechtigte einen Ersatzanspruch erheben.). Der amtshaftungsrechtliche Ersatzanspruch des Vertrauenden setzt also gerade das Fehlen des grundbürgerlichen Vertrauensschutzes voraus, weil dem Getäuschten nur in diesem Fall überhaupt ein (amtshaftungsrechtlich) auszugleichender Nachteil entsteht (in diesem Sinn bereits RGZ 151, 395 zur vergleichbaren deutschen Rechtslage; ebenso RGZ 155, 253 [255]: „Wer durch die §§ 892, 893 BGB [also die Bestimmungen über den grundbürgerlichen Gutgläubenschutz] geschützt ist, bedarf eines Schadenersatzanspruchs [...] nicht“). Die erforderliche Unterscheidung zwischen grundbürgerlichem Vertrauensschutz und schadenersatzrechtlicher Haftung wurde auch schon in der Entscheidung 5 Ob 17/94 (SZ 67/13) angedeutet, wonach allfällige Schwierigkeiten eines exekutiven Gläubigers, der in der falschen Hoffnung auf das Fehlen vorrangiger Hypotheken auf andere Sicherungsmaßnahmen verzichtet hat, nicht mit den Mitteln des Grundbuchrechts zu lösen sind. Dass sich – wie die Revisionswerberin zutreffend argumentiert – aus der Unanwendbarkeit des grundbürgerlichen (dinglich wirkenden) Gutgläubenschutzes nicht automatisch die mangelnde Berechtigung des auf eine unrichtige Grundbucheintragung gestützten Amtshaftungsanspruchs ergibt, vermag ihr im Ergebnis aber nicht zum Erfolg verhelfen, weil – wie im Folgenden zu zeigen sein wird – bei rein schadenersatz-(amtshaftungs-)rechtlicher Beurteilung der erforderliche Rechtswidrigkeitszusammenhang zu verneinen ist.

4.1. Das Grundbuch als für jedermann einsehbares öffentliches Register gibt Auskunft über die Rechtsverhältnisse an einer Liegenschaft

(Höller/Kodek in Kodek aaO Vor § 1 GBG Rz 1). Wie der Oberste Gerichtshof bereits in einer älteren – zum grundbürgerlichen Vertrauensgrundsatz ergangenen – Entscheidung aussprach, ist dieses aber kein Auskunftsbuch über das Vermögen und die Kreditfähigkeit desjenigen, mit dem man zu kontrahieren gedenkt (Plenissimarbeschluss vom 13. 1. 1909, Rv. V, 2049/8 = JB 188). Davon ist auch für den vorliegenden Fall auszugehen.

4.2. Wäre jede Person vom Schutzzweck der Pflicht zur richtigen und vollständigen Führung des Grundbuchs erfasst, die im Vertrauen auf einen bestimmten Grundbuchstand (irgend-)eine wirtschaftliche Disposition tätigt und dabei einen bloßen Vermögensschaden erleidet, hätte dies eine unabsehbare Ausweitung der Haftpflicht des Rechtsträgers zur Folge. Dass der Gesetzgeber einen derart weiten amtshaftungsrechtlichen Schutz eines im Vorhinein unbestimmten Personenkreises intendiert hätte, ist nicht anzunehmen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch die Verpflichtung zur richtigen und vollständigen Führung des Grundbuchs grundsätzlich nur jene Personen geschützt werden sollen, die im Grundbuch eingetragene Rechte besitzen oder deren Begründung unmittelbar anstreben und damit am grundbürgerlichen Verkehr teilnehmen. Dass durch eine fehlerfreie Grundbuchführung faktisch auch Personen, die zwar nicht über bürgerliche Rechte disponieren, aber sonst im Vertrauen auf den Grundbuchstand im Rechtsverkehr tätig werden und diesen zur Grundlage ihrer Entscheidung machen, Vorteile (in Form von Informationen) erlangen, ist eine bloße Nebenwirkung, weshalb Schäden solcher nicht am grundbürgerlichen Verkehr

teilnehmender Personen – auch wenn sie durch einen unrichtigen oder unvollständigen Grundbuchstand verursacht wurden – keine Haftung des Rechtsträgers zu begründen vermögen. Würde man sie als im Rechtswidrigkeitszusammenhang gelegen ansehen, wäre diesem eigenständigen schadenersatzrechtlichen Zurechnungskriterium aufgrund der dann – dem Gesetzgeber nicht zu unterstellenden – potentiell uferlosen (Amts-)Haftpflicht seine eingrenzende Wirkung genommen.

4.3. Im vorliegenden Fall kam der Einsichtnahme der Klägerin in das Grundbuch für deren Kreditgewährung (nur) insoweit Bedeutung zu, als sie aus der Eintragung des nach dem Grundbuchstand durch kein Veräußerungs- und Belastungsverbot beschränkten Eigentums des Mithaltenden an seinem Liegenschaftsanteil auf einen ausreichenden Haftungsfonds schloss, was sie wiederum zur Kreditgewährung veranlasste. Dass ihre – auf dem fehlerhaften Grundbuchstand beruhende – Einschätzung der Kreditwürdigkeit des Mithaltenden letztlich unrichtig war und die Klägerin daher durch ihren Kreditausfall einen (bloßen) Vermögensschaden erlitt, vermag – entsprechend der dargestellten Rechtsansicht zur Abgrenzung des Rechtswidrigkeitszusammenhangs – als bloße „Nebenwirkung“ der fehlerhaften Grundbuchführung aber keine Haftung der Beklagten zu begründen. Aus der in der Revision ins Treffen geführten Entscheidung 1 Ob 199/15v, in der der Oberste Gerichtshof den Vertragspartner eines Pflegebefohlenen als vom Schutzzweck einer – unrichtig erteilten – Rechtskraftbestätigung über die pflegschaftsgerichtliche Genehmigung des abgeschlossenen Vertrags erfasst ansah, ist für die Klägerin nichts zu gewinnen, weil dieser ein gänzlich anderer Sachverhalt zugrunde lag und insbesondere eine Ausuferung der Haftung nicht in Betracht kam; dort stand der konkrete Vertragspartner als auf die Richtigkeit der Rechtskraftbestätigung vertrauende Person bei Vornahme dieser (letztlich) haftungsbegründenden Handlung nämlich bereits fest.

5. Entgegen der Ansicht der Klägerin kann hier auch keine Parallele zur Haftung für eine unrichtige Behördenauskunft gezogen werden. Solche Auskünfte über Angelegenheiten ihres Wirkungsbereichs nach Art 20 Abs 4 B-VG in Verbindung mit den bundes- und landesgesetzlichen Auskunftspflichtgesetzen sollen nach der Rechtsprechung des Fachsenats ganz allgemein wirtschaftliche Dispositionen erleichtern oder überhaupt erst sinnvoll ermöglichen und deren beabsichtigte Verwirklichung sichern (RIS-Justiz RS0113363). Demgegenüber soll das Grundbuch – wie dargelegt – vor allem den grundbürgerlichen Rechtsverkehr schützen und den daran teilnehmenden Personen zu diesem Zweck als Informationsgrundlage über die Rechtsverhältnisse an einer Liegenschaft dienen, woran es nichts ändert, dass für den Grundbuchsatzung eine Gebühr nach dem GGG zu entrichten ist. Beide „Informationsquellen“ (Behördenauskunft im Sinn des Art 20 Abs 4 B-VG und Einsichtnahme in das Grundbuch) unterscheiden sich somit in ihrem Gegenstand und damit auch in ihrem Schutzzweck. Durch eine bloße Grundbuchabfrage wird auch keine rechtliche Sonderverbindung zwischen dem durch eine unrichtige Eintragung Geschädigten und dem Grundbuchgericht begründet, wohingegen ein Auskunftsgeber aufgrund des ihm zustehenden subjektiven öffentlichen Recht auf Erteilung einer (richtigen) Information (vgl

1 Ob 154/08s) durch sein Auskunftsbegehren in eine solche Sonderverbindung zur auskunftspflichtigen Behörde tritt.

6.1. Die deutsche Rechtsprechung scheint den Kreis der aufgrund einer fehlerhaften Grundbuchführung Ersatzberechtigten tendenziell weit zu ziehen. Sie sieht in Grundbuchangelegenheiten als ersatzberechtigte „Dritte“ im Sinn des (die Amtshaftung regelnden) § 839 BGB nicht nur jene Personen an, auf deren Antrag oder in deren Interesse Eintragungen vorgenommen werden, sondern auch all diejenigen, die im Vertrauen auf die richtige Handhabung der Grundbuchgeschäfte und die dadurch geschaffene Rechtslage im Rechtsverkehr tätig werden (so etwa die vom Revisionswerber zitierte Entscheidung BGH V ZR 174/92; vgl auch Sprau in Palandt, BGB78 [2019] § 839 BGB Rz 114; Mayen in Ermann, BGB15 [2017] § 839 BGB Rz 135; Papier/Shirvani in Münchener Kommentar zum BGB7 [2017] § 839 BGB Rz 239; Wöstmann in Von Staudingers [2012] §§ 839, 839a BGB Rz 680).

6.2. Betrachtet man die einzelnen Entscheidungen genauer, zeigt sich jedoch, dass auch in der deutschen Judikatur keine gegenüber jedermann bestehende Haftung für unrichtige oder unvollständige Grundbucheintragungen befürwortet wird. So wurde etwa in einer Entscheidung des Reichsgerichts (RGZ 151, 395) die Haftung des Rechtsträgers (nur) deshalb bejaht, weil der Kläger dort im Vertrauen auf den Grundbuchstand ein Grundstück kaufte, dessen Eigentümer er jedoch aufgrund eines pflichtwidrig unterlassenen Grundbucheintrags (eines „Nacherbenvermerks“) nicht wurde. Als für den Ersatzanspruch wesentlich wurde dabei angesehen, dass sich der Kläger im Vertrauen auf die Richtigkeit einer Eintragung in „rechtgeschäftliche, auf den Erwerb des Rechts selbst (oder eines daran bestehenden Rechts) abzielende Verhandlungen einließ und dabei Schaden nahm“. Einer nachfolgenden Entscheidung (RGZ 155, 253) lag ebenfalls der Fall zugrunde, dass der Geschädigte ein grundbürgerliches Recht

(nämlich eine „Grundschuld“) aufgrund einer fehlerhaften Grundbucheintragung nicht wirksam erwarb, wobei für die Haftung des Rechtsträgers wieder ein „im Vertrauen auf den Grundbuchstand abgeschlossenes Grundbuchgeschäft“ als maßgeblich angesehen wurde. In der in der Revision zitierten Entscheidung des BGH zu V ZR 174/92 (NJW 1994, 650) war gleichermaßen ein Fall zu beurteilen, bei dem der Geschädigte durch einen Fehler des Grundbuchsgerichts ein angestrebtes bürgerliches Recht (Wohnungseigentum) nicht wirksam erwarb. Auch einer jüngeren Entscheidung des Oberlandesgerichts Karlsruhe (9 U 98/05, openJur 2012, 65086) lag ein vom Geschädigten abgeschlossenes Rechtsgeschäft über ein bürgerliches Recht zugrunde.

6.3. Somit gewährt auch die deutsche Rechtsprechung – entgegen deren teilweise vereinfachter Wiedergabe in der Kommentarliteratur – nur jenen Personen amtshaftungsrechtliche Ersatzansprüche, die – ebenso wie nach der hier zum österreichischen Recht vertretenen Ansicht – im grundbürgerlichen Verkehr tätig wurden.

7. Die Kostenentscheidung beruht auf § 50 Abs 1 iVm § 41 Abs 1 ZPO.

Textnummer

E124525

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:0010OB00198.18A.0305.000

Im RIS seit

10.04.2019

Zuletzt aktualisiert am

19.03.2021

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at