

**75. Über den Umfang der Pflichten eines nach § 1189 BGB.  
bestellten Grundbuchvertreters bei Teilschuldverschreibungen.**

I. Zivilsenat. Ur. v. 29. Juni 1927 i. S. S. (Rl.) w. B. Land-  
wirtschaftsbank (Bekl.). I 81/27.

- I. Landgericht Stuttgart, Kammer für Handelsachen.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Aktiengesellschaft C.-Werke in W. hatte im Jahre 1925 für 300000 G $\mathcal{M}$  Teilschuldverschreibungen ausgegeben. Zur Sicherheit hatte sie auf ihrem Grundbesitz gemäß § 1189 BGB. eine Hypothek von 309000 G $\mathcal{M}$  zugunsten der Beklagten bestellt. Die einzelnen Grundparzellen, auf denen die Hypothek eingetragen ist, sind in der Bestellungsurkunde und in den einzelnen Schuldverschreibungsurkunden genau bezeichnet. Die Aktiengesellschaft hatte zum Vertreter für den jeweiligen Gläubiger aus den Teilschuldverschreibungen im Sinne von § 1189 BGB. die Beklagte bestellt und wegen

Inhalt und Umfang der Vertretungsbefugnis auf die „Anlehensbedingungen“ verwiesen.

Zur Unterbringung der Teilschuldverschreibungen war ein Emissionsprospekt erlassen worden, der von dem Bankgeschäft B. W. & Co. unterzeichnet worden war. In diesem Prospekt wird erklärt, die Hypothek werde auf dem gesamten Grundeigentum der Gesellschaft nebst Zubehör (Gebäuden, Maschinen, Kesseln usw.) sichergestellt; der öffentliche Schätzungswert des Grundeigentums nebst Gebäuden und Maschinen betrage rund 800000 R.M.; die Gesellschaft sei bis an die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit beschäftigt. Als Einlösungsstelle ist u. a. die Beklagte aufgeführt.

Der Kläger ist Eigentümer von Teilschuldverschreibungen im Nennwert von 5300 G.M. Er behauptet, diese Verschreibungen im Vertrauen auf die Richtigkeit der Angaben des Prospekts erworben zu haben. In Wahrheit seien aber die Angaben unrichtig gewesen. Einmal sei die Hypothek nicht auf dem gesamten Grundbesitz eingetragen worden, sondern nur auf einem Teil, nämlich nicht auf den Parzellen 930 und 931. Letztere seien zwar an die C.-Werke verkauft, auch von ihnen teilweise bezahlt, aber noch nicht an sie aufgelassen gewesen. Eine öffentliche Schätzung der haftenden Werte in Höhe von 800000 R.M. habe niemals bestanden. Erst später seien die Werte öffentlich geschätzt worden und zwar auf 479000 R.M. Verschwiegen worden sei weiter, daß die Maschinen größtenteils unter Eigentumsvorbehalt der Lieferanten gestanden hätten. Endlich sei der Beschäftigungsgrad der Gesellschaft im Prospekt falsch angegeben gewesen. Jetzt sei die Gesellschaft in Konkurs geraten, so daß die Schuldverschreibungen entwertet seien. Dadurch sei dem Kläger ein Schaden entstanden, für den er die Beklagte in Anspruch nehme. Denn diese habe als Treuhänderin für den Gläubiger die Verpflichtung gehabt, darauf zu achten, daß die Angaben des Prospekts mit der Wirklichkeit übereinstimmten. Diese Pflicht habe die Beklagte verletzt.

Die Beklagte hat dem entgegengehalten, daß sie nichts anderes gewesen sei als Treuhänderin zum Zwecke der Entgegennahme und Bewahrung der Hypothek. Für die Richtigkeit der Angaben des Prospekts, der nicht von ihr unterzeichnet sei, habe sie nicht einzustehen.

In den Vorinstanzen ist der Kläger abgewiesen worden. Seine Revision führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

## Gründe:

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, es bedürfe keiner Erörterung, daß der Kläger durch den Erwerb der schon zur Zeit ihrer Ausgabe durchaus ungenügend gedeckten Schuldverschreibungen in Schaden gekommen sei. Es möge auch unterstellt werden, daß der Kläger durch die unrichtigen Angaben des Emissionsprospekts zur Übernahme der 5300 G.M. Verschreibungen veranlaßt worden sei. Dennoch könne der Klage nicht stattgegeben werden, weil eine Haftung der Beklagten für jene unrichtigen Angaben zu verneinen sei. Eine bestimmte Kenntnis der Beklagten von der Unrichtigkeit sei nicht nachgewiesen. Die Entscheidung hänge deshalb davon ab, ob eine vertragliche oder aus allgemeinen Erwägungen herzuleitende rechtliche Pflicht der Beklagten bestanden habe, die Prospektangaben nachzuprüfen. Aus der rechtsgeschäftlichen Abtretung der Verschreibungen sei eine solche Verpflichtung nicht herzuleiten, weil die Übertragung ausdrücklich „ohne Gewähr“ erfolgt sei. Auch die Stellung als Gläubigervertreter im Sinne von § 1189 BGB. begründe keine solche Pflicht. Der Treuhänder habe zwar nicht erst nach Bestellung der Hypothek wirksam zu werden, sondern seine Aufsichtspflicht umfasse auch schon die Eintragung der Belastung. Aber dafür, daß die Hypothek ausreichende Sicherheit biete, habe er nicht einzustehen. In besonderen Fällen möge eine gewisse Überwachungs-pflicht denkbar sein. Aber dazu sei erforderlich, daß eine unmittelbare finanzielle Beziehung, eine unmittelbare Verknüpfung mit dem Erfolg der Emission vorliege; nur dann rechtfertige sich eine Gleichstellung der Einlösungsstelle mit der Emissionsfirma in bezug auf die Haftung. An einem solchen finanziellen Interesse fehle es hier. Eine Konsortialbeteiligung der Beklagten liege nicht vor, sei insbesondere nicht daraus zu entnehmen, daß der Beklagten für ihre Aufwendungen 10% des Reingewinns beim Emissionsgeschäft zugesagt worden seien. Wenn somit keine Prüfungspflicht der Beklagten bestanden habe, so könne der Kläger aus der Unterlassung der Prüfung keine Schadensersatzforderung herleiten, und zwar weder auf vertraglicher Grundlage, noch auf der Grundlage schuldhaften Handelns. Auch eine nachträgliche Herabminderung des Schadens dadurch, daß die Beklagte für die Ausdehnung der Hypothek auf die beiden nichtbelasteten Parzellen gesorgt hätte, habe der Kläger nach der Sachlage nicht von ihr ver-

langen können; denn es sei erst nach der Konkursöffnung entdeckt worden, daß die Parzellen vom Voreigentümer noch nicht aufgelassen gewesen waren. Danach sei die Klage unbegründet.

Die Revision hat um Nachprüfung des Urteils im vollen Umfang gebeten. Sie hat sich hauptsächlich darauf gestützt, daß die Beklagte nach dem Prospekt als Gehilfin des Emissionshauses aufgetreten sei und deshalb der Allgemeinheit gegenüber mehr als eine nur moralische Haftung für die Richtigkeit der Angaben des Prospekts übernommen habe. Tatsächlich habe sie den Anschein erweckt, als ob sie für die Richtigkeit der Angaben einstehen wolle. Die zugesagte Vergütung von 10% des Reingewinns stelle die Beklagte auf dieselbe Stufe mit dem Emissionshaus.

Die Revision ist begründet. Hat ein Unternehmen Teilschuldverschreibungen ausgegeben, so können sich zwischen die Gläubiger (die Inhaber der Verschreibungen) und den Schuldner (das Unternehmen) Vertreter von dreierlei Art einschleichen: Gläubigervertreter, Grundbuchvertreter und sog. Vertragsvertreter. Die Einsetzung eines Gläubigervertreters ist durch § 14 des Gesetzes betreffend die gemeinsamen Rechte der Besitzer von Schuldverschreibungen vom 4. Dezember 1899/14. Mai 1914 geregelt. Der Gläubigervertreter hat in erster Linie die Rechte der Gläubiger gegenüber dem Unternehmen, unter Umständen auch gegenüber dem Grundbuchvertreter wahrzunehmen; er wird von der Gläubigerversammlung gewählt, die zugleich den Umfang seiner Befugnisse festsetzen muß. Um einen derartigen von einer Gläubigerversammlung gewählten Gläubigervertreter handelt es sich hier nicht. Ist dagegen zugunsten der Inhaber der Schuldverschreibungen, die auf Inhaber oder, wie hier, an Order gestellt sind, eine Sicherungshypothek bestellt worden (§ 1187 BGB.), so kann nach § 1189 BGB. für die jeweiligen Gläubiger ein Grundbuchvertreter eingesetzt werden, dessen Bestellung in das Grundbuch eingetragen werden muß. Ein Vertragsvertreter endlich wird eingesetzt durch Vertrag zwischen Schuldner und Gläubigern, in der Regel bei Ausgabe der Verschreibungen. Im vorliegenden Falle hat die Schuldnerin, die Aktiengesellschaft C.-Werke, in der notariellen Urkunde vom 31. Dezember 1924 eine Gesamtsicherungshypothek gemäß § 1189 BGB. zugunsten der Beklagten „oder der durch Indossament legitimierten Inhaber der Schuldverschreibungen“ bestellt. Ausdrücklich betont ist darin, daß

die Beklagte Vertreter für den (die) jeweiligen Gläubiger im Sinne von § 1189 BGB. sein solle. Die Beklagte war also, jedenfalls in erster Reihe, Grundbuchvertreter. Die Befugnisse eines solchen sind im § 1189 festgesetzt: er kann mit Wirkung für und gegen die Gläubiger bestimmte Verfügungen über die Hypothek treffen und die Gläubiger bei Geltendmachung der Hypothek vertreten (weitere Befugnisse und Pflichten, die ihm im § 16 des Gesetzes vom 4. Dezember 1899 übertragen sind, kommen hier nicht in Frage). Da § 1189 die einzelnen Verfügungen über die Hypothek, die der Grundbuchvertreter treffen darf, nicht bestimmt, muß insoweit eine Ergänzung stattfinden; sie wird regelmäßig in den Anleihebedingungen vorgenommen. So ist die Sache auch hier gehandhabt worden. Der notariellen Hypothekenbestellung sind „Anleihebedingungen“ beigelegt worden, die auch auf jeder Teilschuldverschreibung abgedruckt sind. Dort bestimmt § 6 im einzelnen, welche Rechte der Beklagten als Grundbuchvertreterin zustehen sollen. Über die Verpflichtungen des Grundbuchvertreters — im Gegensatz zu seinen Befugnissen — enthält das Gesetz keine ausdrücklichen Bestimmungen. In jenem § 6 ist — den Worten nach — bloß von einer Verpflichtung der Beklagten die Rede: sie ist verpflichtet, die Löschung der Hypothek nur unter gewissen Beschränkungen zu bewilligen. Das ist nichts weiter als eine Einengung der ihr im übrigen verliehenen Befugnisse und hat mit der im Streitfalle behaupteten Prüfungs- und Aufsichtspflicht nichts zu tun. Der Umfang der Verpflichtungen des Grundbuchvertreters ist also aus dem Zwecke zu entnehmen, den das Gesetz mit der Zulassung einer solchen Vertreterbestellung verfolgte. Der Zweck bestand in der Beseitigung der Mißstände, die sich daraus ergaben, daß die Gläubiger, deren Interessen durch die Hypothek gesichert werden sollten, eine mehr oder weniger große Anzahl unbekannter Personen sind. Dem Grundeigentümer sollte eine gewisse Bewegungsfreiheit verschafft werden, z. B. bei Veräußerung von Trennstücken, Austausch von Grundstücken und dgl. Als Gegenstück dazu sollte den Gläubigern gewährleistet werden, daß ihnen die bestellte Pfandsicherung erhalten blieb. Dafür zu sorgen, ist die Verpflichtung des Grundbuchvertreters den Gläubigern gegenüber.

Es fragt sich aber, ob die Verpflichtungen der Beklagten hierauf beschränkt sind. Das muß nach den gesamten Umständen des

Falles verneint werden. In einem früheren Falle, den das Reichsgericht in RGZ. Bd. 90 S. 211 entschieden hat, war in einer Gläubigerversammlung ein Vertreter gewählt worden, der die Gläubiger gemäß § 1189 BGB. vertreten sollte und dem die Befugnis beigelegt worden war, mit Wirkung für und gegen jeden späteren Gläubiger über die Hypotheken und Pfänder Verfügungen zu treffen, namentlich die Hypotheken- und Pfandrechte geltend zu machen. Das Reichsgericht hat dort ausgeführt, dem Rechte des Vertreters, die ihm übertragenen Befugnisse für die Gläubiger wahrzunehmen, entspreche grundsätzlich die Pflicht, von ihnen im Interesse der Gläubiger, soweit erforderlich, Gebrauch zu machen. Die Überwachung der Eintragung der zugesicherten Hypotheken sei nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte als Pflicht des Vertreters anzusehen. Entsprechendes muß für den vorliegenden Fall gelten, wenngleich es sich hier nicht um einen von einer Gläubigerversammlung gewählten, sondern um einen vom Schuldner nach § 1189 bestellten Vertreter handelt. In der notariellen Bestellsurkunde wird wegen des Umfangs der Vertretungsbefugnisse auf die Anlehensbedingungen Bezug genommen. Nun sind zwar dort in § 12 die Parzellen einzeln aufgeführt, auf denen die Hypotheken eingetragen werden sollten. Aber es war gleichzeitig bemerkt, daß dies die sämtlichen im Eigentum der Schuldnerin stehenden Grundstücke der Gemarkung W. seien. Das war zweifellos für die Gläubiger von erheblicher Bedeutung; denn ihnen konnte nicht damit gedient sein, daß nur ein Teil des Grundbesitzes der Haftung unterworfen würde. Diesen Umstand mußte die Beklagte bei ihrer Stellung zur Sache beachten. Denn zweifellos war sie, wenngleich auch Grundbuchvertreterin, so doch nicht bloß Grundbuchvertreterin, sondern ihr Geschäfts- und Pflichtenkreis war erweitert worden. Sie ließ sich in den Schuldurkunden als Treuhänderin bezeichnen, und zwar nicht in der Beschränkung auf die Innehabung der Hypothek; die Urkunden wurden nach § 1 der Bedingungen auf ihren Namen oder an ihre Order ausgestellt; die Zinszahlungen erfolgten nach § 2 durch ihre Vermittlung, ebenso nach § 3 die Kapitalrückzahlungen; sie hatte nach § 6 für die gesamten Gläubiger die vorzeitige Fälligkeit der Anleihe zur Rückzahlung gemäß den Bestimmungen des § 5 auszusprechen. Ihre Verknüpfung mit der Emission war also eng; ihre Pflichten

gingen über die eines bloßen Grundbuchvertreters hinaus. Danach muß es auch als ihre Verpflichtung angesehen werden, sich darum zu kümmern, ob die wichtigste der den Gläubigern gemachten Zusicherungen, die Eintragung der Hypothek auf dem gesamten Grundbesitz, durchgeführt wurde. Hat die Beklagte dieser Verpflichtung schuldhaft zuwider gehandelt, so haftet sie dafür, und zwar haftet sie allen Obligationeninhabern, nicht nur den ersten Erwerbern, weil sie sich in den Urkunden als „Vertreterin (Treuhänderin) der jeweiligen Inhaber“ hat bezeichnen lassen. An dieser Haftung wird dadurch nichts geändert, daß sie ihr Indosso auf den Urkunden mit der Klausel „ohne Gewähr“ geleistet hat. Nun hat allerdings das Berufungsgericht am Schlusse seines Urteils ausgesprochen, die Entdeckung, daß die beiden Parzellen 930 und 931 noch nicht an die C.-Werke aufgelassen waren und daß deshalb die Hypothek sich nicht auf sie erstreckte, sei für die Beklagte unmöglich gewesen. Dieser Ausspruch erlebigt jedoch die Sache nicht, er erscheint vielmehr bis auf weiteres auffällig. Die Beklagte muß aufklären, welche Bemühungen sie im einzelnen aufgewendet hat. Einstweilen liegt die Annahme nahe, ein einfacher Einblick in einen Lageplan hätte gezeigt, daß gerade die — wie behauptet — neu errichteten Gebäude mit den neu angeschafften Maschinen sich nicht auf den verpfändeten, in der Schuldverschreibung aufgezählten Parzellen befanden.

Nach der Behauptung des Klägers hat die Beklagte nicht nur für die bisher erörterten Zusicherungen einzustehen, die in den Anlehensbedingungen gemacht sind, sondern auch für die weiteren Angaben des Prospekts über die amtliche Schätzung der Gebäude und Maschinen, über den Beschäftigungsgrad der Fabrik usw. Ein unmittelbarer Beweis für die Übernahme einer solchen Haftung liegt nicht vor, da die Beklagte den Prospekt nicht unterschrieben hat. Sie ist nach den bisherigen Parteibehauptungen auch nicht als Emissionshaus hervorgetreten, sondern ihre Tätigkeit beschränkte sich auf die vorher erörterten Punkte. Der Kläger hat aber weiter behauptet, daß im Innenverhältnis ein Konsortialvertrag zwischen der Beklagten einerseits und dem Bankhause L. W. & Co. oder den C.-Werken andererseits geschlossen worden sei. Das Berufungsgericht hat diese Behauptung zurückgewiesen, weil die Beteiligung der Beklagten mit 10% am Reinertrag der Emission noch nicht auf ein Konsortialgeschäft hinweise. Aufklärung über die behauptete Tatsache

wird sich jedoch nur erbringen lassen, wenn der Vertrag vorgelegt wird, der zwischen der Beklagten und dem genannten Bankhaus oder den C.-Werken abgeschlossen worden sein wird. Daß ein solcher Vertrag bestanden hat, ist wahrscheinlich, weil die Umachungen über die Treuhandschaft der Beklagten, über die Übernahme der ihr in den Bedingungen auferlegten Tätigkeit und über ihre Gewinnbeteiligung irgendwie schriftlich niedergelegt sein werden. . . .