

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juni 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Streck, Schlick, Dr. Kapsa und Galke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Kammergerichts vom 17. Juni 1997 unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der Zivilkammer 10 des Landgerichts Berlin vom 1. Februar 1996 - als unbegründet - zurückgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur weiteren Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die klagende Wohnungsbaugesellschaft mbH, Rechtsnachfolgerin des VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Berlin-P., war die staatliche Verwalterin des mit einem Mietshaus bebauten Grundstücks L.-Straße in Berlin-P. Eigentümer des Grundstücks war der frühere Beklagte, auf dessen Antrag hin die staatliche Verwaltung mit dem seit dem 13. April 1992 bestandskräftigen Bescheid des zuständigen Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen vom 12. März 1992 aufgehoben wurde. Vereinbarungsgemäß setzte die Klägerin ihre Verwaltungstätigkeit bis zum 28. Februar 1994 fort.

Die von der Klägerin erstellten Abrechnungen für den Zeitraum vom 1. Juli 1990 bis zum 31. Januar 1994 weisen unter Einschluß des von der Klägerin in Rechnung gestellten Verwalterhonorars erhebliche Fehlbeträge auf. Die Klägerin verlangt Zahlung von 125.829,64 DM nebst Zinsen.

Das Landgericht hat der Klage unter teilweiser Aufhebung eines zuvor ergangenen klageabweisenden Versäumnisurteils in Höhe von 24.519,09 DM nebst Zinsen stattgegeben. Das Kammergericht hat die gegen dieses Urteil eingelegte Berufung der Klägerin teilweise als unzulässig verworfen, teilweise zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung des früheren Beklagten das angefochtene Urteil des Landgerichts abgeändert und das die Klage abweisende Versäumnisurteil aufrechterhalten. Mit der Revision verfolgt die Klägerin gegen die nunmehrige Beklagte, die den im Laufe des Revisionsverfahrens verstorbenen früheren Beklagten beerbt hat, ihr ursprüngliches Klageziel weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat teilweise Erfolg. Soweit das Berufungsgericht die Berufung der Klägerin zurückgewiesen hat, ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. In diesem Umfang ist über die Revision gemäß §§ 557, 331 ZPO durch Versäumnisurteil, jedoch aufgrund sachlicher Prüfung, zu entscheiden (vgl. BGHZ 37, 79, 81 ff).

I.

Soweit das Berufungsgericht die Berufung der Klägerin als unzulässig verworfen hat, hält das angefochtene Urteil der rechtlichen Nachprüfung stand.

1. In dem mit klageerweiterndem Schriftsatz vom 6. Juli 1994 in den Prozeß eingeführten "Nachtrag zur Grundstücksabrechnung" hat die Klägerin 7.588,30 DM für "nicht mit den Mietern abzurechnende" Betriebskosten für das Jahr 1992, 3.295,57 DM für den Einbau einer Dusche in der Wohnung G. (Instandhaltungskosten 1991) und 1.819,43 DM für restliche, leerstehende Wohnflächen betreffende Betriebskosten für das Jahr 1991 geltend gemacht.



a) Diese Kosten hat das Landgericht als unsubstantiiert und damit nicht erstattungsfähig angesehen und zur Begründung ausgeführt: Bezüglich der ersten Position sei nicht nachvollziehbar, welche Betriebskosten aus welchen Gründen mit den Mietern nicht hätten abgerechnet werden können; bei dem Einbau der Dusche sei nicht dargetan, ob es sich um eine substanzerhaltende Maßnahme handele, so daß nur von einer - nicht zu ersetzenden - wertverbessernden Maßnahme auszugehen sei; hinsichtlich der dritten Position sei nicht vorgetragen, wieviel Leerstand im Jahre 1991 vorhanden gewesen sei und in welchem Umfang Betriebskosten auf diesen Leerraum angefallen seien.

In der Berufungsbegründung vom 6. Mai 1996 hat die Klägerin hierzu lediglich ausgeführt, "daß mit Ihrem Schriftsatz vom 19.12.1994 hinreichend vorgetragen und belegt wurde, weshalb die Hinzurechnung eines Guthabens durch das Landgericht zu Unrecht erfolgte".

Das Berufungsgericht hat die Berufung insoweit als unzulässig angesehen: Die Nachtragsforderung sei ein rechtlich und tatsächlich abgrenzbarer Teil der Klage. Die Berufungsbegründung hätte sich deswegen im einzelnen mit den Ausführungen des Landgerichts zu diesem Punkt befassen müssen. Das sei unterblieben.

Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

b) Nach § 519 Abs. 3 Nr. 2 ZPO muß die Berufungsbegründung die bestimmte Bezeichnung der im einzelnen anzuführenden Gründe der Anfechtung (Berufungsgründe) sowie die neuen Tatsachen, Beweismittel und Beweiseinreden enthalten, die die Partei zur Rechtfertigung ihrer Berufung anzuführen hat.

Danach muß die Berufungsbegründung jeweils auf den Streitfall zugeschnitten sein und im einzelnen erkennen lassen, in welchen Punkten tatsächlicher oder rechtlicher Art sowie aus welchen Gründen der Berufungskläger das angefochtene Urteil für unrichtig hält. Es reicht nicht aus, die tatsächliche oder rechtliche Würdigung durch den Erstrichter mit formelhaften Wendungen zu rügen oder lediglich auf das Vorbringen erster Instanz zu verweisen (st. Rspr. des Bundesgerichtshofs, vgl. nur Senatsbeschluß vom 25. November 1999 - III ZB 50/99 - NJW 2000, 590, 591, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt; Senatsurteil vom 6. Mai 1999 - III ZR 265/98 - NJW 1999, 3126 m.w.N.). Bei einer umfassenden Anfechtung muß die Berufungsbegründung das gesamte Urteil in Frage stellen. Bei einem teilbaren Streitgegenstand oder bei mehreren Streitgegenständen muß sie sich grundsätzlich auf alle Teile des Urteils erstrecken, hinsichtlich deren eine Änderung beantragt ist. Andernfalls ist das Rechtsmittel für den nicht begründeten Teil unzulässig (BGH, Urteil vom 13. November 1997 - VII ZR 199/96 - NJW 1998, 1081, 1082; Senatsurteil vom 13. Februar 1997 - III ZR 285/95 - NJW 1997, 1309).

Diesen Anforderungen genügt die Berufungsbegründung hinsichtlich der im Nachtrag zur Grundstücksabrechnung enthaltenen Positionen, die einen tatsächlich und rechtlich selbständigen Teil des Gesamtstreitstoffs betreffen, nicht.

Soweit die Revision dem entgegenhält, die Klägerin habe hinsichtlich der Betriebskosten und der Erforderlichkeit des Anbaus einer Duschkabine mit Schriftsatz vom 4. Februar 1997 ihr Vorbringen weiter substantiiert und sich jedenfalls mit diesem Vortrag mit der Begründung des landgerichtlichen Urteils in ausreichendem Maße auseinandergesetzt, verkennt sie, daß dieser Schrift-

satz erst nach Ablauf der Berufungsbegründungsfrist bei Gericht eingegangen ist und damit nicht geeignet war, die Unzulänglichkeiten der Berufungsbegründung zu heilen oder zu beseitigen.

2. Hinsichtlich der mit Schriftsatz vom 10. April 1995 vorgenommenen "Klageerweiterung um 7.713,03 DM" hat nach Meinung des Landgerichts die Klägerin den darin geltend gemachten Fehlbetrag nicht schlüssig dargetan. Hierzu hat es ausgeführt: Zahlung der einzelnen Rechnungsbeträge könne die Klägerin schon deshalb nicht verlangen, weil sie nicht vorgetragen habe, daß sie diese Rechnungen bereits beglichen habe, so daß sie allenfalls Freistellung verlangen könne; dies aber habe sie nicht beantragt. Im übrigen habe sie nicht dargetan, warum sie nach Beendigung der Verwaltung den Mietern gegenüber keine Zwischenabrechnung über die Betriebskosten habe vornehmen und so diese Kosten auf die Mieter habe umlegen können. Den Mietern zurückzuerstattende Betriebskostenvorschüsse in Höhe von 3.454,22 DM seien ebenfalls nicht hinreichend dargetan.

In der Berufungsbegründung vom 6. Mai 1996 hat die Klägerin hierzu lediglich ausgeführt, "daß sie mit Schriftsatz vom 10.4.1995 hinreichend vorge-
tragen hat, weshalb der vom Landgericht ermittelte Betrag von 5.014,40 DM unzutreffend hinzugesetzt wurde".

Auch diese pauschale Bezugnahme auf erstinstanzliches Vorbringen reichte nach dem oben Gesagten nicht aus, um den Anforderungen des § 519 Abs. 3 Nr. 2 ZPO zu genügen.

II.

Soweit das Berufungsgericht die Berufung der Klägerin zurückgewiesen hat, hält das Berufungsurteil der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Zeitraum vom 1. Juli 1990 bis zum 13. April 1992 (staatliche Verwaltung)

a) Im Unterschied zum Landgericht ist das Berufungsgericht der Auffassung, daß der Klägerin hinsichtlich der in der Zeit der staatlichen Verwaltung entstandenen Fehlbeträge keinerlei Aufwendungsersatzansprüche zustehen können. Es meint, da nach dem eindeutigen Wortlaut des § 11 a Abs. 3 VermG dem staatlichen Verwalter nach Ablauf der staatlichen Verwaltung nur die dem Beauftragten bei Beendigung seines Auftrages obliegenden Pflichten auferlegt, nicht aber zugleich auch die auftragsrechtlichen Ansprüche zugesprochen würden, stünde dem staatlichen Verwalter kein Aufwendungsersatzanspruch nach § 670 BGB zu; erst recht könne er kein Verwalterentgelt beanspruchen.

b) Diese Auffassung steht im Widerspruch zur Rechtsprechung des Senats, die das Berufungsgericht bei seiner Entscheidung freilich noch nicht berücksichtigen konnte.

Danach hat das Institut der staatlichen Verwaltung, das in der früheren DDR neben den Enteignungen und sonstigen zu Eigentumsverlusten führenden Maßnahmen planmäßig als Mittel der "wirtschaftlichen Enteignung" eingesetzt wurde, ab dem 1. Juli 1990 einen in den Bestimmungen des Vermögensgesetzes sinnfällig zum Ausdruck gekommenen Funktionswandel in dem Sinne

erfahren, daß dem staatlichen Verwalter im Verhältnis zum Eigentümer eine echte Treuhänderstellung zugewiesen worden ist. Diese Treuhänderstellung rechtfertigt es, ungeachtet der öffentlich-rechtlichen Natur des Rechtsinstituts der staatlichen Verwaltung dem staatlichen Verwalter einen allgemeinen Kostenerstattungsanspruch nach § 670 BGB (entsprechend) für nach dem 1. Juli 1990 gemachte Aufwendungen zuzubilligen (Senatsurteile BGHZ 137, 183, 188 ff; BGHZ 140, 355, 356, 363 f; Senatsbeschuß vom 30. Juli 1997 - III ZR 157/96 - WM 1997, 1854 f).

Der Kostenerstattungsanspruch des staatlichen Verwalters umfaßt auch - von der Klägerin geltend gemachte - pauschalisierte Verwaltungskosten nach Maßgabe der Höchstbeträge des § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung (BGHZ 140, 355, 358 ff).

c) Ein Kostenerstattungsanspruch der Klägerin wäre - was das Berufungsgericht, von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig, offengelassen hat - auch nicht (teilweise) verjährt. Zwar unterliegt der Aufwendungsersatzanspruch des staatlichen Verwalters der kurzen Verjährung des § 196 Abs. 1 Nr. 1 und 7 BGB. Er wird aber erst nach Ende der staatlichen Verwaltung fällig, ohne daß es dabei darauf ankommt, zu welchem Zeitpunkt bzw. in welchem Rechnungsjahr die in Rede stehenden Aufwendungen vorgenommen worden sind (BGHZ 140, 355, 357 ff, 361 f). Da vorliegend die staatliche Verwaltung mit Wirkung vom 13. April 1992 aufgehoben worden war, hätte erst mit Ablauf des 31. Dezember 1994 Verjährung eintreten können. Zu diesem Zeitpunkt war die Verjährung jedoch bereits durch Klageerhebung unterbrochen.

2. Zeitraum vom 13. April 1992 bis zum 31. Januar 1994

Das Berufungsgericht geht in Übereinstimmung mit dem Landgericht davon aus, daß die Klägerin die Verwaltung des Mietshausgrundstücks über das Ende der staatlichen Verwaltung hinaus aufgrund eines mit dem früheren Beklagten konkludent zustande gekommenen Geschäftsbesorgungsvertrags (§§ 675, 611 BGB) weitergeführt hat. Aufgrund dessen stehe der Klägerin für die in dieser Zeit getätigten Aufwendungen ein Erstattungsanspruch nach § 670 BGB zu; darüber hinaus könne sie für ihre Verwaltertätigkeit das übliche Entgelt verlangen, das in Anlehnung an die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung zu ermitteln sei.

Diese Ausführungen, die sich die Revision ausdrücklich zu eigen macht, lassen keinen Rechtsfehler erkennen.

Soweit das Berufungsgericht einzelne, von der Klägerin geltend gemachte Positionen nicht anerkannt hat, greift die Revision dies mit Erfolg an.

a) Position 173 (Einbau von Schlössern)

Zu Recht macht die Revision geltend, daß jedenfalls das - unter Beweis gestellte - Vorbringen der Klägerin im Berufungsverfahren in dem Sinne eindeutig ist, daß der in Rechnung gestellte Betrag von 739,59 DM in voller Höhe das Anbringen von Schlössern im Anwesen L.-Straße betroffen hat. Wenn das Berufungsgericht dieses Vorbringen gleichwohl nicht berücksichtigt hat, weil sich nicht feststellen lasse, ob dieses Vorbringen oder das ursprüngliche, vom Landgericht als "Fehlbuchung" (weil das Anwesen L.-Straße betreffend) ge-

deutete gelten solle, so ist das rechtsfehlerhaft. Es versteht sich, daß insoweit der neue, substantiierte und mit Beweisangebot versehene Sachvortrag maßgeblich sein soll.

b) Position 205 (Hauswartkosten)

Hierzu hat das Berufungsgericht ausgeführt, diese Kosten seien nicht nachvollziehbar begründet worden, zumal ein Teil vor dem 13. April 1992 angefallen sein dürfte.

Diese Ausführungen können schon deshalb keinen Bestand haben, weil nicht klar wird, ob das Berufungsgericht dieses Vorbringen auch dann nicht berücksichtigt hätte, wenn es bei seiner Entscheidung bedacht hätte, daß auch vor dem 13. April 1992, also in der Zeit der staatlichen Verwaltung angefallene Kosten erstattungsfähig sind.

c) Positionen 207, 208 (Materialkosten)

Diese Kosten hat das Berufungsgericht deshalb für nicht erstattungsfähig erachtet, weil sie sich nicht ohne weiteres dem Hause des früheren Beklagten zuordnen ließen. Dies mag zwar, soweit man allein auf die vorgelegten Belege abstellt, zutreffen. Die Klägerin hat sich aber darüber hinaus zum Beweis dafür, daß diese Kosten bei der Bewirtschaftung des Anwesens des früheren Beklagten angefallen sind, ergänzend auf das Zeugnis der Technikerin Z. und der Gruppenleiterin V. berufen. Damit hat sich das Berufungsgericht nicht auseinandergesetzt (§ 286 ZPO).

d) Positionen 210, 213, 214 (Räumung von Sperrmüll; Neuinstallation einer Elektroanlage)

Diese Kosten hat das Berufungsgericht deshalb für nicht erstattungsfähig erachtet, weil ungewiß sei, ob diese Aufwendungen vor oder nach dem 13. April 1992 getätigt worden seien. Das ist rechtsfehlerhaft, weil - wie ausgeführt - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auch die zur Zeit der staatlichen Verwaltung gemachten Aufwendungen grundsätzlich erstattungsfähig sind.

III.

Soweit das Berufungsurteil aufzuheben ist, kommt eine abschließende sachliche Entscheidung des Senats nicht in Betracht. Hinsichtlich der vor dem 13. April 1992 gemachten Aufwendungen hat das Berufungsgericht, von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig, keine Feststellungen dazu getroffen, ob diese Aufwendungen dem Grundsatz der Sicherung und ordnungsgemäßen Verwaltung nach § 15 Abs. 1 VermG entsprochen haben.

Bezüglich der unter II 2 im einzelnen abgehandelten Positionen wird das Berufungsgericht unter Berücksichtigung der Rechtsauffassung des Senats, gegebenenfalls nach Beweisaufnahme, erneut darüber zu befinden haben, ob die Klägerin Erstattung dieser Aufwendungen verlangen kann.

Rinne

Streck

Schlick

Kapsa

Galke