

gentümer nach den Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag in Betracht.

- c) Dieser Kostenerstattungsanspruch, der der kurzen Verjährung des § 196 Abs. 1 Nrn. 1 und 7 BGB unterliegt, wurde sofort fällig.

BGH, Urteil vom 21. Oktober 1999 - III ZR 319/98 - KG Berlin

LG Berlin

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Oktober 1999 durch die Richter Dr. Wurm, Streck, Schlick, Dr. Kapsa und Galke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Kammergerichts vom 13. Oktober 1998 unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage in Höhe eines Betrages von 24.482 DM nebst Zinsen abgewiesen worden ist.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die klagende Wohnungsbaugesellschaft verwaltete bis zum 28. Februar 1993 das mit einem Mietshaus bebaute Grundstück S. Straße 55/D. 24 in Berlin-P. Das Grundstück gehört dem Beklagten und zwei weiteren Personen in ungeteilter Erbengemeinschaft. Am 1. März 1993 gab die Klägerin das Grundstück an die Eigentümer heraus.

Mit Schreiben des Magistrats von Groß-Berlin vom 26. August 1955 war gemäß den §§ 9 und 11 der Verordnung zur Förderung der Instandsetzung beschädigter oder des Wiederaufbaues zerstörter Wohn- und Arbeitsstätten vom 28. Oktober 1949 (VOBl. für Groß-Berlin I S. 385) die Wiederherstellung des Grundstücks und seine Überführung in Sicherungsverwaltung angeordnet worden. Die Klägerin führte die Verwaltung bis zum 31. Dezember 1992 in staatlichem Auftrag, zuletzt im "treuhänderischen Auftrag" des Landes Berlin, durch.

Die Klägerin erstellte für den Zeitraum vom 1. Juli 1990 bis zum 31. Dezember 1992 eine nach Kalenderjahren geordnete Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben. Sie begehrt von dem Beklagten die Erstattung der in dieser Zeit ihrer Verwaltungstätigkeit entstandenen Fehlbeträge abzüglich der vom Lande Berlin gewährten Subventionen.

Der Rechtsstreit ist durch einen am 30. Dezember 1994 beim Amtsgericht eingegangenen Antrag auf den Erlass eines Mahnbescheides eingeleitet worden. Nachdem der Beklagte gegen den ihn am 18. Januar 1995 zugestell-



ten Mahnbescheid Widerspruch eingelegt hatte, ist das Verfahren im August 1996 an das Landgericht abgegeben worden.

Landgericht und Kammergericht haben die Klage abgewiesen. Mit der - zugelassenen - Revision verfolgt die Klägerin ihr Zahlungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat teilweise Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat einen Aufwendungsersatzanspruch der Klägerin gemäß § 670 BGB (i.V.m. § 2058 BGB) verneint, weil das Vermögensgesetz auf die hier vorliegende Sicherungsverwaltung nicht anwendbar sei und außerdem der Beklagte der Klägerin einen Auftrag zur Verwaltung des Grundstücks nicht erteilt habe. Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

1. Da unstreitig weder zwischen den Parteien selbst noch ihren Rechtsvorgängern zu irgendeinem Zeitpunkt vertragliche Abreden bezüglich der Verwaltung des Hausgrundstücks getroffen worden waren, scheidet ein vertraglicher Aufwendungsersatzanspruch der Klägerin unmittelbar aus § 670 BGB, gegebenenfalls in Verbindung mit § 675 BGB (vgl. Senatsurteil vom 20. November

1998 - III ZR 310/95 - NJW 1998, 680, 681), oder - betreffend den Zeitraum vom 1. Juli bis zum 3. Oktober 1990 - nach Maßgabe der entsprechenden Vorschriften des Zivilrechts der DDR (vgl. die §§ 197 ff ZGB, insbesondere § 203 Abs. 2 ZGB) aus.

2. Nach der Rechtsprechung des Senats steht dem staatlichen Verwalter, der in Erfüllung der ihm durch § 15 Abs. 1 VermG auferlegten Verpflichtung, den Vermögenswert bis zur Aufhebung der staatlichen Verwaltung zu sichern und ordnungsgemäß zu verwalten, Aufwendungen macht, die sich aus den Einnahmen (insbesondere den Mieten) nicht bestreiten lassen, ein Kostenerstattungsanspruch nach § 670 BGB (entsprechend) gegen den Eigentümer zu. Dieser Anspruch, der der kurzen Verjährung des § 196 Abs. 1 Nr. 1 bzw. 7 BGB unterliegt, umfaßt auch - hier ebenfalls geltend gemachte - pauschalisierte Verwaltungskosten nach Maßgabe der Höchstbeträge des § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung (vgl. eingehend zu diesen Fragen BGHZ 137, 183, 188 ff; Urteil vom 4. Februar 1999 - III ZR 268/97 - WM 1999, 743; zur Veröffentlichung in BGHZ 140, 355 bestimmt).

Indes kann aufgrund des Parteivorbringens und der Feststellungen des Berufungsgerichts nicht davon ausgegangen werden, daß der Klägerin ein solcher Anspruch zusteht. Das Vermögensgesetz bezweckt nur die Korrektur von spezifischem Teilungs- und Diskriminierungsunrecht in der ehemaligen SBZ/DDR, nicht aber allgemein die Beseitigung oder den Ausgleich sämtlicher Eingriffe in private Vermögenswerte auf der Grundlage der sozialistischen Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung, von denen die in der DDR lebenden Eigentümer gleichermaßen wie Bundesbürger und Ausländer betroffen waren oder betroffen sein konnten. Nach diesen Maßstäben stellte die sogenannte

Sicherungsverwaltung privater Grundstücke nach Maßgabe von Bewirtschaftungsvorschriften, wie sie vorliegend im Jahre 1955 bezüglich des der Erbengemeinschaft gehörenden Grundstücks angeordnet worden war, keine den Anwendungsbereich des Vermögensgesetzes eröffnende (Teilungs-)Unrechtsmaßnahme dar (Senatsbeschluß BGHZ 128, 173, 181).

Daß die Sicherungsverwaltung später aus gegebenem Anlaß - selbst wenn dies ohne hinreichende Rechtsgrundlage geschehen wäre (vgl. BGH, Urteil vom 1. Dezember 1998 - XI ZR 104/98 - VIZ 1999, 154) - in eine andere, zur Anwendbarkeit des Vermögensgesetzes führende Form der staatlichen Verwaltung übergeleitet worden wäre, ist nicht ersichtlich und von der Klägerin auch nicht dargetan worden. Insbesondere führt insoweit allein der Hinweis der Revision nicht weiter, daß zwei der drei Mitglieder der Erbengemeinschaft ihren Wohnsitz in West-Berlin gehabt hätten.

Vergeblich beruft sich die Revision in diesem Zusammenhang darauf, daß der Klägerin durch Magistratsbeschluß vom 21. Juni 1990 der Auftrag zur Weiterführung der Verwaltung des bisher durch den VEB Kommunale Wohnungsverwaltungen verwalteten Grundstücks erteilt worden sei. Dabei mag der Revision darin zu folgen sein, daß durch diesen Beschluß die Verwaltungstätigkeit der Klägerin auf eine neue, vom Rechtsgrund der vorangegangenen Verwaltung unabhängige Grundlage gestellt wurde oder gestellt werden sollte. Der Beschluß ist, wie die Revision selbst hervorhebt, in Zusammenhang mit der Gemeinsamen Erklärung der Regierungen der Bundesrepublik Deutschland und der DDR zur Regelung offener Vermögensfragen vom 15. Juni 1990 (vgl. Anlage III zum Einigungsvertrag) zu sehen, in der beide Regierungen ihr Einvernehmen darüber bekundet haben, Treuhandverwaltungen und ähnliche

Maßnahmen mit Verfügungsbeschränkungen über Grundeigentum, Gewerbebetriebe und sonstige Vermögen aufzuheben. Das zeigt, daß dieser Beschluß dazu diente, die spätere ordnungsgemäße Rückgabe des Grundstücks an die Eigentümer vorzubereiten und zu sichern, nicht aber den Zweck verfolgte, den früheren Eingriff in das Privateigentum zu perpetuieren oder zu vertiefen. Deshalb ist es nicht möglich, in dem Auftrag des Magistrats eine neue, den Anwendungsbereich des Vermögensgesetzes erstmals eröffnende "Unrechtsmaßnahme" zu sehen. Im übrigen lag es zu diesem Zeitpunkt nicht (mehr) in der Hand des Berliner Magistrats, durch "treuhänderische Verwaltungsaufträge" darüber zu befinden, welche Grundstücke dem Regelungsbereich des Vermögensgesetzes unterfallen sollen und welche nicht.

II.

Aufwendungsersatzansprüche der Klägerin aus berechtigter Geschäftsführung ohne Auftrag gemäß §§ 677, 683 Satz 1, 670 BGB hat das Berufungsgericht ebenfalls verneint. Zur Begründung hat es ausgeführt, es könne nicht festgestellt werden, daß die Klägerin bei der Verwaltung des Grundstücks willentlich im Interesse des Beklagten gehandelt habe. Die Klägerin habe nämlich, wie auch aus ihrem Vorbringen im Rechtsstreit deutlich geworden sei, gar nicht bemerkt, daß sie vorliegend im Rahmen einer Sicherungsverwaltung tätig geworden sei; denn sie habe dieses Grundstück als Auftragnehmerin des Landes Berlin ebenso verwaltet wie die Grundstücke, hinsichtlich derer der Tatbestand von Teilungsunrecht erfüllt gewesen sei.

Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, der das Berufungsgericht im Ansatz auch gefolgt ist, kann eine Geschäftsbesorgung für einen anderen auch dann vorliegen, wenn der Geschäftsführer zur Besorgung des Geschäfts einem Dritten gegenüber verpflichtet ist (vgl. nur BGHZ 40, 28, 31; 140, 102, 109 m.w.N.). Ein Aufwendungsersatzanspruch der Klägerin nach §§ 683 Satz 1, 670 BGB scheidet daher nicht schon deshalb von vornherein aus, weil die Klägerin die Verwaltung des Grundstücks (zuletzt) im "treuhänderischen Auftrag" des Landes Berlin durchgeführt hatte. Offenbleiben kann dabei, ob dieser Auftrag privatrechtlicher oder - wie naheliegend - öffentlich-rechtlicher Natur gewesen ist. Dem hoheitlichen Charakter der zwischen dem Magistrat und später dem Land Berlin und der Klägerin bestehenden Rechtsbeziehungen stünde es nicht entgegen, die Tätigkeit der Klägerin auch als (privatrechtliche) Besorgung fremder Geschäfte - nämlich solcher des Eigentümers - zu verstehen. Dies wird schon daraus deutlich, daß der zweifellos hoheitliche Charakter der dem staatlichen Verwalter nach dem Vermögensgesetz obliegenden Aufgaben und Befugnisse die Annahme eines "echten Treuhandverhältnisses" zwischen dem Berechtigten und dem staatlichen Verwalter nicht hindert; vielmehr stellt die Bejahung eines solchen Verhältnisses die Grundlage und innere Rechtfertigung für die Rechtsprechung des Senats dar, wonach dem staatlichen Verwalter ein Aufwendungsersatzanspruch nach § 670 BGB (entsprechend) gegen den Eigentümer zusteht (BGHZ 137, 183, 188 ff).

Es wäre daher weder sachgerecht, noch kann ein dahingehender Wille des Magistrats bzw. des Landes Berlin angenommen werden, der Klägerin wegen des ihr erteilten Auftrags, das früher in Sicherungsverwaltung befindliche

Grundstück "treuhänderisch" (vorläufig) weiterzuverwalten, jegliche Rückgriffsmöglichkeiten gegen den Eigentümer zu versagen, obwohl ihr bei Vorliegen einer staatlichen Verwaltung ein solcher Rückgriff nach Maßgabe des Vermögensgesetzes offengestanden hätte.

2. Bei der Frage, ob die Klägerin bei der Verwaltung des Grundstücks der Erbengemeinschaft im fraglichen Zeitraum mit Fremdgeschäftsführungswillen gehandelt hatte, ist zu berücksichtigen, daß die Verwaltung eines fremden Grundstücks schon dem äußeren Inhalt nach zum Rechtskreis des Eigentümers gehört und es sich somit um ein objektiv fremdes Geschäft handelte. Bei einem objektiv fremden Geschäft ist aber der Wille, ein fremdes Geschäft zu besorgen, zu vermuten. Dem steht vorliegend nicht entgegen, daß die Klägerin bei ihrer Verwaltungstätigkeit zugleich eigene Belange wahrgenommen hatte, indem sie den ihr vom Magistrat bzw. vom Lande Berlin erteilten Auftrag erfüllte. Denn dieselbe Vermutung gilt für den Willen, ein fremdes Geschäft mitzubesorgen, wenn es sich auch um ein objektiv fremdes Geschäft handelt (st. Rspr., vgl. nur BGHZ 98, 235, 240; BGH, Urteil vom 28. Oktober 1992 - VIII ZR 210/91 - NJW-RR 1993, 200 m.w.N.).

Ausgehend hiervon kann die vorliegend zugunsten der Klägerin sprechende Vermutung eines Fremdgeschäftsführungswillens nicht für widerlegt erachtet werden. Es spricht vieles dafür - und ist zumindest mangels anderweitiger Feststellungen des Berufungsgerichts zugunsten der Revision zu unterstellen -, daß die Klägerin jedenfalls wußte, daß das hier in Rede stehende Grundstück in Privateigentum stand. Allerdings war der Klägerin nicht bewußt, daß für das ursprünglich in Sicherungsverwaltung befindliche Grundstück die allgemeinen, für staatlich verwalteten Grundbesitz geltenden Regeln nicht an-

wendbar sind. Sie war vielmehr davon ausgegangen, daß alle in ihrer Verwaltung stehenden und in Privateigentum befindlichen Grundstücke unterschiedslos dem Anwendungsbereich des Vermögensgesetzes unterfallen. Dieser Umstand spricht jedoch nicht gegen, sondern für das Vorliegen eines Fremdgeschäftsführungswillens: Dem staatlichen Verwalter war bekannt und bewußt, daß er den Vermögenswert (objektiv) im Interesse des Eigentümers zu sichern und ordnungsgemäß zu verwalten hatte (§ 15 Abs. 1 VermG); er dem Eigentümer im Rahmen der Abwicklung des Verwalterverhältnisses Rechenschaft zu legen und einen etwaigen Erlösüberschuß herauszugeben hatte (§ 11 a Abs. 3 Satz 1 VermG i.V.m. §§ 666, 667 BGB); und daß bei einer Verletzung seiner Pflicht zur ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung der Eigentümer nach § 13 VermG und - seit dem 3. Oktober 1990 - nach Amtshaftungsgrundsätzen (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG) Schadensersatz verlangen konnte (Senatsbeschluß vom 26. November 1998 - III ZR 203/97 - VIZ 1999, 155).

Einem Verwalter, der von einer derartigen Rechten- und Pflichtenstellung ausgeht, kann ein Fremdgeschäftsführungswille nicht abgesprochen werden; denn nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist ein Rückgriff auf die Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag weiterhin auch dann möglich - und nicht etwa wegen fehlenden Fremdgeschäftsführungswillens abzulehnen -, wenn sich der Geschäftsführer dem Geschäftsherrn gegenüber zur Leistung für verpflichtet hält, es aber in Wirklichkeit nicht ist. Dabei kann es keinen Unterschied machen, ob die Verpflichtung deshalb nicht besteht, weil das zugrundeliegende Rechtsgeschäft nichtig ist (vgl. insoweit nur Senatsurteil vom 10. Oktober 1996 - III ZR 205/95 - NJW 1997, 47, 48 m.w.N.), oder weil - wie hier - die ein treuhänderisches, geschäftsbesorgungsähnliches Rechtsverhältnis zwischen dem (staatlichen) Hausverwalter und dem

Grundeigentümer begründenden gesetzlichen Vorschriften entgegen der Vorstellung des Verwalters nicht anwendbar sind.

III.

1. Hinsichtlich des in der Zeit vom 1. Juli 1990 bis zum 31. Dezember 1991 geltend gemachten Verwaltungsdefizits greift jedoch die vom Beklagten erhobene Einrede der Verjährung durch. Die klageabweisende Entscheidung des Berufungsgerichts stellt sich insoweit aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO).

a) aa) Erfolgt die auftraglose Besorgung eines fremden Geschäfts im Rahmen des Berufs oder des Gewerbes des Geschäftsführers, so schließt dessen Aufwendungsersatzanspruch nach §§ 683 Satz 1, 670 BGB auch die - von der Klägerin vorliegend ebenfalls geltend gemachte - übliche Vergütung mit ein (vgl. nur BGHZ 65, 384, 389 f; Urteil vom 4. Februar 1999 aaO S. 745). Dieser Anspruch unterliegt der kurzen Verjährung nach § 196 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 7 BGB, da die gewerbsmäßige Besorgung fremder Geschäfte regelmäßig aber nicht notwendig auf vertraglicher Grundlage erfolgt; auch auftraglos erbrachte Leistungen werden von dieser Bestimmung erfaßt (MünchKommBGB/Seiler, 3. Aufl., § 683 Rn. 28; Staudinger/Peters, BGB, 13. Aufl., § 196 Rn. 43; vgl. auch BGH, Urteil vom 23. Februar 1965 - VI ZR 281/63 - NJW 1965, 1224 zu § 196 Abs. 1 Nr. 8 BGB).

bb) Da die Verwaltungstätigkeit der Klägerin - wie ausgeführt - nicht dem Regelungsbereich des Vermögensgesetzes unterfiel, ist die bereits zitierte Entscheidung des Senats vom 4. Februar 1999, in der der Senat ausgesprochen hat, daß der Kostenerstattungsanspruch des staatlichen Verwalters erst nach Ende der staatlichen Verwaltung entsteht (aaO S. 745 f), nicht einschlägig. Vielmehr gilt vorliegend der allgemeine Grundsatz, daß Aufwendungsersatzansprüche sofort, d.h. in dem Zeitpunkt, in dem die Aufwendungen gemacht werden, entstehen bzw. fällig werden (MünchKomm-BGB/Keller, 3. Aufl., § 256 Rn. 8). Der am 30. Dezember 1994 bei Gericht eingereichte und im Sinne des § 270 Abs. 3 ZPO "demnächst" zugestellte Mahnbescheid konnte daher nur noch bezüglich der im Jahre 1992 gemachten Aufwendungen die Verjährung unterbrechen (§§ 201, 209 Abs. 1 und 2 Nr. 1 BGB).

Die Verjährung war auch nicht nach § 203 Abs. 2 BGB deshalb gehemmt, weil sich die Klägerin und möglicherweise auch das Land Berlin über die Anwendbarkeit des Vermögensgesetzes und damit über den Beginn der Verjährung geirrt haben. Höhere Gewalt im Sinne dieser Bestimmung kann insbesondere dann vorliegen, wenn sich ein rechtsunkundiger Bürger auf die unzutreffende Auskunft einer Behörde oder amtlichen Stelle verläßt (vgl. BGH, Urteil vom 6. Juli 1994 - XII ZR 136/93 - NJW 1994, 2752, 2753). Dagegen können sich der Staat selbst bzw. die für ihn handelnden Stellen und Personen grundsätzlich nicht darauf berufen, sie hätten die ihnen unterlaufene Fehlinterpretation der für die Ausübung der amtlichen Tätigkeit maßgeblichen Rechtsvorschriften auch bei äußerster Sorgfalt nicht vermeiden können.

b) Für den Zeitraum vom 1. Juli bis zum 3. Oktober 1990 ist schon fraglich, ob ein Aufwendungsersatzanspruch der Klägerin wegen Handelns ohne

Auftrag überhaupt entstanden ist. Die insoweit in Betracht kommenden § 276 ff ZGB regeln ihrem Wortlaut nach nur die Beziehungen von Bürgen untereinander, so daß es zweifelhaft ist, ob Normadressat dieser Bestimmungen auch ein Betrieb oder eine staatliche Einrichtung sein kann. Dies kann indes dahinstehen, da etwaige nach diesen Bestimmungen entstandene - und nach § 279 ZGB auch ein Entgelt umfassende - Aufwendungsersatzansprüche der Klägerin ebenfalls verjährt wären (Art. 231 § 6 Abs. 2 EGBGB).

2. Hinsichtlich des im Jahre 1992 nach dem Vorbringen der Klägerin aufgetretenen Fehlbetrags ist das angefochtene Urteil aufzuheben, und zwar - weil nicht feststeht, welcher Anteil der insgesamt in der Abrechnung der Klägerin in Abzug gebrachten Subventionen des Landes Berlin dieses "Rechnungsjahr" betrifft - in voller Höhe (24.482 DM). Eine abschließende sachliche Entscheidung des Senats kommt insoweit nicht in Betracht, weil das Berufungsgericht, von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig, keine Feststellungen dazu getroffen hat, ob die weiteren Voraussetzungen der §§ 677, 683 Satz 1, 670 BGB vorliegen. Das ist nachzuholen. Die Parteien haben Gelegenheit zu weiterem Sachvortrag.

Dabei weist der Senat auf folgendes hin:

Ob die Fortführung der Grundstücksverwaltung durch die Klägerin bis zum 1. März 1993 dem Willen der Erbengemeinschaft bzw. des Beklagten entsprochen hat, wird maßgeblich davon abhängen, ob die Erbengemeinschaft selbst erst zu diesem Zeitpunkt bereit und in der Lage gewesen war, die Verwaltung des Grundstücks zu übernehmen, oder ob der Wille und die Bereitschaft hierzu bereits zu einem früheren Zeitpunkt vorhanden war. Sollte da-

nach die weitere Durchführung von Verwaltungsmaßnahmen durch die Klägerin nicht dem Eigentümerwillen entsprochen haben, so wäre ein Aufwendungersatzanspruch der Klägerin auch dann abzulehnen, wenn sich diese ohne Verschulden als die staatliche Verwalterin angesehen und sich deshalb bis zum Ablauf des 31. Dezember 1992 zur Verwaltung des Grundstücks berechtigt und verpflichtet gehalten hat (vgl. § 11 a Abs. 1 Satz 1 VermG).

Wurm

Streck

Schlick

Kapsa

Galke