

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: ja

ZVG §§ 90, 152, 154, 161

- a) Ist für ein Grundstück die Zwangsversteigerung und -verwaltung angeordnet, so hat der Zwangsverwalter die Verwaltung auch nach Erteilung des Zuschlags bis zur Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens fortzusetzen.
- b) Aus Rechtshandlungen, die der Verwalter im Rahmen seines Wirkungskreises bei der über den Zuschlag hinaus fortgesetzten Verwaltung vornimmt, wird der Ersteher verpflichtet. Seine Haftung ist nicht auf die Erträgnisse des Grundstücks beschränkt.
- c) Der Zwangsverwalter ist für die Erfüllung der ihm obliegenden Verpflichtungen im Fall der über den Zuschlag hinaus fortgesetzten Verwaltung dem Ersteher gegenüber verantwortlich.

BGH, Urt.v. 13. März 1963 - V ZR 36/61 - Kammergericht
LG Berlin

V_ZR_36/61

Verkündet
am 13. März 1963
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

1.

2.

3.

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.

gegen

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt

Nebenintervenientin:

- Prozeßbevollmächtigter des Berufungsrechtszuges:

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 9. Januar 1963 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Schuster, Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe und Dr. Freitag für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 23. Dezember 1960 wird zurückgewiesen. Die Beklagten haben gesamtschuldnerisch die Kosten ihres Rechtsmittels zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Seit dem 4. Juli 1955 war die Streitgehilfin Zwangsverwalterin des dem Kaufmann B. [REDACTED] gehörigen Mietwohngrundstücks B. [REDACTED]-I. [REDACTED], B. [REDACTED] Straße [REDACTED]/[REDACTED]. Das Haus wurde von dem Eigentümer B. [REDACTED] und vier Mietparteien bewohnt. Den Koks für die Zentralheizung des Hauses bezog die Streitgehilfin von der Klägerin.

Am 31. Januar 1958 lieferte die Klägerin der Streitgehilfin für 786,94 DM Koks. Die Rechnung blieb zunächst in vollem Umfang unbezahlt.

Am 7. Februar 1958 wurde das Grundstück zwangsversteigert, am 14. Februar 1958 erhielten die drei Beklagten als Mit Eigentümer zu je 1/3 den Zuschlag. Gleichwohl ist die Zwangsverwaltung zunächst noch nicht aufgehoben worden.

Auf Bestellung der Streitgehilfin lieferte die Klägerin weiterhin Koks für die Beheizung des Hauses, und zwar:

am 10. März 1958 für	669,38 DM und
am 9. April 1958 für	441,-- DM.

Die Rechnungen blieben unbezahlt.

Am 29. April 1958 reichte die Streitgehilfin dem Vollstreckungsgericht ihre Verwaltungs- und Schlußrechnung für die Zeit vom 16. Juli 1957 bis 28. April 1958 ein. Hierin ist sowohl bei den Einnahmen als auch bei



den Ausgaben vermerkt, inwieweit sie den Beklagten als den Erstherrn gebühren bzw. sie treffen; Stichtag für die Aufteilung ist der 6. Februar 1958, das ist der Tag vor dem Versteigerungstermin. Die Abrechnung ergibt, daß die vier Mieter in der Berichtszeit insgesamt 1 367,92 DM an Heizkostenvorschüssen an die Streitgehilfin gezahlt haben, wovon diese 252 DM als "den Beklagten gebührend" gebucht hat. Die drei offenen Koksrechnungen über zusammen 1 897,32 DM sind als "Ausgabenreste" aufgeführt. Es heißt weiter, daß von der Rechnung vom 31. Januar 1958 ein Betrag von 118,04 DM der "Kaufgelder Masse" und alles übrige in Beträge von 1 779,28 DM den Beklagten als Erstherrn zur Last falle. Die Abschlußziffern der Abrechnung lauten wie folgt:

	Insgesamt	Zwangsverwaltungs- masse	davon Ersther
	DM	DM	DM
Einnahmen	4 727,59	3 654,33	1 073,26
Ausgaben	<u>4 679,58</u>	<u>4 495,15</u>	<u>184,43</u>
Bestand	48,01	- 840,82	+ 888,83

Am 2. Mai 1958 war in der Zwangsvorsteigerungssache Verteilungstermin. Bei der Verteilung des Versteigerungserlöses ist weder berücksichtigt worden, daß nach den Angaben der Streitgehilfin von den offenen Koksrechnungen 118,04 DM der Kaufgelder Masse zur Last fallen noch daß den Beklagten ein Guthaben von 888,83 DM zustand.

Anfang Mai 1958 hat die Streitgehilfin das Haus den Beklagten übergeben. Damals waren noch etwa 5 Ztr. Koks vorhanden.

Nachdem das Vollstreckungsgericht am 6./9. Mai 1958 der Streitgehilfin hinsichtlich ihrer Schlußabrechnung Entlastung erteilt hatte, hob es durch Beschluß vom 14. Mai 1958 das Zwangsverwaltungsverfahren auf.

Demnächst erstellte die Streitgehilfin die Heizkostenabrechnung 1957/58, aus der sich ergibt, daß auf den Eigentümer B. 1 338,83 DM entfallen, worauf dieser keinerlei Vorschüsse gezahlt hatte, und daß auf die vier Mieter zusammen 2 682,20 DM entfielen, worauf diese 1 557,20 DM an Vorschüssen gezahlt hatten, so daß sie noch 1 124,70 DM schuldeten. Die Streitgehilfin übersandte diese Abrechnung mit Schreiben vom 20. Juni 1958 den Beklagten; sie forderte die Beklagten hierin auf, die ausstehenden Heizkostengelder von den Mietern zu kassieren und von den eingehenden Beträgen die offenen Rechnungen der Klägerin zu begleichen. Das haben die Beklagten aber nicht getan.

Einige Mieter haben nach der Fertigstellung der Schlußrechnung der Streitgehilfin für die vorjährige Heizperiode (1956/57) noch insgesamt 123,14 DM an die Streitgehilfin gezahlt, wovon diese 112,15 DM zur teilweisen Bezahlung der Rechnung der Klägerin vom 31. Januar 1958 und den Rest zuzüglich des nach der Schlußrechnung vorhandenen Barbetrags von 48,01 DM für die Bezahlung einer Gerichtskostenrechnung verwandt hat.

In einem Vorprozeß (4 C 480/59 - Amtsgericht Tiergarten) hat die Klägerin die Streitgehilfin auf Bezahlung der offenen Koksrechnungen in Anspruch genommen. Ihre Klage ist jedoch mit der Begründung abgewiesen worden, daß der Streitgehilfin eine unerlaubte Handlung nicht nachzu-

weisen sei und daß sie aus Vertrag nicht persönlich hafte.
Das Urteil ist rechtskräftig geworden.

Im vorliegenden Verfahren nimmt die Klägerin die
Beklagten auf Bezahlung der offenen Koksrechnungen in
Anspruch, und zwar in folgender Höhe:

Rechnung vom 31. Januar 1958	786,94 DM	
abzüglich	112,15 DM =	674,79 DM
Rechnung vom 10. März 1958		669,38 DM
Rechnung vom 9. April 1958		<u>441,-- DM</u>
		<u>1785,17 DM</u>
		=====

Sie hat in der ersten Instanz beantragt, die Beklagten
als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 1 785,17 DM
nebst 4 % Zinsen seit Klagezustellung (7. April 1960)
zu zahlen.

Die Beklagten haben Klageabweisung beantragt.

Die Klage hatte vor dem Landgericht keinen Erfolg.

Die Klägerin hat Berufung eingelegt. Im Laufe des
Berufungsverfahrens ist die Streitgchilfin dem Verfahren
beigetreten und hat ihre etwaigen Ansprüche gegen die
Beklagten aus der Tatsache der Fortführung der Beheizung
des Hauses nach Erlaß des Zuschlagsbeschlusses an die
Klägerin abgetreten. Diese hat die Klage auch auf
die abgetretenen Ansprüche gestützt.

Das Berufungsgericht gab dem Rechtsmittel in Höhe
von 1 110,38 DM nebst 4 % Zinsen seit 7. April 1960 statt,
während es im übrigen (hinsichtlich der ersten Koks-
lieferung) die Berufung zurückgewiesen hat.

Mit der zugelassenen Revision erstreben die Beklagten Abweisung der Klage in vollem Umfang. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht verneint aus eigenem Recht entspringende Ansprüche der Klägerin mit der Begründung, die Verwalterin sei mit Sicherheit bei der Bestellung des Koks nicht Vertreterin der Beklagten gewesen; um Lasten im Sinn des § 56 Satz 2 ZVG habe es sich bei den Kosten für den Koks nicht gehandelt; schließlich seien die Beklagten auch nicht unmittelbar auf Kosten der Klägerin bereichert, da die Klägerin den Koks auf Grund eines mit der Streitgehilfin abgeschlossenen rechtswirksamen Vertrags an die Streitgehilfin geliefert habe.

2. Das Berufungsgericht prüft weiter die Frage, ob der Klägerin aus abgeleittem Recht (infolge der Abtretung) entspringende Ansprüche zustehen. Es führt dazu aus, der Zwangsverwalter habe auch nach Erteilung des Zuschlags diejenigen Angelegenheiten abzuwickeln, deren Beendigung zur sachgemäßen Erledigung der Zwangsverwaltung gehöre, daher z.B. Mieten aus der Zeit vor dem Zuschlag einzuziehen und Bewirtschaftungskosten aus der Zeit vor dem Zuschlag zu begleichen, und zwar gleichgültig, ob die Zwangsverwaltung formell aufgehoben sei oder nicht. Darüber hinaus habe er, meint das Berufungsgericht, solange die Zwangsverwaltung nicht aufgehoben sei, unaufschiebbare Verwaltungsgeschäfte zu erledigen. Diese Geschäfte, zu denen während der Heizperiode die Beschaffung von Koks gehöre, erledige der

Zwangsverwalter aber nicht mehr für Rechnung des Schuldners; er sei vielmehr in entsprechender Anwendung des § 672 Satz 2 BGB als Beauftragter des Erstehers zu behandeln. Der dem Zwangsverwalter erteilte Auftrag sei zwar erloschen, gelte aber insoweit als fortbestehend. Die Streitgehilfin habe deshalb gemäß §§ 670, 257 BGB einen Anspruch darauf, von der Verbindlichkeit gegenüber der Klägerin befreit zu werden. Dieser Anspruch sei infolge der Abtretung in der Hand der Klägerin zum Zahlungsanspruch geworden (BGHZ 12, 136).

Zur Aufrechnung geeignete Ansprüche gegen die Streitgehilfin stünden, so erwägt das Berufungsgericht weiter, den Beklagten nicht zu, da der Ersterher nicht Beteiligter im Sinn des § 154 ZVG sei (RGZ 74, 258; 97, 11; JW 1920, 52) und für eine demgemäß allein noch in Betracht kommende unerlaubte Handlung der Streitgehilfin weder hinsichtlich der Heizkostenvorschüsse noch hinsichtlich der rund 900 DM, die die Zwangsverwaltungsmasse den Erstherrn ausweislich der Schlußrechnung der Streitgehilfin schulde, ein Anhalt vorhanden sei.

Soweit aber gegen die Zwangsverwaltungsmasse selbst noch Ansprüche der Beklagten bestehen sollten, könnten sie sie nicht gegen den der Klägerin von der Streitgehilfin abgetretenen Anspruch aufrechnen.

Den Beklagten müsse überlassen bleiben, sich wegen der Umlegung der tatsächlich aufgewendeten Heizungskosten entweder unmittelbar an die Mieter zu halten oder eine (nachträgliche) Abwicklung der Zwangsverwaltung durch Einziehung der noch ausstehenden Forderungen und ihre Verteilung vermittels Anordnung des Zwangsverwaltungsgerichts gemäß § 153 ZVG zu erwirken. Im Fall eines

Fehlbetrags bei der endgültigen Verteilung der Verwaltungsmasse würde zu prüfen sein, ob insoweit der zuletzt zum Zuge gekommene Gläubiger auf Grund ungerechtfertigter Bereicherung haften würde.

3. Die Revision bezeichnet die entsprechende Anwendung des § 672 Satz 2 BGB durch das Kammergericht als rechtsfehlerhaft. Dem kann jedoch nicht zugestimmt werden. Die Zwangsverwaltung eines Grundstücks findet zum Zwecke der Befriedigung der Gläubiger des Vollstreckungsschuldners/Eigentümers statt (§ 155 Abs. 2 ZVG), soweit sie im Zwangsverwaltungsverfahren zu berücksichtigen sind. Mit der Erteilung des Zuschlags im Zwangsversteigerungsverfahren, das vom Zwangsverwaltungsverfahren unabhängig ist (RGZ 64, 415, 417), geht das Eigentum am Grundstück nach § 90 ZVG vorbehaltlich der Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses im Beschwerdeverfahren auf den Ersteher über; dem Ersteher, auf den die Gefahr des zufälligen Untergangs in Ansehung des Grundstücks mit dem Zuschlag übergeht (§ 56 Abs. 1 ZVG), gebühren vom Zuschlag an die Nutzungen, während er andererseits auch die Lasten zu tragen hat (§ 56 ZVG). Der Zweck, dem das Zwangsverwaltungsverfahren nach der Absicht des Gesetzgebers dienen soll, kann also vom Zuschlag an für die Zukunft nicht mehr erreicht werden. Es besteht daher Einigkeit darüber, daß das Zwangsverwaltungsverfahren nach erteiltem Zuschlag aufzuheben ist (RGZ 64, 415, 417), wenn auch Meinungsverschiedenheiten darüber bestehen, ob noch die Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses für die Aufhebung abzuwarten ist (so Steiner/Riedel, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung 7. Aufl. § 161 Anm. 1 g; Wilhelmi/Vogel, 5. Aufl. ZVG § 161 Anm. 1 g; Landgericht Berlin NJW 1958, 1544 mit Nachweisen). Das Gesetz enthält keine ausdrück-

lichen Vorschriften darüber, in welcher Weise sich die durch den Zuschlag eingetretene Rechtsänderung auf die Durchführung der Zwangsverwaltung auswirkt. Bei lediglich abstrakter Betrachtung läge es nahe, anzunehmen, daß der Zwangsverwalter sich auf die gebotene Abwicklung der sich auf die Zeit vor dem Rechtsübergang beziehenden Geschäfte zu beschränken hätte, hinsichtlich deren das Recht und die Pflicht zur Tätigkeit unbedenklich weiter zu bejahen sind (vgl. RGZ 53, 263; 59, 88; KG SeuffArch 65, 17; OLG 15, 32; LZ 1919, 826; OLG Königsberg, OLG 11, 328). Dafür spräche auch, daß der Zuschlag in der Zwangsversteigerung wirtschaftlich betrachtet ein (Zwangs-) Verkauf des Grundstücks an den Ersteher ist, bei dem sofortiger Übergang von Nutzungen und Lasten vereinbart wird, so daß der Erwerber/Ersteher die Verwaltung des Grundstücks sogleich zu übernehmen hätte. Diese Betrachtungsweise würde den Bedürfnissen des Verkehrs jedoch nicht gerecht. Der Ersteher ist häufig nicht in der Lage, sofort das Grundstück zu übernehmen, zumal da er auch nicht wissen kann, ob er letztlich Meistbietender bleiben und den Zuschlag erhalten wird.

Die Erstellung der Schlußrechnung des Zwangsverwalters, ihre Prüfung und die Aufhebung des Verfahrens nehmen Zeit in Anspruch, wie gerade der vorliegende Fall zeigt, wo vom Zuschlagsbeschluß bis zur Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens drei Monate vergingen. Es besteht somit in vielen Fällen ein unabweisbares Bedürfnis für eine Fortsetzung der Tätigkeit des Zwangsverwalters über den Zeitpunkt des Zuschlags hinaus, und zwar nicht bloß in dem Sinn, daß der Zwangsverwalter die vor dem Zuschlag noch nicht abgewickelten Geschäfte, beispielsweise die Einziehung von Mietzinsen für die vorher-

gehende Zeit, vornimmt, also soweit Nutzungen und Lasten die Zwangsversteigerungsmasse und den Schuldner betreffen (§ 56 ZVG). Eine ausdrückliche Regelung im Zwangsversteigerungsgesetz fehlt; es laufen in ihm Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vielmehr getrennt, wobei nicht einmal der Zuschlag als Aufhebungsgrund für die Zwangsverwaltung genannt ist. Allerdings ist in § 14 EGZVG bestimmt, daß die Landesjustizverwaltung für die Geschäftsführung der Zwangsverwalter und die ihnen zu gewährende Vergütung allgemeine Anordnungen treffen kann, und es sind auf dieser Grundlage Bestimmungen erlassen worden, die aussprechen, der Verwalter dürfe die Verwaltung nicht einstellen, bevor das Gericht die Aufhebung des Verfahrens angeordnet habe, beispielsweise in § 15 der Preußischen Allgemeinen Verfügung vom 8. Dezember 1899/10. Juli 1929 (JMB1 S. 255 abgedruckt bei Wilhelmi/Vogel, ZVG 5. Aufl. Anhang zu den §§ 146 - 161 S. 300). Darin kann aber keine bindende gesetzliche Regelung gefunden werden, da es sich hier um eine grundsätzliche Frage handelt, die durch den erwähnten § 14 EGZVG nicht gedeckt erscheint. Unter allgemeinen Anordnungen sind nur solche zu verstehen, wie die Geschäfte der Zwangsverwaltung zu führen sind, während es hier um die Frage geht, ob die Zwangsverwaltung überhaupt als Ganzes weitergeführt werden soll. Es kann nicht angenommen werden, daß das Einführungsgesetz eine verschiedenartige Regelung der Führung der Verwaltung nach dem Zuschlag je nach Anordnung der Landesjustizverwaltung erlauben wollte (weitergehend anscheinend Landgericht Berlin II KGB1 1921, 31 = Recht 1921 Nr. 2061). Die bestehende Lücke ist vielmehr durch die Rechtsprechung auszufüllen, wobei die sonstige gesetzliche Regelung im Zwangsversteigerungsgesetz und die Interessenlage zu berücksichtigen sind. Weiter fällt aber hier besonders

stark ins Gewicht der Rechtsgrundsatz, daß eine gerichtliche Anordnung in der Regel mit allen ihren Wirkungen solange Bestand behält, bis sie vom Gericht (oder einer Rechtsmittelinstanz) wieder aufgehoben worden ist (BGHZ 30, 173, 176), die hier umsomehr, als bis zur Aufhebung der Zwangsverwaltung auch im Besitz einer Ausfertigung seiner Bestallungsurkunde bleibt (vgl. § 1 der obengenannten Allgemeinen Verfügung). Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte kann die Lückenausfüllung nur dahin gehen, daß der Zwangsverwalter bis zur Aufhebung des Verfahrens seine Tätigkeit fortzusetzen hat. Angesichts der im § 152 ZVG ihm auferlegten Pflicht, alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und es ordnungsmäßig zu benutzen, kann nicht angenommen werden, daß der Zwangsverwalter lediglich die unaufschiebbaren Geschäfte der Verwaltung zu führen hat, wie das Berufungsgericht in Anlehnung an Jaeckel/Güthe, ZVG 7. Aufl. § 161 Randn. 11 (ähnlich Wilhelmi/Vogel aaO § 161 Anm. 4 a) meint. Im vorliegenden Fall ist der Unterschied nicht von Bedeutung, da die Beschaffung des Heizmaterials für die Zentralheizung des von mehreren Parteien bewohnten Miethauses, wo die Heizung nur im Ganzen betrieben oder nicht betrieben werden kann, zu den nach § 152 ZVG vom Verwalter vorzunehmenden Geschäften gehört. Damit ist hier noch nicht die Frage beantwortet, wer für die bei solchen Geschäften entstehenden Kosten haftet. Für die Zeit bis zum Zuschlag sind Rechtsprechung und Schrifttum darüber einig, daß der Verwalter nicht mit seinem, sondern mit dem von ihm verwalteten Vermögen, d.h. mit der Zwangsverwaltungsmasse haftet (vgl. u.a. RGZ 80, 418; RG JW 1936, 821; Steiner/Riedel, ZVG 6. Aufl. § 152 Anm. 3 a S. 706; Wilhelmi/Vogel aaO § 152 Anm. 3).

Da der Zwangsverwalter, wie oben dargelegt, kraft seines Amtes auch nach dem Zuschlag bis zur Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens tätig zu sein verpflichtet ist, muß daraus auch die für die Zeit vor dem Zuschlag gezogene Folgerung gelten, daß er nicht mit seinem eigenen Vermögen haftet, wenn er verpflichtende Rechtsgeschäfte abschließt, wie dies die Stroitzgehilfin im vorliegenden Fall getan hat. Da der Vollstreckungsschuldner nicht mehr Eigentümer ist und als Verpflichteter ausscheidet, muß das Rechtsgeschäft des Zwangsverwalters den Ersteher unmittelbar verpflichten. Bei der Zwangsverwaltung bis zum Zuschlag wird der Vollstreckungsschuldner durch die Rechtshandlungen des Zwangsverwalters jedenfalls dann verpflichtet, wenn dieser sich innerhalb des ihm zugewiesenen Wirkungskreises hält (Korintenberg/Wenz § 152 Anm. 8; Jaeckel/Güthe, ZVG § 152 I S. 695, 696). Hier können Zweifel in dieser Richtung allenfalls deswegen auftreten, weil die Beklagten behaupten, die Mieter und der frühere Eigentümer (Vollstreckungsschuldner) hätten von ihnen zu zahlende Vorschüsse auf die Heizungskosten (Berliner Verordnung über die Erhebung der Heizungskosten usw. i.d.F. vom 24. August 1954 GVBl 531) nicht geleistet. Allein in dieser Weise kann die verpflichtende Wirkung des Handelns des Zwangsverwalters hier nicht eingeschränkt werden. Der Zwangsverwalter wurde wie ein mit der Verwaltung des Hauses beauftragter und entsprechend bevollmächtigter Hausverwalter tätig. Für den Dritten, die Klägerin, waren die erwähnten Rechtsbeziehungen zwischen den Hausbewohnern und der Zwangsverwalterin nicht ersichtlich. Die Bestellung des für die Heizung eines von mehreren Parteien bewohnten Hauses benötigten

Brennstoffs erscheint vielmehr als normales im Rahmen ordnungsmäßiger Hausverwaltung liegendes Geschäft. Es ist daher die verpflichtende Wirkung der nach dem Zuschlag getätigten Kohlenankaufsgeschäfte für die Beklagten zu bejahen. Abzulehnen ist dabei der Gedanke, daß etwa auch der Ersteher nur mit dem haften würde, was Haftungsgegenstand wäre, wenn die Zwangsverwaltung gegen den Vollstreckungsschuldner weiterginge, also kein Zuschlag erfolgt wäre. Die Haftung nur mit einem Vermögensteil ist nach der Rechtsordnung die Ausnahme bei Verpflichtungen. Hinzu kommt, daß es sich bei der Zwangsverwaltung gegen den Vollstreckungsschuldner um eine gegen ihn gerichtete Zwangsmaßnahme handelt, deren Wirkungen vom Gesetz genau umgrenzt sind. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß der Ersteher stets das Bestehen der Zwangsverwaltung beim Ersteigern erfährt. Er übernimmt demnach das Grundstück in dem Bewußtsein, daß für ihn ein auch nach dem Zuschlag handelnder Zwangsverwalter da sei. Die Zwangsverwaltung ist für ihn regelmäßig ein Vorteil, mit dem der Nachteil im Falle unkorrekten Handelns des Zwangsverwalters hingenommen werden muß. Obendrein kann der Ersteher auf die baldige Aufhebung der Zwangsverwaltung hinwirken, wenn er ihr Weiterbestehen nicht wünscht. Es liegt daher kein Grund vor, ihn besser zu stellen als jemand, der sonst sich bei der Verwaltung eines Grundstücks vertreten läßt. Die hiernach zu bejahende Haftung der Beklagten ist im Gegensatz zu der Auffassung der Revision, die auf § 420 BGB verweist, eine gesamtschuldnerische, da es sich um Vertragsschulden handelt (§ 427 BGB).

Daß dieses Ergebnis mit der Billigkeit in Widerspruch stünde, kann der Revision nicht zugegeben werden. Zunächst bleiben den zahlungspflichtigen Beklagten, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, die Ansprüche aus dem Mietvertrag gegen die Mieter auf Zahlung der Heizungskosten. Aber auch wenn, wie die Revision unter Hinweis auf § 139 ZPO geltend macht, der frühere Eigentümer erwerbslos ist und die vier Mieter wegen sinnloser Vergeudung beim Heizen ihre Zahlungspflicht mit Erfolg bestreiten könnten, bleibt den Beklagten doch der Rückgriff auf die Zwangsverwalterin, wenn diese, sei es durch die Nichteinzahlung der Heizungskostenvorschüsse, sei es durch unwirtschaftliches Heizen, ihre Pflicht verletzt hätte. Dem scheint zwar § 154 ZVG entgegenzustehen, da dort bestimmt ist, der Verwalter sei für die Erfüllung der ihm obliegenden Verpflichtung allen Beteiligten gegenüber verantwortlich, und da die Rechtsprechung in der bestehenden Streitfrage, ob der Kreis der Beteiligten auf alle auszudehnen sei, die in Rechtsbeziehungen zum Zwangsverwalter treten, oder auch hier § 9 ZVG maßgebend ist, sich für die engere Auffassung entschieden hat (RGZ 97, 11). Aber auch wenn hieran festzuhalten ist, kann dies doch im Fall der über den Zuschlag hinausgeführten Zwangsverwaltung nicht gelten; denn hier steht der Ersther dem Zwangsverwalter gegenüber wie vor dem Zuschlag der Schuldner. Hat das Gesetz eine ausdrückliche Regelung nicht getroffen, war die Lücke in der ausgeführten Weise zu schließen, so kann der Zwangsverwalter dem Ersther gegenüber für die Verwaltung nicht haftungsfrei sein.

III.

Nach alledem hat das Berufungsgericht der Klage hinsichtlich der nach dem Zuschlag vorgenommenen Kohlenkaufgeschäfte mit Recht stattgegeben. Die Revision war daher, ohne daß es auf weitere von anderer Rechtsauffassung ausgehenden Revisionsrügen noch ankäme, als unbegründet zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 und § 100 Abs. 4 ZPO.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag