



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 493/99

Verkündet am:
14. Dezember 2001
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

VermG § 7 Abs. 7 Satz 2

- a) Der Verfügungsberechtigte hat Ansprüche auf Entgelte aus einem Nutzungsverhältnis, die ab 1. Juli 1994 entstanden und noch nicht erfüllt sind, an den Berechtigten abzutreten.
- b) Sind ab 1. Juli 1994 entstandene Ansprüche auf Entgelt aus einem Nutzungsverhältnis infolge einer ordnungswidrigen Verwaltung durch den Verfügungsberechtigten erloschen oder aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht durchsetzbar, hat der Verfügungsberechtigte dem Berechtigten, wenn ihn hieran ein Verschulden trifft, Schadensersatz zu leisten.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Dezember 2001 durch die Richter Tropf, die Richterin Dr. Lambert-Lang und die Richter Prof. Dr. Krüger, Dr. Lemke und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 16. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 27. Mai 1999 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 27. Dezember 1993 kauften die Kläger, unter der Voraussetzung der Rückübertragung nach dem Vermögensgesetz, von der Berechtigten ein Hausgrundstück in Berlin-Weißensee. Dieses wurde von der Beklagten verwaltet. Nach Rückübertragung übergab die Beklagte am 31. August 1997 das Grundstück an die Berechtigte. Mit notariellem Vertrag vom 11. November 1997 trat die Berechtigte (u.a.) ihre Rechte gegen die Beklagte, soweit sie mit dem Grundstück in Zusammenhang standen, an die Kläger ab. Die Beklagte rechnete die Erträge des Hauses ab und zahlte an die Kläger 53.514,18 DM.

Die Kläger sind der Ansicht, die Beklagte habe das Hausgrundstück nicht ordnungsgemäß verwaltet. Für die Zeit vom 1. Juli 1994 bis 31. August 1997 hätten Nettomieten in Höhe von 196.149,49 DM vereinnahmt werden müssen. Nach Abzug der Kosten von 56.041,93 DM für Verwaltung und Instandhaltung sowie für Prozesse mit Mietern und der bereits ausgezahlten Summe verbleibe eine offene Forderung von 86.543,38 DM.

Die Klage auf Zahlung dieses Betrags ist in den Tatsacheninstanzen erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihren Anspruch weiter. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht läßt offen, ob die Beklagte Verwalterin oder Verfügungsberechtigte im Sinne des Vermögensgesetzes gewesen ist. Ansprüche aus einem Hausverwaltervertrag seien nicht auf die Berechtigte übergegangen und daher auch nicht Gegenstand der Abtretung an diese gewesen. Dem Verfügungsberechtigten obliege nach dem Vermögensgesetz keine Pflicht zur ordnungsgemäßen Verwaltung. Die Herausgabepflicht nach § 7 Abs. 7 VermG habe nur Entgelte zum Gegenstand, die der Verfügungsberechtigte erhalten hat. Schadensersatzansprüche wegen des Unterlassens der Einziehung von Entgelten ließen sich hieraus nicht herleiten.

II.

Da es das Berufungsurteil offen läßt, ob die Beklagte Verfügungsrechte (§ 2 Abs. 3 VermG) war, hat es bereits dann keinen Bestand, wenn eine Haftung des Verfügungsberechtigten wegen ordnungswidrig unterlassener Einziehung von Nutzungsentgelten in Frage kommt. Dies ist für den streitgegenständlichen Zeitraum der Fall.

1. a) Ein Anspruch gegen die Beklagte auf Ersatz nicht vereinnahmter Nutzungsentgelte (Mieten) folgt aus § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG. Danach hat der Verfügungsberechtigte Entgelte herauszugeben, die ihm ab dem 1. Juli 1994 aus (u.a.) einem Mietverhältnis "zustehen". Der Gesetzeswortlaut verlangt nicht, daß das Nutzungsentgelt dem Verfügungsberechtigten bereits tatsächlich zugeflossen ist (vgl. Wasmuth in: Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR [Stand April 2001], § 7 VermG, Rdn. 182; a.A. "abweichend vom Wortlaut" Meyer-Seitz in: Fieberg/Reichenbach/Messerschmidt/Neuhaus, VermG [Stand Dezember 2000], § 7 VermG, Rdn. 60). Die Formulierung "zustehen" knüpft allein an die Rechtsposition des Verfügungsberechtigten gegenüber den Nutzern (Mietern) an, nicht an die tatsächlichen Zahlungsverläufe. Der Normtext nimmt dementsprechend nicht auf "Zahlungen", sondern auf "Entgelte" Bezug. "Entgeltlichkeit" zielt indes nur auf einen Austausch von Leistungen (vgl. schon RGZ 163, 348, 356; ebenso Palandt/Heinrichs, BGB, 60. Aufl., Einf. v. § 305, Rdn. 8). Unter "Entgelt" im Sinne von § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG ist die für die Überlassung der Nutzung des Vermögenswertes dem Verfügungsberechtigten zustehende Gegenleistung zu verstehen (Budde-Hermann in: Kimme, Offene Vermögensfragen [Stand März 2001], § 7 VermG,

Rdn. 79; ebenso Wasmuth aaO, Rdn. 179). Es kommt deshalb nicht darauf an, ob der Nutzer das Entgelt bereits gezahlt hat (Wasmuth aaO, Rdn. 182; Peter-shagen, ZOV 2000, 13; a.A. Meyer-Seitz aaO, Rdn. 60; Kuhlmeiy/Wittmer in: Rädler/Raupach/Bezzenberger, Vermögen in der ehemaligen DDR [Stand Juli 2001], § 7 VermG, Rdn. 52). Andernfalls hätte es der Verfügungsberechtigte auch in der Hand, ihm zustehende Nutzungsentgelte nicht einzufordern und dadurch den Anspruch des Berechtigten leerlaufen zu lassen (Wasmuth aaO). Dieser könnte seinen Anspruch nämlich nicht auf Grund gesetzlicher Vertragsübernahme gemäß § 16 Abs. 2 VermG geltend machen (so aber Kuhlmeiy/Wittmer aaO), da der Verfügungsberechtigte als (ehemaliger) Eigentümer auch Inhaber der Forderungen bereits abgelaufener Abrechnungsperioden bleibt (vgl. BGH, Urt. v. 14. September 2000, III ZR 211/99, VIZ 2000, 734). Es ist jedoch kein sachlicher Grund ersichtlich, dem Verfügungsberechtigten die Möglichkeit zu eröffnen, Nutzungen (Mietzinsforderungen) bis zur Restitution offenzuhalten und sie dann nachträglich für sich vereinnahmen zu können.

b) Dem steht die Rechtsprechung des Senats, wonach § 7 Abs. 7 VermG weder einen Ersatzanspruch wegen Unterlassens von Nutzungen (vgl. BGHZ 132, 306, 311) noch auf Herausgabe (schuldhaft) nicht gezogener Nutzungen (BGHZ 141, 232, 236) gewährt, nicht entgegen. Die früheren Senatsentscheidungen bezogen sich nicht auf vergleichbare Sachverhalte. Sie betrafen die von vornherein unterlassene Nutzung von Vermögenswerten (z.B. durch Leerstehenlassen der Wohnungen). Die Frage nach der Nichterhebung geschuldeter Entgelte stellte sich nicht. Vorliegend ist das anders, da es hier allein um die fehlende Einziehung bzw. Durchsetzung bestehender Forderungen geht.

2. Die erste Folge dieses Gesetzesverständnisses ist es, daß der Verfügungsbefugte die noch offenen Mietzinsforderungen aus der Zeit nach dem 1. Juli 1994 herauszugeben, mithin an den Berechtigten abzutreten hat. Damit hat es aber nicht sein Bewenden. Ist die Forderung infolge einer ordnungswidrigen Verwaltung erloschen, aus rechtlichen Gründen nicht durchsetzbar (z.B. verjährt), oder ist das Entgelt, etwa wegen Vermögenslosigkeit des Nutzers, nicht eintreibbar, hat der Verfügungsberechtigte, wenn ihn hieran ein Verschulden trifft, den entstandenen Schaden zu ersetzen. Haftungsgrundlage ist das gesetzliche Schuldverhältnis zwischen dem Berechtigten und dem Verfügungsberechtigten nach Anmeldung des Restitutionsanspruchs. Diese Rechtsbeziehung ist zwar nicht umfassend als Treuhandverhältnis, etwa im Sinne des Auftragsrechts oder des Rechts der Geschäftsführung ohne Auftrag, ausgebildet; in einzelnen, vom Gesetz hervorgehobenen Fällen trägt es aber Züge einer gesetzlichen Treuhand (vgl. Senat BGHZ 128, 210, 211). Hierzu zählen die Fälle, in denen der Verfügungsberechtigte nach Anmeldung des Rückübertragungsanspruchs ausnahmsweise Rechtsgeschäfte vornehmen darf (§ 3 Abs. 3 VermG). Diese Geschäfte hat er so zu führen, wie es das Interesse des Berechtigten mit Rücksicht auf dessen wirklichen oder mutmaßlichen Willen erfordert (§ 3 Abs. 3 Satz 6 VermG; vgl. § 677 BGB). Gleiches gilt in dem weiteren Falle der Herausgabepflicht nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG, die an ein am 1. Juli 1994 bestehendes oder zu diesem Zeitpunkt oder später begründetes Nutzungsverhältnis anknüpft. Die Verantwortlichkeit des Verfügungsberechtigten geht mit dem von der Norm verfolgten Ziel einher, Mißbräuchen, insbesondere der Fehlleitung von Mieteinnahmen, entgegenzusteuern (Senat BGHZ 141, 232, 235; ebenso Urt. v. 14. Juli 2000, V ZR 328/99, WM 2000, 2055 = VIZ 2000, 673). Ihr Maßstab ist die seinerzeit von einem Verfügungsberechtigten für ein Objekt in den neuen Bundesländern zu fordernde Sorgfalt (§ 276

BGB), die hinter den allgemein an einen Treuhänder zu stellenden Anforderungen zurückbleiben kann, andererseits aber auch nicht, wie im Falle des § 277 BGB, auf die Verhältnisse des Verfügungsberechtigten selbst abstellt. Ob daneben Raum für eine deliktsrechtliche Haftung des Verfügungsberechtigten besteht (so Meyer-Seitz aaO; ähnlich auch Budde-Hermann aaO, Rdn. 82; a.A. Kuhlmeier/Wittmer aaO Rdn. 64 ff; Spickhoff, Anm. zu BGHZ 141, 242, JR 2000, 192), etwa nach § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit dem vermögensrechtlichen Herausgabeanspruch, kann der Senat offen lassen.

III.

Zur Vornahme der danach erforderlichen Feststellungen ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Tropf

Lambert-Lang

Krüger

Lemke

Gaier