



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 304/03

Verkündet am:
14. Mai 2004
K a n i k,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

VermG §§ 33 Abs. 6, 34 Abs. 1 Satz 8

- a) Die Anordnung des Sofortvollzugs der Rückübertragung eines Grundstücks nach dem Vermögensgesetz führt nicht nur zum vorläufigen Übergang des Volleigentums auf den Berechtigten, sondern auch zum vorläufigen Übergang der Mietverhältnisse der Mieter des Grundstücks auf den Berechtigten (Fortführung von BGHZ 132, 306).
- b) Hausverwaltungsverträge gehen auch bei Anordnung des Sofortvollzugs nicht auf den Berechtigten über (Anschluß an BGH, Urt. v. 1. März 2001, III ZR 329/98, ZOV 2001, 317).
- c) Die zivilrechtlichen Wirkungen des Sofortvollzugs treten mit Bekanntgabe der Anordnung an alle Betroffenen ein (Fortführung des Senatsurt. v. 14. März 1997, V ZR 129/95, VIZ 1997, 346).
- d) Die Bekanntgabe der Anordnung des Sofortvollzugs an eine Erbengemeinschaft kann auch gegenüber dem Testamentsvollstrecker erfolgen (Anschluß an BFH NJW 1989, 936).

BGH, Urt. v. 14. Mai 2004 - V ZR 304/03 - Kammergericht in Berlin
LG Berlin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Mai 2004 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Dr. Lemke, Dr. Gaier und Dr. Schmidt-Räntsch

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 2. Oktober 2003 unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage in Höhe von 1.428,96 € abgewiesen worden ist.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger weitere 1.428,96 € zu zahlen.

Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Kläger 67% und die Beklagte 33%.

Von den Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Kläger 85% und die Beklagte 15%.

Von den Kosten des Revisionsverfahrens tragen die Kläger 95 % und die Beklagte 5%.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 15. September 1941 verkaufte der für den in die USA emigrierten und später von den Klägern beerbten E. K. bestellte Abwesenheitspfleger dessen Anwesen M. str. 21-23/S. Str. 21 in B. -M. an M. J. und P. K. zu gleichen Teilen, die als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wurden. Später wurde das Grundstück unter staatliche Verwaltung gestellt und 1995 durch den staatlichen Verwalter, die Wohnungsbaugesellschaft B. -M. mbH (WBM), an die Rechtsnachfolger der Erwerberinnen herausgegeben, die die Beklagte mit einem Vertrag vom 24./29. Mai 1996 mit der Verwaltung beauftragten. Dieser Vertrag berechnete die Beklagte u. a. zum Einzug der Mieten von den Mietern des Anwesens. Er endete am 31. Juli 1999. Die Beklagte führte die Verwaltung aber noch bis zum 30. September 1999 weiter.

Am 21. Januar 1994 ordnete das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen in Berlin-Mitte die Übertragung des Anwesens an die Kläger an und gab diesen zugleich auf, an Dr. K., den Erben der P. K., und an die WBM, die gesetzliche Vertreterin der seinerzeit unbekanntem Erben der M. J., jeweils 2.643,45 DM für getilgte Hypotheken zu zahlen. Gegen diesen Bescheid erhoben Dr. K. und die WBM Widerspruch, der durch Bescheid des Landesamts zur Regelung offener Vermögensfragen in Berlin vom 23. Juni 1998 abschlägig beschieden wurde. Gegen diesen Bescheid, der Dr. K. und anstelle der WBM H., S. und S. K., Erben nach M. J., zugestellt wurde, erhob Dr. K. Anfechtungsklage, die das Verwaltungsgericht Berlin mit am 29. März 1999 zugestelltem Urteil ab-

wies. Zu den Erben der M. J. gehörte auch der 1996 verstorbene und von M. und P. E. beerbte W. E. . Mit Bescheid vom 26. November 1998, der W. E. nicht mehr zugestellt werden konnte, ordnete das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen Berlin Mitte den sofortigen Vollzug des Rückübertragungsbescheids in Ansehung der Restitution an. Diesen leitete das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen Berlin am 13. Januar 1999 auch P. E. als Testamentsvollstrecker des Nachlasses von W. E. zu. Dieser meldete am 30. September 1999 Entschädigungsansprüche nach § 7a Abs. 3b VermG an.

Die Kläger verlangen von der Beklagten die Auszahlung der Überschüsse aus den von Mai bis September 1999 von den Mietern des Anwesens eingezogenen Mieten.

Das Landgericht hat der Klage bis auf einen Teil des damals auch noch geltend gemachten Anspruchs auf Herausgabe von Mietkautionssparbüchern stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hin hat das Kammergericht die Verurteilung der Beklagten zur Herausgabe der Mietkautionssparbücher bestätigt, ihre Verurteilung zur Zahlung jedoch bis auf die hälftigen Mietüberschüsse für August und September 1999 abgewiesen. Hiergegen richtet sich die von dem Berufungsgericht zugelassene Revision der Kläger, mit der diese ihren weitergehenden Zahlungsantrag weiterverfolgen. Die Beklagte tritt dem entgegen.

Entscheidungsgründe:

I.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts scheidet der Zahlungsantrag wegen der Mietüberschüsse von Mai bis Juli 1999 an dem zu dieser Zeit noch bestehenden Verwaltungsvertrag der Beklagten mit den Rechtsnachfolgern der seinerzeitigen Erwerberinnen. Insoweit bestehe ein Auskehrungsanspruch nur gegen diese, nicht aber gegen die Beklagte als deren Beauftragte. Die Mietüberschüsse für August und September 1999 könnten die Kläger nur zur Hälfte verlangen, weil der Rückübertragungsbescheid in diesem Zeitraum nur in Ansehung des Miteigentumsanteils der P. K., nicht aber in Ansehung des Miteigentumsanteils der M. J. unanfechtbar gewesen sei. Der Widerspruchsbescheid sei nämlich dem Miterben W. E. und seinen Erben nicht zugestellt worden. Unanfechtbar sei er erst mit dem Antrag des P. E. auf Entschädigung vom 30. September 1999 geworden.

II.

Das hält revisionsrechtlicher Prüfung nur teilweise stand.

1. Soweit die Kläger ihren Anspruch auf Auskehrung der Mietüberschüsse für die Monate Mai bis Juli 1999 weiterverfolgen, ist die Revision unzulässig.

a) Das Berufungsgericht hat die Revision zwar im Tenor des Berufungsurteils ohne Einschränkungen zugelassen. Das hat aber nicht zwingend zur

Folge, daß die Revision unbeschränkt zugelassen ist. Die Beschränkung der Zulassung einer Revision muß sich nämlich nicht aus dem Tenor, sie kann sich auch aus der Begründung ergeben, die für die Zulassung gegeben wird (BGHZ 48, 134, 136; BGH, Urt. v. 9. März 2000, III ZR 356/98, NJW 2000, 1794, 1796, insoweit in BGHZ 144, 59 nicht abgedruckt; Urt. v. 12. Juli 2000, XII ZR 159/98, WM 2000, 1967, 1968; Urt. v. 20. Mai 2003, XI ZR 248/02, NJW 2003, 2529; Senatsurt. v. 11. Juli 2003, V ZR 430/02, WM 2004, 234, 235; Senatsbeschl. v. 29. Januar 2004, V ZR 244/03, Umdruck S. 5). Allerdings muß aus den Entscheidungsgründen des Berufungsurteils mit ausreichender Klarheit hervorgehen, daß das Berufungsgericht die Möglichkeit einer revisionsrechtlichen Nachprüfung nur wegen eines abtrennbaren Teils seiner Entscheidung eröffnen wollte (Senat, Urt. v. 11. Juli 2003 aaO; Beschl. v. 29. Januar 2004 aaO).

b) So liegt es hier. Die von dem Berufungsgericht aufgeworfene Frage stellte sich für die Mietüberschüsse von Mai bis Juli 1999 genauso wie für die Monate August und September 1999. Das Berufungsgericht hat es aber nicht bei der Benennung der zu klärenden Frage belassen. Es hat vielmehr hinzugefügt, hiervon hänge ab, ob die Kläger die Mietüberschüsse ab dem 1. August 1999 vollständig oder nur zur Hälfte verlangen könnten. Diese zeitliche Eingrenzung ist nicht zufällig. Für die Monate Mai bis Juli 1999 hat das Berufungsgericht nämlich Ansprüche der Kläger auch insoweit verneint, als es den Übergang des Eigentums auf die Kläger nach dem Rückübertragungsbescheid des Amts zur Regelung offener Vermögensfragen vom 21. Januar 1994 als wirksam angesehen hat. In diesem Zeitraum sei die Beklagte nur Beauftragte der Verfügungsberechtigten gewesen und deshalb nicht selbst passivlegitimiert. Deshalb schieden Ansprüche der Kläger aus der Sicht des Berufungsge-

richts in diesem Zeitraum von vornherein auch insoweit aus. Aus der für die Auslegung der Zulassungsentscheidung maßgeblichen Sicht des Berufungsgerichts war die zulassungsrelevante Frage nur für die Monate August und September 1999 klärungsbedürftig. Darauf ist die Zulassung beschränkt. Daran würde es entgegen der Ansicht der Revision nichts ändern, wenn der Übergang des Eigentums in Ansehung des Miteigentumsanteils der M. J. ohnehin daran scheitern würde, daß die Kläger die ihnen aufgegebene Verpflichtung zur Zahlung von 2.643,45 DM an die Erben der M. J. nicht erfüllt hatten. Denn das ist nur ein Teilaspekt der Frage nach einem wirksamen Eigentumsübergang auch in Ansehung dieses Miteigentumsanteils, die das Berufungsgericht insgesamt der revisionsrechtlichen Überprüfung zugänglich machen wollte. Außerdem nimmt das Berufungsgericht, was die Revision übersieht und in der Sache nicht angreift, auf Seite 18 seines Urteils an, auch die Erben der M. J. hätten auf ihre Zahlungsansprüche aus dem Rückübertragungsbescheid wirksam verzichtet.

c) Gegen die Nichtzulassung der Revision in Ansehung der Mietüberschüsse für Mai bis Juli 1999 ist Beschwerde nicht, auch nicht hilfsweise erhoben. Die Kläger können diese auch nicht mehr einlegen.

2. Die im übrigen zulässige Revision ist begründet. Den Klägern steht aus § 816 Abs. 2 BGB ein Anspruch auf Auskehrung der vollen Mietüberschüsse für August und September 1999 zu.

a) Das Eigentum an dem Grundstück ist im Januar 1999 auf die Kläger übergegangen.

aa) Hierfür kommt es entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht darauf an, ob und wann der Rückübertragungsbescheid vom 21. Januar 1994 gegenüber allen Beteiligten bestandskräftig geworden ist. Richtig ist allerdings, daß die Zivilgerichte auf Grund der mit seinem Erlaß eingetretenen Tatbestandswirkung nur an das Bestehen dieses Bescheids als solches gebunden sind (Senatsurt. v. 19. Juni 1998, V ZR 43/97, NJW 1998, 3055, 3056). Es trifft auch zu, daß die zivilrechtlichen Wirkungen eines Bescheids gegenüber den Betroffenen gewöhnlich erst mit seiner Unanfechtbarkeit eintreten (Senatsurt. v. 14. März 1997, V ZR 129/95, VIZ 1997, 346; Senatsurt. v. 18. Januar 2002, V ZR 104/01, VIZ 2002, 422, 424).

bb) Das Berufungsgericht hat aber übersehen, daß das Vermögensgesetz die zivilrechtlichen Wirkungen eines Rückübertragungsbescheids nicht nur gemäß § 34 VermG mit seiner Unanfechtbarkeit eintreten läßt. Ein Rückübertragungsbescheid kann vielmehr nach § 33 Abs. 6 VermG auch für sofort vollziehbar erklärt werden. Die zivilrechtlichen Wirkungen des Sofortvollzugs eines Rückübertragungsbescheids waren zwar umstritten. Der Senat hat aber mit seinem Urteil vom 12. April 1996 (BGHZ 132, 306, 310 f.) entschieden, daß auch der sofort vollziehbare Rückübertragungsbescheid zur, wenn auch vorläufigen, Übertragung von Volleigentum am Restitutionsgegenstand führt. Deshalb ging Volleigentum an dem Grundstück auf die Kläger nicht erst mit Eintritt der Unanfechtbarkeit des Rückübertragungsbescheids vom 21. Januar 1994 über, sondern schon mit dem Eintritt von dessen sofortiger Vollziehbarkeit. Das setzt allerdings voraus, daß die sofortige Vollziehung des Bescheids gegenüber allen materiell Betroffenen angeordnet und damit auch ihnen allen gegenüber wirksam geworden ist (vgl. Senatsurt. v. 14. März 1997, V ZR 129/95, VIZ 1997, 346, 347).

cc) Das ist hier der Fall.

(1) Der Restitutionsbescheid ist allen Betroffenen gegenüber bekannt gemacht worden. Denn die Erben nach M. J. waren seinerzeit sämtlich durch die WBM vertreten, die auch in ihrer aller Namen Widerspruch eingelegt hatte. Der Bescheid vom 26. November 1998, durch den der Restitutionsbescheid vom 21. Januar 1994 für sofort vollziehbar erklärt wurde, ist indessen nicht allen Erben nach M. J. gegenüber bekannt gemacht und deshalb auch nicht unmittelbar allen Betroffenen gegenüber wirksam geworden (vgl. Senatsurt. v. 14. März 1997, V ZR 129/95, VIZ 1997, 346, 347). Zu diesen Erben gehörten nämlich nicht nur H. , S. und S. K. , denen der Bescheid zugestellt wurde, sondern auch W. E. . Diesem konnte der Bescheid zunächst nicht zugestellt werden, weil er zu diesem Zeitpunkt schon verstorben war.

(2) Dieser Mangel ist aber dadurch behoben worden, daß der Bescheid vom 26. November 1998 am 13. Januar 1999 P. E. als Testamentsvollstrecker des Nachlasses von W. E. zugeleitet wurde. Dadurch wurde er auch den Erben des W. E. gegenüber bekannt gemacht und damit auch ihnen gegenüber zivilrechtlich wirksam. Dies ergibt sich aus § 2213 Abs. 1 Satz 1 BGB. Danach kann ein Anspruch gegen den Nachlaß sowohl gegenüber dem Testamentsvollstrecker als auch gegenüber den Erben gerichtlich durchgesetzt werden. Ansprüche, über die - wie bei den Ansprüchen nach dem Vermögensgesetz - eine Verwaltungsbehörde im Verwaltungsverfahren zu entscheiden hat, können aber nicht unmittelbar durch eine Leistungsklage durchgesetzt werden, sondern nur durch Erlaß eines Verwaltungsakts. Dieser

ersetzt funktionell die gerichtliche Geltendmachung. Daraus folgt umgekehrt, daß ein Bescheid in Bezug auf einen Nachlaßgegenstand sowohl gegenüber dem Testamentsvollstrecker als auch den Erben gegenüber erlassen werden kann (BFH, NJW 1989, 936; Bamberger/Roth/J. Mayer aaO. § 2213 Rdn. 2; vgl. auch OVG Münster, NVwZ-RR 1997, 62, 63). Allerdings ist der Bescheid vom 26. November 1998 dem P. E. nicht durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen Berlin-Mitte, sondern durch das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen zugeleitet worden, das für den Erlaß des Bescheids nicht zuständig war. Das ist aber unschädlich. Denn durch die Anordnung der Senatsverwaltung der Finanzen von Berlin über die Auflösung des Amts zur Regelung offener Vermögensfragen Berlin-Mitte vom 28. Dezember 1998 (Amtsbl. Berlin 1999 S. 862) ist dieses Amt mit Wirkung vom 1. Januar 1999 aufgelöst und die Erledigung der bei ihm noch anhängigen offenen Anträge nach § 25 Abs. 1 Satz 3 VermG dem Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen übertragen worden, das deshalb auch die noch ausstehende Bekanntgabe gegenüber dem Nachlaß nach W. E. zu bewirken hatte.

(3) Unschädlich ist schließlich auch, daß das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen Berlin-Mitte in den Gründen des Bescheids vom 26. November 1998 irrig ausführte, W. E. sei dem Widerspruch nicht beigetreten, er erhalte den Bescheid - wie die übrigen Erben nach M. J. - nur nachrichtlich. Das aber ändert nichts daran, daß der Bescheid auch diesem gegenüber Wirkungen entfalten sollte und entfaltete, sobald er ihm bekannt gegeben war. Das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen Berlin-Mitte hatte W. E. in der Rolle des nachrichtlich zu Beteiligten nur deshalb aufgenommen, weil es glaubte, dieser habe den Rückübertragungsbescheid nicht angegriffen. Der Restitutionsausspruch aus dem Resti-

tutionsbescheid vom 21. Januar 1994 konnte gegenüber keinem der Beteiligten wirksam werden, solange der Widerspruch auch nur eines Beteiligten gegen den Restitutionsbescheid noch nicht abschließend beschieden war. Inhaltlich konnte die Anordnung seines Sofortvollzug in ihren Wirkungen nicht auf einzelne Beteiligte begrenzt, sondern nur umfassend angeordnet werden.

(4) Schließlich ist unerheblich, daß P. E. „nur“ eine Kopie des Duldungsbescheides übersandt worden ist. Der Zweck der Bekanntgabe nach § 41 VwVfG ist erreicht, wenn dem Adressaten eine zuverlässige Kenntnis des Inhalts des Bescheids verschafft wird. Diese Kenntnis vermittelt auch eine Fotokopie, wenn sie das Original nach Inhalt und Fassung vollständig wiedergibt (BVerwG, BVerwGE 104, 301, 314; BFH, BFHE 119, 219, 222; Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 6. Aufl., § 41 Rdn. 16). Außerdem muß die Kopie dem Empfänger zum Zwecke der Bekanntgabe überlassen werden (BVerwG, BVerwGE 104, 310, 314; NJW 1988, 1612, 1613). Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. In dem Bescheid vom 26. November 1998 war ausdrücklich eine Bekanntgabe des Bescheids auch gegenüber W. E. vorgesehen. Sie ist versucht worden und am Ableben des W. E. gescheitert. Der Bescheid vom 26. November 1998 ist P. E. am 13. Januar 1999 nicht zur bloß informellen Information überlassen, sondern mit förmlichen Anschreiben als Testamentsvollstrecker des W. E. übersandt worden, um die in dem Bescheid vorgesehene Bekanntgabe an W. E. zu erreichen. An dem Bekanntgabewillen des Landesamts zur Regelung offener Vermögensfragen in Berlin ändert auch der Umstand nichts, daß es in seinem Schreiben die Formulierung „zur Kenntnisnahme“ verwandte (vgl. BFH, BFHE 116, 467, 469). Damit hat das Amt nicht etwa eine mindere Form der Information gewählt, sondern nur den Zweck des Schreibens, nämlich P. E. den Bescheid bekannt zu machen, beschrieben.

dd) Der sofortige Vollzug des Rückübertragungsbescheids verschuf den Klägern unmittelbar Volleigentum. Dies war nicht davon abhängig, daß auch die anderen Bedingungen eingehalten wurden. Insbesondere kam es auch nicht darauf an, ob die Kläger die Zahlungspflichten aus dem Bescheid erfüllten oder ob die Verfügungsberechtigten auf ihre Ansprüche verzichteten. Die Erfüllung dieser Verpflichtungen oder ein Verzicht der Verfügungsberechtigten hierauf war zwar Voraussetzung für den endgültigen Erhalt des Eigentums, weil der Gesetzgeber mit dem Vermögensrechtsbereinigungsgesetz vom 20. Oktober 1998 (BGBl. I S. 3180) den Eintritt der Unanfechtbarkeit von der Erfüllung auch solcher Zahlungspflichten abhängig machte (§ 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 VermG in der seitdem geltenden Fassung) und eine abweichende Regelung für zuvor erlassene Bescheide, die noch nicht unanfechtbar geworden waren, nicht vorsah. Für den Erwerb vorläufigen Eigentums ist dies aber unerheblich. Erwarben die Kläger aber schon im Januar 1999 Eigentum, bedarf es auch keiner Entscheidung darüber, ob der Rückübertragungsbescheid vom 21. Januar 1994 nach Maßgabe der vor der Rückübertragung bestehenden Miteigentumsanteile schrittweise bestandskräftig werden konnte, obwohl nicht die früheren Miteigentumsanteile, sondern unter Aufhebung dieser Miteigentumsanteile das ungeteilte Eigentum auf die Kläger übertragen wurde.

b) Die Beklagte war auch Nichtberechtigter. Mit dem (vorläufigen) Übergang des Eigentums sind die Kläger nach § 17 Satz 1 VermG auch in die Mietverhältnisse der Mieter des Anwesens eingetreten. Dieser gesetzliche Vertragsübergang (dazu: BGH, Urt. v. 14. September 2000, III ZR 211/99, VIZ 2000, 734, 735) erfolgt zwar gewöhnlich erst mit dem Eintritt der Bestandskraft (BGH, Urt. v. 14. September 2000 aaO; Urt. v. 1. März 2001, III ZR 329/98,

ZOV 2001, 317). § 17 Satz 1 VermG stellt aber nur auf die „Rückübertragung“ und nicht auf deren Unanfechtbarkeit ab. Er greift seinem Wortlaut nach auch dann, wenn die Rückübertragung vorläufig erfolgt. Der Übergang der Mietverhältnisse in diesem Fall entspricht dem Sinn und Zweck der Vorschrift, da deren Schicksal bei einem vorläufigen Übergang des Eigentums ohne gleichzeitigen Übergang der Mietverhältnisse ungewiß wäre, was aber, wie schon das Bestehen des neben § 16 Abs. 2 VermG an sich nicht gebotenen § 17 Satz 1 VermG zeigt, gerade vermieden werden sollte. Nicht eingetreten sind die Kläger allerdings in den Hausverwaltungsvertrag der Beklagten mit den Erben der vormaligen Verfügungsberechtigten. Ein Hausverwaltungsvertrag kann zwar bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise wie ein Bauvertrag (für diesen: BGHZ 141, 203, 205 f.) als grundstücksbezogenes Rechtsverhältnis angesehen werden, das grundsätzlich nach § 16 Abs. 2 Satz 1 VermG auf den Restitutionsberechtigten übergehen würde. § 16 Abs. 2 Satz 1 VermG ist aber in Ansehung von Hausverwaltungsverträgen einschränkend auszulegen (BGH, Urt. v. 1. März 2001, III ZR 329/98, ZOV 2001, 317, 318). Durch die Restitution soll der Berechtigte sein Eigentum nicht nur als Rechtstitel zurückerlangen, sondern selbst wieder in Besitz nehmen können. Das aber würde vereitelt, wenn auch ein Hausverwaltungsvertrag auf ihn übergehen würde. Geht der Hausverwaltungsvertrag aber nicht auf den Berechtigten über, kann er dem Verwalter auch kein Recht zum Besitz und auch nicht das Recht vermitteln, Mieten einzuziehen.

c) Es fehlt auch nicht an einem Bereicherungsverhältnis zwischen den Klägern und der Beklagten. Hierfür kommt es entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts weder auf das Ende des Hausverwaltungsvertrags noch darauf an, für wen die Beklagte nach dem Auslaufen des Hausverwaltungsvertrags

tätig wurde. Die Zahlungen der Mieter an die Beklagte konnten seit Mai 1999 den Klägern gegenüber nicht mehr zur Erfüllung von deren Mietzinsverpflichtungen führen, weil der Hausverwaltungsvertrag keine Grundlage mehr für eine Empfangszuständigkeit der Beklagten war. Den Klägern gegenüber führten diese Zahlungen erst und nur dadurch zur Erfüllung, daß diese die Beklagte verklagten und damit (BGH, Urt. v. 20. März 1986, III ZR 236/84, NJW 1986, 2104, 2106, RGZ 106, 44, 45; Bamberger/Roth/Bub, aaO, § 182 Rdn. 3) die Zahlungen der Mieter an die Beklagte genehmigten (BGH, Urt. v. 15. Mai 1986, VII ZR 211/85, NJW 1986, 2430; Urt. v. 9. Februar 1989, IX ZR 145/87, NJW 1989, 1348, 1350, 1351 insoweit in BGHZ 106, 375 nicht abgedruckt; Bamberger/Roth/Wendehorst, aaO, § 816 Rdn. 30). Verfügungen der Verfügungsberechtigten haben die Kläger damit nicht genehmigt. Deshalb konnte ein Bereicherungsverhältnis zu diesen auch nicht entstehen.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97 Abs. 1, 92, 91a ZPO. Die Kosten des übereinstimmend für erledigt erklärten Teils waren, wie von dem Berufungsgericht entschieden, beiden Parteien je zur Hälfte, die übrigen Kosten nach dem geänderten Umfang des jeweiligen Obsiegens und Unterliegens aufzuerlegen.

Wenzel

Tropf

Lemke

Gaier

Schmidt-Räntsch