

BGH zum Aufwendungsersatz für staatlichen Verwalter*

I. Einleitung

Mit der zu besprechenden Entscheidung nimmt der *BGH* Stellung zu der sowohl in der Literatur als auch in der unterinstanzlichen Rechtsprechung umstrittenen Frage, ob der staatliche Verwalter für Maßnahmen an einem restituierten Vermögenswert einen Kostenerstattungsanspruch gegenüber dem Berechtigten geltend machen kann. Bis zur Aufhebung der staatlichen Verwaltung am 31.12.1992 war ein staatlicher Verwalter gem. § 15 I VermG zur Sicherung und ordnungsgemäßen Verwaltung des entsprechenden Vermögenswertes verpflichtet. Staatliche Verwalter waren die im Jahre 1990 neu gegründeten Wohnungsbaugesellschaften mbH als jeweilige Teilrechtsnachfolgerinnen des VEB Kommunale Wohnungsverwaltung. Vorliegend hatte der 3. *Zivilsenat* des *KG*¹ entsprechend seiner bis dahin entwickelten Rechtsprechung² der Klage eines staatlichen Verwalters gegen eine Grundstückseigentümerin auf Ersatz der Kosten für zwischen Dezember 1990 und April 1991 in Auftrag gegebenen Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten stattgegeben. Es hat sich hierbei in teilweisen Widerspruch zu der Rechtsprechung des *LG Berlin*³ gesetzt. Die von der unterlegenen Beklagten eingelegte Revision hatte vor dem 3. *Zivilsenat* des *BGH* keinen Erfolg. Schon angesichts der großen Anzahl der Rechtsstreitigkeiten um ähnliche Aufwendungsersatzansprüche gegen Eigentümer und sonstige Rechtsinhaber hat sich die Entscheidung des *BGH* Aufmerksamkeit gesichert. Weiterhin verdient die Entscheidung auch wegen der zuvor kontrovers geführten Diskussion in der Literatur⁴ um einen entsprechenden Aufwendungsersatzanspruch Beachtung.

* Zu *BGH*, Beschl. V. 30.7.1997 – III ZR 157/96 VIZ 1997, 643.

1) Urteil vom 8.5.1996 – 3 U 367/95

2) *KG*, VIZ 1996, 532 (533); *KG*, GE 1996, 409 ff. = ZOV 1996, 133; *KG*, GE 1996, 799 ff.

3) Einen Aufwendungsersatzanspruch verneint etwa *LG Berlin*, ZOV 1996, 133 (134); a.A. wohl *LG Berlin*, VIZ 1996, 416 (417).

4) Einen Anspruch bejaht *Gemmecke*, OV spezial 1993, 1 (5); *Gohrke*, ZOV 1996, 404 ff.; *Budde*, in: *Fieberg/Reichenbach/Messerschmidt/Neuhaus*, VermG (Stand: Oktober 1996), § 11 a Rdnr. 30; *Nethe*, ebda., § 15 Rdnr. 10; a.A. *Heinz/Schuldei*, ZOV 1996, 172 ff. = GE 1996, 640 ff.; *Fischer*, GE 1996, 1464 ff.; zusammenfassend *Fehmel*, GE 1997, 516 ff.

II. Die Entscheidung des BGH

Der *BGH* stützt sich bei seiner Entscheidung auf zwei tragende Gründe für die Anerkennung des Ersatzanspruches, die im Ergebnis nicht überzeugen können.

1. Das Gericht stellt die Innehabung der echten Treuhänderstellung des staatlichen Verwalters in den Vordergrund seiner Entscheidungsbegründung. Bereits diese Treuhänderstellung rechtfertige ungeachtet der öffentlichrechtlichen Natur der Verwaltungstätigkeit die Anwendbarkeit des § 670 BGB zumindest analog. Auf den ersten Blick erscheint es als überraschend, daß sich der *BGH* ausgerechnet auf § 11 a III 1 VermG als für den staatlichen Verwalter letztendlich begünstigende Norm zu stützen vermag, da § 11 a III 1 VermG doch ausschließlich die Pflichten des staatlichen Verwalters regelt. Obwohl die Vorschrift auf die Pflichten des im BGB normierten Auftragsrechts verweise, worunter neben der Auskunfts- und Rechenschaftspflicht nach § 666 BGB und der Verzinsungspflicht nach § 668 BGB auch die Herausgabepflicht nach § 667 BGB falle⁵, könne man bei dem Anspruch gem. § 667 BGB die auf den verwalteten Gegenstand erbrachten Aufwendungen als Abzugsposten berücksichtigen. Der nun regelmäßig für den Anspruch gegen den staatlichen Verwalter nach § 667 BGB vorliegende sowie überschießende Abzugsposten verwandelt sich so gewissermaßen zu einem Anspruch zugunsten des staatlichen Verwalters.
2. Daß § 15 II 2 VermG – die zur Sicherung und Verwaltung des Vermögenswertes mithin berechtigende und verpflichtende Vorschrift – nicht die entsprechende Anwendung des dem staatlichen Verwalter anspruchsverleihende Norm des § 3 III 4 VermG steht dem staatlichen Verwalter ein Kostenerstattungsanspruch gegen den Restitutionsberechtigten für besondere Instandsetzungsmaßnahmen nach Maßgabe des § 3 III 3 VermG zu. Der *BGH* meint hierzu, daß für einen Aufwendungsersatzanspruch eine weitergehende, ausdrückliche gesetzliche Regelung, die offensichtlich fehlt, nicht unbedingt nötig sei. Er führt hierzu aus, daß § 3 III 4 VermG nur für eine besondere Fallkonstellation einen ausdrücklichen Kostenerstattungsanspruch normiere. Hier könne man in einem besonderen Fall nicht mehr auf allgemeine Regelungsprinzipien zurückgreifen, wie sie dem Auftragsrecht oder dem Recht der Geschäftsführung ohne Auftrag zugrunde lägen.

⁵⁾ Zu den Pflichten näher *BGH*, NJW 1994, 2488 f.; *BGH*, VIZ 1996, 218 f.; *Kieth*, VIZ 1996, 521 (522).

III. Kritik und Konsequenzen der Entscheidung

1. Es soll hier nicht nochmals vertieft das erörtert werden, womit sich die Entscheidung nicht auseinandergesetzt hat⁶. Klärungsbedürftig bleibt jedoch die Anwendbarkeit des § 670 BGB. Der BGH ließ es ausdrücklich offen, ob § 670 BGB direkt oder analog anzuwenden sei. Sicherlich kommt eine direkte Anwendung des § 670 BGB nicht in Betracht.

Die Heranziehung des staatlichen Verwalters zu Dienstleistungen aufgrund des Vermögensgesetzes begründet eine öffentlich-rechtliche Beziehung⁷. Es ist anerkannt, daß § 670 BGB in Konstellationen, in denen jemand durch gesetzliche Vorschriften zu Leistungen verpflichtet wird, keine Anwendung findet⁸. Konsequenterweise müßte hier der BGH mit seiner „Abzugskonstruktion über § 667“ auch über das beachtliche Argument des *LG Berlin* hinweg, wonach der Eigentümer während der staatlichen Verwaltung keinerlei Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit seinem Vermögensgegenstand gehabt habe; insoweit könne er auch nichts erspart haben⁹. Dieses Argument bleibt unwiderlegt. Um § 670 BGB wenigstens analog anwenden zu können, hätte der BGH den Nachweis einer planwidrigen Lücke führen müssen. Die gesetzliche Lücke oder die Annahme eines „redaktionellen Versehens“¹⁰ im überaus detaillierten Regelungswerk des Vermögensgesetzes wäre jedoch eine Unterstellung. Bereits die §§ 7 VII, 14 a VermG zeigen, daß Erstattungsansprüche des staatlichen Verwalters vom Gesetzgeber berücksichtigt wurden. Die vom Gesetzgeber zudem vorgenommene Differenzierung in § 11 a III VermG und § 11 b I VermG zeigt, daß die Rechtsfolgenproblematik bei der Aufhebung der staatlichen Verwaltung erkannt wurde¹¹. Da der BGH jedoch die Anwendbarkeit des Auftragsrechts wegen des dahinterstehenden allgemeinen Regelungsprinzips für maßgeblich betrachtet, mußter er sich nicht die Frage nach der planwidrigen Lücke stellen. Wohl deswegen ließ die Entscheidung auch offen, ob § 670 BGB direkt oder analog anzuwenden sei.

6 vgl.dazu *Fehmel*, GE 1997, 516 (517 f.)

7 *Hummert*, in: *Säcker*, VermR, 1995, § 11 a Rdnr. 11; *Kinne*, ZOV 1992, 59 (60), *Heinz/Schuldei*, ZOV 1996, 172 (174)

8 *Palandt/Thomas*, BGB, 56. Auflage (1997), § 670 Rdnr. 14.

9 *LG Berlin*, ZOV 1996, 133 (134); so auch *Fischer*, GE 1996, 1464 (1466)

10 A. A. *freilich KG*, VIZ 1996, 532 (533); *KG*, GE 1996, 799 (801).

11 vgl. dazu *Heinz/Schuldei*, ZOV 1996, 172 (173); *Fischer*, GE 1996, 1464 (1466)

2. Mit der Entscheidung des BGH ist schlagartig die Frage nach dem Umfang des Ersatzanspruches wegen durchgeführter Erhaltungs- und Sicherungsmaßnahmen an den Vermögenswerten in den Vordergrund gerückt. Der BGH erteilt den Wohnungsbaugesellschaften sicherlich keinen Freibrief für unwirtschaftliche oder gar verschwenderische Maßnahmen, ist jedoch im Ansatz großzügig und weicht die Grenze zwischen notwendigen und nützlichen Aufwendungen ohne Anlaß auf. Die obergerichtlichen Vorgaben beschränken sich auf zwei Faustformeln: Zum einen sei „kein allzu enger Maßstab“ anzulegen; zum anderen sollen in Präzisierung dieses Maßstabes die Arbeiten, die im Zusammenhang mit den zur Substanzerhaltung unbedingt gebotenen Maßnahmen ausgeführt wurden, einem „Gebot wirtschaftlicher Denkungsart“ entsprechen.

Mit der Anwendung des § 670 BGB zum einen und mit der Schaffung dieser Maßstäbe zum anderen wurde der Gefahr für die Grundstückseigentümer, daß sie Ansprüchen aufgrund eigenmächtiger und nicht im Interesse des Berechtigten liegender Handlungen der staatlichen Verwalter nun schutzlos ausgesetzt werden, jedoch Vorschub geleistet. Im übrigen zeigt sich auch hier, daß der Anspruch aus § 670 BGB auf vorliegende Fälle nicht paßt und unsachgerecht ist. Das Auftragsrecht des BGB sieht vor, daß vor besonders umfangreichen sowie unverhältnismäßigen Aufwendungen ein Beauftragter regelmäßig bei dem Auftraggeber zurückfragen muß¹². Diesen Schutz, den das Auftragsrecht des BGB dem Auftraggeber zubilligt, versagt der BGH jedoch zwangsläufig den Eigentümern, war ihnen doch jeglicher Einfluß unmöglich. Für die Anwendung des § 670 BGB fehlt es mithin auch an einem dem Auftragsrecht entsprechenden Verhältnis zwischen miteinander in Beziehung stehendem Auftraggeber und Beauftragtem.

Der staatliche Verwalter kann nicht jede Aufwendung ersetzt verlangen. In einer früheren Entscheidung entwickelte der BGH den Grundsatz, wonach das Gesetz einen Beauftragten zur Sparsamkeit verpflichte und ihm die sorgfältige Prüfung abverlange, ob der Aufwand den Interessen des Auftraggebers entspreche, angemessen und im vernünftigen Verhältnis zum Geschäftsergebnis stehe¹³. Unangemessene Aufwendungen müssen zu Lasten des Beauftragten gehen¹⁴. Präzisiert werden kann die Formel mit den Gesetzesmaterialien zum Vermögensgesetz¹⁵, in denen es in der Begründung zu § 3 VermG hinsichtlich der Berechtigung von Maßnahmen am Vermögenswert heißt, daß nur das unbedingt

12 vgl. *Steffen*, in: RGRK, 12. Aufl. (1978), § 670 Rdnr. 6; *Schellhammer*, ZivilR, 2. Aufl. (1996), S. 220, Rdnr. 584

13 *BGHZ* 95, 375 (388) = *NJW* 1986, 310.

14 *Soergel/Mühl*, BGB, 11. Auflage (1980), § 670 Rdnr. 4; *Staudinger/Wittmann*, BGB, 12. Auflage (1991), § 670 Rdnr. 9.

15 BT-Dr 11/7831, S. 5; darauf weist *Fehmel*, GE 1997, 516 (517), hin

Erforderliche durchzuführen sei. Dies muß konsequenterweise auch bei der Erstattungsfähigkeit gelten. Daher sind die nun vom BGH vorgelegten Kriterien in ihrer Großzügigkeit abzulehnen.

Korrigiert werden kann dies mit entsprechend hohen Anforderungen an den Abrechnungen, die die staatlichen Verwalter den Grundstückseigentümern bzw. den unterinstanzlichen Gerichten vorlegen¹⁶. In diesem Zusammenhang verdient ein Urteil des KG besondere Aufmerksamkeit, das die Entscheidung des BGH treffend ergänzt¹⁷. Danach müsse der staatliche Verwalter substantiiert darlegen und notfalls beweisen, daß die von ihm in der Abrechnung aufgeführten Aufwendungen einer ordentlichen Bewirtschaftung entsprachen, selbst wenn vor der Wende in der ehemaligen DDR eine andere Praxis üblich war.

IV. Zusammenfassung

Der BGH hat vorerst entschieden, daß ein staatlicher Verwalter trotz fehlender gesetzlicher oder gesetzesanaloger Grundlage Aufwendungsersatz vom Eigentümer verlangen kann. Dies ist auch angesichts des großzügig gewählten Maßstabs hinsichtlich der Erforderlichkeit durchgeführter Maßnahmen eine fiskalisch überaus günstige Entscheidung: In der wirtschaftlichen Realität bedeutet der Beschluß eine milliardenhohe Entlastung der Wohnungsbaugesellschaften, deren Gesellschafter praktisch durchgängig Gebietskörperschaften sind, und somit eine Entlastung der öffentlichen Haushalte.

¹⁶ Krit. zu der Abrechnungspraxis *Fehmel*, ZOV 1994, 89 ff; ders., GE 1997, 516 ff.

¹⁷ KG, ZOV 1994, 54.