

Bauaufsicht würden vertragliche Beziehungen zwischen dem bauausführenden Betrieb und dem Eigentümer der Gebäude entstehen, ist gesetzlich nicht begründet. Eine dahingehende Auslegung der angeführten baurechtlichen Bestimmungen würde dann zu unbilligen Ergebnissen führen, wenn ein Betrieb beauftragt wird, Bauwerke abzubauen, deren Eigentümer mittellos oder unbekanntes Aufenthalts sind, da der Betrieb dann seine Forderungen nicht realisieren könnte.

Auch die Formulierung im Schreiben der Staatlichen Bauaufsicht, „die entstandenen Abbruchkosten sind von der Erbengemeinschaft (den Klägern) zu tragen“, gibt den Verklagten keine Rechtsgrundlage für die Geltendmachung derartiger Ansprüche gegen die Kläger.

Der Verklagte zu 1) hat wegen der geleisteten Abbrucharbeiten auch keine Ansprüche gegen die Kläger auf Ersatz seiner Aufwendungen nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag.

Gemäß § 677 BGB liegt Geschäftsführung ohne Auftrag nur dann vor, wenn jemand ein Geschäft für einen anderen besorgt, ohne von ihm beauftragt oder ihm gegenüber sonst dazu berechtigt zu sein. Für die Geschäftsführung ohne Auftrag ist es somit typisch, daß ein Bürger oder eine juristische Person ohne vertragliche oder gesetzliche Ermächtigung Angelegenheiten eines anderen in dessen Interesse wahrnimmt. Im vorliegenden Falle war der Verklagte zu 1) aber durch die im Rahmen der geltenden baurechtlichen Vorschriften von der Staatlichen Bauaufsicht erlassene Verfügung gegenüber den Klägern zur Vornahme der Abbrucharbeiten berechtigt. Somit sind die Voraussetzungen für das Vorliegen einer Geschäftsführung ohne Auftrag schon vom Wortlaut des Gesetzes her nicht gegeben.

Darüber hinaus ist die Geschäftsführung ohne Auftrag ein Rechtsinstitut des Zivilrechts, das immer nur dann anwendbar ist, wenn sich die Beteiligten gleichgestellt gegenüberstehen, es sei denn — darauf wurde bereits hingewiesen —, daß besondere gesetzliche Bestimmungen eine Anwendung zivilrechtlicher Vorschriften auch auf Beziehungen anderer Art vorsehen (vgl. dazu Göhring in NJ 1969 S. 308 f.). Diese Voraussetzungen liegen hier aber nicht vor. So war der Verklagte gegenüber der Staatlichen Bauaufsicht verpflichtet, die angewiesenen Abbrucharbeiten durchzuführen, während die Kläger als Eigentümer der Gebäude nicht berechtigt waren, ihm die Ausführung dieser Arbeiten zu untersagen. Auch ist der Verklagte zu 1) für seine Tätigkeit nicht den Klägern gegenüber rechenschaftspflichtig, wie es beim Vorliegen einer Geschäftsführung ohne Auftrag gemäß § 681 BGB in Verbindung mit § 666 BGB der Fall wäre, sondern er hat lediglich der Staatlichen Bauaufsicht Auskunft und Rechenschaft über die Erfüllung der ihm von dort erteilten Verfügung zu geben.

Aus diesen Darlegungen folgt, daß der Verklagte zu 1) gegenüber den Klägern nicht als Geschäftsführer ohne Auftrag handelte.

Im vorliegenden Falle wurde die Staatliche Bauaufsicht nur deshalb tätig, weil die Kläger die ihnen als Eigentümer obliegenden Pflichten zur Erhaltung und Sicherung des Bauwerkes nicht wahrgenommen haben. Die Anordnung der Abbruchmaßnahmen stellt somit eine dem Recht der staatlichen Leitung und Organisation zuzuordnende Ersatzvornahme dar. Wer jedoch — wie hier der Verklagte zu 1) — einem Staatsorgan in dessen Aufträge bei der Durchführung einer Ersatzvornahme Hilfe leistet, handelt nicht für denjenigen, gegenüber dem die Ersatzvornahme erfolgt, als Geschäftsführer ohne Auftrag, sondern er wird als Beauftragter des betreffenden Staatsorgans tätig.

Beauftragt also die Staatliche Bauaufsicht einen Betrieb gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 6 BauaufsichtsVO bzw. gemäß § 54 DBO mit dem Abbruch von Bauwerken oder mit anderen in der BauaufsichtsVO genannten Arbeiten, so entstehen dadurch keine zivilrechtlichen Beziehungen zwischen dem beauftragten Betrieb und dem Eigentümer bzw. Rechtsträger des betreffenden Bauwerkes. Der mit dem Abbruch bzw. den anderen Arbeiten beauftragte Betrieb und dessen Inhaber haben deshalb keinen Anspruch auf Vergütung dieser Leistungen gegenüber dem Eigentümer des Gebäudes. Ein solcher Anspruch besteht lediglich gegenüber der Staatlichen Bauaufsicht, die den Auftrag erteilt hat. Diese kann vom Gebäudeeigentümer Erstattung der von ihr aufgewandten Beträge verlangen (vgl. dazu Göhring, a. a. O.).

Der Verklagte zu 1) hat also keine Forderungen gegenüber den Klägern; er kann somit nicht gemäß § 387 BGB gegen die ihnen zustehenden Grundschild- und Zinsforderungen aufrechnen. Er ist vielmehr verpflichtet, diese fälligen Verbindlichkeiten zu erfüllen.

### § 3 GVG; § 14 SVG-VO.

**Für Streitigkeiten zwischen einem volkseigenem Betrieb und einer Konsumgenossenschaft über die Höhe des Mietzinses für einen Lagerraum sind die Staatlichen Vertragsgerichte zuständig.**

**BG Frankfurt (Oder), Urt. vom 31. Juli 1970 — BCB 15/70.**

Der Kläger (VEB Kommunale Wohnungsverwaltung) verlangt von der Verklagten (Konsumgenossenschaft) für einen an diese vermieteten Lagerraum einen höheren Mietzins.

Das Kreisgericht hat die Verklagte antragsgemäß verurteilt. Gegen diese Entscheidung hat die Verklagte Berufung eingelegt und beantragt, unter Abänderung der angefochtenen Entscheidung die Klage abzuweisen. Die Berufung ist begründet.

Aus den G r ü n d e n :

Das Kreisgericht hat unterlassen zu prüfen, ob es für diese Art von Streitigkeiten sachlich zuständig war. Die sachliche Zuständigkeit eines Gerichts ist ausschließlicher Natur und deshalb jeder Disposition der Parteien entzogen. Deshalb haben die Gerichte gemäß § 3 GVG ihre sachliche Zuständigkeit in jedem Rechtsstreit von Amts wegen zu prüfen und festzustellen, ob nicht ein anderes staatliches Organ nach dem Gesetz für die Regelung dieser Angelegenheit zuständig ist.

Nach § 14 Abs. 1 der VO über die Aufgaben und die Arbeitsweise des Staatlichen Vertragsgerichts in der Fassung der AnpassungsVO vom 13. Juni 1968 (GBl. II S. 363) sind, soweit gesetzlich nichts anderes festgelegt ist, die Staatlichen Vertragsgerichte für die Entscheidung von Streitfällen bei der Gestaltung und Erfüllung von Verträgen nach dem Vertragssystem und sonstigen vermögensrechtlichen Streitigkeiten zwischen sozialistischen Betrieben, sozialistischen Genossenschaften, staatlichen Organen, gesellschaftlichen Organisationen und Betrieben mit staatlicher Beteiligung ausschließlich zuständig.

Diese Regelung hat eine Erweiterung in der Fassung der VO über die Aufgaben und die Arbeitsweise des Staatlichen Vertragsgerichts vom 12. März 1970 (GBl. II S. 205) erfahren. Der Kläger ist ein volkseigener Betrieb, die Verklagte eine sozialistische Genossenschaft. Beide streiten sich um die Gestaltung eines entgeltlichen Nutzungsvertrags hinsichtlich der Höhe des monatlich zu zahlenden Entgelts. Es geht hierbei