{T 0/2}
5P.119/2000/bnm

II. Z I V I L A B T E I L U N G
**********

24. Juli 2000

Es wirken mit: Bundesrichter Reeb, Präsident der II. Zivilabteilung, Bundesrichter Weyermann, Bundesrichter Bianchi, Bundesrichter Raselli, Bundesrichter Merkli und Gerichtsschreiber Schneeberger.

_____

In Sachen

B.B._____, Beschwerdeführerin, vertreten durch Fürsprecherin Sybille Käslin, Luisenstrasse 46, 3005 Bern,

gegen

Kanton B e r n, handelnd durch die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern, Münstergasse 2, 3011 Bern, Beschwerdegegner,
Verwaltungsgericht (Verwaltungsrechtliche Abteilung) des Kantons B e r n,

betreffend
Staatshaftung,
hat sich ergeben:

A.- B.B._____ ist Eigentümerin des Grundstückes GB-Nr. x in C., auf dem sich 14 Garagen und ursprünglich zwölf zum Teil inzwischen zu grösseren Einheiten zusammengelegte Mietwohnungen befinden. Weil die Eigentümerin vorübergehend nicht in der Lage war, die Hypothekarzinsen zu zahlen, kündigte ihr die Bank die Geschäftsbeziehungen per 31. Dezember 1995 und stellte am 17. Januar 1996 das Betreibungsbegehren auf Grundpfandverwertung im Betrag von 1,21 Mio. Fr. Auf Begehren der Gläubigerin stellte das Betreibungs- und Konkursamt Berner Jura-Seeland, Dienststelle C_____, die Liegenschaft per 1. April 1996 unter die amtliche Verwaltung durch die O._____ SA in Z._____, die dieses Amt bis Ende 1996 versah. Anschliessend besorgte das Betreibungsamt die Verwaltung selber. Auf die für den 29. August 1997 anberaumte öffentliche Versteigerung konnte verzichtet und das Betreibungsverfahren abgeschlossen werden, weil B.B._____ ein anderes Kreditinstitut gefunden hatte, das die Hypothek ablöste. Die amtliche Verwaltung endete per 31. August 1997.

B.- Das Begehren von B.B._____, mit dem sie vom

Kanton Bern Schadenersatz in der Höhe von Fr. 109'496.60 nebst Zins von 5 % seit dem 15. Juli 1997 verlangt hatte und das sie vor allem mit mangelhafter Verwaltung vom 1. April 1996 bis 31. August 1997 begründet hatte, lehnte der Regierungsrat des Kantons Bern am 28. April 1999 ab.

Die von B.B._____ gegen den Kanton Bern eingelegte Staatshaftungsklage, mit der sie um Zuspruch von Fr. 109'326.60 nebst 5 % Zins seit dem 15. Juli 1997 und eines gerichtlich zu bestimmenden Anteils von Insertionskosten verlangt hatte, wies das Verwaltungsgericht des Kantons Bern mit Urteil vom 18. Februar 2000 ab.

C.- B.B._____ beantragt mit staatsrechtlicher Beschwerde, der verwaltungsgerichtliche Entscheid sei aufzuheben und ihr seien Fr. 109'326.60 nebst 5 % Zins seit dem 15. Juli 1997 sowie ein gerichtlich zu bestimmender Anteil von Insertionskosten zuzusprechen; eventuell seien die Akten zu neuer Entscheidung an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.

Das Verwaltungsgericht hat auf Vernehmlassung verzichtet und beantragt unter Hinweis auf sein Urteil, die Beschwerde sei abzuweisen. Der Kanton Bern schliesst auf Abweisung der Beschwerde.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.- a) Vor Inkrafttreten des revidierten SchKG konnten kantonal letztinstanzliche Entscheide, mit denen über die Haftung des Kantons für Handlungen seiner Betreibungsbeamten befunden worden war, nur mit staatsrechtlicher Beschwerde an das Bundesgericht weitergezogen werden, falls der betreffende Kanton über Art. 6 Abs. 1 aSchKG hinaus gehend eine eigene, der persönlichen Haftung des Betreibungs- und Konkursbeamten vorgehende Verantwortlichkeit für das Verhalten seiner Beamten eingeführt hatte (BGE 120 Ia 377 E. 1 und 2, 118 III 1 E. 2b; so hier Art. 47 und 49 des Gesetzes über das öffentliche Dienstrecht des Kantons Bern vom 5. November 1992, BSG 153.01). Die Schadenersatzforderung gegen den persönlich haftenden Beamten selbst gemäss Art. 5 Abs. 1 aSchKG galt jedoch als Zivilanspruch und der Entscheid darüber war mit Berufung an das Bundesgericht weiterziehbar (BGE 108 III 71 E. 4 S. 75; P.-R. Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et faillite, Bd. I: Art. 1 - 88 SchKG, N 7 zu Art. 5 SchKG und N 19 zu Art. 7 SchKG; so auch das unveröffentlichte Urteil des Bundesgerichts vom 28. März 1995 i.S. A., E. 3, zu Art. 426 ZGB sowie BGE 121 III 204 E. 2a S. 208 zu Art. 42 Abs. 1aZGB; vgl. weiter Art. 928 Abs. 1 OR).

b) Im seit dem 1. Januar 1997 geltenden Art. 5 Abs. 1 und 2 SchKG wird primär und gegenüber dem Geschädigten

exklusiv der Kanton für widerrechtliche Schadenszufügung seiner Beamten und Angestellten haftpflichtig erklärt. Dieser haftpflichtrechtliche Systemwechsel wird damit begründet, dass der Gesetzgeber einer allgemeinen Tendenz folgend die persönliche Haftung der Beamten durch eine Verantwortlichkeit des Gemeinwesens ablösen wollte (BGE 121 III 204 E. 2a S. 208; Gilliéron, a.a.O. N 8 f., 11 f. und 14 zu Art. 5 SchKG; s. zuletzt Art. 46 Abs. 2 ZGB und zuvor schon Art. 429 aAbs. 2 ZGB). Bei Art. 5 Abs. 1 SchKG handelt es sich um eine ausschliesslich auf Bundesrecht beruhende Kausalhaftung (Gilliéron, a.a.O. N 14, 17 und 38 zu Art. 5 SchKG; D. Gasser, in: Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Bd. I: Art. 1 - 87 SchKG, N 2 f. und 8 bis 10 zu Art. 5 SchKG), wobei den Kantonen freigestellt ist, ob sie den Verwaltungsweg oder den Gerichtsweg vorsehen und ob sie eine oder zwei Instanzen zur Verfügung stellen wollen; das Verfahren regeln die Kantone (Gilliéron, a.a.O. N 17 f. zu Art. 7 SchKG; Amonn/Gasser, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 6. Aufl. 1997, § 5 Rz 6 und 19 S. 32 und 34; Gasser, a.a.O. N 54, 58 f. und 61 zu Art. 5 SchKG).

2.- Hier ergeben sich übergangsrechtliche Probleme aus den Umständen, dass die Zwangsverwaltung am 1. April 1996, mithin vor Inkrafttreten des revidierten Art. 5 SchKG, begonnen hatte und am 31. August 1997 endete. Mangels einschlägiger Normen (vgl. Art. 2 der Schlussbestimmungen zur Änderung des SchKG vom 16. Dezember 1994) muss auf allgemeine Regeln abgestellt werden, wobei zu unterscheiden ist, ob sich geltendes Recht in materieller und/oder in verfahrensrechtlicher Hinsicht geändert hat. Insoweit folgt die Anwendbarkeit neuen Rechts unterschiedlichen übergangsrechtlichen Regeln (Kölz/Häner, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 2. Aufl. 1998, Rz 78 S. 29; F. Gygi, Verwaltungsrecht, S. 112 f.; A. Kölz, Intertemporales Verwaltungsrecht, ZSR 102/1983 II S. 206 ff. und 222 f.).

a) Intertemporalen Regeln für materielles Recht untersteht hier zweifellos die Frage, ob das seit dem 1. Januar 1997 vorliegendenfalls nicht mehr anwendbare kantonale Recht über die Verantwortlichkeit des Beschwerdegegners (E. 1a hiervor) oder das neue Recht (E. 1b hiervor) zur Anwendung gelangt.

Die Rechtmässigkeit eines Verwaltungsaktes bestimmt sich in materiellrechtlicher Hinsicht nach Massgabe des zur Zeit seines Erlasses geltenden Rechts (BGE 125 II 591 E. 4e/aa S. 598; 122 V 28 E. 1; 120 Ib 317 E. 2b). Hat das Recht vor Erlass des (erstinstanzlichen) Verwaltungsaktes und vor Abschluss des die strittigen Rechtsfolgen auslösenden Sachverhalts geändert, gilt in analoger Anwendung von Art. 1 SchlTZGB regelmässig der Grundsatz der Nichtrückwirkung neuen Rechts; jedoch wird auch dieses sofort angewendet (vgl. Art. 2 Abs. 1 und 2 SchlTZGB), wenn es öffentliche Interessen

gebieten (BGE 123 II 359 E. 3 mit Hinw.; 112 Ib 39 E. 1c). Auf Dauersachverhalte, die vor dem Inkrafttreten des neuen Rechts begonnen hatten und nachher abgeschlossen wurden oder noch andauern, wird neues Recht angewendet, es sei denn, das Übergangsrecht sehe eine andere Regel vor (BGE 124 III 266 E. 3e S. 271 f.; 123 V 133 E. 2b; 122 V 6 E. 3a, 405 E. 3b/aa; 119 II 46 E. 1; Kölz, a.a.O. S. 160 ff.). Daher untersteht der
eine Einheit bildende Sachverhalt, während dessen Verlauf materielles Recht geändert wird, dem neuen Recht (BGE 123 V 28 E. 3a; 121 V 97 E. 1a).

Entgegen der Ansicht des Verwaltungsgerichts, das sich mit dem in E. 1b geschilderten Systemwechsel nicht auseinander setzt, ist vorliegend neues Schuldbetreibungs- und Konkursrecht (Art. 5 Abs. 1 SchKG) anzuwenden, weil die Haftungsordnung des kantonalen Rechts am 1. Januar 1997, mithin während der staatlichen Zwangsverwaltung, vom revidierten SchKG abgelöst wurde und das Verwaltungsgericht (als einzige kantonale Instanz) erst am 18. Februar 2000 entschieden hat, als das neue Recht schon längst galt. Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob öffentliche Interessen eine sofortige Anwendung des neuen Rechts erforderlich machen. Der ohnehin allein anwendbare Art. 5 SchKG verdrängt kantonales Verantwortlichkeitsrecht (Art. 49 Abs. 1 BV; vgl. BBl. 1997 I S. 215 f. zu EArt. 40; vgl. zu Art. 2 aUebBestBV BGE 125 II 56 E. 2b; 124 I 107 E. 2a; 123 I 313 E. 2b).

b) Die intertemporalrechtlichen Regeln zum Verfahrensrecht gebieten, geändertes Prozessrecht in analoger Anwendung von Art. 2 SchlTZGB sofort anzuwenden, sofern einschlägige Übergangsbestimmungen nicht etwas anderes vorsehen und die Kontinuität des bisherigen (materiellen) Rechts dadurch nicht gefährdet wird (Kölz/Häner, a.a.O. Rz 79 S. 29; so auch zum Zivilprozessrecht BGE 122 III 324 E. 7, 119 II 46 E. 1b S. 49 f., 118 II 508 E. 2, 115 II 97 E. 2c S. 101 f.; O. Vogel, Grundriss des Zivilprozessrechts, 6. Aufl. 1999, Kap. 1 Rz 93 f. S. 54 f. und Th. Sutter-Somm, Zur intertemporalen Anwendung der neuen prozessualen Vorschriften über die aktienrechtliche Verantwortlichkeit [Art. 756 Abs. 2 OR], SJZ 94/1998 S. 380 f.). Die Frage, mit welchem Rechtsmittel das Bundesgericht angerufen werden kann, richtet sich nach dem zur Zeit des angefochtenen Entscheids geltenden Recht (BGE 125 II 591 E. 4e/aa S. 598 mit Hinweisen). Das ergibt sich sinngemäss aus Art. III Abs. 2 der Schlussbestimmungen zur Änderung des OG vom 20. Dezember 1968 und aus Art. 3 Abs. 1 der Schlussbestimmungen zur Änderung des OG vom 4. Oktober 1991 (BGE 120 Ia 101 E. 1b S. 103 f.; 120 IV 44 E. I/1a/bb S. 47 f.).

Hätte das Verwaltungsgericht am 18. Februar 2000 in Anwendung von Art. 5 Abs. 1 und 2 SchKG entscheiden müssen, ist die Frage des zulässigen Bundesrechtsmittels im vorlie-

genden Fall ebenfalls nach neuem Recht zu beurteilen.

c) Welches Bundesrechtsmittel gegen kantonal letztinstanzliche Verantwortlichkeitsentscheide nach Art. 5 SchKG zur Verfügung steht, beantwortet die Literatur nicht einhellig.

aa) Amonn/Gasser erblicken in der Bestimmung von Art. 5 SchKG öffentliches Recht (a.a.O. § 5 Rz 6 S. 32), sind aber dennoch der Meinung, ein letztinstanzlicher Entscheid über die Haftung des Kantons sei berufungsfähig (a.a.O. § 5 Rz 19 S. 34). Jaeger/Walder/Kull/Kottmann teilen diese Ansicht und begründen sie damit, dass neben Art. 5 SchKG die Bestimmungen des Obligationenrechts angewendet werden (Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 4. Aufl. 1997, Bd. I, N 5 und 7 lit. a zu Art. 5 SchKG).

Gilliéron verweist auf die Verwandtschaft zwischen dem Zwangsvollstreckungsrecht und dem Verwaltungsrecht (a.a.O. N 5 f. vor Art. 1 SchKG), erblickt im Staatshaftungsanspruch öffentliches Recht im formellen und materiellen Sinn (a.a.O. N 14 zu Art. 5 SchKG) und vertritt dementsprechend die Auffassung, Art. 64 aBV sei nicht die für das SchKG passende Verfassungsgrundlage (a.a.O. N 6 vor Art. 1 SchKG), auch wenn das Zwangsvollstreckungsverfahren insofern mit dem Zivilverfahren verglichen werden kann, als es in verschiedenen Stadien nur dann weitergeführt wird, nachdem der Gläubiger tätig geworden ist. Dennoch scheint Gilliéron der Berufung den Vorzug zu geben, zieht aber auch die Verwaltungsgerichtsbeschwerde in Betracht und verweist auf die gegenüber beiden genannten Rechtsmitteln subsidiäre staatsrechtliche Beschwerde (a.a.O. N 19 zu Art. 7 SchKG). Mit ähnlichen Argumenten zieht auch B. Reeb (Les mesures provisoires dans la procédure de poursuite, ZSR 116/1997 II S. 427 und 448) die Zulässigkeit der Berufung in Zweifel. Gasser qualifiziert die Zwangsexekution als staatlich hoheitliche Tätigkeit im klassischen Sinn, weshalb auch der Anspruch nach Art. 5 SchKG öffentlichrechtlicher Natur sei (a.a.O. N 5 zu Art. 5 SchKG). Daher zieht er die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vor und befürwortet die Berufung nur deswegen (a.a.O. N 56 zu Art. 5 SchKG), weil auch für andere auf Art. 64 aBV (vgl. Ingress zum SchKG) gestützte Verantwortlichkeitsansprüche gegen Kantone dieses Rechtsmittel zur Verfügung steht (z.B. BGE 119 II 216 und 106 II 341 zu Art. 955 ZGB).

bb) Ob eine Zivilrechtsstreitigkeit (Art. 44 OG) oder eine öffentlichrechtliche Streitsache vorliegt, ist nach den hierfür entwickelten Abgrenzungskriterien zu beurteilen (BGE 122 III 101 E. 2a/cc, 120 II 412 E. 1b, 109 Ib 146 E. 1b, 101 II 366 E. 2b; Poudret/Sandoz-Monod, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, Bd. II, Bern 1990, N 2.2 vor dem 2. Titel S. 27 ff.; Häfelin/Müller, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts, 3. Aufl. Zürich 1998, Rz

202 ff. S. 49 ff.; André Grisel, Traité de droit administratif, Bd. 1, Neuchâtel 1984, S. 106 ff.). Gegen eine Zivilrechtsstreitigkeit spricht hier im Sinne der Subjekts- und der Subordinationstheorie, dass nicht Ansprüche zwischen Trägern privater Rechte und zwischen gleichgeordneten Rechtssubjekten zu regeln sind (BGE 124 III 44 E. 1a S. 46, 124 III 463 E. 3a, 118 Ia 118 E. 1b S. 122). Im Vordergrund steht aber, dass auch im Sinne der Funktionstheorie eine verwaltungsrechtliche Streitigkeit vorliegt, weil der Staat mit der Anordnung der Zwangsverwaltung in hoheitlicher Funktion in die Rechte der Beschwerdeführerin eingegriffen hat (vgl. BGE 103 Ia 31 E. 2a S. 34). Begründet dabei der Kanton, indem er den Schuldner in seinen Vermögensrechten widerrechtlich schädigt, gegen sich einen Haftungsanspruch, ist die Forderung des Betroffenen - wie die den Anspruch begründende Verwaltungstätigkeit selbst - öffentlichrechtlicher Natur, nicht anders als bei Staatshaftungsansprüchen gegenüber der Schweizerischen Eidgenossenschaft (Art. 3 und 10 VG, SR 170.32; z. B. BGE 126 II 145 E. 1b, 123 II 577 E. 4 und 119 Ib 208). Nicht so eindeutig ist die Abgrenzung auf Grund der Interessentheorie. Da die übrigen Kriterien, insbesondere die Funktionstheorie, aber zu einem klaren Ergebnis führen, ist dieser Umstand nicht entscheidend. Ebenso wenig vermag die Praxis zu Art. 955 ZGB (BGE 119 II 216, 106 II 341) etwas am Resultat zu ändern. Einerseits beruhen derartige Ansprüche eindeutig auf einer Vorschrift des ZGB, mithin auf Zivilrecht im formellen Sinne, und andererseits wird in den erwähnten Urteilen nicht in allgemeiner und auf den vorliegenden Fall übertragbarer Weise begründet, weshalb die Berufung das zutreffende Rechtsmittel ist.

Diesem Ergebnis steht auch Art. 42 OG nicht entgegen, nach welcher Bestimmung gestützt auf Art. 5 SchKG gegen einen Kanton angestrengte Verantwortlichkeitsklagen dem Bundesgericht direkt unterbreitet werden können (Gilliéron, a.a.O. N 15 zu Art. 7 SchKG). Denn der in dieser Bestimmung verwendete Begriff "zivilrechtliche Streitigkeit" wird sehr weit verstanden (BGE 122 III 237 E. 1a, 118 II 206 E. 2 f.; Poudret/Sandoz-Monod, a.a.O. N 2.1 und 2.1.1 zu Art. 42 OG).

3.- Hat hier das Verfahren mit der Schadenersatzklage vom 4. Oktober 1999 gestützt auf Bundesrecht (E. 1b hiervor) begonnen und das Verwaltungsgericht am 18. Februar 2000 über den Anspruch der Beschwerdeführerin als einzige kantonale Instanz entschieden, ist zur Anfechtung vor Bundesgericht nach dem Dargelegten die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegeben (Art. 5 VwVG, Art. 97 Abs. 1 und Art. 98 lit. g OG). Steht dieses Rechtsmittel offen, fällt die subsidiäre staatsrechtliche Beschwerde weg (Art. 84 Abs. 2 OG), weil auch Verfassungsrügen mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu erheben sind, wenn diese zur Verfügung steht (BGE 123 II 385 E. 3 S. 388, 119 Ib 380 E. 1b S. 382), wobei die Prüfungsbefugnis des Bundesgerichts diesbezüglich nicht weiter geht als bei

der staatsrechtlichen Beschwerde (BGE 120 Ib 379 E. 1b S. 382, 116 Ib 8 E. 1 S. 10). Richtigerweise hätte die Beschwerdeführerin ihre Einwendungen daher mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vortragen sollen. Die vorliegende staatsrechtliche Beschwerde kann indessen als Verwaltungsgerichtsbeschwerde entgegengenommen werden, da sie deren formellen Anforderungen genügt (Art. 106 Abs. 1 und Art. 108 Abs. 2 und 3 OG; BGE 120 II 270 E. 2, 112 II 512 E. 2 S. 517).

a) Soweit die Beschwerdeführerin für die Begründung ihrer Beschwerdeschrift auf verschiedene Akten des kantonalen Verfahrens verweist, ohne sich mit deren Inhalt in Bezug auf die Entscheidfindung im kantonalen Verfahren auseinander zu setzen, übersieht sie, dass die entsprechenden Verweise unzulässig sind (BGE 113 Ib 287 E. 1 S. 288). Das gilt auch für pauschale Verweise des Beschwerdegegners auf im kantonalen Verfahren eingereichte Rechtsschriften.

Zwar äussert sich die Beschwerdeführerin in rechtlicher Hinsicht zu Art. 5 Abs. 1 SchKG. Jedoch erhebt sie in diesem Zusammenhang keine Rüge, die sich rechtsgenüglich mit der Begründung des angefochtenen Entscheids auseinander setzt (Art. 108 Abs. 2 OG; BGE 123 II 359 E. 6b/bb S. 369 f., 118 Ib 134 E. 2 S. 135 f.), weshalb auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde insoweit nicht eingetreten werden kann.

b) Die Beschwerdeführerin begründet die Verletzung ihres Anspruches auf rechtliches Gehör erfolglos damit, es seien nicht alle für ihren Standpunkt sprechenden Beweise, namentlich die amtlichen Abrechnungen abgenommen worden. Denn damit macht sie im Ergebnis willkürliche vorweggenommene Beweiswürdigung geltend und verkennt, dass bei der vorliegenden Ausgangslage nach konstanter Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht eine Verletzung des Gehörsanspruchs gerügt werden kann, sondern darzulegen ist, inwiefern das Beweisergebnis ohne Würdigung der ausser Acht gelassenen Beweise qualifiziert falsch ist (vgl. BGE 122 II 464 E. 4a, 119 Ib 492 E. 5a/bb S. 505 f.).

4.- Weil im vorliegenden Verfahren der Sachverhalt von einem Gericht ermittelt worden ist, kann das Bundesgericht diesen nur im beschränkten Rahmen von Art. 104 lit. b und Art. 105 Abs. 2 OG überprüfen. Es schreitet z. B. ein, wenn der Sachverhalt unvollständig, offensichtlich falsch oder unter Verletzung von wesentlichen Verfahrensbestimmungen ermittelt worden ist; die Sachverhaltsermittlung muss sich als qualifiziert unkorrekt erweisen (BGE 124 II 361 E. 2a; 123 II 295 E. 3; 121 II 59 E. 2d S. 63; 119 Ib 166 E. 2a/bb S. 170). Diese Überprüfungsmöglichkeit kann insoweit ungefähr mit der Willkürkognition verglichen werden (P. Karlen, Verwaltungsgerichtsbeschwerde, in: Handbücher für die Anwaltspraxis, Prozessieren vor Bundesgericht, 2. Aufl. 1998, Rz

3.61 S. 110 f. mit Hinw. in Fn. 117). Wenn die für die Rechtsanwendung erheblichen Sachverhaltfeststellungen fehlen und aus den Akten nicht ohne erheblichen Aufwand ergänzt werden können, weist das Bundesgericht die Sache in der Regel an die Vorinstanz zurück (BGE 125 II 105 E. 2d S. 110 f.; 123 II 16 E. 4 S. 23 f., 49 E. 5a und 6b).

a) Soweit die Beschwerdeführerin auf Vertragsverhandlungen mit einem neuen Geldgeber während des Zeitraumes der Unterstellung der Liegenschaft unter die betreibungsrechtliche Zwangsverwaltung verweist (Art. 155 Abs. 1 SchKG i.V.m. Art. 102 Abs. 3 und Art. 103 SchKG sowie Art. 16 f. VZG [SR 281.42]) und die verspätete Übergabe von Mietverträgen und Hausschlüsseln an das Betreibungsamt mit zeitweiliger Krankheit begründet, setzt sie sich nicht mit der Begründung des angefochtenen Entscheids auseinander und vermag nicht darzulegen, inwiefern der rechtserhebliche Sachverhalt (s. lit. c hiernach) gemäss Art. 105 Abs. 2 OG zu korrigieren ist. Das Gleiche gilt für ihre Ausführungen zu den Bestrebungen, über sie eine Vormundschaft zu errichten, und zur Strafanzeige des Betreibungsamtes nach Art. 292 StGB gegen sie. Insoweit wendet sich der Beschwerdegegner zu Recht gegen die Beschwerdeschrift.

b) Die Beschwerdeführerin rügt weiter, die Mieter hätten von der Zwangsverwaltung gar nichts gewusst; das Betreibungsamt und die O._____ SA hätten es versäumt, die Mieter auf die Pflicht zur Abgabe der Mietzinse an die Verwaltung hinzuweisen. Weil das Betreibungsamt ihr die Hausschlüssel im Februar 1997 zurückgeschickt habe, sei sie von der Aufhebung der Zwangsverwaltung ausgegangen. Zu ihrem grossen Erstaunen habe sie im Juni 1997 dennoch ein Schreiben des Betreibungsamtes erhalten, nach dem sie keine Mietzinse einziehen dürfe. Auch habe die Verwaltung Fehler beim Unterhalt der Liegenschaft, beim Beizug von Handwerkern und im Zusammenhang mit der unterlassenen Einsetzung eines Hauswartes und gleichzeitigen Mieters gemacht.

Da das Verwaltungsgericht festgestellt hat, dass die amtlichen Verwalter die Liegenschaft mangelhaft verwaltet und sich nicht hinreichend um neue Mieter gekümmert haben, vermögen diese Rügen den Ausgang des Beschwerdeverfahrens nicht zu beeinflussen (vgl. BGE 117 Ib 414 E. 1d S. 417 f.) und sind somit nicht zu hören.

c) Die Beschwerdeführerin macht schliesslich geltend, die O._____ SA und das Betreibungsamt hätten zielstrebig auf eine Zwangsvollstreckung hingearbeitet. Daher seien beide Verwaltungsorgane nicht an einer Vermietung leer gewordener Wohnungen interessiert gewesen, was bei einem Miethaus, dessen Wert sich auch nach der erzielten Rendite richte, sinnlos sei; sie hätten zum Teil geschuldete Mieten gar nicht eingezogen. Die amtlichen Verwalter hätten keinen

einzigen Mietvertrag geschlossen. Sie habe sich selber um neue Mieter gekümmert, weil sie leere Wohnungen nicht akzeptieren wollte. Das Verwaltungsgericht habe in willkürlicher Weise Feststellungen zu Punkten unterlassen, aus denen sich zweifelsfrei ergeben hätte, dass sie sich entgegen der Darstellung im angefochtenen Urteil erst einmischte, als die Strategie der amtlichen Verwalter, das Haus leer werden zu lassen, erkennbar geworden sei. Zu Beginn der amtlichen Verwaltung habe sie noch einen einzigen Mietvertrag abgeschlossen, weil die Vorbereitungen schon entsprechend weit gediehen waren, weshalb sie den Abschluss dem Betreibungsamt denn auch gemeldet habe, wie dem Übergabeprotokoll entnommen werden könne. Auch habe sie die für die amtliche Verwaltung erforderlichen Utensilien so bald als möglich herausgegeben, noch bevor sie von der Anzeige nach Art. 292 StGB Kenntnis nehmen konnte. Ganz allgemein sei die Entwicklung des Verhältnisses zwischen ihr und den amtlichen Verwaltern in zeitlicher Hinsicht willkürlich nicht festgestellt worden. Auch sei verfassungswidrig erkannt worden, sie habe diese von ihrer Arbeit abgehalten.

aa) Für die Ermittlung des Schadens, die Widerrechtlichkeit und für den Kausalzusammenhang zwischen dem schädigenden Ereignis und dem Schaden wird in Staatshaftungsfällen auf zivilrechtliche Grundsätze zurückgegriffen (BGE 123 II 577 E. 4d/bb S. 581 f., 107 Ib 160 E. 2 S. 162 f.). Nach der hier somit anwendbaren Bestimmung von Art. 44 Abs. 1 OR (Gasser, a.a.O. N 8 und 15 zu Art. 5 SchKG; Jaeger/Walder/Kull/Kottmann, a.a.O. N 5 zu Art. 5 SchKG) kann der Richter das haftpflichtige Gemeinwesen von der Haftung ganz oder zum Teil u. a. dann befreien, wenn der Geschädigte durch Umstände, für die er einstehen muss, auf die Entstehung oder Verschlimmerung des Schadens eingewirkt oder wenn er die Stellung des Ersatzpflichtigen sonstwie erschwert hat (Gilliéron, a.a.O. N 53 zu Art. 5 SchKG); der zweiten Variante kommt neben der ersten nur untergeordnete Bedeutung zu (Brehm, Berner Kommentar, 2. Aufl. 1998, N 61 ff. zu Art. 44 OR). Wie für den Haftpflichtigen selbst muss auch das vom Geschädigten zu vertretende Verhalten natürlich und adäquat kausal für die Entstehung oder Verschlimmerung des Schadens sein (BGE 123 III 306 E. 5 S. 313 f., 116 II 422 E. 3 f. S. 427 f.; Gilliéron, a.a.O. N 50 zu Art. 5 SchKG; Gasser, a.a.O. N 41 zu Art. 5 SchKG; zur Abgrenzung von Sachverhalts- und Rechtsfragen sowie zum Begriff der Adäquanz BGE 123 III 110 E. 2 f.). Damit Art. 44 Abs. 1 OR zum Tragen kommen kann, muss der Geschädigte den Schaden zumindest mitverursacht haben (Brehm, a.a.O. N 46 zu Art. 44 OR), wobei auf ein Verschulden des Geschädigten nichts ankommt (Brehm, a.a.O. N 54 f. zu Art. 44 OR).

bb) Die Beschwerdeführerin und die Vorinstanz gehen darin einig, dass sich die amtlichen Verwalter nicht hinreichend um die Vermietung der Liegenschaft gekümmert haben und

dass sich die Beschwerdeführerin in die Verwaltung eingemischt hat. Die Beschwerdeführerin macht im Ergebnis geltend, ihre Einmischung habe den Schaden nicht verursacht.

Aus der Feststellung des Verwaltungsgerichts, die Zwangsverwalter seien ihren Amtspflichten nicht ausreichend nachgekommen, muss - vom Verhalten der Beschwerdeführerin einmal abgesehen - in rechtlicher Hinsicht (Art. 17 VZG; BGE 119 Ib 208 E. 5a S. 214 f., 116 Ib 367 E. 4c S. 374) geschlossen werden, der Schaden sei durch Unterlassen von Amtshandlungen entstanden (Gasser, a.a.O. N 13 lemma 4 und N 42 zu Art. 5 SchKG; Gilliéron, N 54 f. zu Art. 5 SchKG), indem sich die amtlichen Verwalter nicht um eine ordentliche Bewirtschaftung der Liegenschaft der Beschwerdeführerin im Hinblick auf das Erzielen eines angemessenen Mietertrages gekümmert haben. Infolgedessen hätte sich die Beschwerdeführerin zwar wohl in die "Verwaltungstätigkeit" einmischen, aber nichts zur Entstehung oder Vermehrung des durch Unterlassung entstandenen Schadens beitragen können. Im Ergebnis argumentiert die Beschwerdeführerin auch so: Sie zieht vom gesamten Verlust an Mietzinseinnahmen von Fr. 147'050.–, der dadurch entstanden sein soll, dass die monatlichen Mietzinseinnahmen von Fr. 8'650.– vor der Zwangsverwaltung in deren Verlauf auf Fr. 3'540.– gesunken seien, diejenigen Fr. 44'510.– ab, die sie während der Zwangsverwaltung selber aus Vermietungen erwirtschaftet haben will. Mit diesem Abzug macht sie in rechtlicher Hinsicht Schadensminderung geltend (Brehm, a.a.O. N 50 zu Art. 44 OR). Wie dem in casu tatsächlich ist, kann offen bleiben: Soweit im angefochtenen Entscheid festgestellt wird, die amtlichen Verwalter hätten sich nicht um eine hinreichende Vermietung gekümmert und die Beschwerdeführerin habe eine ordentliche Verwaltung durch Einmischung verhindert und den Schaden verschuldet, leidet er an einem inneren Widerspruch (vgl. BGE 109 Ia 19 E. 5f S. 29). Denn bei der bisher festgestellten Sachlage können unterlassene Amtshandlungen (Untätigkeit der Verwalter) nicht durch Einmischung (eigenmächtige Vornahme von Verwaltungshandlungen) verhindert werden. Somit rügt die Beschwerdeführerin im Ergebnis zu Recht, die Vorinstanz habe nicht rechtsgenüglich festgestellt, inwiefern ihr Verhalten zeitlich und tatsächlich geeignet war, den Kausalzusammenhang zwischen der mangelhaften Verwaltung (Unterlassen von Vermietungen) und dem eingetretenen Schaden (Mietzinsausfälle) zu unterbrechen.

Soweit der Beschwerdegegner in diesem Zusammenhang geltend macht, das Verwaltungsgericht habe nicht qualifiziert falsch geurteilt, verkennt er, dass die Vorinstanz gar nicht festgestellt hat, inwiefern das Verhalten der Beschwerdeführerin kausal für den eingetretenen Schaden sein soll bzw. sein kann.

d) Demnach ist der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit diese

die erforderlichen rechtserheblichen Feststellungen treffen kann. Das Verwaltungsgericht wird auch prüfen können, ob die von der Beschwerdeführerin angebotenen Zeugen einzuvernehmen, die von ihr verlangten Dokumente zu erstellen und die von ihr angebotenen weiteren Beweise abzunehmen sind.

5.- Am Ausgang des Beschwerdeverfahrens vermag auch der Hinweis des Verwaltungsgerichts nichts zu ändern, dass die Beschwerdeführerin Verfügungen der amtlichen Verwalter mit Rechtsmitteln des SchKG hätte anfechten sollen und das Versäumte nicht im Staatshaftungsverfahren nachholen kann. Denn Verwaltungshandlungen, die sich nicht an die Adresse der Beschwerdeführerin als Eigentümerin der zwangsverwalteten Liegenschaft richten, sind nicht Verfügungen und somit nicht Gegenstand des Rekurses nach Art. 17 ff. SchKG (Cometta, in: Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Bd. I, N 22 lemma 2 zu Art. 17 SchKG; Amonn/Gasser, a.a.O. § 6 Rz 7 S. 36). Daher ist z. B. auch nur die an die Beschwerdeführerin gerichtete Rechnungslegung rekursfähig (Art. 21 Abs. 2 VZG), und das Fehlen einer Abrechnung würde nicht erlauben, von der Ermittlung des Schadens abzusehen, wenn der Beschwerdegegner haftpflichtig wäre.

6.- Dringt die Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Wesentlichen durch, wird der unterliegende Beschwerdegegner, der sich angesichts seiner finanziellen Interessen nicht auf Art. 156 Abs. 2 OG berufen kann (Poudret/Sandoz-Monod, a.a.O., Bd. V, Bern 1992, N 3 zu Art. 156 OG S. 146 Mitte), kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.- Die staatsrechtliche Beschwerde wird als Verwaltungsgerichtsbeschwerde entgegengenommen.

2.- Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist, der Entscheid des Verwaltungsgerichts (Verwaltungsrechtliche Abteilung) des Kantons Bern vom 18. Februar 2000 wird aufgehoben, und die Sache wird zu neuer Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

3.- Die Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.– wird dem Beschwerdegegner auferlegt.

4.- Der Beschwerdegegner hat die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 6'000.– zu entschädigen.

5.- Dieses Urteil wird den Parteien und dem Verwaltungsgericht (Verwaltungsrechtliche Abteilung) des Kantons Bern schriftlich mitgeteilt.

---

Lausanne, 24. Juli 2000

Im Namen der II. Zivilabteilung des
SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: