



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 4/01

Verkündet am:
4. April 2002
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja (zu Ziff. 1, 2, 9)
BGHR: ja

VermG § 3 Abs. 3 Satz 2 bis 5; BGB § 195 in der bis zum 31.12.2001 gel-
ten Fassung

- a) Zum Kostenerstattungsanspruch des Verfügungsberechtigten nach § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG gegen den Berechtigten wegen der Durchführung von Maßnahmen, die von der Gemeinde nach Maßgabe des § 177 Abs. 4 und 5 BauGB finanziert werden (hier: Wiederherstellung der Bewohnbarkeit von Wohnungen nach dem Programm "Leerstandsbesetzung 92/93").
- b) Die Frage, ob vom Verfügungsberechtigten durchgeführte bauliche Maßnahmen als "gewöhnliche Erhaltungskosten" anzusehen sind, die er aus den ihm bis zum 30. Juni 1994 verbleibenden gezogenen Nutzungen zu bestreiten hat, ist bezogen auf den Zeitpunkt der Durchführung dieser Maßnahmen zu beurteilen; unerheblich ist, ob der Zustand der Immobilie auf der Unterlassung gebotener Erhaltungsmaßnahmen während der Zeiten der DDR beruht.
- c) Der Kostenerstattungsanspruch des Verfügungsberechtigten nach § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG verjährt in der regelmäßigen Frist des § 195 BGB.

BGH, Urteil vom 4. April 2002 - III ZR 4/01 -KG Berlin
LG Berlin

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. April 2002 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Dr. Wurm, Streck, Schlick und Dörr

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Kammergerichts vom 12. Dezember 2000 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung der Klägerin in Höhe von 159.045,72 DM (= 81.318,79 € nebst 7 v.H. Zinsen seit dem 3. Juni 1999 zurückgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin begehrt Ersatz von Aufwendungen, welche sie nach ihrer Behauptung als Verfügungsberechtigte über das Grundstück L.-Straße 8, Berlin-Prenzlauer Berg, getätigt hat. Das Grundstück, das zunächst unter staatlicher Verwaltung stand, wurde 1987 in Volkseigentum überführt. Rechtsträger

war der VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Berlin-Prenzlauer Berg, der Rechtsvorgänger der Klägerin. Auf Antrag der Beklagten, die die Klägerin mit Schreiben vom 26. August 1991 auf das laufende Restitutionsverfahren hinwies, wurde ihnen das genannte Grundstück durch Bescheid des zuständigen Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen vom 8. Februar 1995 zurückübertragen. Das Grundstück wurde Anfang Mai 1995 an den bevollmächtigten Vertreter der Beklagten übergeben.

Unter Berücksichtigung eines zugunsten der Beklagten bestehenden Überschusses von 58.477,66 DM seit dem 1. Juli 1994 hat die Klägerin - zweitinstanzlich zusätzlich auf eine Abtretung der Ansprüche durch das Land Berlin gestützt - in den Vorinstanzen für Aufwendungen Ersatz in Höhe von 229.348,34 DM nebst 4 v.H. Zinsen seit Rechtshängigkeit verlangt. Die Klage ist in den Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Im Revisionsverfahren hat die Klägerin noch Ersatz in Höhe von 160.551,19 DM begehrt. Der Senat hat die Revision nur insoweit angenommen, als die Klage in Höhe von 159.045,72 DM nebst Zinsen abgewiesen worden ist.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt im Umfang der Annahme zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgerecht.

Nach dem im Revisionsverfahren zugrundezulegenden Vorbringen der Klägerin kann nicht ausgeschlossen werden, daß ihr gegen die Beklagten Kostenerstattungsansprüche zustehen, die sich unter Berücksichtigung des zugunsten der Beklagten bestehenden Überschusses aus der Abrechnung seit dem 1. Juli 1994 noch auf 159.045,72 DM (= 81.318,79 €) belaufen. Folgendes gilt:

1. a) Die Klägerin macht die Erstattung von Kosten geltend, die im Zusammenhang mit der Förderung nach den Grundsätzen des § 177 Abs. 4 BauGB entstanden sind. Sie hat hierzu vorgetragen, sie habe für die Wiederherstellung der Bewohnbarkeit von fünf Wohnungen im Quergebäude, die wegen ihres Zustandes nicht mehr zu vermieten gewesen seien, 273.056,69 DM aufgewendet. Die Investitionsbank Berlin habe durch Bescheid vom 13. Juni 1997 zur Übergangsfinanzierung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Fördermittel des Landes Berlin nach dem Programm "Leerstandsbehebung 92/93" unter dem Vorbehalt der Abrechnung nach Maßgabe des § 177 Abs. 4 und 5 BauGB in Höhe von 210.284,30 DM bereit gestellt. Die mit der Klage geltend gemachte Differenz von 62.772,39 DM ergebe sich aus einem nicht förderfähigen Modernisierungsanteil, der einnahmewirksam auf die Mieter umgelegt werden könne. Da die Wohnungen erst nach dem 1. Juli 1994 fertiggestellt und vermietet worden seien, seien die gezogenen Mieteinnahmen Bestandteil der Abrechnung, die die Klägerin den Beklagten erteilt und die sie im Rahmen der Gutschrift in diesem Verfahren zu deren Gunsten berücksichtigt habe.

b) Das Berufungsgericht hält für die in Rede stehenden Aufwendungen einen Kostenerstattungsanspruch nach § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG zwar grund-

sätzlich für möglich, das Vorbringen der Klägerin aber für nicht hinreichend substantiiert: Weder werde der geltend gemachte Betrag näher aufgeschlüsselt noch dargelegt, welche Auswirkung die Modernisierung auf die Kostenmiete habe und inwieweit die Kosten bereits amortisiert seien. Die bloße Berücksichtigung einer Gutschrift im anhängigen Verfahren könne, da die Beklagten den Anspruch nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG nicht geltend gemacht hätten, nicht dazu führen, daß sich die Klägerin sämtliche Betriebs- und Erhaltungskosten erstatten lasse.

c) Mit dieser Begründung läßt sich der erhobene Anspruch nicht im ganzen verneinen.

aa) Von dem Unterlassungsgebot des § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG sind nach Satz 5 Maßnahmen der in Satz 2 Buchst. a bezeichneten Art, die ohne eine Anordnung nach § 177 BauGB vorgenommen werden, ausgenommen, wenn die Kosten der Maßnahmen von der Gemeinde oder einer anderen Stelle nach Maßgabe des § 177 Abs. 4 und 5 BauGB erstattet werden. Das Berufungsgericht geht - wie mangels näherer Feststellungen auch im Revisionsverfahren zu unterstellen ist - davon aus, daß die hier in Rede stehenden Aufwendungen insgesamt, also einschließlich des geltend gemachten Differenzbetrags von 62.772,39 DM, solche Maßnahmen betreffen. Trifft den Eigentümer ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB oder wird eine Maßnahme nach § 3 Abs. 3 Satz 5 VermG durchgeführt, so hat er nach der Systematik des § 177 BauGB (zunächst) die hierfür erforderlichen Kosten aufzuwenden. Allerdings hat er nach § 177 Abs. 4 BauGB die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Maßnahme letztlich nur insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden

Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen der baulichen Anlage aufbringen kann (sogenannte rentierliche Kosten). Sind dem Eigentümer Kosten entstanden (also hat er bereits entsprechende Aufwendungen gehabt), die er im Sinne des § 177 Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht zu tragen hat, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuß zu ihrer Deckung gewährt (§ 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Die Gemeinde nimmt ihm daher im Ergebnis die für ihn nicht rentierlichen Kosten ab. Welche Kosten rentierlich und welche unrentierlich sind, wird jedoch erst nach Abschluß der Maßnahme endgültig festgestellt (§ 177 Abs. 5 BauGB), im vorliegenden Fall nach den Richtlinien der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 11. Dezember 1996 über die abschließende Bestimmung von Mitteln, die unter dem Vorbehalt der Bestimmung nach Maßgabe des § 177 Abs. 4 und 5 BauGB eingesetzt wurden (ABl. 1997, S. 58), spätestens zehn Jahre nach Fertigstellung der mit Vorbehaltsmitteln geförderten Maßnahmen (Ziff. 3.1 der Richtlinien). Dies geschieht im Verhältnis der Gemeinde unmittelbar zum Eigentümer, d.h. nach Erfolg des Restitutionsantrags gegenüber dem Berechtigten, dem wegen der entsprechenden Feststellungen, da es sich bei der Kostenerstattung um eine öffentlich-rechtliche Ausgleichsleistung handelt, der Verwaltungsrechtsweg offen steht. Dem Schreiben der Investitionsbank Berlin vom 5. Mai 1999 ist zu entnehmen, daß sie als die nach Ziff. 5.1 der Richtlinien zuständige Stelle die abschließende Bestimmung gegenüber den Beklagten vornehmen wird.

bb) Der Umstand, daß hier nach dem Förderprogramm durch das Land Berlin Vorbehaltsmittel zur Verfügung gestellt und festgesetzt worden sind, erleichtert dem betroffenen Eigentümer die Vorfinanzierung bis zur abschließenden Bestimmung nach § 177 Abs. 5 BauGB, ohne die Frage im einzelnen zu

präjudizieren, wie die für den Eigentümer rentierlichen von den für ihn nicht rentierlichen zu scheiden sind. Für die Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 5 VermG als Ausnahme von dem Unterlassungsgebot kommt es daher zunächst entscheidend darauf an, daß es sich um eine Maßnahme handelt, für die die besondere Finanzierung nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB vorgesehen ist. Ist die endgültige Entscheidung über den von der Gemeinde zu tragenden Kostenanteil im Zeitpunkt der Rückübertragung des Vermögenswerts noch nicht getroffen, kann der Verfügungsberechtigte nach der vom Senat vertretenen erweiternden Auslegung des § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG auch auf die in Satz 2 und 5 geregelten Fälle (vgl. Senatsurteile BGHZ 136, 57, 63 f und vom 17. Mai 2001 - III ZR 283/00 - WM 2001, 1346, 1347) grundsätzlich Ersatz seiner Kosten, soweit diese nicht durch Vorbehaltsmittel gedeckt sind, verlangen, ohne im einzelnen näher darlegen zu müssen, daß und aus welchen Gründen von ihm bei der Förderung ein Eigenanteil erwartet worden ist. Der hier von der Klägerin so bezeichnete Modernisierungsanteil ist bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung im Zusammenhang mit der abschließenden Bestimmung nach § 177 Abs. 5 BauGB in die Betrachtung einzubeziehen; der Verfügungsberechtigte, der diesen Eigenanteil aufgebracht hat, muß nicht den Zeitpunkt und den Inhalt der abschließenden Bestimmung abwarten, ehe er - dann hinsichtlich der für den Eigentümer rentierlichen Kosten - Erstattung verlangen kann. Dies wird vielmehr, wie bereits ausgeführt, nach der zwischenzeitlichen Rückgabe des Vermögenswerts unmittelbar im Verhältnis zwischen der Gemeinde (Land Berlin) und dem Berechtigten entschieden.

cc) Grundsätzlich ist dem Berufungsgericht darin zuzustimmen, daß sich die Klägerin auf den Erstattungsanspruch dasjenige anrechnen lassen muß, was an Kosten amortisiert worden ist. Das ergibt sich aus dem bei einer erwei-

ternden Anwendung sinngemäß heranzuziehenden Gedanken des § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG, der dies für den speziellen Fall einer Instandsetzungsbedingten Mieterhöhung (§ 3 Abs. 3 Satz 3 VermG) unmittelbar regelt. Auch seine Würdigung, die Klägerin habe die Auswirkungen der Maßnahmen auf die Kostenmiete nicht dargelegt, ist nicht zu beanstanden. Das rechtfertigt jedoch eine Klageabweisung hinsichtlich des gesamten geltend gemachten Betrages nicht. Nach dem Sachvortrag der Klägerin konnten die wiederhergestellten Wohnungen erst nach Juli 1994 wieder vermietet werden. Insoweit hat die Klägerin über die Mieteinnahmen für alle, nicht nur von dieser Maßnahme betroffenen Wohnungen abgerechnet und eine Gutschrift zugunsten der Beklagten berücksichtigt, als hätten diese Herausgabe der Entgelte nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG verlangt. Das Berufungsgericht beanstandet offenbar die von der Klägerin vorgenommene Verrechnung mit den in § 7 Abs. 7 Satz 4 Nr. 1 bis 3 VermG aufgeführten Positionen. Hieran ist richtig, daß es nach § 7 Abs. 7 Satz 4 VermG zur Wahl des Berechtigten steht, ob er die Herausgabe von Entgelten aus Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen verlangt, während es hier um die - von der Anwendung des § 7 Abs. 7 Satz 2 bis 4 VermG unabhängige - Frage geht, ob sich aus einer Maßnahme, die ausnahmsweise zu einem Kostenerstattungsanspruch des Verfügungsberechtigten führt, anrechenbare Vorteile vor oder nach dem 1. Juli 1994 ergeben haben. Diese könnten, jedenfalls theoretisch, höher sein als eine Gutschrift, die der Verfügungsberechtigte bei einer Abrechnung der gesamten Immobilie nach § 7 Abs. 7 Satz 4 VermG ermittelt. Daß dies auch hier so sein könnte, ist angesichts der Größe des zurückgegebenen Vermögenswerts und des Umstandes, daß die Klägerin bei der Festsetzung der Miete Bindungen unterlag, jedoch so wenig wahrscheinlich, daß die angeführten Lücken im Vortrag der Klägerin eine Abweisung nicht

rechtfertigen. Im übrigen werden die Beklagten, die eine Herausgabe von Entgelten nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG nicht verlangt haben, durch die von der Klägerin für die Zeit ab Juli 1994 vorgenommene Gutschrift - für sich genommen - nicht beschwert.

Sollte das Vorbringen der Beklagten so zu verstehen sein, die Klägerin habe die wiederhergestellten Wohnungen zu spät und zu einem zu geringen Mietzins vermietet, geht es der Sache nach um die Frage, ob die Klägerin vor dem Hintergrund des gestellten Restitutionsantrags und der hier in Rede stehenden Maßnahme, die auf eine Beseitigung von Leerstand gerichtet war, ihren in § 3 Abs. 3 Satz 6 VermG beschriebenen Pflichten gerecht geworden ist. Das könnte eine Schadensersatzpflicht der Klägerin begründen (vgl. BGH, Urteil vom 14. Dezember 2001 - V ZR 493/99 - WM 2002, 613, 614; Säcker/Busche, § 3 VermG Rn. 195), wozu das Berufungsgericht jedoch bisher keine Feststellungen getroffen hat.

2. a) In der Revisionsinstanz wird die Klage noch weiterverfolgt hinsichtlich einer im April 1993 in Rechnung gestellten neuen Holzaußentür für das Vorderhaus zum Preis von 4.675 DM und einer im März 1994 in Rechnung gestellten Hauseingangstür aus Holz im Seitenflügel zum Preis von 2.461 DM. Zu beiden Türen hat die Klägerin vorgetragen, sie seien aufgrund des Alters und der Witterungseinflüsse stark zerstört gewesen. Die Verankerungen und die Blendrahmen seien verfault gewesen, so daß die Türen nicht mehr sicher hätten gehalten werden können. Zur Beseitigung der Gefahrenstelle und Herstellung der Verschießbarkeit hätten die Türen erneuert werden müssen. Dies sei zur Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten erforderlich gewesen. Die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten berechtige grundsätzlich nicht zu Mieter-

höhungen. Es seien in diesem Rahmen auch nicht gleichzeitig Modernisierungsarbeiten durchgeführt worden, deren Kosten auf die Mieter hätten umgelegt werden können. Das Berufungsgericht hat einen Kostenerstattungsanspruch verneint, weil es sich insoweit um gewöhnliche Instandhaltungskosten gehandelt habe. Hierzu gehörten sämtliche Aufwendungen, die sich - wie hier - aus dem bestimmungsgemäßen Gebrauch und der normalen Abnutzung ergäben. Daran ändere auch der einer Erneuerung (gemeint wohl: Reparatur) entgegenstehende Zustand der Verwitterung und Verrottung nichts, der im Zweifel von der Klägerin selbst oder ihrer Rechtsvorgängerin zu vertreten sei.

b) Dem ist nicht beizutreten. Geht man - wie revisionsrechtlich geboten - von dem von der Klägerin unter Beweis gestellten Zustand der Türen vor ihrer Erneuerung aus, hat die Klägerin mit den genannten Aufwendungen eine Rechtspflicht im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. a VermG erfüllt. Denn sie hat im Verhältnis zu ihren Mietern aus der Gebrauchsüberlassungspflicht fließende Fürsorge- und Sicherungspflichten zur Pflege und Obhut des Mietobjekts und zum Schutz des Eigentums der Mieter getroffen (vgl. Senatsurteil vom 17. Mai 2001 - III ZR 283/00 - WM 2001, 1346, 1348 m.w.N.). Die Erfüllung einer solchen Rechtspflicht des Eigentümers hat der Berechtigte ohne weiteres hinzunehmen. Nach der Rechtsprechung des Senats bezieht sich der Kostenerstattungsanspruch des § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG in erweiternder Auslegung auch auf solche Aufwendungen. Eine Ausnahme besteht lediglich für gewöhnliche Erhaltungskosten, die vom Verfügungsberechtigten aus den ihm (bis zum 30. Juni 1994) verbleibenden gezogenen Nutzungen zu bestreiten sind (vgl. Senatsurteil BGHZ 136, 57, 65 unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Bundesrates zum Gesetzentwurf des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes, BT-Drucks. 12/2695, S. 9; Senatsurteil vom 17. Mai 2001 aaO S. 1347).

Dieser Grundsatz findet in verschiedenen gesetzlichen Vorschriften (vgl. §§ 601 Abs. 1, 994 Abs. 1 Satz 2, 1041, 2124 Abs. 1 BGB) seinen Ausdruck. Ungeachtet dieser nicht in jeder Hinsicht übereinstimmenden Regelungszusammenhänge, in denen gewöhnliche Erhaltungskosten von anderen Aufwendungen und außergewöhnlichen Erhaltungskosten geschieden werden, werden Kosten, die nach den rechtlichen und wirtschaftlichen Umständen im jeweils angesprochenen Zusammenhang regelmäßig aufgewendet werden müssen, um das Vermögen in seinen Gegenständen tatsächlich und rechtlich zu erhalten, als gewöhnliche Erhaltungskosten bezeichnet. Es wird insoweit auch auf die Entstehungsgeschichte hingewiesen, wonach der Gesetzgeber vor Augen gehabt habe, die laufenden (gewöhnlichen) Erhaltungskosten seien aus den jährlichen Nutzungen zu decken, während die außerordentlichen erst im Laufe der Zeit abgetragen würden (vgl. BGH, Urteil vom 7. Juli 1993 - IV ZR 90/92 - NJW 1993, 3198, 3199 m.w.N.).

Im systematischen Zusammenhang des Vermögensgesetzes ist zu beachten, daß der Grundgedanke, derjenige, dem die Nutzungen verblieben, müsse auch für die gewöhnlichen Erhaltungskosten aufkommen, von weiteren Vorschriften ergänzt wird, die dem Verfügungsberechtigten für Instandsetzungsmaßnahmen unter näher bezeichneten Voraussetzungen einen Kostenersatzanspruch einräumen. Wenn daher in der allgemeinen zivilrechtlichen Literatur die Auffassung vertreten wird, auch normale Verschleißreparaturen (vgl. Jauernig/Stürner, BGB, 6. Aufl., §§ 2124 ff Anm. 1; Palandt/Bassenge, BGB, 61. Aufl., § 994 Rn. 7), Kosten für gewöhnliche Ausbesserung und Erneuerung (Palandt/Edenhofer, § 2124 Rn. 2) und Reparaturkosten (Medicus, in: MünchKomm-BGB, 3. Aufl., § 994 Rn. 22) seien zu den gewöhnlichen Erhaltungskosten zu rechnen, besteht im Regelungszusammenhang des Vermö-

gensgesetzes wegen der unterschiedlichen Rechtsfolgen die Notwendigkeit, Maßnahmen der Erhaltung von denen der Instandsetzung abzugrenzen. Der Senat hat in seiner bisherigen Praxis (vgl. Senatsurteil vom 17. Mai 2001 aaO S. 1347) dem Tatrichter bei der Einordnung der jeweiligen Maßnahme einen Spielraum zugebilligt, wobei im allgemeinen die Notwendigkeit einer grundlegenden Erneuerung, vielfach verbunden mit Aufwendungen in beträchtlichen Größenordnungen, gegen eine reine Erhaltungsmaßnahme spricht. Das Berufungsgericht hat sich demgegenüber von der Erwägung leiten lassen, der Erneuerung könne kein entscheidendes Gewicht beigemessen werden, weil der Zustand der Türen nur deren jahrelange Abnutzung und die von der Klägerin oder ihrer Rechtsvorgängerin zu vertretende Unterlassung gewöhnlicher Erhaltungsaufwendungen spiegele. Diese Überlegung mag zwar aus der Sicht eines früheren Eigentümers naheliegen, vor allem, wenn ihm das Eigentum - wie hier - wegen wirtschaftlicher Überschuldung des Objekts entzogen worden war, und insoweit zutreffen, als die Unterlassung gebotener Erhaltungsmaßnahmen als Ursache für den Zustand und zugleich als Auslöser für die Rechtspflicht, die Türen wieder in Ordnung zu bringen, anzusehen ist. Diese Betrachtungsweise wird jedoch der in den neuen Bundesländern und im Ostteil Berlins vorgefundenen tatsächlichen Situation und den Regelungszwecken des Vermögensgesetzes nicht gerecht. Das Vermögensgesetz sieht - von der Haftung des Entschädigungsfonds für gröbliche Pflichtverletzungen des staatlichen Verwalters nach § 13 VermG abgesehen - keine Verantwortlichkeit früherer staatlicher Stellen in der DDR oder der eingetragenen Rechtsträger für Wertverluste vor, die der Vermögenswert erfahren hat. Die in der ursprünglichen Fassung des § 7 Abs. 1 VermG vorgesehene Feststellung und der Ausgleich von eingetretenen Wertminderungen durch ein Sondervermögen des Bundes (§ 29 a VermG) ist bereits durch das am 22. Juli 1992 in Kraft getrete-

ne Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz ersatzlos beseitigt worden (vgl. hierzu Beschlußempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses BT-Drucks. 12/2944, S. 52). Danach gibt es für die Überlegung, die Rechtsvorgängerin der Klägerin und diese selbst hätten - gewissermaßen als Ersatz - unterlassene Erhaltungsmaßnahmen nunmehr unentgeltlich für den Restitutionsberechtigten nachzuholen, keine rechtliche Grundlage, zumal sie die in den Einzelbestimmungen des § 3 Abs. 3 Satz 2 bis 5 VermG angelegten Unterschiede in Tatbestand und Rechtsfolge weitgehend einebnen würde. Sie geht auch an den tatsächlichen Verhältnissen in der früheren DDR vorbei, da die Rechtsvorgängerin der Klägerin im Zweifel ebenfalls nicht in der Lage war, die erforderlichen Mittel für eine rechtzeitige Instandhaltung bereit zu stellen bzw. den Erträgen des Objektes zu entnehmen (vgl. zu dieser Problematik schon die Erläuterungen zum Einigungsvertrag, BT-Drucks. 11/7817, S. 175 im Zusammenhang mit der Fassung des Miethöhegesetzes). Im Regelungszusammenhang der Finanzierung eines Instandsetzungsgebots nach § 177 BauGB ist zwar vorgesehen, der Eigentümer könne eine Übernahme der für ihn nicht rentierlichen Kosten durch die Gemeinde nicht verlangen, wenn er Instandsetzungen unterlassen habe und nicht nachweisen könne, daß ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten gewesen sei (vgl. § 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB). In den bereits angeführten Richtlinien der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 11. Dezember 1996 wird den Verhältnissen im Ostteil Berlins jedoch in der Weise Rechnung getragen, daß eine Erhöhung des vom Eigentümer zu tragenden Kostenanteils wegen unterlassener Instandsetzungen im Sinne des § 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB für im Ostteil Berlins gelegene Grundstücke generell ausscheidet (Ziff. 4.1 der Richtlinien). Der erkennende Senat sieht daher - bezogen auf den Zeitpunkt der Vornahme - den Austausch der nach dem Vortrag der Klägerin verrotteten und nicht mehr

reparaturfähigen Haustüren im Hinblick auf diesen Zustand und den Kostenaufwand nicht als gewöhnliche Erhaltungsmaßnahme an, so daß ein Kostenerstattungsanspruch nach § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG in Betracht kommt.

3. a) Für die Erneuerung der Frisch- und Abwasserstränge im Quergebäude verlangt die Klägerin Kostenersatz von 23.351,78 DM. In der Berufungsinstanz hat sie hierzu unter Beweisantritt vorgetragen, im Quergebäude, erstes bis viertes Obergeschoß, sei es in der Vergangenheit zu mehreren Rohrbrüchen gekommen. Eine Überprüfung habe ergeben, daß die Be- und Entwässerungsrohre durch altersbedingten Verschleiß brüchig, undicht und teilweise zugesetzt gewesen seien. Aus diesem Grunde hätten die kompletten Leitungen erneuert werden müssen. Die Kosten von 23.351,78 DM seien zur Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten erforderlich gewesen. Das Berufungsgericht hält zwar für möglich, daß diese Maßnahmen über normale Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hinausgegangen seien, der Vortrag der Klägerin reiche aber nicht aus, um eine Abgrenzung zu den gewöhnlichen Erhaltungskosten vornehmen zu können.

b) Das Berufungsgericht überspannt die Anforderungen an einen hinreichend substantiierten Parteivortrag und verkennt, soweit es auf seine Ausführungen zum Austausch der Haustüren Bezug nimmt (siehe oben 2 a), die für eine Abgrenzung gewöhnlicher Erhaltungskosten von kostenerstattungspflichtigen Maßnahmen wesentlichen Gesichtspunkte. Nach dem unter Beweis gestellten Vorbringen der Klägerin liegt eine Maßnahme vor, die einer Rechtspflicht des Eigentümers gegenüber dem Mieter entsprungen ist (§ 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. a VermG). Wiederholte Rohrbrüche in verschiedenen Etagen des Quergebäudes, die nach dem unter Beweis gestellten Vorbringen auf al-

tersbedingtem Verschleiß des Materials beruhen, und der Gesichtspunkt, erhebliche Folgeschäden einer so anfälligen Frisch- und Abwasseranlage wirksam zu bannen, sprechen für einen kompletten Austausch und gegen die Annahme einer gewöhnlichen Erhaltungsmaßnahme, die einen Kostenerstattungsanspruch ausschließen würde.

4. a) Für die Erneuerung von Gasleitungen im Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude verlangt die Klägerin Kostenersatz von 32.716,47 DM. Insofern hat sie unter Beweisantritt vorgetragen, die Gasleitungen seien undicht gewesen und von der GASAG gesperrt worden. Nachdem der Hausschieber erneuert worden sei, habe eine Druck- und Dichtigkeitsprüfung der Hausanlage durch die GASAG stattgefunden. Es seien Undichtigkeiten festgestellt worden. Um eine Lebens-, Brand- und Sachgefahr für das Haus abzuwenden, habe die gesamte Anlage erneuert werden müssen. Das Berufungsgericht hat hierzu - wie zu den Kosten des Frisch- und Abwasserleitungssystems - trotz des relativ hohen Betrages nicht sicher feststellen können, daß es sich um Maßnahmen zur Erhaltung des Hauses gehandelt habe, die über normale Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hinausgegangen seien und nicht auf die Mieter hätten umgelegt werden können.

b) Diese Beurteilung hat keinen Bestand. Unterstellt man - wie revisionsrechtlich geboten - den unter Beweis gestellten Sachvortrag als richtig, handelt es sich um eine Maßnahme, die einer Rechtspflicht des Eigentümers sowohl gegenüber den Mietern als auch - angesichts der immensen Gefahren bei einem Gasaustritt - gegenüber der Allgemeinheit entsprochen hat (§ 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. a VermG). Zugleich liegt, bezogen auf das Gasleitungssystem, eine Instandsetzungsmaßnahme vor, die schon von ihrem Umfang her den

Rahmen gewöhnlicher Erhaltungskosten sprengt. Da die Klägerin mit der Maßnahme eine Rechtspflicht erfüllt hat, ist sie unabhängig davon, ob sie eine instandsetzungsbedingte Mieterhöhung hätte verlangen können (vgl. § 3 Abs. 3 Satz 3 VermG), vom Unterlassungsgebot des § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG befreit gewesen. Die Frage, ob sie - auch im Interesse der Beklagten - eine Mieterhöhung wegen dieser Aufwendungen hätten durchsetzen können, ist zu verneinen. Denn eine Mieterhöhung wegen einer Instandsetzung entspricht nicht dem üblichen Leistungsgefüge im Mietvertrag, wie es § 536 BGB in der bis zum 31. August 2001 geltenden Fassung (siehe jetzt § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB n.F.) zugrunde liegt. Unter diesen Umständen könnte der Klägerin auch nicht zum Vorwurf gemacht werden, sie habe nicht näher geprüft, ob sie die Möglichkeit gehabt hätte, auf der Grundlage von § 3 der Zweiten Verordnung über die Erhöhung der Grundmieten vom 27. Juli 1992 (BGBl. I, S. 1416) eine instandsetzungsbedingte Mieterhöhung zu verlangen (vgl. zur Normsituation insoweit Senatsurteil vom 17. Mai 2001 aaO S. 1347 f).

5. a) Für die Sanierung einer Wohnung im Seitenflügel, erstes Obergeschoß links, begehrt die Klägerin Kostenersatz in Höhe von 53.157,24 DM. Sie hat hierzu unter Beweis gestellt, die Wohnung habe aufgrund ihres schlechten baulichen Zustands leer gestanden. Eine Vermietung habe nicht erfolgen können. Es seien zahlreiche Schäden vorhanden gewesen. Die Fußböden hätten Destruktionsfäule und Braunfäule aufgewiesen, Ausrüstungsgegenstände seien abgewohnt und die Heizmöglichkeiten aufgrund von altersbedingten Verschleißerscheinungen funktionsuntüchtig gewesen. Mehrere Fenster seien durch Witterungseinflüsse morsch und verrottet gewesen, Türen hätten überarbeitet werden müssen. Bei der Elektroanlage sei der Isolationswert nicht mehr gegeben gewesen, so daß Brandgefahr bestanden habe. Zur Vorberei-

tung einer ordnungsgemäßen Vermietung habe eine komplexe Sanierung erfolgen müssen. Die Kosten von 53.157,24 DM seien zur Wiederherstellung eines vermietbaren Zustands erforderlich gewesen. Das Berufungsgericht hat den Vortrag der Klägerin als unsubstantiiert angesehen und ausgeführt, als Vergleichsmaßstab für die Berechnung einer modernisierungsbedingten Erhöhung der Miete sei die Kostenmiete heranzuziehen, die die Klägerin im Fall eines im Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen bestehenden Mietverhältnisses hätte verlangen können.

b) Auch insoweit überspannt das Berufungsgericht die Anforderungen an den Parteivortrag. Es verfehlt zudem den zutreffenden rechtlichen Ansatz.

Die von der Klägerin in hinreichenden Umrissen dargestellten Mängel einer leerstehenden, nicht mehr vermietbaren Wohnung weisen ihre Maßnahmen, mit denen die Wohnung wieder einer Vermietung zugeführt werden sollte, als Bewirtschaftungsmaßnahmen im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. b VermG aus, die ihr trotz des gestellten Restitutionsantrags erlaubt waren. Die Vermietung von Wohnungen in einem Mietshaus ist als zulässige Verwaltungsmaßnahme anzusehen (vgl. Senatsurteil BGHZ 136, 57, 67). Hierzu sind prinzipiell - bei Beachtung wirtschaftlicher Grundsätze - auch Maßnahmen zu rechnen, mit denen eine Wiedervermietbarkeit hergestellt und ein dauerhafter Leerstand vermieden wird. Es kommt daher ein Kostenerstattungsanspruch in erweiternder Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG in Betracht. Ein Fall des § 3 Abs. 3 Satz 3 VermG, den das Berufungsgericht in seiner Hilfsüberlegung vor Augen hatte, liegt schon deshalb nicht vor, weil diese Bestimmung sich auf Instandsetzungsmaßnahmen in einer vermieteten Wohnung bezieht.

Auf einen Kostenerstattungsanspruch müßten nach dem Gedanken des § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG jedoch Mieteinnahmen – soweit diese nicht von laufenden Kosten der Bewirtschaftung aufgezehrt werden - angerechnet werden, die der Klägerin nach der Vermietung der Wohnung zugeflossen sind. Insoweit haben die Parteien im weiteren Verfahren Gelegenheit zu ergänzendem Vortrag. Zu prüfen dürfte auch sein, ob die Klägerin im Hinblick auf ihre in § 3 Abs. 3 Satz 6 VermG formulierten Pflichten gehalten gewesen wäre, für diese Leerstands-beseitigung ebenfalls öffentliche Fördermittel im Rahmen einer Maßnahme nach § 177 BauGB in Anspruch zu nehmen.

6. a) Die Klägerin macht für die Erneuerung der Elektroanlage in zwei leerstehenden und zwei vermieteten Wohnungen Kostenersatz in Höhe von insgesamt 11.792,76 DM geltend. Sie hat hierzu unter Beweisantritt vorgetragen, in den Leerwohnungen sei im Zuge der Neuvermietung die alte Elektroanlage überprüft worden. Die festgestellten Mängel hätten keinen ordnungsgemäßen Gebrauch zugelassen. Es habe die Elektroanlage erneuert werden müssen. Zu den vermieteten Wohnungen ist vorgetragen, es sei zu Kurzschlüssen und Störungen an der Elektroanlage gekommen, wobei nur durch die Erneuerung der gesamten Anlage der sachgerechte Gebrauch habe sichergestellt werden können. Das Berufungsgericht hat die Erstattungsfähigkeit mit der Begründung verneint, es handele sich um gewöhnliche Instandhaltungskosten.

b) Legt man den Sachvortrag der Klägerin zugrunde, handelte es sich bei den Arbeiten in den vermieteten Wohnungen um die Erfüllung einer Rechtspflicht gegenüber den Mietern (§ 3 Abs 3 Satz 2 Buchst. a VermG) und in den leerstehenden Wohnungen um eine Bewirtschaftungsmaßnahme im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. b VermG, die notwendig war, um die

Wohnung wieder vermieten zu können. Ist, wie hier revisionsrechtlich zu unterstellen ist, die gesamte elektrische Anlage in einer Wohnung zu erneuern, geht dies über eine gewöhnliche Erhaltungsmaßnahme hinaus, so daß ein Kostenerstattungsanspruch in erweiternder Auslegung des § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG nicht zu verneinen ist.

7. a) Für die Erneuerung von Be- und Entwässerungsleitungen im Seitenflügel, linke Stränge, im Vorderhaus, Keller bis erstes Obergeschoß, im Seitenflügel, Keller bis erstes Obergeschoß, und im Quergebäude verlangt die Klägerin Kostenersatz in Höhe von insgesamt 16.607,39 DM. Hierzu war unter Beweisanztritt vorgetragen, in der Vergangenheit sei es zu mehreren Rohrbrüchen gekommen. Eine Überprüfung habe ergeben, daß die Be- und Entwässerungsröhre durch altersbedingten Verschleiß brüchig, undicht und teilweise zugesetzt gewesen seien. Aus diesem Grunde hätten die kompletten Leitungen erneuert werden müssen. Das Berufungsgericht hat die Erstattungsfähigkeit mit der Begründung verneint, dem Vortrag der Klägerin lasse sich nicht entnehmen, daß die Kosten über die gewöhnlichen Erhaltungskosten hinausgegangen seien.

b) Nach dem Sachvortrag der Klägerin geht es hier um Maßnahmen, mit denen sie einer Rechtspflicht gegenüber ihren Mietern genüge (§ 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. a VermG) und die ihr deshalb erlaubt waren. Gemessen am Umfang der vorzunehmenden Arbeiten, die in wesentlichen Teilen des Gebäudes eine völlige Erneuerung der Leitungen erforderten, sind die Grenzen zu einer gewöhnlichen Erhaltungsmaßnahme überschritten, so daß ein Kostenerstattungsanspruch in erweiternder Auslegung des § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG in Betracht kommt.

8. a) Schließlich verlangt die Klägerin für den Austausch von je drei Fenstern in zwei vermieteten Wohnungen Kostenersatz in Höhe von zusammen 9.989,35 DM, den sie in den Vorinstanzen damit begründet hat, die Fenster seien wegen witterungs- und altersbedingten Verschleißerscheinungen verrottet und brüchig und nicht mehr zu reparieren gewesen. Sie habe wegen des Modernisierungsanteils für beide Wohnungen Modernisierungsumlagen vereinnahmt, die sie, da die Arbeiten erst nach dem 30. Juni 1994 abgeschlossen gewesen seien, im Rahmen ihrer Abrechnung seit dem 1. Juli 1994 zugunsten der Beklagten berücksichtigt habe. Das Berufungsgericht hat einen Erstattungsanspruch verneint, weil das Vorbringen der Klägerin, sie habe nur die nichtamortisierten Kosten in die Klageforderung eingestellt, im Widerspruch dazu stehe, daß sie die gesamten Kosten der Rechnungen geltend mache.

b) Die vom Berufungsgericht gesehenen Widersprüche bestehen nach Auffassung des Senats nicht. Denn das Vorbringen der Klägerin ist so zu verstehen, daß die in Rede stehenden Maßnahmen erst nach dem 30. Juni 1994 abgeschlossen waren und eine Modernisierungsumlage dementsprechend erst danach vereinnahmt werden konnte. Trifft es zu, daß die Modernisierungsumlage, was bislang nicht unter Beweis gestellt war, in der von der Klägerin erstellten Abrechnung seit dem 1. Juli 1994 enthalten ist, deren Saldo sie von ihrer Klageforderung abgesetzt hat, wäre dem der Regelung des § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG zu entnehmenden Gedanken, Vorteile aus der Maßnahme auf den Erstattungsanspruch anzurechnen, Rechnung getragen.

Mußten die Fenster angesichts des dargelegten Zustandes erneuert werden, handelte es sich insoweit um eine den Mietern gegenüber bestehende

Rechtspflicht (§ 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. a VermG), wobei die Aufwendungen über die gewöhnlichen Erhaltungskosten hinausgingen. Fraglich ist allerdings, ob der Anspruch in voller Höhe geltend gemacht werden kann, weil er einen Modernisierungsanteil enthält. Daß Modernisierungsmaßnahmen, auch wenn sie zu einer Mieterhöhung geführt haben, nicht der Bestimmung des § 3 Abs. 3 Satz 3 VermG unterliegen, hat der Senat mit Urteil vom 17. Mai 2001 (III ZR 283/00 - WM 2001, 1346, 1347 f) entschieden. Ob die in der Erneuerung der Fenster enthaltene Modernisierungsmaßnahme für sich betrachtet durch eine Rechtspflicht des Eigentümers im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. a VermG veranlaßt war, kann im weiteren Verfahren geprüft werden.

9. Die Klageabweisung läßt sich nicht mit der Auffassung des Berufungsgerichts aufrechterhalten, der Klageanspruch sei im Zeitpunkt der Klageerhebung nach § 196 Abs. 1 Nr. 1 und 7 BGB in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung verjährt gewesen. Wie der Senat - nach Erlaß des Berufungsurteils - mit Urteil vom 5. Juli 2001 (III ZR 235/00 - NJW 2001, 3046, 3048; zur Veröffentlichung in BGHZ 148, 241 vorgesehen) entschieden hat, verbleibt es für den Aufwendungsersatzanspruch des Verfügungsberechtigten nach § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG mangels Eingreifens einer speziellen Regelung bei der regelmäßigen Verjährungsfrist, die nach § 195 BGB in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung dreißig Jahre währte, demzufolge bei Zustellung der Klage am 3. Juni 1999 noch nicht verstrichen war.

Das Berufungsgericht ist zwar der Auffassung, für die Verjährung des Kostenerstattungsanspruchs im Rahmen eines Restitutionsverhältnisses könne nichts anderes gelten als für den Aufwendungsersatzanspruch des staatlichen Verwalters, der der kurzen Verjährung des § 196 Abs. 1 Nr. 1 und 7 BGB a.F.

(vgl. Senatsurteil BGHZ 140, 355, 357 ff) unterliege. Denn der Verfügungsberechtigte habe auch im Verhältnis zum Restitutionsgläubiger eine der gesetzlichen Treuhandschaft angenäherte Stellung inne und habe, wie die wörtliche Wiedergabe des § 677 BGB in § 3 Abs. 3 Satz 6 VermG zeige, einen Pflichtenkreis wahrzunehmen, der zur Stellung des staatlichen Verwalters so viele Ähnlichkeiten aufweise, daß es nicht gerechtfertigt erscheine, die Verjährung in den beiden im Vermögensgesetz geregelten Fällen der Rückgängigmachung der Entziehung der Verfügungsbefugnis des Eigentümers unterschiedlich zu behandeln.

Der Senat hält nach Überprüfung dieser Überlegungen an seiner Auffassung fest. Nach dem bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Recht der Verjährung, das von einer Vielfalt unterschiedlicher Fristen geprägt war, lassen sich die hier in Rede stehenden Ansprüche nicht in § 196 Abs. 1 Nr. 1 und 7 BGB einordnen. Beide angeführten Bestimmungen behandeln den Anspruch auf Erstattung von Auslagen (nur) als Annex zu den dort beschriebenen Hauptleistungspflichten bei der Besorgung fremder Geschäfte oder der Leistung von Diensten. Dementsprechend beruht das Senatsurteil BGHZ 140, 355, 358 ff maßgeblich mit auf der Erwägung, dem staatlichen Verwalter stehe für seine fremdnützige Tätigkeit, aus der sich in entsprechender Anwendung des § 670 BGB ein Anspruch auf Aufwendungsersatz ergebe, ein Vergütungsanspruch zu. Demgegenüber nimmt der Verfügungsberechtigte in Restitutionsfällen bis zur Bestandskraft der Rückgabeentscheidung eigene Angelegenheiten wahr, für die ihm eine Vergütung nicht zusteht. Einen Anspruch auf Erstattung verauslagter Kosten hat er nur unter besonderen Voraussetzungen. Daß er mit der Stellung des Restitutionsantrags Bindungen unterliegt, die sicherstellen wollen, daß der Rückübertragungsanspruch nicht vereitelt und die

Rechtsstellung des Berechtigten nicht ausgehöhlt wird, verleiht ihm im übrigen noch keine Rechtsstellung, die in jeder Hinsicht der eines Beauftragten entspricht.

10. Die Klage ist auch nicht - wie die Revisionserwiderung meint - wegen widersprüchlichen Verhaltens der Klägerin (§ 242 BGB) abzuweisen. Zwar hat sie in ihrem Schreiben vom 4. Februar 1991 (richtig: 1992) unter Bezugnahme auf das Schreiben der Beklagten vom 26. August 1991, mit dem sie auf deren Restitutionsantrag hingewiesen wurde, ausgeführt, sie sei befugt, Kleinreparaturen, die zur Vermietbarkeit der Wohnungen erforderlich seien, zu veranlassen. Das gleiche gelte für Maßnahmen, die der Verkehrssicherungspflicht dienen. Danach mag den Beklagten zugegeben werden, daß es im anhängigen Rechtsstreit nicht nur um kleine Reparaturen geht, sondern vor allem um Maßnahmen, für die eine Rechtspflicht der Klägerin bestand, worauf sie jedoch - wenn auch in der Sache unter Hinweis auf Verkehrssicherungspflichten nicht in jeder Hinsicht geglückt - hingewiesen hat. Das hätte den im Ostteil Berlins residierenden Bevollmächtigten der Beklagten, an die das Schreiben gerichtet war, durchaus als ein Einfalltor für Kostenerstattungsansprüche größeren Umfangs auffallen können.

Darüber hinaus meinen die Beklagten, die Klägerin habe im Grundstücksübergabeprotokoll vom 9. Mai 1995 zwar noch auf einzelne offene Fragen hingewiesen, mit keinem Wort jedoch darüber informiert, daß noch Forderungen für durchgeführte Baumaßnahmen geltend gemacht würden. Hierdurch sei ihnen jede Möglichkeit vorenthalten worden, beweissichernde Maßnahmen einzuleiten. Da das Haus inzwischen vom Käufer vollständig instand gesetzt

worden sei, sei der Zustand zum Zeitpunkt der Übergabe nicht mehr rekonstruierbar.

Diese Überlegungen rechtfertigen eine Klageabweisung unter dem Gesichtspunkt unzulässiger Rechtsausübung nicht. Aus dem Fehlen eines Hinweises, Kostenerstattungsansprüche erheben zu wollen, konnten die Beklagten nicht herleiten, daß sie hierauf nicht mehr in Anspruch genommen würden. Daß sie selbst im Hinblick auf den nach Bestandskraft der Rückgabeentscheidung zeitnahen Verkauf der Immobilie daran interessiert waren, nicht mehr mit fortwirkenden Pflichten aus dem ihnen zugefallenen Vermögenswert belastet zu werden, mußte die Klägerin nicht zu besonderer Eile anhalten. Im übrigen ist es zunächst Sache der Klägerin, den Nachweis für die von ihr geltend gemachten Ansprüche zu führen. Ob sich aus ihrem Verhalten - abgesehen von den
bei-

den von den Beklagten herangezogenen Schriftstücken - Folgerungen für das Beweismaß oder die Beweislast ergeben können, muß dem weiteren Verfahren vorbehalten bleiben.

Rinne

Wurm

Streck

Schlick

Dörr