



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 328/99

Verkündet am:
14. Juli 2000
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

VermG § 3 Abs. 3 Satz 4

Der Anspruch aus § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG auf Erstattung der in der Zeit zwischen dem 3. Oktober 1990 und dem 30. Juni 1994 entstandenen außergewöhnlichen Erhaltungskosten kann auch im Wege der Aufrechnung gegenüber einem Anspruch aus § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG geltend gemacht werden.

BGH, Urt. v. 14. Juli 2000 - V ZR 328/99 - Kammergericht
LG Berlin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Juli 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Lambert-Lang, Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein und Dr. Lemke

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das Urteil des 13. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 16. Juli 1999 aufgehoben und das Urteil der Zivilkammer 30 des Landgerichts Berlin vom 22. März 1999 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer eines in Berlin-T. (im früheren Ost-Berlin) gelegenen Hausgrundstücks. Das Grundstück war enteignet und in Volkseigentum überführt worden und stand bis zur Restituierung an den Kläger unter der Verwaltung der Beklagten.

In der Zeit vom 1. Juli 1994 bis zur Rückgabe am 6. April 1998 erwirtschaftete die Beklagte Mietüberschüsse in Höhe von 77.410,10 DM, von denen sie 40.000 DM an den Kläger auskehrte und in Höhe von 29. 225,56 DM die

Aufrechnung erklärte (der verbleibende Betrag von 8.184,54 DM ist ebenfalls gezahlt worden und nicht mehr im Streit). Diesen Betrag hatte sie für die Reparatur einer Gasleitung im März 1994 in dem Haus des Klägers aufgewendet. Eine Abrechnung über die Zeit vom 2. Oktober 1990 bis zum 30. Juni 1994 erteilte sie nicht.

Der Kläger verlangt Zahlung von 29.225,56 DM nebst Zinsen, weil er die Aufrechnung für unwirksam hält. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der - zugelassenen - Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält den geltend gemachten Anspruch nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG für begründet. Gegenüber diesem Anspruch greife die von der Beklagten erklärte Aufrechnung nicht durch. § 7 Abs. 7 Satz 4 Nr. 2 VermG gestatte nur die Aufrechnung mit Aufwendungen zur Erhaltung des Vermögenswertes, die ab dem 1. Juli 1994 getätigt wurden. Kosten für außergewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen zwischen dem 2. Oktober 1990 und dem 30. Juni 1994 seien zwar grundsätzlich erstattungsfähig, müßten dann aber mit den in dieser Zeit erzielten Mieteinnahmen verrechnet werden und könnten nicht - wie hier geschehen - gesondert geltend gemacht werden.

II.

Diese Ausführungen halten der revisionsrechtlichen Prüfung nicht stand.

1. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß der Beklagten als Verfügungsberechtigten gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG gegen den Kläger ein Anspruch auf Erstattung der in der Zeit zwischen dem 3. Oktober 1990 und dem 30. Juni 1994 entstandenen außergewöhnlichen Erhaltungskosten zusteht. Nicht zu beanstanden ist ferner, daß es die Reparatur der Gasleitung als eine solche außergewöhnliche Erhaltungsmaßnahme ansieht, die über das hinausgeht, was noch dem gewöhnlichen Erhaltungsaufwand zugerechnet werden kann. Soweit die Revisionserwiderung meint, die Reparatur sei eine Folge nicht rechtzeitig durchgeführter Instandsetzung durch die Beklagte, verweist sie nicht auf Sachvortrag in den Tatsacheninstanzen, der den Schluß darauf zuließe, daß es sich um eine Anhäufung gewöhnlicher Unterhaltungsmaßnahmen gehandelt hat.

2. Nicht zu folgen ist dem Berufungsgericht jedoch insoweit, als es eine Aufrechnung mit diesem Anspruch gegen den Anspruch des Klägers aus § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG auf Herausgabe der gezogenen Nutzungen ablehnt.

Entgegen seiner Auffassung kann der Regelung des § 7 Abs. 7 Satz 4 VermG nicht entnommen werden, daß eine Aufrechnung gegen Ansprüche auf Nutzungsherausgabe nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG nur mit solchen Kostenerstattungsforderungen möglich ist, die sich auf nach dem 30. Juni 1994 getätigte Erhaltungsmaßnahmen beziehen.

Diese Regelung bedeutet vielmehr folgendes: Der Umstand, daß dem Berechtigten nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG ab dem 1. Juli 1994 ein Anspruch auf Herausgabe bestimmter Nutzungen zugebilligt wird, stellt eine Besonderheit dar, nämlich eine Ausnahme von dem Grundsatz, daß die Nutzungen an sich dem Eigentümer gebühren, also - noch - nicht dem Restitutionsberechtigten (vgl. BGHZ 137, 183, 186; Senat, BGHZ 141, 232, 235). Die Norm weist einen Teil der Nutzungen, die Früchte aus Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen, schon vor Rückübertragung des Eigentums dem Restitutionsberechtigten zu, um dem festgestellten Mißstand entgegenzuwirken, daß die - oftmals beachtlich hohen - Mieteinnahmen aus restitutionsbelasteten, gewerblich genutzten Immobilien von den Verfügungsberechtigten nicht für - teilweise dringend notwendige - Reparaturen- und Erhaltungsmaßnahmen zugunsten des Objekts eingesetzt, sondern für andere Zwecke verwendet wurden (vgl. Senatsurt. aaO m.w.N.). Im Gegenzug soll der Restitutionsberechtigte nach der Vorstellung des Gesetzgebers die Erhaltungskosten tragen, und zwar - wie das Berufungsgericht zutreffend gesehen hat - ohne daß eine Trennung zwischen gewöhnlichen und außergewöhnlichen Erhaltungskosten gemacht wurde. Hinsichtlich der außergewöhnlichen Kosten ergab sich dies schon aus § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG, war also nichts besonderes. Hinsichtlich der gewöhnlichen Erhaltungskosten enthält § 7 Abs. 7 Satz 4 VermG hingegen eine Anspruchsgrundlage, die sich aus der Zuweisung bestimmter Nutzungsvorteile an den Berechtigten erklärt und die daher an die Geltendmachung dieser Nutzungsvorteile gebunden ist (vgl. Budde-Hermann, in: Kimme, Offene Vermögensfragen, § 7 VermG Rdn. 88; Meyer-Seitz, in: Fieberg/Reichenbach/Messerschmidt/Neuhaus, VermG, § 7 Rdn. 64 a) und wie der Nutzungsherausgabeanspruch für die Zeit ab dem 1. Juli 1994 gilt. Ferner enthielt die Norm die Anordnung, daß dieser Anspruch im Wege der Aufrech-

nung geltend gemacht werden kann. Sie hat aber nicht das Ziel, die Aufrechnung mit solchen Ansprüchen zu untersagen, die unabhängig von den Besonderheiten des § 7 Abs. 2 Satz 2-4 VermG bestehen.

3. Die Norm enthält auch keine Beschränkung hinsichtlich der Geltendmachung des schon vor der Einfügung des Absatzes 7 Satz 3 und 4 VermG gegebenen Anspruchs nach § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG. Dafür fehlt jeder sachliche Anhaltspunkt.

a) Ein genereller Ausschluß des Anspruchs kommt nicht in Betracht und wird auch nicht vom Berufungsgericht und von der Revisionserwiderung erwogen. Der Anspruch nach § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG trägt dem Umstand Rechnung, daß die vom Verfügungsberechtigten vorgenommenen Erhaltungsmaßnahmen, soweit sie den gewöhnlichen Erhaltungsaufwand übersteigen, dem Berechtigten zugute kommen, wenn er das Eigentum zurückerhält. Er soll daher Aufwendungsersatz leisten. Anders ist es nur - was hier nicht der Fall ist -, wenn sich der Instandsetzungsaufwand in einer dem Verfügungsberechtigten zugeflossenen Mieterhöhung ausgewirkt hat.

Diese Regelung behält auch nach Einfügung von § 7 Abs. 7 Satz 2-4 VermG ihre Berechtigung.

b) Daraus folgt zugleich, daß sie nicht dadurch teilweise außer Kraft gesetzt werden kann, daß die Geltendmachung dieses Anspruchs - wie vom Berufungsgericht angenommen - auf eine Verrechnung mit den in der Zeit vor dem 1. Juli 1994 vom Verfügungsberechtigten erzielten Mieteinnahmen beschränkt wird und nur ein etwaiger Überschuß vom Verfügungsberechtigten

verlangt werden kann. Die Mieteinnahmen gebühren dem Verfügungsberechtigten als demjenigen, dem das Eigentum wirtschaftlich (noch) zugewiesen ist, die Erstattung des Instandsetzungsaufwandes kann er - wie dargelegt - verlangen, weil dieser den Wert des Eigentums (zugunsten des Berechtigten) erhöht hat, ohne daß der Verfügungsberechtigte daraus wirtschaftliche Vorteile gezogen hätte. Das eine hat mit dem anderen folglich nichts zu tun. Eine Kürzung des einen Anspruchs mit Rücksicht auf den anderen widerspricht der Güterzuordnung und dem vom Gesetzgeber getroffenen Interessenausgleich.

c) Aus der Rechtslage vor dem 3. Oktober 1990 kann - entgegen der Meinung des Berufungsgerichts - nicht der Schluß gezogen werden, daß der Anspruch aus § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG im Ergebnis ebenfalls einer Beschränkung unterliegt. Der sog. kleine Wertausgleich nach § 7 Abs. 1 Satz 1 VermG dient vielmehr - im Grundsatz nicht anders als die Regelung nach dem 2. Oktober 1990 - dazu, daß der Berechtigte durch die Restitution nicht besser gestellt wird, als er ohne die Überführung seines Vermögenswertes in Volkseigentum stünde (Budde-Hermann, in: Kimme, Offene Vermögensfragen, § 7 Rdn. 4; Kuhlmeier/Wittmer, in: Rädler/Raupach/Bezzenger, Vermögen in der ehemaligen DDR, § 7 VermG Rdn. 4). Die Vorschrift ordnet daher, in pauschalierender Weise, die Abschöpfung eines Wertzuwachses an, die der Berechtigte dadurch erhalte, daß das zu restituierende Vermögensgut durch Maßnahmen für eine Bebauung, Modernisierung oder Instandsetzung eine noch nicht vollständig abgeschriebene Werterhöhung erfahren hat. Daß diese Regelung für die Zeit vor dem Beitritt - trotz gleicher Zielrichtung - in den Einzelheiten anders, pauschaler, ausgefallen ist, als für die Zeit danach, ist eine gesetzgeberische Entscheidung, die nicht dazu berechtigt, den Anspruch aus § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG in anderer, zumal systemwidriger, Weise einzuschränken.

Eine Beziehung zwischen Nutzungen und Verwendungen besteht nur insoweit, als der Verfügungsberechtigte bis 30. Juni 1994 einerseits die Nutzungen behalten durfte und andererseits die gewöhnlichen Unterhaltungskosten tragen mußte. Jede weitere Koppelung, also etwa die vom Berufungsgericht befürwortete Anrechnung der gezogenen Nutzungen auf die Kosten für außergewöhnliche Unterhaltungsmaßnahmen, ist dem Gesetz fremd. Sie liegt weder der Regelung des § 7 Abs. 1 VermG zugrunde noch kann sie für die Zeit ab dem 3. Oktober 1990 bis zum 30. Juni 1994 im Wege richterlicher Rechtsfortbildung statuiert werden.

4. Der Anspruch aus § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG kann daher selbständig und uneingeschränkt, auch im Wege der Aufrechnung gegenüber einem Anspruch aus § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG, geltend gemacht werden (im Ergebnis ebenso Meyer-Seitz, in: Fiebig/Reichenbach/Messerschmidt/Neuhaus, VermG, § 7 Rdn. 64), so daß die Klage unbegründet ist.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Wenzel

Lambert-Lang

Krüger

Klein

Lemke