



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 4/06

vom

29. Juni 2006

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 29. Juni 2006 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Klein und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

beschlossen:

Die Beschwerde der Klägerin gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des 1. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 17. November 2005 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 69.391,90 €.

Gründe:

I.

- 1 Die Beklagte war Eigentümerin eines später nach dem Vermögensgesetz an die Klägerin zurückübertragenen Miethauses in B. P. , das sie 1991/1992 aufgrund eines Fördervertrags mit der späteren I. im Rahmen einer Maßnahme des städtebaulichen Denkmalschutzes sanierte und instand setzte. Dafür erhielt sie ein staatlich gefördertes Darlehen und, weil sie sich ferner verpflichtete, die Mieten nicht über 5,80 DM/qm anzuheben, einen zusätzlichen Aufwendungszuschuss. Nachdem ihr das Anwesen aufgrund des Vermögensgesetzes zurückübertragen worden war, verlangte und bekam die Klägerin von der Beklagten am 2. April 2004 eine korrigierte Abrechnung

über die Mieteinnahmen, die mit einem Überschuss abschloss, den die Klägerin erhielt. Die Parteien streiten darüber, ob die Aufwendungszuschüsse aus der öffentlichen Förderung seit dem 1. Juli 1994 als Mieteinnahmen zu behandeln sind und ob die Kosten für das Förderdarlehen abgesetzt werden dürfen. Das Landgericht hat der Klage teilweise stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Kammergericht unter Zurückweisung der Berufung der Klägerin die Klage abgewiesen. Die Revision hat es nicht zugelassen. Dagegen richtet sich die Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerin, mit welcher sie ihre Klageforderung weiterverfolgt.

II.

2 Die zulässige Beschwerde ist nicht begründet, weil die Sache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Zulassung der Revision weder zur Fortbildung des Rechts noch zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich ist (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO).

3 1. Das Berufungsgericht konnte allerdings aufgrund der getroffenen Feststellungen nicht zu der Annahme gelangen, die Kosten des Förderdarlehens könnten nach § 7 Abs. 7 Satz 4 Nr. 2 VermG als rentierliche Kosten mit den Mieteinnahmen verrechnet werden. § 3 Abs. 3 Satz 5 VermG erlaubt dem Verfügungsberechtigten Maßnahmen, wenn sie von einer Kommune oder anderen Stelle zwar nicht aufgrund eines förmlichen Baugebots ersetzt werden müssen, wohl aber freiwillig in Anlehnung an die Regelungen über das Baugebot ersetzt werden. Dabei braucht kein voller Ersatz geleistet zu werden, wenn der nicht erstattete Aufwand aus den durch die Verbesserung bedingten Erträgen finanziert werden kann (§ 177 Abs. 4 BauGB). Das hat die Klägerin bestritten. Gegenteilige Feststellungen hat das Berufungsgericht nicht getroffen.

- 4 2. Darauf und auf die im Zusammenhang mit der Anwendung des § 177 Abs. 4 BauGB von der Beschwerde aufgeworfenen Fragen kommt es indessen nicht an.
- 5 a) Der Verfügungsberechtigte kann die nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG herauszugebenden Entgelte aus einem Mietverhältnis nicht nur mit dem nach § 7 Abs. 7 Satz 4 Nr. 2 VermG ansatzfähigen (gewöhnlichen) Erhaltungsaufwand verrechnen. Er darf gegen den Anspruch des Berechtigten auch mit einem Anspruch auf Ersatz von Aufwand analog § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG aufrechnen.
- 6 b) Die Kosten außergewöhnlicher Erhaltungsmaßnahmen hat der Berechtigte dem Verfügungsberechtigten analog § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG zu erstatten, soweit sie nicht durch Mieteinnahmen gedeckt sind (Senat, Urt. v. 11. März 2005, V ZR 153/04, NJW-RR 2005, 887, 889; Urt. v. 16. Dezember 2005, V ZR 195/04, NJW-RR 2006, 733, 735 f.). Zu den ersatzfähigen Kosten gehören auch die Kosten eines Darlehens zur Finanzierung solcher Maßnahmen (Senatsurt. v. 11. März 2005, V ZR 153/04, aaO, S. 890). Ersatzfähige Kosten können allerdings bei außergewöhnlichen Erhaltungsmaßnahmen nicht entstehen, die aufgrund eines förmlichen Baugebots nach § 177 BauGB oder ohne ein solches Baugebot unter den Bedingungen des § 3 Abs. 3 Satz 5 VermG durchgeführt werden. Denn bei solchen Maßnahmen müssen dem Eigentümer alle Kosten, die nicht aus den Erträgen erwirtschaftet werden können, aus öffentlichen Mitteln ersetzt werden. Ist das aber, wie von der Klägerin behauptet, nicht der Fall, bleibt also ein nicht erstatteter und auch nicht aus den Mieterträgen zu erwirtschaftender Aufwandsrest, ist dieser entsprechend § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG zu ersetzen.

- 7 c) Das Berufungsgericht hat auch fehlerfrei festgestellt, dass die Beklagte aufgrund des Fördervertrags außergewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt hat. Deren Vorliegen konnte die Klägerin nicht, wie geschehen, pauschal bestreiten. Zwar darf sich der Berechtigte grundsätzlich auf ein einfaches Bestreiten beschränken und ist auch nicht verpflichtet, sich etwa bei den Mietern des Objekts nach dessen Zustand und den Maßnahmen zu erkundigen (Senatsurt. v. 14. Mai 2004, V ZR 164/03, VIZ 2004, 494). Das gilt aber, wie auch sonst, nur, wenn außer einem hohen Investitionsvolumen keine anderen Umstände vorliegen, die auf das Vorliegen einer außergewöhnlichen Erhaltungsmaßnahme schließen lassen. Solche Umstände hat das Berufungsgericht hier zutreffend darin gesehen, dass sich die Beklagte im Rahmen eines öffentlichen Förderprogramms in einem der Klägerin übergebenen Fördervertrag gegenüber einer öffentlichen Stelle zu umfangreichen Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet hat und die Durchführung und Abrechnung der Arbeit von einer öffentlichen Stelle überprüft worden sind.
- 8 d) Eine Verpflichtung des Verfügungsberechtigten, die Kosten für außergewöhnliche Aufwendungen aus eigenen Mitteln vorzufinanzieren, sieht § 3 Abs. 3 VermG nicht vor. Sie lässt sich auch aus dem Auftragsrecht nicht ableiten, weil die Finanzierung durch ein Darlehen wirtschaftlich der Finanzierung durch Vorschuss entspricht, den der Auftraggeber nach § 669 BGB schuldet.

III.

9 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger

Klein

Schmidt-Räntsch

Stresemann

Czub

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 16.06.2005 - 31 O 399/04 -

KG Berlin, Entscheidung vom 17.11.2005 - 1 U 53/05 -