

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

VermG § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. a, Satz 4

Zur Anwendung des Kostenerstattungsanspruchs des § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG in Fällen, in denen der Verfügungsberechtigte eine Rechtspflicht des Eigentümers (§ 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. a VermG) erfüllt hat.

BGH, Urteil vom 12. Juni 1997 - III ZR 105/96 - KG Berlin

LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 105/96

Verkündet am:
12. Juni 1997
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Conference on J [REDACTED] M [REDACTED] C [REDACTED] against G [REDACTED], Inc.,
Office for Germany, vertreten durch den Direktor Karl B [REDACTED],
U [REDACTED]straß [REDACTED], B [REDACTED],

Klägerin, Widerbeklagte und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
[REDACTED] -

g e g e n

W [REDACTED]gesellschaft B [REDACTED] mbH,
vertreten durch die Geschäftsführer Falk J [REDACTED] und
Karl-Heinz S [REDACTED], D [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED],

Beklagte, Widerklägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin von [REDACTED] -

13

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juni 1997 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Dr. Wurm, Streck, Schlick und Dörr

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 24. Zivilsenats des Kammergerichts vom 6. März 1996 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Der Rechtsvorgänger der Klägerin war seit dem 10. Juli 1912 Eigentümer des Grundstücks B[REDACTED]straße [REDACTED] in B[REDACTED]. Aufgrund der Verfügung des Geheimen Staatspolizeiamtes B[REDACTED] vom 19. April 1938 wurde das Grundstück zugunsten des Preußischen Staates eingezogen. Nach Beendigung des Zweiten Weltkriegs wurde es in der DDR in Volkseigentum überführt. Als Rechtsträger wurde die Volkseigene Wohnungsverwaltung Mitte eingetragen. Aufgrund von Anträgen vom 13. und 14. Februar 1991 und 12. März 1991 wurde das Grundstück durch Bescheid des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen vom 29. April 1993, der seit dem 14. Juli 1993 bestandskräftig ist, auf die Klägerin zurückübertragen. Die Beklagte, die das Anwesen im Auftrag der Gemeinde, auf die das Eigentum an dem auch zu Wohnzwecken genutzten Grundstück gemäß Art. 22 Abs. 4 EinigVtr übergang, verwaltete, übergab der Klägerin das Grundstück am 16. August 1993 und bewirtschaftete es bis zum Ende dieses Monats.

Mit ihrer Klage hat die Klägerin Auszahlung von Nettomieten und Betriebskostenvorschüssen und Erteilung einer Mietkontenaufstellung für die 24 Wohn- bzw. Gewerbemieteinheiten des Anwesens für den Zeitraum vom 19. Oktober 1989 bis 31. August 1993 begehrt. Widerklagend hat die Beklagte Ersatz von Aufwendungen für den Ausbau zweier Wohnungen verlangt. Das Landgericht hat der Klage teilweise entsprochen und die Widerklage abgewiesen. Im Berufungsverfahren haben sich die Parteien über den Gegenstand der Klage weitgehend durch Teilvergleich verständigt und einen bis zur Entscheidung über die Widerklage gestundeten Zahlungsanspruch der Klägerin von

3.074,25 DM festgestellt. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Klägerin in dem noch verbliebenen Umfang zurückgewiesen und auf die Berufung der Beklagten der Widerklage in der zuletzt verfolgten Höhe von 55.148,46 DM, die sich ausschließlich auf Aufwendungen nach dem 2. Oktober 1990 bezieht, unter Verrechnung mit dem der Klägerin nach dem Teilvergleich geschuldeten Betrag entsprochen. Mit ihrer zugelassenen Revision begehrt die Klägerin hinsichtlich der Widerklage die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

Das Rechtsmittel ist nicht begründet.

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Beklagte sei aufgrund der am 26. und 28. Juni 1990 geschlossenen Verträge mit zwei künftigen Mietern, denen durch Bestätigungen des Rates des Stadtbezirks B [REDACTED] vom 22. Februar 1990 und 6. März 1990 die entsprechenden Räumlichkeiten zum Um- und Ausbau von Wohnraum in Eigenleistung bereitgestellt worden seien, zur Vornahme der darin genannten Ausbauarbeiten und zur Unterstützung der von den Mietern vorzunehmenden Eigenleistungen verpflichtet gewesen. Die wirksam geschlossenen Ausbauverträge stellten eine zulässige "Belastung" des Hausgrundstücks dar, die auf die Klägerin übergegangen und - soweit dies nicht bereits durch die Beklagte geschehen sei - von ihr zu erfüllen sei. Nach § 203 Abs. 2 DDR-ZGB habe

13

die Klägerin der Beklagten die Aufwendungen zu erstatten, die diese gemacht habe und den Umständen nach für notwendig habe ansehen dürfen.

Das Vermögensgesetz habe diese Rechtslage bestätigt, indem es gemäß § 17 VermG einen Übergang der bestehenden Mietverhältnisse einschließlich der Nebenpflichten angeordnet habe. Soweit in § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG mit dem Antrag auf Rückübertragung eine Veränderungssperre für die Dauer des Restitutionsverfahrens angeordnet worden sei, seien hiervon allgemein solche Rechtsgeschäfte ausgenommen, die zur Erfüllung von Rechtspflichten des Eigentümers erforderlich seien. In § 3 Abs. 3 Satz 6 VermG werde auf die Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag verwiesen. Nach §§ 683, 670 BGB könne die Beklagte daher ebenfalls Ersatz der Aufwendungen verlangen, die sie den Umständen nach für erforderlich habe halten dürfen. Soweit nach Inkrafttreten der Währungsunion und der Umstellung des gesamten Wirtschaftssystems eine Vertragsanpassung der Ausbauverträge notwendig geworden sei, sei diese nach den Maßstäben des § 242 BGB vorzunehmen. Danach sei die Beklagte wegen des überragenden öffentlichen Interesses an der Bereitstellung von Mieträumen gehalten gewesen, die vorgesehenen und notwendigen Sanierungsarbeiten an den beiden Wohnungen nach den jetzigen Vorstellungen weiterzuführen und zu Ende zu bringen. Dabei hätten die in den Ausbauverträgen vorgesehenen Ansätze in angemessenem Umfang überschritten werden dürfen.

II.

Diese Beurteilung hält den Rügen der Revision im Ergebnis stand.

1. Zu Recht geht das Berufungsgericht davon aus, daß der Beklagten gegen die Klägerin keine vertraglichen Ansprüche auf Erstattung ihrer Aufwendungen für die beiden Wohnungen zustehen. Das von Vertretern beider Parteien unterzeichnete Übergabe-/Übernahmeprotokoll vom 16. August 1993 enthält zwar unter Ziff. 9.0 "Sonstige Absprachen" die Wendung, die WBM (die Beklagte) fordere vom Übernehmenden die Rückerstattung der nach dem 3. Oktober 1990 entstandenen Baukosten für den Ausbau der Wohnungen; die Zahlung habe innerhalb von drei Monaten nach Übergabe zu erfolgen. Das Berufungsgericht hat jedoch rechtsfehlerfrei angenommen, daß dem Protokoll insoweit lediglich der Hinweis auf angekündigte oder vorbehaltene Gegenansprüche der Beklagten zu entnehmen ist, ohne daß die Klägerin eine entsprechende Schuld verbindlich anerkannt hätte.

2. Das Berufungsgericht hat einen Aufwendungsersatzanspruch der Beklagten alternativ auf § 203 Abs. 2 DDR-ZGB und auf § 3 Abs. 3 Satz 6 VermG i.V.m. §§ 683, 670 BGB gegründet. Ob und inwieweit im Zusammenhang mit der Anwendung des Vermögensgesetzes, insbesondere seiner §§ 3 und 7, ergänzend auf die gesetzlichen Bestimmungen der Geschäftsführung ohne Auftrag oder des Bereicherungsrechts zurückgegriffen werden kann, bedarf keiner abschließenden Beantwortung. Denn der Anspruch der Beklagten läßt sich auf eine zumindest entsprechende Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG stützen.

a) Im einzelnen gilt hierzu folgendes:

aa) Der hier in Rede stehende Sachbereich war im Vermögensgesetz in der Fassung des Einigungsvertrages (BGBl. 1990 II S. 1159 ff) nur knapp geregelt. § 7 sah vor, daß bei der Rückübertragung von Vermögenswerten die seit dem Übergang in Volkseigentum aus Mitteln des Staatshaushaltes finanzierten Werterhöhungen sowie die eingetretenen Wertminderungen festzustellen und auszugleichen seien. Für entsprechende Forderungen Dritter, insbesondere für Ansprüche von Mietern und Nutzern auf Aufwendungs- bzw. Kostenerstattung und Wertersatz verlangte § 19 VermG eine Anmeldung; sie sollte dem Berechtigten einen Überblick über die ihn in dieser Hinsicht treffenden Verbindlichkeiten geben (vgl. Erl. der Bundesregierung, BT-Drucks. 11/7831, S. 12). Lag eine Anmeldung nach der Verordnung über die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche vom 11. Juli 1990 (DDR-GBI. I Nr. 44, S. 718), zuletzt geändert durch die 2. Verordnung über die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche vom 21. August 1990, vor, war der Verfügungsberechtigte nach § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG verpflichtet, den Abschluß dinglicher Rechtsgeschäfte oder die Eingehung langfristiger vertraglicher Verpflichtungen ohne Zustimmung des Berechtigten zu unterlassen. Nach Satz 2 waren hiervon Rechtsgeschäfte ausgenommen, die zur Erfüllung von Rechtspflichten des Eigentümers oder zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Vermögenswertes unbedingt erforderlich waren. Mit dem Unterlassungsgebot sollte insbesondere einem Erlöschen des Rückübertragungsanspruchs durch Verfügungen über den Vermögenswert vorgebeugt und eine Aushöhlung der künftigen Rechtsstellung, etwa durch langfristige Verpflichtungsverträge, verhindert werden (vgl. BGHZ 126, 1, 5; Fie-

berg/Reichenbach, VermG, § 3 Rn. 24, 28 f; Wasmuth, in: Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR, § 3 VermG Rn. 186). Der Ausnahmeregelung liegt die Überlegung zugrunde, daß der Verfügungsberechtigte in der Zeit bis zur - nicht absehbaren - Entscheidung über den Rückübertragungsanspruch befugt bleiben soll, Rechtsgeschäfte und Maßnahmen tatsächlicher Natur (vgl. hierzu BGHZ 126, 1, 4) vorzunehmen, die dem tatsächlichen und wirtschaftlichen Bestand des Vermögenswertes dienen. In den Erläuterungen der Bundesregierung wird diese Wahrnehmung von Interessen, die sich bei einem begründeten Restitutionsanspruch in der Person des Berechtigten auswirkt, als "Notgeschäftsführung" bezeichnet (BT-Drucks. 11/7831, S. 5; vgl. zu diesem Begriff auch BGHZ 126, 1, 6; Säcker/Busche, Vermögensrecht, § 3 VermG Rn. 171 ff; Kinne, in: Rädler/Raupach/Bezenberger, Vermögen in der ehemaligen DDR, § 3 VermG Rn. 119 f); dem entspricht es, daß in Rechtsprechung und Literatur allgemein die treuhänderische Stellung des Verfügungsberechtigten im Verhältnis zum Berechtigten hervorgehoben wird (vgl. BGHZ 128, 210, 211; Fieberg/Reichenbach, § 3 VermG Rn. 32; Wasmuth aaO § 3 VermG Rn. 187; Horn, Das Zivil- und Wirtschaftsrecht im neuen Bundesgebiet, 2. Aufl., § 13 Rn. 183; Thomas, in: Kimme, Offene Vermögensfragen, § 3 VermG Rn. 102). Bereits dieses Verständnis legt die Annahme eines Aufwendungsersatzanspruchs bei der berechtigten Wahrnehmung solcher Geschäfte auch ohne eine diesbezügliche positive Regelung im Vermögensgesetz nahe.

bb) Durch das am 29. März 1991, also kurz nach der Anmeldung des Rückübertragungsanspruchs der Klägerin, in Kraft getretene Gesetz zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen (BGBl. I S. 766) sind die in § 3 Abs. 3 VermG vom Unter-

lassungsgebot ausgenommenen Maßnahmen des Verfügungsberechtigten über den von seinem Wortsinn her eher engen Bereich einer Notgeschäftsführung hinaus erweitert worden (Sätze 2, 3 und 5); daneben ist in Satz 4 ein (unvollkommener) Kostenerstattungsanspruch gegen den Berechtigten und - für den hier interessierenden Zusammenhang - in Satz 6 eine Regelung eingeführt worden, die die Pflichten des Verfügungsberechtigten bei der Wahrnehmung dieser Aufgaben in Anlehnung an das Recht über die Geschäftsführung ohne Auftrag näher beschreibt. Aus diesem Regelungszusammenhang ist zu entnehmen, daß der Gesetzgeber insbesondere bemüht gewesen ist, eine breit angelegte Förderung der Städtebausanierung in den neuen Ländern und dem Ost-Teil Berlins zu ermöglichen (vgl. Begründung des Gesetzentwurfs der Fraktionen der CDU/CSU und FDP, BT-Drucks. 12/103, S. 24). So ist als Regelbeispiel einer vom Verfügungsberechtigten zu befolgenden und vom Berechtigten hinzunehmenden Rechtspflicht des Eigentümers die Anordnung eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots nach § 177 BauGB zur Beseitigung von Mißständen und zur Behebung von Mängeln in § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. a VermG eingefügt worden. Auch ohne Vorliegen eines solchen Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots ist dem Verfügungsberechtigten in Satz 5 die Durchführung entsprechender Maßnahmen erlaubt worden, wenn deren Kosten von der Gemeinde oder einer anderen Stelle nach Maßgabe des § 177 Abs. 4 und 5 BauGB, also im wesentlichen in dem Umfang, in welchem sie für den Eigentümer nicht rentierlich sind, erstattet werden. Schließlich darf der Verfügungsberechtigte, auch wenn diese Voraussetzungen nicht vorliegen, nach Satz 3 solche Instandsetzungsmaßnahmen vornehmen, wenn die hierfür aufzuwendenden Kosten den Verfügungsberechtigten als Vermieter nach Rechtsvorschriften zu einer Erhöhung der jährlichen Miete berechtigen. Der in § 3

Abs. 3 Satz 4 VermG geregelte Kostenerstattungsanspruch bezieht sich zwar seinem Wortlaut nach nur auf Aufwendungen nach Satz 3, soweit sich diese für den Verfügungsberechtigten durch die Mieterhöhungen noch nicht amortisiert haben; die nähere Ausgestaltung dieses Anspruchs ist jedoch mit dem Umstand zu erklären, daß sich ein Aufwendungsersatz für die hier angesprochenen, nicht durch eine Rechtspflicht des Eigentümers veranlaßten Maßnahmen nicht ohne weiteres auf allgemeine Regelungsprinzipien zurückführen läßt, wie sie der Geschäftsführung ohne Auftrag zugrunde liegen. Es muß daher davon ausgegangen werden, daß die Vorschrift für Maßnahmen, die auf einer Rechtspflicht beruhen und daher an einen der Regelung des § 679 BGB vergleichbaren Sachverhalt anknüpfen, sowie für Geschäfte, die dem tatsächlichen und wirtschaftlichen Bestand des Vermögenswertes dienen, einen Aufwendungsersatzanspruch wenn nicht ausdrücklich regelt so doch voraussetzt, zumal dem Verfügungsberechtigten - von Besonderheiten in der Unternehmensrestitution und bei der Befolgung von Rechtspflichten abgesehen - nach § 3 Abs. 3 Satz 6 VermG aufgegeben wird, das Interesse des Berechtigten mit Rücksicht auf dessen wirklichen und mutmaßlichen Willen so zu beachten, wie es für einen Geschäftsführer ohne Auftrag in § 677 BGB geregelt ist. Die Ausweitung des Kostenerstattungsanspruchs des § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG auf die anderen in Satz 2 und 5 geregelten Fälle als Rechtsfolge einer vom Vermögensgesetz eigenständig umschriebenen Geschäftsbesorgung knüpft daher an allgemeine Grundsätze an, wie sie das Auftragsrecht und das Recht der Geschäftsführung ohne Auftrag kennen (Wasmuth aaO § 3 VermG Rn. 254; für eine zumindest entsprechende Anwendung auch Fieberg/Reichenbach, § 3 VermG Rn. 33, 36). Zwar hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in seinem Urteil vom 16. Dezember 1994 entschieden, die Vorschrift des § 3 Abs. 3

Satz 6 VermG erkläre nur die Bestimmung des § 678 BGB für anwendbar und sehe von einer entsprechenden Heranziehung des Gesamtbestandes der Regeln über die Geschäftsführung ohne Auftrag ab (BGHZ 128, 210, 211 f). In dem zugrunde liegenden Fall ging es jedoch um die vom Bundesgerichtshof nicht zuletzt auch unter Bezugnahme auf § 7 Abs. 7 VermG verneinte Frage, ob der Berechtigte nach den §§ 681, 667 BGB vor dem 1. Juli 1994 gezogene Nutzungsentgelte herausverlangen kann, die der Verfügungsberechtigte durch den Abschluß eines Nutzungsvertrages unter Verstoß gegen das Unterlassungsgebot des § 3 Abs. 3 VermG erlangt hatte. Demgegenüber geht es hier um die Beurteilung von Geschäften, die der Verfügungsberechtigte in Anlehnung an die Bestimmung des § 677 BGB im Interesse des Berechtigten ausführt, also nicht um die in § 3 Abs. 3 Satz 6 VermG behandelten Pflichten des Verfügungsberechtigten, sondern um seine Rechte aus einer solchen Interessenwahrnehmung.

cc) Die Neuregelung des Wertausgleichs in § 7 VermG durch das am 22. Juli 1992 in Kraft getretene Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz hat an der Regelung über den Aufwendungsersatz für vom Unterlassungsgebot ausgenommene Geschäfte nach § 3 Abs. 3 VermG nichts geändert, allenfalls ihren Umfang verdeutlicht. Der Wertausgleich für Maßnahmen der Bebauung, Modernisierung und Instandsetzung, deren Kosten von öffentlichen Verfügungsberechtigten aufgebracht worden sind, erfaßt Aufwendungen erst ab einer in § 7 Abs. 1 VermG festgelegten Größenordnung je Wohneinheit und ist auf Aufwendungen bis zum 2. Oktober 1990 beschränkt, um die es hier nicht geht. Diese zeitliche Begrenzung läßt nicht den von der Revision offenbar gezogenen Schluß zu, für Aufwendungen nach diesem Zeitpunkt sei kein Ersatz zu leisten. Denn im Rahmen und nach Maßgabe des § 3 Abs. 3 VermG ist ein Aufwendungsersatz

gerade für Geschäfte vorgesehen, die mit ihrem Schwerpunkt die Zeit nach dem 2. Oktober 1990 betreffen. Eine Begrenzung ist allerdings mittelbar § 7 Abs. 7 VermG zu entnehmen. Nach dieser Bestimmung verbleiben dem Verfügungsberechtigten die bis zur Rückübertragung, längstens bis zum 30. Juni 1994, gezogenen Nutzungen. Dem entspricht es, daß ihm kein Anspruch auf Ersatz gewöhnlicher Erhaltungskosten für den Zeitraum zusteht, in dem ihm die Nutzungen verbleiben (vgl. Stellungnahme des Bundesrates zum Gesetzentwurf des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes, BT-Drucks. 12/2695, S. 9).

b) Gemessen an dieser Rechtslage ist die Auffassung des Berufungsgerichts, der Beklagten stehe der zuerkannte Aufwendersatz zu, nicht zu beanstanden.

aa) Das Berufungsgericht hat mit Recht angenommen, daß der Ausbau der beiden Wohnungen einer Rechtspflicht des Eigentümers i.S. des § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. a VermG entsprach. Die Bindung ergab sich aus dem Abschluß der beiden Ausbauverträge vom 26. und 28. Juni 1990 zwischen dem Rechtsträger VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Berlin-Mitte, dem Rechtsvorgänger der Beklagten, und den künftigen Mietern, die auf eine entsprechende Bereitstellung der Räumlichkeiten durch den Rat des Stadtbezirks B [REDACTED] vom 22. Februar 1990 und 6. März 1990 zurückging. Im Rechtssinn bestand zwar im Zeitpunkt des Abschlusses der Ausbauverträge noch kein Mietverhältnis. Voraussetzung hierfür war nämlich gemäß § 99 DDR-ZGB eine Zuweisung durch das zuständige Organ, auf deren Grundlage Vermieter und Mieter zum Abschluß eines Mietvertrages verpflichtet waren. Den zu den Gerichtsakten gereichten Bestätigungen des Rates des Stadtbezirks ist zu entnehmen, daß die Bereitstellung der damals leerstehenden Räumlichkei-

ten noch nicht die angesprochene Zuweisung enthielt. Sie sollte erst nach Abnahme der vorgesehenen Ausbauarbeiten vorgenommen werden, was offenbar darauf beruht, daß erst dann eine Wohnung zur Vermietung in vertragsgemäßem Zustand zur Verfügung stand. Der Sache nach ändert dies aber nichts daran, daß beabsichtigt war, den leerstehenden Wohnraum wieder seiner zweckentsprechenden Verwendung zuzuführen, was zugleich die Bindung einschloß, den künftigen Mietern, die in den Ausbau Eigenleistungen einzubringen hatten, den späteren Gebrauch durch Abschluß eines Mietvertrags zu ermöglichen. Soweit das Berufungsgericht unter Bezugnahme auf § 17 VermG zum Ausdruck bringt, die Mietverhältnisse seien einschließlich der Nebenpflichten mit der Rückübertragung auf die Klägerin übergegangen, trifft dies zwar zu; da sich die Vorschriften der §§ 16-21 VermG auf Rechtsverhältnisse zwischen dem Berechtigten und Dritten beziehen, kann diesem Gesichtspunkt aber für das Verhältnis der Klägerin zur Beklagten als Verfügungsberechtigter nichts entnommen werden. Insofern kommt es allein auf die Bestimmung des § 3 Abs. 3 VermG an.

Die Annahme einer Rechtspflicht des Eigentümers wird nicht dadurch in Frage gestellt, daß sie - soweit sie aus den Ausbauverträgen hergeleitet wird - auf privatem Recht beruht (vgl. Wasmuth aaO § 3 VermG Rn. 224; Kinne aaO § 3 VermG Rn. 111; Rapp aaO § 3 VermG Rn. 91; Säcker/Busche aaO § 3 VermG Rn. 173). Das gilt jedenfalls in Fällen, in denen - wie hier - den Bestätigungen des Rates des Stadtbezirks die Verpflichtung des damaligen Rechtsträgers zu entnehmen ist, mit den Ausbauwilligen einen Ausbauvertrag abzuschließen. Daß dies hier nicht innerhalb eines Monats geschehen ist, wie es in den Bestätigungen gefordert wird, bedeutete lediglich eine Verzögerung, ließ aber die Verpflichtung der Beklagten entge-

gen der Auffassung der Revision unberührt. Nach allem sind die Grundlagen für die nach dem 2. Oktober 1990 durchgeführten Ausbauarbeiten deutlich vor Inkrafttreten der Veränderungssperre des § 3 Abs. 3 VermG verbindlich geworden, so daß die Revision nicht einwenden kann, die Beklagte habe eine Gestaltung gewählt, die darauf angelegt sei, sonst nicht bestehende Ansprüche gegen den Restitutionsberechtigten durchsetzen zu können.

bb) Die Revision kann sich gegen den geltend gemachten Anspruch nicht mit der Überlegung wehren, es handele sich bei den durchgeführten Ausbauarbeiten deshalb nicht um eine Instandsetzung oder Modernisierung, weil die Räumlichkeiten zu Wohnzwecken nicht mehr geeignet gewesen seien. Damit wird sie dem Sinn des hier vom Rat des Stadtbezirks und der darauf beruhenden Ausbauverträge verfolgten Anliegens, die Räumlichkeiten wieder der ursprünglichen Zweckbestimmung zuzuführen, nicht gerecht. Gerade die durch das Gesetz zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen eingefügten Änderungen hinsichtlich der von der Veränderungssperre ausgenommenen Geschäfte in § 3 Abs. 3 VermG belegen, daß im allgemeinen Interesse dringend erwünschte Sanierungsmaßnahmen, insbesondere im Wohnungsbau, nicht durch die notwendige Aufarbeitung und Korrektur von Unrechtsmaßnahmen i.S. des § 1 VermG behindert werden sollten. Daß die Rückübertragung des Grundstücks durch die hier in Rede stehenden Maßnahmen und die anschließende Vermietung der Wohnungen entwertet worden wäre, ist nicht erkennbar und wird so auch nicht von der Revision geltend gemacht. Vielmehr ist gerade die Vermietung von Wohnungen in einem Mietshaus als zulässige Verwaltungsmaßnahme anzusehen (vgl. Horn aaO § 13 Rn. 181; Wasmuth aaO § 3 VermG Rn. 238;

Fieberg/Reichenberg, § 3 VermG Rn. 35; Säcker/Busche § 3 VermG Rn. 179), die nicht von dem Verbot der Eingehung langfristiger vertraglicher Verpflichtungen (§ 3 Abs. 3 Satz 1 VermG) berührt wird.

cc) Mit Recht geht das Berufungsgericht davon aus, daß die Aufwendungen zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit der beiden Wohnungen über die normalen Erhaltungskosten hinausgehen, die der Verfügungsberechtigte selbst zu finanzieren hat, solange er die gezogenen Nutzungen behalten darf. Es ist auch nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht die Einwände der Klägerin gegen die Richtigkeit der vorgelegten Aufstellungen für prozeßrechtlich unerheblich angesehen hat, nachdem die Beklagte in Erfüllung der Hinweisbeschlüsse vom 15. März 1995 und 14. Juni 1995 ihre Forderung mit Schriftsatz vom 24. Juli 1995 näher begründet hatte. Da die Klägerin die Unterlagen über die durchgeführten Arbeiten erhalten hatte und sich aufgrund ihrer zwischenzeitlichen Verfügungsberechtigung von dem Zustand der Wohnungen einen eigenen Eindruck verschaffen konnte, durfte das Berufungsgericht ihr pauschales Bestreiten mit Nichtwissen und das vorsorgliche Bestreiten der Ortsüblichkeit und Angemessenheit um so eher als ungenügend betrachten, als auch eine Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlagen in Frage stand.

dd) Der Erstattungsanspruch der Beklagten umfaßt - in Abgrenzung zu § 7 Abs. 1 VermG - ihre Aufwendungen seit dem 3. Oktober 1990. Der Antrag nach § 30 VermG löst nach § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG nur das Unterlassungsgebot für den Verfügungsberechtigten aus; für die Frage, ab welchem Zeitpunkt der Kostenerstattungsanspruch des § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG begründet sein kann, ist er ohne Bedeutung. Insoweit kommt es

nur darauf an, ob die Aufwendungen auf Geschäften und Maßnahmen der in § 3 Abs. 3 Sätze 2, 3 und 5 VermG bestimmten Art beruhen.

ee) Die Revision rügt schließlich ohne Erfolg, daß das Berufungsgericht die durch die Währungsunion eingeleitete Umstellung des gesamten Wirtschaftssystems nicht zureichend nach den zu § 242 BGB entwickelten Grundsätzen (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 21. September 1995 - VII ZR 80/94 - DtZ 1996, 23 ff) berücksichtigt habe.

Die Frage einer Anpassung stellte sich zunächst hinsichtlich der geschlossenen Ausbauverträge im Verhältnis der Beklagten zu den künftigen Mietern. Die Revision macht insoweit nicht ganz deutlich, ob sie eine Anpassung in dem Sinn für erforderlich hält, daß die Ausbauverträge hätten beendet werden müssen, oder ob sie sich nur gegen die Folgen wehrt, die sich aus einer Verteuerung der Arbeiten für sie ergaben. In beiderlei Hinsicht sind ihre Bedenken unbegründet. Im Verhältnis zu den künftigen Mietern war abzuwägen, ob die in den Ausbauverträgen vorgesehenen Leistungen weiterhin in zumutbarem Umfang erfüllbar waren. Soweit es um die Eigenleistungen der künftigen Mieter geht, sahen schon die Ausbauverträge - was von der Revision nicht hinreichend beachtet wird - eine Erstattung der Arbeitsleistungen durch die Beklagte vor, so daß diese im Ergebnis die Kosten für eine Wiederherstellung der Wohnbarkeit in vollem Umfang zu tragen hatte. Das ist auch unter Berücksichtigung der gewandelten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse interessegerecht. Daß die Beklagte von diesem Projekt, das noch zu den schwierigeren Zeiten vor der Währungsunion in Angriff genommen werden sollte, ausgerechnet in dem Augenblick hätte Abstand nehmen sol-

13

len, als sich mit dem Wandel die Hoffnung auf eine allgemeine Verbesserung der wirtschaftlichen Lage verband, wird von § 242 BGB jedenfalls nicht gefordert. Die nachfolgende Gesetzgebung zu § 3 Abs. 3 VermG verdeutlicht dies. Eine Anpassung ist auch nicht im Hinblick auf die Interessen der Klägerin geboten, die einen Vermögenswert zurückerhalten hat, der an den gleichen grundlegenden Wertveränderungen Anteil genommen hat.

Rinne

Wurm

Streck

Schlick

Dörr