BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 19/05

Verkündet am:
24. März 2006
K a n i k,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

SachenRBerG § 12 Abs. 2

a) Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer des Gebäudes bei der Wertermittlung nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 2 SachenRBerG ist auf den maßgeblichen Wertermittlungsstichtag, nicht auf den Zeitpunkt der Besichtigung des Gebäudes durch den gerichtlich bestellten Sachverständigen abzustellen.

b) Bei der Ermittlung des Restwerts früherer Investitionen nach § 12 Abs. 2 Satz 3 SachenRBerG ist der Neuherstellungswert, nicht der um die Altersabschreibung geminderte Sachwert des Gebäudes zugrunde zu legen.

c) Für die Berechnung der sog. Investitionspauschale nach § 12 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG ist für alle anrechenbare Jahre der Sachwert des Gebäudes bei Abschluss des Überlassungsvertrags zugrunde zu legen.

BGH, Urt. v. 24. März 2006 - V ZR 19/05 - OLG Brandenburg
LG Potsdam

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. März 2006 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 16. Dezember 2004 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Das im Land Brandenburg gelegene Grundstück der Klägerinnen wurde 1932 oder 1934 mit einem Wohnhaus bebaut und nach einem Vermerk im Grundbuch vom 14. September 1962 unter staatliche Verwaltung des VEB K. W. (fortan: KWV) gestellt. Die Beklagten bewohnen das Haus seit 1958, und zwar zunächst aufgrund eines Mietvertrags mit der KWV und mit Wirkung vom 1. Juli 1971 an aufgrund eines Überlassungsvertrags. In dem Überlassungsvertrag ist ein Gebäudewert von 10.200 Mark/DDR angegeben. Die Wertermittlung führt verschiedene Instandsetzungen auf und beziffert diese mit 3.700 Mark/DDR.

2 Ein von den Beklagten beauftragter Sachverständiger ermittelte am 6. Juli 1995 einen Gebäuderestwert ohne Investitionen der Beklagten zum Stichtag 2. Dezember 1990 in Höhe von 44.000 DM und einen Gebäuderestwert mit diesen Investitionen von 81.000 DM. Daraufhin verlangten die Beklagten am 7. August 1995 von den Klägerinnen die Bestellung eines Erbbaurechts nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz für eine Teilfläche von 500 qm. Das lehnten die Klägerinnen ab, weil die Beklagten keine ausreichenden Investitionen vorgenommen hätten. Sie haben die Feststellung beantragt, dass den Beklagten Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz nicht zustehen.

3 Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die von dem Senat zugelassene Revision der Beklagten, mit welcher diese die Abweisung der Klage anstreben. Die Klägerinnen beantragen die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht ist, sachverständig beraten, zu dem Ergebnis gelangt, dass das zur Begründung eines Anspruchs auf Bestellung eines Erbbaurechts an dem Grundstück erforderliche Investitionsvolumen von mehr als der Hälfte des Gebäudesachwerts zu allen vier hier festgestellten Wertermittlungsstichtagen (31. Dezember 1973, 31. Dezember 1980, 31. Dezember 1986 und 2. Oktober 1990) knapp verfehlt wurde. Die für die Berechnung der altersbedingten Wertminderung maßgebliche Restnutzungsdauer des Gebäudes

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

bestimme sich nicht nach den Verhältnissen an den Wertermittlungsstichtagen, sondern nach den Verhältnissen bei Besichtigung des Gebäudes durch den gerichtlich bestellten Sachverständigen (hier 2. März 2004). Der Wert der anzurechnenden früheren Investitionen der Beklagten sei anhand der jeweils maßgeblichen Gebäudesachwerte zu berechnen. Für die Berechnung der Investitionspauschale sei zwar der Gebäudesachwert in jedem Jahr der Nutzung maßgeblich. Dass dieser hier von dem Sachverständigen nicht ermittelt, sondern der Wert an den Wertermittlungsstichtagen zugrunde gelegt worden sei, sei aber unschädlich, weil sich das Ergebnis nicht zum Nachteil der Beklagten verändere.

II.

5 Das hält einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand.

6 1. Zutreffend geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass den Beklagten der von den Klägerinnen bekämpfte Anspruch auf Bestellung eines Erbbaurechts an dem Grundstück nach § 32 SachenRBerG nur zusteht, wenn sie in das auf dem Grundstück stehende Gebäude mehr als die Hälfte des Sachwerts investiert haben, den dieses bei Vornahme der Investitionen ohne deren Berücksichtigung jeweils hatte. Die Beklagten nutzen das Grundstück der Klägerinnen nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts aufgrund eines Überlassungsvertrags mit der KWV, der den Anforderungen des Art. 232 § 1a EGBGB genügt, und sind damit nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 SachenRBerG anspruchsberechtigte Nutzer. § 32 SachenRBerG ist nur anwendbar, wenn die Beklagte das Grundstück auch in einer nach §§ 5 bis 7 SachenRBerG bereinigungsfähigen Weise nutzen. Dazu reicht die hier festgestellte Nutzung des Grundstücks als Eigenheim nach § 5 Abs. 1 Abs. 1 Nr. 3

Satz 2 Buchstabe f SachenRBerG aufgrund eines Überlassungsvertrags nur, wenn die Beklagten bauliche Maßnahmen in dem Umfang vorgenommen haben, den § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 SachenRBerG in der hier maßgeblichen Fassung des Grundstücksrechtsbereinigungsgesetzes vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2716) verlangt.

7 2. Die Vornahme von Investitionen in diesem Umfang hat das Berufungsgericht aber zu Unrecht verneint.

8 a) Diese Feststellung kann der Senat überprüfen. Zwar ist sie als tatrichterliche Wertung im Revisionsverfahren nur eingeschränkt überprüfbar. Wie der Tatrichter den Wert eines Gebäudes einerseits und von Investitionen in das Gebäude anderseits feststellt, steht grundsätzlich in seinem Ermessen (Senatsurt. v. 2. Juli 2004, V ZR 213/03, NJW 2004, 2671, 2672; v. 12. Januar 2001, V ZR 420/99, NJW-RR 2001, 732, 733). Etwas anderes gilt aber dann, wenn der Tatrichter von unzutreffenden Grundlagen ausgeht (Senat, BGHZ 17, 236, 238) oder wenn er ein nicht geeignetes (Senatsurt. v. 12. Januar 2001, aaO) oder ein Verfahren gewählt hat, das im Widerspruch zu den gesetzlichen Vorgaben steht (Senatsurt. v. 25. Oktober 1996, V ZR 212/95, NJW 1997, 129). Der zuletzt genannte Fall liegt hier vor.

9 b) Das Berufungsgericht hat bei der Bestimmung des Sachwerts des Gebäudes die gesetzlichen Vorgaben nicht in allen Punkten beachtet.

10 aa) Der Sachwert des Gebäudes ist nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 2 SachenRBerG für jeden Zeitpunkt festzustellen, an dem der Nutzer eine Investitionsmaßnahme im Sinne von § 12 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 SachenRBerG beendet. Denn der Nutzer kann die Quote zu jedem Investitionszeitpunkt

erfüllen (OLG Brandenburg, VIZ 2001, 509, 510), sodass jede dieser Maßnahmen dem Gebäudesachwert ohne Investitionen im Zeitpunkt ihrer Vornahme gegenüberzustellen ist. Das sind nach den insoweit nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts der 31. Dezember 1973, der 31. Dezember 1980, der 31. Dezember 1986 und der 2. Oktober 1990. Die Gebäudesachwerte an diesen Wertermittlungsstichtagen sind, was § 12 Abs. 2 Satz 7 SachenRBerG jetzt ausdrücklich klarstellt (Begründung des Regierungsentwurfs für ein Grundstücksrechtsbereinigungsgesetz in BT-Drucks. 14/6402 S. 25 f.), auch wenn die Stichtage vor dem 3. Oktober 1990 liegen, nicht nach den Wertmaßstäben der DDR, sondern nach dem Sachwertverfahren der §§ 21 bis 25 WertV festzustellen (Entwurf der Bundesregierung für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz in BT-Drucks. 12/5992 S. 111; Bundesministerium der Justiz in einer Stellungnahme gegenüber dem Petitionsausschuss des Deutschen Bundestages, wörtlich wiedergegeben bei Zank/Simon, NJ 1999, 57, 62 f.; MünchKomm-BGB/Wendtland, 4. Aufl., § 12 SachenRBerG Rdn. 9; Eickmann/Bischoff, Sachenrechtsbereinigung [Stand 11/2001], § 12 SachenRBerG Rdn. 65; Czub in Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, Sachenrechtsbereinigungsgesetz [Stand 11/2003], § 12 Rdn. 100; für § 121 Abs. 1 Satz 3 Buchstabe c SachenRBerG auch LG Frankfurt/Oder VIZ 2000, 682, 683). Maßgeblich ist auf dieser Grundlage aber nicht der, wie gelegentlich formuliert wird (Eickmann/Bischoff und MünchKomm-BGB/Wendtland, jeweils aaO), heutige Wert, sondern der Wert zu den maßgeblichen Wertermittlungsstichtagen (Czub, wie vor, Rdn. 82). Bei der Sachwertermittlung dürfen die Investitionen und Aufwendungen des Nutzers nicht berücksichtigt werden.

11 bb) Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht jedenfalls bei der Berechnung der altersbedingten Wertminderung nicht eingehalten.

12 (1) Es hat sich hierbei zwar, wie geboten (Eickmann/Bischoff, aaO, § 12 SachenRBerG Rdn. 79), an den Maßstäben der Wertermittlungsverordnung ausgerichtet und auch insoweit nicht die Bewertungsgrundsätze der DDR zugrunde gelegt. Rechtlich nicht zu beanstanden ist auch die Annahme einer Normalnutzungsdauer von 80 Jahren, von der das Berufungsgericht ausgegangen ist. Sie entspricht bei einem Gebäude der hier zu beurteilenden Art Anlage 4 der Wertermittlungsrichtlinien 2002 (Bundesanzeiger, Beilage Nr. 238a vom 20. Dezember 2002); diese Annahme wird von der Revision auch nicht angegriffen.

13 (2) Die Revision beanstandet aber mit Recht das Vorgehen des Berufungsgerichts bei der Ermittlung der für die Berechnung der Alterswertabschreibung entscheidenden Restnutzungsdauer des Gebäudes.

14 (a) Nach Auffassung des Berufungsgerichts beurteilt sich die Restnutzungsdauer des Gebäudes nach dem Zeitpunkt der Besichtigung durch den gerichtlichen Sachverständigen, hier am 2. März 2004. Maßnahmen, die zu einer Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes führen, seien nach § 23 Abs. 2 WertV zu berücksichtigen, und zwar auch dann, wenn sie auf Investitionen des Nutzers beruhten. Diese Investitionen müssten nicht bei der Alterswertabschreibung berücksichtigt werden. Sie könnten, wie hier auch geschehen, durch Wertabschläge wegen Instandhaltungsrückstaus gemäß § 24 WertV oder wegen sonstiger Umstände nach § 25 WertV berücksichtigt werden. Dieser Berechnungsweise kann nicht gefolgt werden, weil sie im Widerspruch zu den Vorgaben des § 12 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 SachenRBerG steht.

15 (b) Die von dem Berufungsgericht gewählte Methode zur Berechnung der Alterswertabschreibung verfehlt den gesetzlich bestimmten Wertermittlungsstichtag. Nach § 3 Abs. 1 WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks nach Maßgabe von §§ 21 bis 25 WertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Für die Berechnung des Gebäudesachwerts und des Werts der Investitionen des Nutzers nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 2 SachenRBerG gilt nichts anderes. § 12 Abs. 2 Satz 7 SachenRBerG verweist zwar nicht ausdrücklich auch auf § 3 Abs.1 WertV. Die Vorschrift nimmt auf die §§ 21 bis 25 WertV indes für die nach Satz 1 erforderlichen Wertermittlungen Bezug und gibt damit selbst die Wertermittlungsstichtage vor, deren Verhältnisse für die Wertermittlung maßgeblich sein sollen. Es ist deshalb unter Zugrundlegung der Maßstäbe der §§ 21 bis 25 WertV der fiktive Neuherstellungswert des Gebäudes im Zeitpunkt seiner Errichtung – hier im Jahre 1932 oder 1934 – festzustellen (Zank/Simon, NJ 1999, 57, 63). Hiervon ist neben einer Abschreibung wegen Reparaturrückstands (OLG Brandenburg VIZ 2001, 509, 511; Zank/Simon, NJ 1999, 57, 63; Vogel, GE 1996, 438, 439) die altersbedingte Wertminderung abzusetzen, die sich an dem jeweiligen Wertermittlungsstichtag, also an dem Tag ergeben würde, an dem der Nutzer die fragliche Investition beendete (Zank/Simon, NJ 1999, 57, 63). Das schließt es aus, die für die Berechnung des Alterswertminderungssatzes entscheidende Restnutzungsdauer des Gebäudes nach dem Zeitpunkt der Besichtigung durch den gerichtlichen Sachverständigen zu beurteilen. Vielmehr ist sie nach dem jeweiligen Wertermittlungsstichtag zu beurteilen. Dies wird in vielen Fällen dazu führen, dass die Restnutzungsdauer rechnerisch aus der Differenz der Normalnutzungsdauer, die das Berufungsgericht hier mit 80 Jahren ansetzt, und dem im Wertermittlungsstichtag bereits verstrichenen Zeitraum abzuleiten ist. Zwingend ist das nicht. So dürften etwa Renovierungs- und

Sanierungsarbeiten des Eigentümers vor der Übernahme des Gebäudes durch den Nutzer nach § 12 Abs. 2 Satz 7 SachenRBerG i.V.m. § 23 Abs. 2 WertV berücksichtigt werden, soweit sie sich etwa aus dem bei Abschluss eines Überlassungsvertrags zur Berechnung der Kaution (dazu Schmidt-Räntsch, ZOV 1992, 2, 4) festgestellten Wert des Gebäudes ergeben. Dass diese von dem Gesetzgeber vorgegebene Berechnungsweise technisch oder rechtlich nicht möglich wäre, ist nicht erkennbar. Das Berufungsgericht hat sie selbst bislang ohne Schwierigkeiten angewendet (VIZ 2001, 506, 509 und VIZ 2001, 509, 511). Die Änderung der Vorschrift durch das Grundstücksrechtsbereinigungsgesetz vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2716) erfordert keine Änderung dieser Praxis; sie stellt vielmehr durch den Verweis auf den Sachwert des überlassenen Gebäudes klar, dass der Wert in der geschilderten Weise berechnet werden soll (Begründung des Regierungsentwurfs in BT-Drucks. 14/6402 S. 25 f.).

16 (c) Die Ermittlung der Restnutzungsdauer des Gebäudes nach dem Zeitpunkt der Besichtigung durch den gerichtlich bestellten Sachverständigen wird auch dem Gebot des § 12 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 2 SachenRBerG nicht gerecht, den Sachwert des Gebäudes ohne Berücksichtigung der baulichen Investitionen des Nutzers zur berechnen. Das bedeutet zwar entgegen der Ansicht der Revision nicht, dass bauliche Maßnahmen, welche die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes verlängert haben, abweichend von § 23 Abs. 2 WertV bei der Vergleichswertberechnung nach § 12 Abs. 12 Satz 1 Halbsatz 2 Nr. 2 und Satz 7 SachenRBerG in jedem Fall unberücksichtigt bleiben müssen. Die Berücksichtigung solcher Maßnahmen kann im Gegenteil, wie ausgeführt, etwa dann geboten sein, wenn sie der Eigentümer selbst vor der Übernahme des Gebäudes durchgeführt hat. § 12 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 2 SachenRBerG lässt es aber nicht zu, bei der Ermittlung des Sachwerts des Gebäudes bauliche Maßnahmen des Nutzers zu

berücksichtigen. Das ist nur zu erreichen, wenn solche baulichen Maßnahmen nicht nur bei der Feststellung des Sachwerts insgesamt, sondern auch bei der Ermittlung der Faktoren unberücksichtigt bleiben, anhand derer er zu berechnen ist. Sie dürfen deshalb auch bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer des Gebäudes nicht berücksichtigt werden. Diese Vorgabe lässt die von dem Berufungsgericht vorgenommene Bewertung nach dem Zeitpunkt der Besichtigung des Gebäudes durch einen gerichtlich bestellten Sachverständigen nicht zu. Daran ändern die von dem Berufungsgericht vorgenommenen Abzüge wegen Reparaturrückstands nach § 24 WertV nichts. Sie kommen zum einen nur bei Maßnahmen in Betracht, die einen vorhandenen Reparaturrückstand ausgleichen, nicht aber bei Maßnahmen, die zu einer Aufwertung des Gebäudes führen sollen. Zum anderen können solche Abzüge die Verzerrungen in der Ermittlung des Sachwerts nicht ausgleichen, zu denen die Berechnungsmethode des Berufungsgerichts führt. Hier gelangt das Berufungsgericht zu einer Restnutzungsdauer von 61 Jahren, wohingegen sich bei der angebrachten linearen Berechnung eine Restnutzungsdauer von 39 bzw. 41 Jahren für den Bewertungsstichtag 1973, von 32 bzw. 34 Jahren für den Bewertungsstichtag 1980, von 26 bzw. 28 Jahren für den Bewertungsstichtag 1986 und von 22 bzw. 24 Jahren für den Wertermittlungsstichtag 1990 ergeben.

17 c) Nicht gefolgt werden kann dem Berufungsgericht auch bei der Berechnung des Restwerts der nach § 12 Abs. 2 Satz 3 SachenRBerG anzurechnenden früheren Investitionen. Das Berufungsgericht möchte diesen Wert anhand von Wägungsanteilen an dem Sachwert des Gebäudes ermitteln. Das Abstellen auf Wägungsanteile am Gesamtwert des Gebäudes ist zwar als solches nicht zu beanstanden (Eickmann/Bischoff, aaO, § 12 SachenRBerG Rdn. 85; Zank/Simon, NJ 1999, 57, 64). Zu beanstanden ist aber, dass diese Wägungsanteile auf der Grundlage des Sachwerts des Gebäudes zu den Wert-

ermittlungsstichtagen berechnet werden sollen. Das führt nämlich (vgl. Vogel GE 1996, 438, 447) zu einer einseitigen Benachteiligung des Nutzers. Der Nutzer hat seine Investitionen zu Neubaukosten vorgenommen. Wollte man den zeitbedingten Wertverlust auf der Grundlage des Sachwerts des Gebäudes zu den Wertermittlungsstichtagen berechnen, würde nicht nur der Wertverlust als solcher, sondern auch der im Sachwert des Gebäudes bereits enthaltene altersbedingte Wertverlust des Gebäudes in Ansatz gebracht. Dem aber steht § 12 Abs. 2 Satz 3 SachenRBerG entgegen, wonach dem Nutzer der Restwert seiner Investition erhalten werden soll. Dieses Ziel lässt sich nur erreichen, wenn der altersbedingte Wertverlust der Investitionen nach den Neubaukosten ermittelt wird (Matthiessen, VIZ 2001, 461, 465 f.).

18 d) Unzutreffend ist auch die Berechnung der sog. Investitionspauschale nach § 12 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG. Danach ist den nachgewiesenen Investitionen des Nutzers für jedes Jahr der Nutzung von dem Abschluss des Überlassungsvertrages an bis zum 2. Oktober 1990 ein nach Jahren gestaffelter Prozentsatz des jeweiligen Gebäuderestwerts für nicht nachgewiesene Investitionen hinzuzurechnen. Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist mit jeweiligem Gebäuderestwert der jährlich zu ermittelnde Sachwert des Gebäudes gemeint. Diese Auslegung ist nach dem Wortlaut der Vorschrift möglich, aber, anders als dies teilweise gesehen wird (Czub in Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, aaO, § 12 Rdn. 92a), nicht zwingend. Der Wortlaut lässt es auch zu, die Verweisung auf den jeweiligen Gebäuderestwert als Verweisung auf den Gebäuderestwert zu den jeweils unterschiedlichen Zeitpunkten des Abschlusses des Überlassungsvertrags zu verstehen, den die Vorschrift in ihrem Eingangsteil als Ausgangspunkt nimmt. In diesem Sinne wollte der Gesetzgeber die aufgetretenen Auslegungszweifel (dazu Matthiessen, VIZ 2001, 461, 463; Zank, NJ 2001, 548) klären (Begründung des Regierungsentwurfs zum Grundstücksbereini-

gungsgesetz in BT-Drucks. 14/6402 S. 25). Nur bei diesem Verständnis kann die Vorschrift dem ihr zugedachten Zweck gerecht werden. § 12 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG soll dem Umstand Rechnung tragen, dass der Nutzer seine über Jahre hinweg vorgenommen laufenden Investitionen oft nicht nachweisen kann (Begründung der Anrufung des Vermittlungsausschusses zum SachenRBerG durch den Bundesrat in BT-Drucks. 12/7668 S. 2). Dazu sollten den nachgewiesenen Investitionen eine an der Abschreibung für Abnutzung aus dem Steuerrecht ausgerichtete Investitionspauschale hinzugerechnet werden (Eickmann/Bischoff, aaO, § 12 SachenRBerG Rdn. 47; Czub in Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, aaO, § 12 Rdn. 91). Anknüpfungspunkt einer solchen Pauschale ist im Steuerrecht das Jahr der Anschaffung, dem hier der Abschluss des Überlassungsvertrags funktionell entspricht.

19 Verstünde man die Vorschrift in dem von dem Berufungsgericht zugrunde gelegten Sinne, würde die Investitionspauschale zudem zweimal um eine Alterswertabschreibung gekürzt. Eine Alterswertabschreibung liegt bereits in den nach Nutzungsjahren niedriger werdenden Sätzen der Pauschale. Die Berechnung der Pauschale nach dem Restwert in jedem einzelnen Nutzungsjahr hätte einen zusätzlichen Wertverlust um den jeweils eingetretenen altersbedingten Wertverlust des Gebäudes zur Folge. Eine solche Kürzung stünde auch im Widerspruch zum Zweck der Änderung. Dieses Verständnis der Vorschrift verfehlte im Übrigen die angestrebte Erleichterung bei der praktischen Handhabung und erforderte einen beträchtlichen Mehraufwand im gerichtlichen Verfahren, weil der Gebäuderestwert für jedes einzelne der oft vielen Nutzungsjahre ermittelt werden müsste. Unter dem jeweiligen Gebäuderestwert ist in der Vorschrift deshalb nicht der in jedem einzelnen Jahr der Nutzung gegebenen Gebäuderestwert, sondern der bei dem unterschiedlichen Zeitpunkt des Abschlusses der Überlassungsverträge bestehende Gebäuderestwert zu verstehen, der

dann bei jedem Überlassungsvertrag für die gesamte anrechenbare Nutzungszeit maßgeblich sein soll (vgl. Begründung des Regierungsentwurfs in BT-Drucks. 14/6204 S. 25; Hirschinger, NJ 2001, 570, 571).

20 3. Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, da die für eine abschließende Entscheidung erforderlichen Feststellungen fehlen.

Krüger Klein Lemke

Schmidt-Räntsch Roth

Vorinstanzen:
LG Potsdam, Entscheidung vom 08.03.2000 - 8 O 450/96 -
OLG Brandenburg, Entscheidung vom 16.12.2004 - 5 U 67/00 -