

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

VermG § 3 Abs. 3 Satz 1, § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. b,
§ 4 Abs. 1 Satz 3 Buchst. d), § 5 Abs. 1 Buchst. d;
DDR:UnternehmensG §§ 17 ff

- a) Der Verfügungsberechtigte hat während des Restitutionsverfahrens tatsächliche Maßnahmen zu unterlassen, die den Vermögenswert in seiner Substanz oder Nutzungsart mehr als nur unerheblich verändern (hier: Errichtung einer Halle auf unbebautem Grundstück).
- b) Von der Veränderungssperre während des Restitutionsverfahrens sind nach § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. b VermG nur solche Maßnahmen ausgenommen, die zur Erhaltung und Bewirtschaftung gerade des Vermögenswertes erforderlich sind, den der Berechtigte zurückverlangt; die Erfordernisse anderer Vermögenswerte des Verfügungsberechtigten bleiben unberücksichtigt.
- c) Beansprucht ein Berechtigter die Zurückübertragung eines Grundstücks, so ist eine Baumaßnahme nicht deshalb von der Veränderungssperre nach dem Vermögensgesetz ausgenommen, weil sie der Wirtschaftsführung des verfügungsberechtigten Unternehmens dient; ist die Maßnahme nicht für die Erhaltung und Bewirtschaftung des Grundstücks selbst erforderlich, kann sie das Unternehmen nur aufgrund eines Investitionsvorrangsbescheides vornehmen.
- d) Die Unterlassungspflicht des Verfügungsberechtigten während des Restitutionsverfahrens setzt voraus, daß die beantragte Rückübertragung nicht offensichtlich unbegründet ist.
- e) Die Rückübertragung eines Grundstücks, über das ein aus Volkseigentum umgewandeltes Unternehmen (§§ 17 ff UnternG) verfügungsberechtigt ist, ist nicht nach § 4 Abs. 1 Satz 3 Buchst. d VermG ausgeschlossen.
- f) Die Rückübertragung eines Grundstücks, das bis 29. September 1990 der gewerblichen Nutzung zugeführt oder in ein Unternehmen einbezogen worden ist, ist nach § 5 Abs. 1 Buchst. d VermG ausgeschlossen, wenn sie die Ertragslage des Unternehmens für einen längeren Zeitraum erheblich verschlechtern würde.

BGH, Urt. v. 15. April 1994 - V ZR 79/93 - OLG Naumburg
- KreisG Schönebeck

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 79/93

URTEIL

Verkündet am:
15. April 1994
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. April 1994 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang, Tropf und Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 18. März 1993 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es den Antrag der Kläger abgewiesen hat, der Beklagten zu untersagen, die im Grundbuch von C. Band eingetragenen Grundstücke der Flur , Flurstücke und mit einer Halle zu bebauen.

In diesem Umfang wird die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Kreisgerichts Schönebeck vom 31. Januar 1992 zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger zu 1/3, die Beklagten zu 2/3.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die Kläger sind Nacherben des H. M. . Vorerbin war die am 21. März 1991 verstorbene frühere Klägerin. H. M. war Eigentümer zweier im Grundbuch von C. /S. eingetragenen Grundstücke der Flur , Flurstücke und . Aus dem Grundstück Flurstück entstand durch Teilung unter anderem das Grundstück Flurstück .

H. M. floh am 17. Juni 1953 aus der damaligen DDR, woraufhin sein Grundvermögen nach der "Verordnung zur Sicherung von Vermögenswerten" vom 17. Juli 1952 (GBl S. 615) beschlagnahmt und entschädigungslos in Volkseigentum überführt wurde.

Aufgrund einer Vereinbarung mit dem damaligen Rechtsträger, dem V. G. C. , wurden die Grundstücke Flurstück und (im folgenden: Grundstücke) mit Wirkung vom 1. April 1990 in die Rechtsträgerschaft des V. B. und M. Sch. , Betriebs- teil C. G. , übergeführt. Der Betriebs- teil, dessen Leiter der Inhaber der Beklagten war, wurde durch notarielle Umwandlungserklärung vom 18. Juni 1990 aufgrund des Gesetzes über die Gründung und Tätigkeit privater Unternehmen und über Unternehmensbeteiligungen vom 7. März 1990 (GBl I S. 141; im folgenden: Unternehmensgesetz) in die Beklagte umgewandelt. Zusätzlich wurden die Grundstücke am 15. Oktober 1990 an die Beklagte aufgelassen, die inzwischen als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen ist.

Die Beklagte betreibt eine Limonadenfabrik sowie einen Getränkegroßhandel und beabsichtigt, auf den Grundstücken eine Bodenbefestigung und Entwässerung durchzuführen sowie eine Lagerhalle zu erstellen. Die hierzu erforderlichen Genehmigungen sind erteilt, mit den Arbeiten ist begonnen worden.

Über den von der Vorerbin gestellten Antrag auf Rückübertragung der Grundstücke nach dem Vermögensgesetz ist noch nicht abschließend entschieden.

Die Kläger haben beantragt, der Beklagten bis zur bestandskräftigen Entscheidung über den Rückübertragungsanspruch zu untersagen, die Grundstücke zu bebauen und sie zu verpflichten, die betriebenen Baumaßnahmen derart abzuändern, daß eine Bebauung und Überbauung ausgeschlossen ist.

Das Kreisgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen.

Mit der Revision verfolgen die Kläger ihre Anträge aus dem Berufungsrechtszug weiter. Die Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG könne Grundlage für ein Bauverbot gegen den Verfügungsberechtigten sein, denn die dort begründete Unterlassungspflicht beschränke sich nicht auf die im Gesetz besonders bezeichneten Rechtsgeschäfte. Die Vorhaben der Beklagten seien jedoch durch die Ausnahmegesetze des § 3 Abs. 3 Satz 2 VermG gerechtfertigt. Die Bodenbefestigung und Entwässerung seien wegen des unebenen und unbefestigten Zustandes der Grundstücke geboten, der das Begehen und den Einsatz von Gabelstaplern erschwere und die Gefahr mit sich bringe, daß auf Paletten gestapelte Getränke umstürzten. Ohne den Neubau sei die Bewirtschaftung des Vermögenswertes in Frage gestellt, denn die auf dem übrigen Betriebsgelände vorhandene Halle reiche zur Aufnahme der abgefüllten Flaschen in den Wintermonaten nicht aus. Als Vermögenswert könnten die Grundstücke nicht für sich betrachtet werden. Maßgeblich sei ihre Nutzung zu Betriebszwecken der Beklagten.

Dies bekämpft die Revision zum Teil mit Erfolg.

II.

1. Zutreffend ist der Ausgangspunkt des Berufungsurteils, wonach Gegenstand der Unterlassungsverpflichtung des Verfügungsberechtigten nach § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG auch

tatsächliche Veränderungen an dem Vermögenswert (§ 2 Abs. 2 VermG) sein können, dessen Rückübertragung der Berechtigte beantragt hat. Die Vorschrift spricht zwar bei einer isolierten und allein an ihrem Wortlaut ausgerichteten Betrachtung nur Rechtsgeschäfte des Verpflichteten an, nämlich dingliche Geschäfte und langfristige vertragliche Verpflichtungen. Aus dem Gesamtzusammenhang der die Unterlassungspflicht regelnden Bestimmungen des § 3 Abs. 3 VermG ergibt sich aber zwingend, daß Maßnahmen, die der Verfügungsberechtigte hinsichtlich des Vermögenswertes vornimmt, nicht bereits deshalb außerhalb des Anwendungsbereichs des Unterlassungsgebots liegen, weil sie nicht rechtsgeschäftlicher, sondern tatsächlicher Natur sind. Nach § 3 Abs. 3 Satz 3 sind von der in Satz 1 begründeten Unterlassungspflicht Instandsetzungsmaßnahmen ausgenommen, wenn die hierfür aufzuwendenden Kosten den Verfügungsberechtigten als Vermieter zu einer Erhöhung der jährlichen Miete berechtigen. Solchen Maßnahmen liegen zwar vielfach Rechtsgeschäfte, etwa mit Handwerkern, zugrunde, sie haben aber kein Rechtsgeschäft über den Vermögenswert zum Inhalt. Das Zweite Vermögensrechtänderungsgesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl I 1257) hat § 3 Abs. 3 Satz 3 durch den klarstellenden Hinweis ergänzt, daß die Vornahme von Instandsetzungsmaßnahmen von der dort aufgestellten Voraussetzung nur abhängen, "soweit sie nicht bereits nach den Sätzen 2 und 5 ohne Zustimmung des Berechtigten zulässig sind". In den Sätzen 2 und 5 des § 3 Abs. 3 VermG sind - dem Gesetzeswortlaut nach - bestimmte Rechtsgeschäfte des Verfügungsberechtigten von dem Unterlassungsgebot des Abs. 3 Satz 1 ausgenommen. Die Ergänzung des Satzes 3 sollte nach dem erklärten Willen des Gesetzgebers klarstellen, "daß von der Verfügungsbeschränkung des Satzes

1 ebenso wie von den dazugehörigen Ausnahmevorschriften der Sätze 2 und 5 auch solche Geschäftsbesorgungen erfaßt werden, die nicht rechtsgeschäftlicher Natur sind" (Amtl. Begründung, BT-Drucks. 12/2695 i.V.m. BT-Drucks. 12/2480, S. 41; vgl. auch § 2 Abs. 3 InvorG i.d.F. des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes mit amtl. Begründung, BT-Drucks. 12/2480, S. 64).

2. Zu Unrecht befaßt sich das Berufungsgericht aber mit der Frage, ob eine gesetzliche Ausnahme von dem Verbot tatsächlicher Veränderungen vorliege, ohne zuvor den Umfang der Unterlassungspflicht zu prüfen. Dieser läßt sich allerdings nicht unmittelbar der auf Rechtsgeschäfte zugeschnittenen Gesetzesfassung des § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG entnehmen, wohl aber ergibt er sich mittelbar aus dem Sinn, der dem Verbot der Rechtsgeschäfte zugrunde liegt. Dieser besteht einmal darin, dem Erlöschen des Rückübertragungsanspruchs durch die Verfügung über den Vermögenswert (vgl. Fieberg/Reichenbach, Vermögensgesetz, § 3 Rdn. 43) vorzubeugen; dem dient das Verbot dinglicher Rechtsgeschäfte. Das Verfügungsverbot, das auch Belastungen des Vermögenswertes verhindern will, hat aber, wie das Verbot langfristiger Verpflichtungsverträge (insbesondere Miet- und Pachtverträge) den weiteren Zweck, eine Aushöhlung der künftigen Rechtsstellung des Berechtigten zu verhindern. Belastungen des Vermögenswertes und langfristige Verpflichtungsverträge beeinträchtigen die Rechtsstellung des Berechtigten im Falle des Erfolgs der Restitution in einer nach der Wertung des Gesetzes unzumutbaren Weise. Dieser Zumutbarkeitsmaßstab ist auch an tatsächliche Veränderungen des zurückverlangten Vermögenswertes anzulegen. Gegenstand des Unterlassungsgebots können deshalb nicht

nur Maßnahmen sein, die zum rechtlichen Ausschluß des Rückübertragungsanspruchs, etwa nach § 5 VermG, führen oder einen Wertausgleich nach § 7 VermG nach sich ziehen (vgl. dazu Senatsurt. BGHZ 121, 347). Verboten sind vielmehr tatsächliche Veränderungen allgemein dann, wenn sie die künftige Dispositionsfreiheit des Berechtigten über den Vermögenswert mehr als unerheblich beeinträchtigen. Danach ist der Verfügungsberechtigte nicht befugt, den Vermögenswert ganz oder teilweise zu zerstören, zu beschädigen oder in seiner Substanz oder Nutzungsart zu verändern (vgl. Fieberg/Reichenbach, aaO, § 3 Nr. 30; Kinne in R/R/B, Vermögen in der ehemaligen DDR, Teil 3 § 3 VermG Rdn. 85). Objektiv wertverbessernde Maßnahmen, die die bisherige Nutzungsart nicht nachhaltig ändern, stellen dagegen auch dann keine unzumutbare Beeinträchtigung des Berechtigten dar, wenn ihre Vornahme nicht im Hinblick auf dessen Interesse mit Rücksicht auf seinen wirklichen oder mutmaßlichen Willen gefordert ist (Rapp, in: Kimme, Offene Vermögensfragen, § 3 VermG Rdn. 79 ff; vgl. auch BezG Magdeburg ZIP 1991, 546; BezG Frankfurt/Oder VIZ 1992, 71; Busche, DtZ 1991, 294). Die am Interesse und am Willen des Berechtigten ausgerichtete Notgeschäftsführung des Verfügungsberechtigten (§ 3 Abs. 3 Satz 6 VermG) gilt in den Fällen, in denen die Unterlassung der Maßnahme an sich nach § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG geboten ist, wegen eines in den Sätzen 2, 3 und 5 enthaltenen Ausnahmetatbestandes aber dennoch vorgenommen werden darf. Zur Abgrenzung des Umfangs der in § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG enthaltenen Gebotsnorm ist sie nicht bestimmt (a.A. z.B. KG DtZ 1991, 191, 192).

Nach diesen Grundsätzen fällt die von der Beklagten geplante Bodenbefestigung und Entwässerung der Grundstücke nicht unter das Unterlassungsgebot des § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG. Die Maßnahme läßt die Nutzungsart der Grundstücke im Kern unverändert. Der geplante Hallenneubau stellt dagegen eine substantielle Veränderung der Nutzungsart der Grundstücke dar und fällt deshalb unter das Unterlassungsgebot des § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG.

3. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist der Bau der Halle nicht durch die Ausnahmegvorschrift des § 3 Abs. 3 Satz 2 VermG gerechtfertigt.

a) Nach Buchst. a dieser Vorschrift sind Rechtsgeschäfte oder, wie aus den Ausführungen zu 1. folgt, tatsächliche Maßnahmen von dem Unterlassungsgebot ausgenommen, wenn sie zur Erfüllung von Rechtspflichten erforderlich sind. Ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB, das das Gesetz als Beispiel für die Begründung einer Rechtspflicht nennt, lag im Streitfalle nicht vor. Es hätte auch nicht den Hallenneubau zum Gegenstand haben können, da es nur die Beseitigung von baulichen Mißständen oder Mängeln zum Gegenstand hat. Auch sonst ist nach dem Vortrag der Beklagten keine Rechtspflicht zur Vornahme des Baues erkennbar.

b) Das Berufungsurteil, das beide Alternativen des § 3 Abs. 3 Satz 2 VermG nennt, stützt sich ersichtlich auf den Ausnahmetatbestand des Buchstabens b. Danach sind tatsächliche Maßnahmen, die zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Vermögenswertes erforderlich sind, erlaubt. Der Begriff des

Vermögenswertes im Sinne der Ausnahmenvorschrift ist kein anderer als derjenige, der nach § 2 Abs. 2 VermG für alle restitutionsrechtlichen Vorschriften, mithin auch für den Rückübertragungsanspruch nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und das Unterlassungsgebot des § 3 Abs. 3 Satz 1 gilt. Bei der von den Klägern beabsichtigten Einzelrestitution kommt es mithin darauf an, ob die Maßnahme gerade zur Erhaltung und Bewirtschaftung der Grundstücke, die Gegenstand des speziellen Rückübertragungsanspruches sind, erforderlich ist (Fieberg/Reichenbach, aaO, § 3 Rdn. 35; Rapp, aaO, § 3 Rdn. 47). Dies verkennt das Berufungsgericht im Ansatz nicht, verwischt aber unzulässig die Grenze zur Unternehmensrestitution, die dem Unterlassungsanspruch der Kläger nicht zugrunde liegt, dadurch, daß es tatsächlich auf die Bedürfnisse des Betriebs der Beklagten abstellt. Ist ein Unternehmen Gegenstand eines Rückübertragungsanspruchs, scheidet für die Beurteilung der Frage, welche Maßnahmen während des Restitutionsverfahrens nach § 3 Abs. 3 VermG erlaubt sind, eine isolierte Berücksichtigung der einzelnen, zu seinem Bestand gehörenden Sachen, Güter und Rechte aus. Bei der Beurteilung von Geschäftsführungsmaßnahmen tritt nach § 3 Abs. 3 Satz 6 VermG das Interesse und der Wille des Berechtigten hinter das Gesamtinteresse des von dem Verfügungsberechtigten geführten Unternehmens zurück. Der Berechtigte, der Anspruch auf Rückübertragung des Unternehmens als Ganzem erhebt, kann dem dadurch entgegenwirken und eine Weiterführung des Unternehmens in seinem Sinne bewirken, daß er eine vorläufige Einweisung in den Besitz des Unternehmens nach § 6 a VermG betreibt. Wer im Wege der Einzelrestitution die Zurückübertragung eines Vermögenswertes erstrebt, den sich das Unternehmen aufgrund eines die Rückgabe begründenden Tatbestandes einge-

gliedert hat, hat keine vergleichbare Möglichkeit, den Gegenstand vorläufig der Verfügungsmacht des Gewahrsamsinhabers zu entziehen. Ein Investitionsantrag nach § 21 InVorG würde eigene positive Maßnahmen des Antragstellers voraussetzen, die über sein durch § 3 Abs. 3 VermG geschütztes Rückgabeinteresse hinausgehen. Könnten von dem verfügungsbe-
fugten Unternehmen im Betriebsinteresse die Substanz oder die Nutzungsart des herausverlangten Vermögenswertes verändert werden, wäre der zur Einzelrestitution Berechtigte ihm gegenüber des Schutzes des § 3 Abs. 3 VermG weitgehend beraubt und bei Erfolg der Restitution auf den Vermögenswert in der Gestalt verwiesen, die ihm das Unternehmen in seinem Interesse gegeben hat. Auch das Unternehmen ist deshalb als Verfügungsberechtigter nach § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. b VermG nur zu solchen Maßnahmen befugt, die zur Erhaltung und Bewirtschaftung gerade des Vermögenswertes erforderlich sind, dessen Rückübertragung der Berechtigte beantragt hat. Dem berechtigten Interesse des Unternehmens an einer unein-
trächtigten Fortführung seiner wirtschaftlichen Betätigung, insbesondere an der Aufrechterhaltung seines Geschäftsbetriebes, ist damit kein dauerndes Hindernis in den Weg gestellt. Der Verfügungsberechtigte kann seine investiven Unternehmenszwecke durch einen Investitionsvorrangbe-
scheid auf der Grundlage der §§ 2 und 3 InVorG absichern lassen und so das Veränderungsverbot des Vermögensgesetzes beseitigen. In diesem Verfahren ist der Berechtigte, der Antrag auf Rückübertragung gestellt hat, zu hören (§ 5 InVorG).

Der Neubau der Lagerhalle ist zur Erhaltung und Bewirtschaftung der Grundstücke nicht erforderlich. Einen Antrag

auf Erteilung eines Investitionsvorrangbescheides hat die Beklagte zwar im Jahre 1992 gestellt, ihm ist aber bislang nicht entsprochen worden.

III.

Damit ist die Grundlage des Berufungsurteils insoweit entfallen, als es den Antrag auf Verbot des Hallenneubaus abgewiesen hat. Die Entscheidung stellt sich in diesem Umfang auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO), vielmehr ist die Sache zur Endentscheidung im Sinne der Klage reif (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

1. § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG macht die Unterlassungspflicht des Verfügungsberechtigten seinem Wortlaut nach von keiner weiteren Voraussetzung als der, hier unstreitig erfolgten, rechtzeitigen Stellung des Antrags nach § 30 VermG abhängig. Auf die sachliche Begründetheit des angemeldeten Anspruchs kommt es danach grundsätzlich für das Bestehen der Unterlassungspflicht nicht an.

Eine Ausnahme ist jedoch für den Fall zu machen, daß der Rückübertragungsanspruch offensichtlich unbegründet ist. Bestehen für den Erfolg der Restitution keine vernünftigen Anhaltspunkte, gebieten es der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit sowie eine am Eigentumsschutz orientierte Gesetzesauslegung, den Verfügungsberechtigten beim Gebrauch seines Eigentums oder seiner Verfügungsmacht von den Beschränkungen des § 3 Abs. 3 Satz 1 freizuhalten (Fieberg/Reichenbach, aaO, § 3 Rdn. 31; Liebs/Preu, DB 1991, 145, 146; weiterge-

hend Rapp, aaO. § 3 VermG, Rdn. 52-54). Dieser Gesichtspunkt ist auch in dem durch das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz geschaffenen § 1 Abs. 2 Satz 2 GVO zum Ausdruck gekommen, wonach die Grundstücksverkehrsgenehmigung trotz eines Antrags auf Rückerstattung nach dem Vermögensgesetz erteilt werden kann, wenn dieser offensichtlich unbegründet erscheint.

2. Im Ergebnis zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß die Kläger einen Anspruch auf Rückübertragung der Grundstücke nach § 3 Abs. 1 Satz 1 VermG schlüssig dargelegt haben, wobei als Restitutionsgrundlage allerdings nicht, wie das Berufungsgericht meint, § 1 Abs. 1 Buchst. d, sondern Buchst. a in Frage kommt, der vermögensrechtliche Ansprüche an Vermögenswerten zum Gegenstand hat, die entschädigungslos enteignet und in Volkseigentum übergeführt worden sind.

Der Rückübertragsanspruch ist aber auch nicht deshalb offensichtlich unbegründet, weil er nach den weiteren Vorschriften des Vermögensgesetzes ausgeschlossen wäre.

a) Zu Unrecht hebt die Beklagte auf § 4 Abs. 1 Satz 3 Buchst. d VermG ab, wonach die Rückgabe eines Unternehmens ausgeschlossen ist, wenn es aufgrund des Unternehmensgesetzes veräußert wurde. Dieser Ausschlußgrund hat nicht die von den Klägern beantragte Einzelrestitution von Vermögenswerten zum Gegenstand, sondern den Anspruch auf Rückübertragung des Unternehmens als solchem oder eines Betriebsteiles gemäß §§ 3, 6 VermG. Die im Unternehmensgesetz nach dessen §§ 17 ff vorgesehen gewesene Umwandlung betraf ehemals priva-

te Betriebe oder Betriebe mit staatlicher Beteiligung, die auf der Grundlage des Beschlusses des Präsidiums des Ministerrates der DDR vom 9. Februar 1972 in Volkseigentum übergeleitet worden waren. § 4 Abs. 1 Satz 3 Buchst. d VermG verleiht der Umwandlung auf dieser Rechtsgrundlage Bestandschutz, denn sie nahm mit anderen Mitteln den Restitutionsgedanken des § 1 Abs. 1 Buchst. d VermG vorweg (vgl. auch § 6 Abs. 8 VermG). Für das Restitutionsinteresse Dritter, hier der Kläger, die aus dem Vermögensbestand des umgewandelten Unternehmens einzelne Vermögenswerte zurückfordern, ist die erfolgte Umwandlung dagegen ohne Bedeutung. Ihr Rückübertragungsanspruch ist durch § 4 Abs. 1 Satz 3 Buchst. d VermG nicht berührt.

b) Entgegen der Auffassung der Beklagten kann auch nicht davon ausgegangen werden, daß der Ausschlußtatbestand des § 5 Abs. 1 Buchst. d, Abs. 2 VermG offensichtlich eingreift und deshalb eine einstweilige Veränderungssperre nicht in Frage kommt.

§ 5 Abs. 1 Buchst. d VermG schließt allerdings, unter seinen besonderen Voraussetzungen, die Einzelrestitution von Grundstücken aus dem Vermögensbestand eines Unternehmens aus. Die vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen und der Parteivortrag reichen aber nicht hin, diese Voraussetzungen als offensichtlich gegeben anzusehen. Nach § 5 Abs. 1 Buchst. d ist die Rückübertragung von Eigentumsrechten an Grundstücken und Gebäuden gemäß § 4 Abs. 1 insbesondere dann ausgeschlossen, wenn diese der gewerblichen Nutzung zugeführt oder in eine Unternehmenseinheit einbezogen wurden und nicht ohne erhebliche Beeinträchtigung des Unternehmens zu-

rückgegeben werden können; weitere Voraussetzung ist es nach Abs. 2, daß die hierfür maßgeblichen Umstände bei Inkrafttreten des Vermögensgesetzes am 29. September 1990 vorgelegen haben. Die Vorschrift fingiert die in § 4 Abs. 1 VermG i.d.F. des Einigungsvertrages (BGBl II 1990, S. 885, 1160; nunmehr § 4 Abs. 1 Satz 1 VermG) als Ausschlußgrund gewertete tatsächliche Unmöglichkeit der Rückübertragung in dem Falle, daß Immobilien in der näher bezeichneten Weise gewerblich nutzbar gemacht worden sind.

Der zum 1. April 1990, also rechtzeitig im Sinne des § 5 Abs. 2 VermG, erfolgte Rechtsträgerwechsel der bisher gebäudewirtschaftlichen Zwecke dienenden Grundstücke auf den Betriebsteil C. G. des volkseigenen Brauerei und Mälzereibetriebs könnte die Grundlage für eine Zuführung zur gewerblichen Nutzung oder zur Einbeziehung in eine Unternehmenseinheit abgegeben haben. Bereits nach dem Vortrag der Beklagten kann aber nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, daß der volkseigene Betrieb noch vor seiner Privatisierung die dazu erforderlichen Maßnahmen getroffen hat. Die Bodenbefestigung und Entwässerung sowie der Hallenneubau wurden erst von der Beklagten und zwar erst im Anschluß an die nachträgliche Auflassung der Grundstücke im Oktober 1990 in Angriff genommen. Die dazu erforderlichen Baugenehmigungen wurden im November 1990 und April 1991 erteilt. Das zuständige Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen ist bei der Mitteilung der von ihm beabsichtigten Entscheidung nach § 32 Abs. 1 VermG davon ausgegangen, daß die Grundstücke bisher noch keiner gewerblichen Nutzung zugeführt worden seien, und hat, auch aus diesem Grunde, den Klägern in Aussicht gestellt, ihrem Widerspruch gegen die

ablehnende Entscheidung der Kreisverwaltung stattzugeben. Darüber hinaus kann nicht vom offensichtlichen Vorliegen der weiteren Voraussetzung des Ausschlußtatbestandes ausgegangen werden: Die beantragte Rückübertragung von Grundstücken oder Gebäuden beeinträchtigt ein Unternehmen nur dann in erheblicher Weise, wenn sie dessen Lebensfähigkeit berührt. Hierbei ist auf die Ertragslage abzustellen, die für einen längeren Zeitraum eine erhebliche Verschlechterung erwarten lassen muß (Rapp, aaO, § 5 VermG Rdn. 35; Fieberg/Reichenbach, aaO, § 5 VermG, Rdn. 44). Hierzu hat das Berufungsgericht keine unmittelbaren Feststellungen getroffen. Die von ihm im Rahmen des § 3 Abs. 3 Satz 2 VermG festgestellten Tatsachen lassen keine hinreichenden Schlüsse auf die nach § 5 Abs. 1 Buchst. d maßgeblichen Umstände zu.

3. Damit ist die Revision der Kläger insoweit begründet, als sie das Verbot des Hallenneubaus bis zur bestandskräftigen Entscheidung über ihren Restitutionsanspruch anstreben. Ein darüber hinausgehender Anspruch auf "Abänderung betriebener Baumaßnahmen" kann den Klägern jedenfalls bereits deshalb nicht zugesprochen werden, weil sie es hierzu an einem substantiierten Vortrag haben fehlen lassen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92 ZPO.

Hagen

Vogt

Lambert-Lang

Tropf

Schneider