BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 84/14

Verkündet am:
17. Juli 2015
Weschenfelder
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

VermG § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchstabe b, Satz 4

a) Bauliche Investitionen des Verfügungsberechtigten zur Wohnraummodernisierung im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe c InVorG sind - auch wenn sie anlässlich gebotener Instandsetzungen erfolgten - keine zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Vermögensgegenstands erforderlichen Maßnahmen im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchstabe b VermG.

b) Macht der Verfügungsberechtigte den Anspruch nach § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG gegen den Berechtigten geltend, muss er sich auch die Mieten aus der Zeit vom 3. Oktober 1990 bis zum 30. Juni 1994 anrechnen lassen.

VermG § 7 Abs. 7 Satz 4 Nr. 3

Der Verfügungsberechtigte kann gegenüber dem Anspruch des Berechtigten auf Herausgabe der Mieten nicht mit pauschalierten Verwaltungskosten (§ 26 Abs. 2 II. BV) für leer stehende Wohnungen aufrechnen.

BGH, Urteil vom 17. Juli 2015 - V ZR 84/14 - OLG Dresden
LG Dresden

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Juli 2015 durch die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, den Richter Dr. Czub, die Richterin Weinland und die Richter Dr. Kazele und Dr. Göbel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 14. März 2014 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten sind Mitglieder von zwei Erbengemeinschaften der Erben von F. H. , der Eigentümer eines landwirtschaftlichen Unternehmens war, des sog. Ritterguts P. . Dieses musste er 1939 verfolgungsbedingt verkaufen. Die zu dem Rittergut gehörenden Grundstücke (Flurstücke 134/6 und 134/9 der Gemarkung P.) wurden 1950 in das Eigentum des Volkes überführt und zwischen 1965 und 1975 mit Wohnhäusern bebaut. Sie wurden am 3. Oktober 1990 auf Grund des Einigungsvertrags Eigentum der B. (fortan: Klägerin). Mit bestandskräftigem Bescheid des Bundesamtes für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen vom 6. Dezember 2006 wurden die Grundstücke an die Beklagten nach dem Vermögensgesetz zurückübertragen.

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

2 Die Klägerin verlangt von den Beklagten Ersatz der ihr für umfangreiche Baumaßnahmen an den Gebäuden in der Zeit vom 3. Oktober 1990 bis zur Rückgabe am 25. Januar 2007 entstandenen Kosten von insgesamt 1.448.696,70 €, von denen sie die seit dem 1. Juli 1994 vereinnahmten Nettomieten von 950.289,39 € (1.391.839,72 € Bruttomieten abzüglich Betriebs-, Erhaltungs- und Verwaltungskosten von 441.550,33 €) und ein unstreitiges Guthaben der Beklagten aus der Betriebskostenabrechnung von 4.282,14 € abzieht. Den Restbetrag von 494.125,71 € zzgl. Zinsen hat sie mit der Klage geltend gemacht. Die Beklagten haben Klageabweisung und mit einer Widerklage die Herausgabe der Mieten in Höhe von 1.088.736,91 € zzgl. Zinsen beantragt.

3 Das Landgericht hat die Beklagten unter Abweisung der weitergehenden Klage zur Zahlung von 466.555,89 € zzgl. Zinsen verurteilt und die Widerklage abgewiesen. Gegen dieses Urteil haben die Beklagten Berufung eingelegt, mit der sie die Abweisung der Klage und im Erfolgsfall Zahlung entsprechend der Widerklage angestrebt haben. Das Oberlandesgericht hat unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils die Beklagten zur Zahlung von 407.702,46 € zzgl. Zinsen verurteilt, die Klage im Übrigen abgewiesen und die weitergehende Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihre in der Berufungsinstanz gestellten Anträge weiter; die Klägerin beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Nach Ansicht des Berufungsgerichts steht der Klägerin gegen die Beklagten ein Kostenerstattungsanspruch nach § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG für außergewöhnlichen Erhaltungsaufwand von insgesamt 1.441.088,55 € zu. Zu den

zu erstattenden Kosten aus den dem Verfügungsberechtigten gegenüber dem Berechtigten (= den Beklagten) nach § 3 Abs. 3 Satz 2 VermG erlaubten Maßnahmen gehörten auch die 1995/1996 durchgeführten Baumaßnahmen der Klägerin mit einem Kostenaufwand von 1.272.381,48 €. Diese seien entweder den Mietern gegenüber geschuldet gewesen (§ 3 Abs. 3 Satz 2 Buchstabe a VermG) oder stellten Erhaltungsmaßnahmen (§ 3 Abs. 3 Satz 2 Buchstabe b VermG) zur Sicherung der weiteren Vermietbarkeit und zur Vermeidung von Leerstand dar. Von den Kosten der Klägerin für die außergewöhnlichen Erhaltungsmaßnahmen seien die nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG herauszugebenden Mieten aus der Zeit vom 1. Juli 1994 bis zur Rückübertragung abzuziehen. Die von der Klägerin davor vereinnahmten Nutzungsentgelte blieben dagegen unberücksichtigt, weil die von ihr abgerechneten Baumaßnahmen nach dem 1. Juli 1994 vorgenommen worden seien. Von den Bruttomieten habe die Klägerin zu Recht die Betriebs-, die laufenden Erhaltungs- und die Verwaltungskosten abgezogen. Die Klägerin könne zudem ihre Verwaltungskosten gemäß der Pauschale nach § 26 II. BV für alle - auch für die nicht vermieteten Wohnungen - in Ansatz bringen und mit diesen gegen von ihr nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG herauszugebende Mieten aufrechnen.

II.

5 Das hält rechtlicher Prüfung in drei Punkten nicht stand:

6 1. Die Klägerin kann nicht Erstattung der Kosten für alle 1995/1996 durchgeführten Baumaßnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG verlangen. Zu Recht wenden sich die Beklagten gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, dass Investitionen zur Sanierung und Modernisierung von Wohnraum schon deshalb für die Erhaltung und Bewirtschaftung des Vermögenswerts erforderliche Maßnahmen im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchstabe b VermG

seien, weil sie die künftige Vermietung der Wohnungen sicherten und das Risiko von Leerständen verringerten.

7 a) Das Berufungsurteil ist allerdings in den Ausgangspunkten fehlerfrei.

8 aa) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist der Berechtigte nach bestandskräftiger Entscheidung über die Rückübertragung in entsprechender Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG verpflichtet, dem Verfügungsberechtigten die Kosten zu erstatten, die diesem aus den ihm nach § 3 Abs. 3 Satz 2 VermG erlaubten Rechtsgeschäften entstanden sind (grundlegend: BGH, Urteil vom 12. Juni 1997 - III ZR 105/96, BGHZ 136, 57, 64; seitdem: Senat, Urteil vom 28. Juni 2002 - V ZR 165/01, WM 2002, 2425, 2426; Urteil vom 14. Mai 2004 - V ZR 164/03, VIZ 2004, 494, 495; Urteil vom 11. März 2005 - V ZR 153/04, NJW-RR 2005, 887, 888 f; BGH, Urteil vom 17. Mai 2001 - III ZR 283/00, WM 2001, 1346, 1347; Urteil vom 20. November 2003 - III ZR 131/03, WM 2004, 2076, 2077).

9 bb) Nach § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchstabe a VermG sind dem Verfügungsberechtigten bauliche Maßnahmen zur Pflege und zur Obhut über das Mietobjekt und zum Schutz des Eigentums der Mieter erlaubt, zu denen er als Vermieter den Mietern gegenüber verpflichtet ist (Senat, Urteil vom 14. Mai 2004 - V ZR 164/03, VIZ 2004, 494, 495; BGH, Urteil vom 17. Mai 2001 - III ZR 283/00, WM 2001, 1346, 1348; Urteil vom 4. April 2002 - III ZR 4/01, BGHZ 150, 237, 244). Nach § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchstabe b VermG ist der Verfügungsberechtigte zur Vornahme der tatsächlichen Maßnahmen (Senat, Urteil vom 15. April 1994 - V ZR 79/83, BGHZ 126, 1, 7; Urteil vom 16. Dezember 2005 - V ZR 195/04, NJW-RR 2006, 733 Rn. 12) und zum Abschluss der Rechtsgeschäfte (bspw. von Bau- und Kreditverträgen: Senat, Urteil vom 16. Dezember 2005 - V ZR 195/04, NJW-RR 2006, 733 Rn. 12) be-

rechtigt, die zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Vermögenswerts erforderlich sind. Dazu gehören die Geschäfte, die dem tatsächlichen und dem wirtschaftlichen Bestand des Vermögenswertes dienen (BGH, Urteil vom 12. Juni 1997 - III ZR 105/96, BGHZ 136, 57, 63).

10 Soweit Baumaßnahmen an Gebäuden zu deren Erhaltung oder Instandsetzung notwendig waren, hat der Senat auch die Zulässigkeit damit verbundener Modernisierungen bejaht, wenn die ersetzten Teile der Bausubstanz oder der haustechnischen Anlagen zwar noch funktionstüchtig waren, ihre Erneuerung aber wirtschaftlich geboten war, weil der Zustand der Bebauung sich so weit von den üblichen Standards entfernt hatte, dass sich das Gebäude nicht mehr sinnvoll bewirtschaften ließ (Senat, Urteil vom 22. Februar 2008 - V ZR 30/07, NJW-RR 2008, 1399 Rn. 14, 40). Ob die Investition unter diesem Gesichtspunkt erforderlich war, ist jedoch aus der objektivierten Sicht des Berechtigten (und nicht nach den wirtschaftlichen Dispositionen des Verfügungsberechtigten) zu beurteilen. Die bauliche Investition muss sich zudem bei objektiver Betrachtung der Maßnahme als eine Investition zur Erhaltung und Instandsetzung des Vermögenswerts darstellen, und die Tatsache, dass sie auch zu einer Modernisierung führt, lediglich ihre zwangsläufige, nicht vermeidbare Folge sein (Senat, Urteil vom 22. Februar 2008 - V ZR 30/07, aaO Rn. 14). Von den Investitionen des Verfügungsberechtigten zur Instandhaltung des Bauwerks und zur Bewirtschaftung müssen die baulichen Maßnahmen nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe c InVorG abgegrenzt werden, deren Hauptzweck die Modernisierung von Wohnraum ist (dazu näher unten c)bb)(2)).

11 cc) Richtig ist schließlich auch, dass gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG nur die Kosten außergewöhnlicher Erhaltungsmaßnahmen zu ersetzen sind, die nicht zu dem aus den jährlichen Nutzungen zu deckenden Aufwand gehören (Senat, Urteil vom 28. Juni 2002 - V ZR 165/01, WM 2002, 2425, 2426; Ur-

teil vom 4. Mai 2004 - V ZR 164/03, VIZ 2004, 494, 495; Urteil vom 22. Februar 2008 - V ZR 30/07, NJW-RR 2008, 1399 Rn. 10; BGH, Urteil vom 4. April 2002 - III ZR 4/01, BGHZ 150, 237, 245; Beschluss vom 20. November 2003 - III ZR 131/03, WM 2004, 2076, 2077). Den gewöhnlichen Erhaltungsaufwand hat der Verfügungsberechtigte auch dann zu tragen, wenn die Einnahmen die laufenden Erhaltungs- und Verwaltungskosten nicht decken (Senat, Urteil vom 28. Juni 2002 - V ZR 165/01, VIZ 2002, 622, 623); insoweit sind seine Rechte auf eine Aufrechnung gegenüber einem Anspruch des Berechtigten auf Herausgabe der nach dem 1. Juli 1994 vereinnahmten Mieten beschränkt (§ 7 Abs. 7 Sätze 2 und 4 VermG). Dass es sich bei den 1995 und 1996 durchgeführten Baumaßnahmen an den Wohngebäuden um einen aus den jährlichen Einnahmen nicht zu bestreitenden Aufwand gehandelt hat, ist bereits im Hinblick auf das Verhältnis zwischen den Kosten von 1.272.381,48 € und den jährlichen Bruttomieten von 73.220,21 € (1995) und von 90.852,81 € (1996) zweifelsfrei.

12 b) Danach hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei die Kosten für die Erdgasumstellung, den Anschluss an das Abwassernetz, die Stilllegung der Kleinklärgrube und die Dacherneuerung als auf gesetzlichen Verpflichtungen beruhenden oder zur Erhaltung der Gebäudesubstanz erforderlichen außergewöhnlichen Erhaltungsaufwand angesehen, für den die Klägerin Kostenerstattung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG verlangen kann.

13 c) Nicht gefolgt werden kann dem Berufungsgericht aber in der weiteren Annahme, auch die umfangreiche Sanierung und Modernisierung des Anwesens in den Jahren 1995/1996 stelle zur Gänze eine gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG ersatzpflichtige außergewöhnliche Erhaltungsmaßnahme dar.

14 aa) Das Berufungsgericht geht im Anschluss an die Rechtauffassung der Oberlandesgerichte Frankfurt am Main (VIZ 2001, 211, 213) und Naumburg (OLG-NL 2004, 200, 201) von einer weiten Auslegung des Begriffs der zur Erhaltung und Bewirtschaftung erforderlichen Maßnahmen (§ 3 Abs. 3 Satz 2 Buchstabe b VermG) aus. Von der Vorschrift erfasst seien auch bauliche Maßnahmen, die nach der Entwicklung des Wohnungsmarkts die weitere Vermietung auch in Zukunft sicherten. Die Erforderlichkeit einer baulichen Investition in einen Altbau sei daher nicht nach dem in den neunziger Jahren des 20. Jahrhunderts in den neuen Ländern üblichen Standard in den oft noch unsanierten Wohnungen, sondern nach dem sich in absehbarer Zeit auf dem Wohnungsmarkt entwickelnden Standard zu beurteilen.

15 bb) Dem ist nicht zu folgen.

16 (1) Das ergibt sich allerdings entgegen der Ansicht der Beklagten nicht daraus, dass dem Verfügungsberechtigten über die Erhaltung des vorhandenen Standards hinausgehende, modernisierende Instandsetzungen erst erlaubt wären, wenn es zu einem Leerstand gekommen ist. Instandsetzungen mit einer Anpassung an den im Zeitpunkt der Maßnahme üblichen Standard darf der Verfügungsberechtigte - bei Beachtung wirtschaftlicher Grundsätze (BGH, Urteil vom 4. April 2002 - III ZR 4/01, VIZ 2002, 462, 465, insoweit nicht in BGHZ 150, 237 abgedruckt) - auch vornehmen, wenn die Wohnungen noch nicht leer stehen (Senat, Urteil vom 22. Februar 2008 - V ZR 30/07, NJW-RR 2008, 1399 Rn. 10, 44).

17 (2) Der Rechtsfehler des Berufungsgerichts liegt vielmehr darin, dass die von ihm befürwortete weite Auslegung des Begriffs der zur Erhaltung und Bewirtschaftung erforderlichen Maßnahmen in § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchstabe b

VermG das Regelungskonzept des Gesetzgebers unterliefe und den Berechtigten überforderte.

18 (a) Die gesetzlichen Regelungen über den Unterlassungsanspruch des Berechtigten in § 3 Abs. 3 VermG (sog. Verfügungssperre) sollen zwei divergierende Interessen zum Ausgleich bringen. Auf der einen Seite sollen die Dispositionsbefugnis des Berechtigten gegen zwischenzeitliche Verfügungen gesichert (Senat, Urteil vom 16. Dezember 1994 - V ZR 177/93, BGHZ 128, 210, 214) und der an ihn zu restituierende Vermögenswert gegen eine wirtschaftliche Aushöhlung durch Maßnahmen des Verfügungsberechtigten geschützt werden (BGH, Urteil vom 12. Juni 1997 - III ZR 105/96, BGHZ 136, 57, 61; Urteil vom 17. Mai 2001 - III ZR 283/00, WM 2001, 1346). Auf der anderen Seite soll verhindert werden, dass der Verfügungsberechtigte - etwa mit Blick auf eine möglicherweise unzureichende Amortisation seiner Aufwendungen - von den zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Vermögensgegenstands notwendigen Maßnahmen absieht und Gebäude zum Nachteil von Mietern verfallen. Dem erforderlichen Ausgleich dieser Interessen dient die Abgrenzung der Instandsetzungs- und Erhaltungsmaßnahmen von den Modernisierungsmaßnahmen, die nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind.

19 (aa) Instandsetzungs- und Erhaltungsmaßnahmen, deren Kosten nicht aus den laufenden Erträgen gedeckt werden, sind dem Verfügungsberechtigten grundsätzlich nur insoweit erlaubt, als er hierzu verpflichtet ist (§ 3 Abs. 3 Satz 2 Buchstabe a VermG) oder ihm die Kosten der Maßnahmen von der Gemeinde oder einer anderen Stelle erstattet werden (§ 3 Abs. 3 Satz 2 Buchstabe a Fall 2 und Satz 5 VermG). Von diesem Grundsatz macht § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG i.V.m. § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchstabe b VermG eine Ausnahme. Außergewöhnliche Aufwendungen, die in dem Zeitraum zwischen dem Restitutionsantrag und der Rückübertragung zur Erhaltung und Bewirtschaftung des

Vermögenswerts notwendig waren, hat der Berechtigte nach der Rückübertragung auch dann zu ersetzen, wenn diese nicht durch laufende Einnahmen gedeckt sind. Daran soll der mit dem Restitutionsverfahren verbundene Zeitablauf nichts ändern, da andernfalls der Berechtigte aus einer späteren Rückübertragung einen nicht gerechtfertigten Vorteil zöge (vgl. Senat, Urteil vom 20. Juli 2007 - V ZR 85/06, NJW-RR 2007, 1703 Rn. 19, BGH, Urteil vom 20. November 2003 - III ZR 131/03, WM 2004, 2076, 2077). Ersatzfähig sind die Kosten solcher Maßnahmen auch dann, wenn ihre Durchführung zwangsläufig zu einer Modernisierung führt (Senat, Urteil vom 22. Februar 2008 - V ZR 30/07, NJW-RR 2008, 1399 Rn. 14 a.E.).

20 (bb) Nicht durch Erhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen bedingte Modernisierungen, deren Kosten nicht aus den Einnahmen bestritten werden können, darf der Verfügungsberechtigte zwar vornehmen, wenn eine gemeindliche Anordnung ergangen ist (§ 3 Abs. 3 Satz 2 Buchstabe a VermG) oder ohne eine solche Anordnung, wenn die Kosten der Maßnahme von der Gemeinde oder einer anderen Stelle nach Maßgabe des § 177 Abs. 4, 5 BauGB erstattet werden (§ 3 Abs. 3 Satz 5 VermG). Liegen diese Voraussetzungen aber nicht vor, darf der Verfügungsberechtigte Wohnraummodernisierungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe c InVorG, also bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des bestehenden Wohnraums nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder die nachhaltige Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken, nur auf Grund eines Investitionsvorrangbescheids nach § 21a Abs. 1 InVorG innerhalb der gesetzlich bestimmten Höchstgrenzen bis zu dem im Bescheid festgesetzten Betrag auf Kosten des Berechtigten vornehmen (§ 21a Abs. 3 Satz 2, Abs. 4 Satz 3 InVorG). Eine Erstattung seiner Kosten kann der Verfügungsberechtigte nach § 21a Abs. 5 Satz 3 InVorG nur zu den Bedingungen des Bescheids und auch nur dann verlangen, wenn zuvor ohne Erfolg ein vereinfachtes Rückübertra-

gungsverfahren an den Anmelder durch einen Investitionsvorrangbescheid (§ 21b VermG) stattgefunden hat.

21 (b) Diese gesetzliche Differenzierung bei den Voraussetzungen und dem Umfang der Erstattung der Kosten würde mit der von dem Berufungsgericht befürworteten weiten Auslegung des Begriffs der zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Vermögensgegenstands erforderlichen Maßnahmen in § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchstabe b VermG unterlaufen. Könnte der Verfügungsberechtigte auch nicht rentierliche bauliche Maßnahmen im Sinne von § 177 BauGB ohne Weiteres durchführen und nach Rückübertragung von dem Berechtigten Ersatz seiner Aufwendungen verlangen, auch wenn eine Kostenerstattung von der Gemeinde oder einer anderen öffentlichen Stelle nach Maßgabe des § 177 Abs. 4, 5 BauGB nicht erfolgt, hätte es der einschränkenden Regelung in § 3 Abs. 3 Sätze 2, 4 und 5 VermG nicht bedurft. Ebenso verhielte es sich, wenn der Verfügungsberechtigte wegen der Verbesserung der Vermietbarkeit auch den Ersatz seiner Aufwendungen für eine Wohnraummodernisierung beanspruchen könnte, ohne dass dem Berechtigten zuvor eine Übertragung durch Investitionsvorrangbescheid (§ 21b InVorG) angeboten wurde (BGH, Urteil vom 17. Mai 2001 - III ZR 283/00, WM 2001, 1346, 1348). Ohne diese Einschränkungen wäre nicht sicherzustellen, dass die Verfügungssperre nach § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG ihren Zweck erfüllt. Der Berechtigte wäre dem Risiko ausgesetzt, nach erfolgter Restitution Kosten für bauliche Maßnahmen tragen zu müssen, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Substanz nicht geboten waren und die sich auch nicht rechnen. Damit würde er wirtschaftlich in mehr oder weniger großem Umfang um die Früchte der ihm nach dem Gesetz zustehenden Restitution gebracht. Gerade das soll die Unterlassungspflicht nach § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG verhindern.

22 (c) Die mit einer weiten Auslegung des Begriffs der zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Vermögensgegenstands erforderlichen Maßnahmen letztlich verbundene Befugnis des Verfügungsberechtigten zur Überwälzung solcher Kosten auf den Berechtigten entspräche auch nicht der Rolle, die dem Verfügungsberechtigten nach dem Vermögensgesetz zukommt. Diese ähnelt der eines Treuhänders (Senat, Urteil vom 22. Februar 2008 - V ZR 30/07, NJW-RR 2008, 1399 Rn. 32). Nach § 3 Abs. 3 Satz 6 VermG hat der Verfügungsberechtigte die ihm erlaubten Rechtsgeschäfte so zu führen, wie es das Interesse des Berechtigten mit Rücksicht auf dessen wirklichen oder mutmaßlichen Willen erfordert (BGH Urteil vom 12. Juni 1997 - III ZR 105/96, BGHZ 136, 57, 63). Das ist bei den Wohnraumodernisierungen nicht der Fall, deren Kosten sich gar nicht oder nur bei - grundsätzlich gebotener - Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel (vgl. BGH, Urteil vom 4. April 2002 - III ZR 4/01, VIZ 2002, 462, 466 - insoweit nicht in BGHZ 150, 237 abgedruckt) aus den künftigen Mieteinnahmen finanzieren lassen. Kann der Verfügungsberechtigte - hier der Staat - keine Fördermittel enthalten, widerspricht es dem von ihm zu beachtenden Interesse und mutmaßlichen Willen des Berechtigten, wenn er dennoch solche nicht rentierlichen Modernisierungen vornimmt.

23 cc) Die Entscheidung des Berufungsgerichts über den Umfang der von den Beklagten zu erstattenden Kosten beruht auf diesem Rechtsfehler. Die für den Erstattungsanspruch wesentliche Grenze zwischen den Baumaßnahmen zur Erhaltung und denen zur Modernisierung ist allerdings fließend. Die Baumaßnahmen des Verfügungsberechtigten können Elemente enthalten, bei denen - je nach Gewichtung - die Erhaltung und Instandsetzung oder die Modernisierung im Vordergrund standen, weshalb die Einordnung dem Tatrichter vorbehalten ist (vgl. Senat, Urteil vom 14. Mai 2004 - V ZR 164/03, VIZ 2004, 494, 495; BGH, Urteil vom 17. Mai 2001 - III ZR 283/00, WM 2001, 1346, 1347). Das Revisionsgericht prüft jedoch, ob die tatrichterliche Einordnung auf der Grund-

lage einer rechtsfehlerfreien Auslegung der anzuwendenden Rechtsvorschriften erfolgt ist. Das ist hier nicht der Fall. Die 1995/1996 durchgeführten Baumaßnahmen (Erneuerung der Sanitär- und der Elektroanlagen, Einbau einer zentralen Heizungsanlage statt der Ofenheizungen, Erneuerung der Fenster und Türen, Wärmedämmung der Giebelwände, Anbringung zuvor nicht vorhandener Fliesen in den Bädern und in den Küchen) waren in ihrem Kern Maßnahmen der Wohnraummodernisierung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe c InVorG. In den von der Klägerin vorgelegten Unterlagen über die Projektierung, Planung und Überwachung sind sie auch als solche, nämlich als Sanierung und Modernisierung und als Energiesparmaßnahme einschließlich Modernisierung, bezeichnet worden. Die gegenteilige Einordnung als Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchstabe b VermG im Berufungsurteil beruht auf der nicht richtigen Anwendung der Vorschrift.

24 2. Rechtsfehlerhaft verneint das Berufungsgericht auch eine Anrechnung der in der Zeit zwischen dem 3. Oktober 1990 und dem 30. Juni 1994 von der Klägerin erzielten Mieterträge auf den Kostenerstattungsanspruch gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG.

25 a) Der Verfügungsberechtigte kann von dem Berechtigten nur Ersatz für einen außergewöhnlichen Erhaltungsaufwand verlangen, der durch die Nutzung des Grundstücks nicht finanziert worden ist (Senat, Urteil vom 11. März 2005 - V ZR 153/04, NJW-RR 2005, 887, 889). Der Erstattungsanspruch umfasst alle zu diesem Zweck vorgenommenen Aufwendungen seit dem 3. Oktober 1990 (BGH, Urteil vom 16. Juni 1997 - III ZR 105/96, BGHZ 137, 56, 57; Urteil vom 20. November 1997 - III ZR 39/97, BGHZ 137, 183, 188). Auf diesen Anspruch muss sich der Verfügungsberechtigte alles anrechnen lassen, was an Kosten amortisiert worden ist (Senat, Urteil vom 11. März 2005 - V ZR 153/04, NJW-RR 2005, 887, 890 f.; BGH, Urteil vom 4. April 2002

- III ZR 4/01, BGHZ 150, 237, 242; Beschluss vom 20. November 2003 - III ZR 131/03, WM 2004, 2076, 2078). Macht der Verfügungsberechtigte den Anspruch nach § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG gegen den Berechtigten geltend, sind von den geltend gemachten Kosten alle Erträge aus dem Vermögensgegenstand - einschließlich der Mieten aus der der Zeit vom 3. Oktober 1990 bis zum 30. Juni 1994 - abzuziehen.

26 Die Ansicht des Berufungsgerichts, dass der Verfügungsberechtigte sich die in diesem Zeitraum angefallenen Mieten nur anrechnen lassen müsse, wenn er auch die den Erstattungsanspruch begründenden Maßnahmen vor dem 1. Juli 1994 vorgenommen habe, ist mit der Verweisung auf das Geschäftsbesorgungsrecht in § 3 Abs. 3 Satz 6 VermG nicht vereinbar. Eine Befugnis des Besorgers, von dem Geschäftsherrn zwar Ersatz der Aufwendungen auf die herauszugebende Sache zu verlangen, deren Nutzungen aber (teilweise) zu behalten, ist diesem Recht fremd (vgl. Senat, Urteil vom 11. März 2005 - V ZR 153/04, NJW-RR 2005, 887, 889).

27 Der auf § 7 Abs. 7 Satz 1 VermG gestützte Einwand der Klägerin berücksichtigt nicht die unterschiedlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Ansprüche des Berechtigten auf Mietherausgabe (§ 7 Abs. 7 Satz 2 VermG) und des Verfügungsberechtigten auf Erstattung seiner Kosten für außergewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen (§ 3 Abs. 3 Satz 4 VermG). Dass die vor dem 1. Juli 1994 fälligen Mieten nach § 7 Abs. 7 Satz 1 VermG dem Verfügungsberechtigten verbleiben (vgl. Senat, Urteil vom 22. Februar 2008 - V ZR 30/07, NJW-RR 2008, 1399 Rn. 27), trifft nur für den Anspruch des Berechtigten auf Herausgabe der Mieten zu. Diesem Anspruch gegenüber kann der Verfügungsberechtigte allerdings nicht nur mit den in § 7 Abs. 7 Satz 4 VermG bezeichneten Kosten, sondern auch mit dem Anspruch auf Erstattung der außergewöhnlichen Erhaltungskosten gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG auf-

rechnen, ohne sich die ihm verbleibenden Mieten anrechnen lassen zu müssen (Senat, Urteil vom 14. Juli 2000 - V ZR 328/99, VIZ 2000, 673, 674). Anders verhält es sich jedoch, wenn - wie hier - der Verfügungsberechtigte gegen den Berechtigten den Anspruch nach § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG wegen eines nicht durch die Nutzungen gedeckten außergewöhnlichen Erhaltungsaufwands geltend macht. Es geht dann nicht um die Kürzung des Anspruchs des Berechtigten auf Herausgabe der Mieten, sondern darum, ob der Berechtigte dem Verfügungsberechtigten darüber hinaus Zahlungen leisten, also aus eigenem Vermögen zuschießen muss. Das ist nur zu rechtfertigen, soweit der Verfügungsberechtigte tatsächlich einen Ausfall erlitten hat (Senat, Urteil vom 11. März 2005 - V ZR 153/04, NJW-RR 2005, 887, 889).

28 b) Der Kläger kann allerdings auch von den bis zum 30. Juni 1994 vereinnahmten Mieten die gewöhnlichen Betriebs-, Erhaltungs- und Verwaltungskosten aus dieser Zeit absetzen. Er muss sich nur die ihm verbliebenen Überschüsse auf seinen Anspruch nach § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG anrechnen lassen (BGH, Beschluss vom 20. November 2003 - III ZR 131/03, WM 2004, 2076, 2078 vgl. auch Senat, Urteil vom 11. März 2005 - V ZR 153/04, NJW-RR 2005, 887, 891).

29 3. Zu Recht beanstanden die Beklagten den von dem Berufungsgericht gebilligten Abzug pauschalierter Verwaltungskosten nach § 7 Abs. 7 Satz 4 Nr. 3 VermG auch für die leer stehenden Wohnungen.

30 a) Richtig ist zwar, dass der Verfügungsberechtigte die Wohnungen bis zur Rückgabe an den Berechtigten nicht kostenlos in dessen Interesse verwalten soll (BT-Drucks. 13/202, S. 5 f.; Senat, Urteil vom 22. Februar 2008 - V ZR 30/07, NJW-RR 2008, 1399 Rn. 32 a. E.; BGH, Urteil vom 4. Februar 1999 - III ZR 268/97, BGHZ 140, 355, 359; BGH, Beschluss vom

20. November 2003 - III ZR 131/03, WM 2004, 2076, 2077). Der Verfügungsberechtigte kann gegenüber dem Anspruch des Berechtigten auf Mietherausgabe jedoch nicht mit pauschalierten Verwaltungskosten (§ 26 Abs. 2 II. BV) für leer stehende Wohnungen aufrechnen. Ein solcher Ansatz ist deshalb nicht berechtigt, weil den Verfügungsberechtigten nicht die Pflichten eines mit der Vermietung beauftragten Verwalters treffen. Er ist dem Berechtigten nicht zu einer Neuvermietung verpflichtet. Er schuldet diesem nur die Herausgabe der ihm aus einem Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnis in dem Zeitraum vom 1. Juli 1994 bis zur Bestandskraft des Rückübertragungsbescheids fälligen Entgelte, jedoch nicht derjenigen, die er aus dem Vermögensgegenstand erzielen könnte (Senat, Urteil vom 16. Mai 2008 - V ZR 182/07, NJW-RR 2009, 90 Rn. 18). Er ist auch aus dem durch die Anmeldung entstehenden treuhandähnlichen Rechtsverhältnis nicht verpflichtet, einen Überschuss zu erwirtschaften (Senat, Urteil vom 29. Juni 2007 - V ZR 257/06, NJW-RR 2007, 1611 Rn. 10), ein Entgelt für die Nutzung von Räumen zu vereinbaren (Senat, Urteil vom 6. Juli 2007 - V ZR 244/06, ZOV 2007, 142 Rn. 14) oder gesetzlich zulässige Mieterhöhungen gegenüber den Mietern durchzusetzen (Senat, Urteil vom 16. Mai 2009 - V ZR 182/07, NJW-RR 2009, 90 Rn. 25). Der eingeschränkte Pflichtenkreis des Verfügungsberechtigten rechtfertigt keinen Anspruch auf eine Pauschale für die Verwaltung leerstehender Wohnungen.

31 b) Anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass der Verfügungsberechtigte dem Berechtigten zur Erhaltung der Bausubstanz verpflichtet ist (vgl. BGH, Urteil vom 16. Dezember 2004 - III ZR 72/04, NJW-RR 2005, 391, 392). Diese Verpflichtung kann es zwar erfordern, das Anwesen auf die Notwendigkeit entsprechender Maßnahmen zu prüfen. Sie rechtfertigt aber kein Entgelt für Verwaltungskosten in Höhe der in § 7 Abs. 7 Satz 4 Nr. 3 VermG i.V.m. § 26 Abs. 2, 3 der II. BV bestimmten Pauschale. Soweit ihm ein erhöhter Aufwand aus der Durchführung von zur Erhaltung der Bausubstanz erforderlichen au-

ßergewöhnlichen Maßnahmen entsteht, kann er hierfür allerdings ein Entgelt in der Höhe verlangen, wie es von den Hausverwaltern für solche Koordinations- und Überwachungsleistungen üblicherweise berechnet wird (vgl. Senat, Urteil vom 22. August 2008 - V ZR 30/07, NJW-RR 2008, 1399 Rn. 32 bis 34). Für dessen Darlegung kann jedoch nicht auf die Verwaltungskostenpauschale zurückgegriffen werden.

32 4. Unbegründet sind dagegen die Angriffe der Beklagten gegen den von dem Berufungsgericht gebilligten Abzug der gewöhnlichen Bauerhaltungskosten (§ 7 Abs. 7 Nr. 2 VermG) von den vereinnahmten Bruttomieten.

33 a) Die Darlegung der Erhaltungskosten unter Verweisung auf die in einer Anlage enthaltenen Aufstellung (Tabelle) mit den beigefügten Rechnungen genügt den Anforderungen an die Bestimmung des Anspruchsgrunds (§ 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO). Der Grundsatz gilt auch, wenn der Anspruch nicht selbständig verfolgt, sondern im Wege der Prozessaufrechnung geltend gemacht wird (BGH, Urteil vom 7. November 2001 - VIII ZR 263/00, BGHZ 149, 120, 124). Ob das auch zutrifft, wenn die „Aufrechnung“ schon durch den Kläger bei der Berechnung seines Anspruchs erfolgt, kann deshalb offen bleiben, weil hier die Bezeichnung des auf die herauszugebenden Mieten anzurechnenden Gegenanspruchs nach § 7 Abs. 7 Nr. 2 VermG in der Klageschrift den Anforderungen in § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO entspricht. Der Anspruch ist mit der Angabe, dass für die laufende Bauunterhaltung Kosten von 186.062,29 € gemäß der in einer Anlage beigefügten Aufstellung angefallen seien, hinreichend beschrieben. Diesem Erfordernis ist genügt, wenn der Anspruch von dem Gläubiger für den Schuldner identifizierbar bezeichnet ist; die nähere Individualisierung kann durch eine konkrete Bezugnahme auf andere Schriftstücke erfolgen (BGH, Urteil vom 11. Februar 2004 - VIII ZR 127/03, NJW-RR 2005, 216). Der maßgebende Sachverhalt muss zur Bestimmtheit der Klage nicht vollständig beschrie-

ben und der Anspruch nicht schlüssig oder substantiiert dargelegt worden sein (BGH, Urteil vom 18. Juli 2000 - X ZR 62/98, NJW 2000, 3492, 3493).

34 b) Das Vorbringen der Klägerin genügte auch den Anforderungen des § 138 Abs. 1 ZPO an den Vortrag der anspruchsbegründenden Tatsachen. In welchem Umfang mündlicher oder schriftsätzlicher Vortrag durch die Bezugnahme auf Anlagen substituiert werden kann, bestimmt sich nach dem vorzutragenden Gegenstand und dem Inhalt der Anlagen. Richtig ist insoweit zwar der Einwand der Beklagten, dass die Grenzen einer nach § 137 Abs. 3 ZPO möglichen Verweisung auf Anlagen überschritten sind, wenn das Gericht sich aus diesen den entscheidungserheblichen Sachverhalt selbst heraussuchen muss (BGH, Urteil vom 3. Oktober 1956 - IV ZR 58/56, NJW 1956, 1878; Urteil vom 3. Mai 2005 - IX ZR 401/00, NJW 2005, 2927, 2929; Beschluss vom 12. Dezember 2013 - IX ZR 299/12, IBR 2014, 188). Dem Darlegungserfordernis ist jedoch genügt, wenn der Kläger einen Anspruch auf Erstattung der laufenden Kosten einer von ihm geführten Verwaltung durch eine geordnete Aufstellung unter Beifügung der Belege (Rechnungen) begründet, sofern sich aus ihnen auch die erforderlichen Informationen über den Grund des Aufwands entnehmen lassen (vgl. BVerfG, NJW 1994, 2683; BGH, Beschluss vom 12. Juli 2007 - IX ZR 210/04, WM 2007, 1886 Rn. 5). Soweit das nicht der Fall ist, bedarf es allerdings einer auf die Einzelforderungen bezogenen Darlegung des Anspruchsgrunds. Diese ist hier nach einem Hinweis des Berufungsgerichts nach § 139 Abs. 1 Satz 2 ZPO jedoch erfolgt.

35 c) Rechtlich nicht zu beanstanden ist auch, dass das Berufungsgericht die von der Klägerin als laufenden Aufwand für die Erhaltung (§ 7 Abs. 7 Satz 4 Nr. 2 VermG) geltend gemachten Kosten, soweit sie nach ihrem Vorbringen kleinere Reparaturen und Revisionen betreffen und Rechnungen vorgelegt

worden sind, gemäß den in der Zeit vom 1. Juli 1994 bis zum 30. Januar 2007 gestellten Rechnungen als bewiesen angesehen hat.

36 Der Berechtigte muss allerdings das Vorbringen des Verfügungsberechtigten zum Grund und zur Höhe geltend gemachter Erhaltungskosten nicht substantiiert, d.h. mit eigenen positiven Angaben bestreiten, weil sich diese Maßnahmen nicht in seinem Wahrnehmungsbereich abgespielt haben (Senat, Urteil vom 14. Mai 2004 - V ZR 164/03, VIZ 2004, 494, 495). Ob ein pauschales Bestreiten des Berechtigten dann gegen die Obliegenheit verstößt, sich zu dem Vortrag des Gegners zu erklären (§ 138 Abs. 2 ZPO) und deshalb prozessrechtlich unbeachtlich ist, wenn der Verfügungsberechtigte auf richterlichen Hinweis seinen Aufwand unter Vorlage von Unterlagen im Einzelnen begründet hat (vgl. BGH, Urteil vom 12. Juni 1997 - III ZR 105/96, VIZ 1998, 87, 90, insoweit in BGHZ 136, 57 nicht abgedruckt; Beschluss vom 20. November 2003 - III ZR 131/03, WM 2004, 2076, 2078; siehe auch Senat, Beschluss vom 20. Juni 2006 - V ZR 4/06, ZfIR 2007, 72), kann hier schon deswegen dahinstehen, weil das Berufungsgericht sich nicht darauf gestützt, sondern Beweis zu dem von der Klägerin behaupteten Erhaltungsaufwand erhoben hat. Die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts, dass es nach der Vernehmung der für die Verwaltung des Objekts zuständigen Beamten als Zeugen - auch wenn es diese zu dem Aufwand nur allgemein und stichpunktartig zu einigen Rechnungen vernommen hat - zu der Überzeugung gekommen ist, dass es sich bei den von der Klägerin behaupteten und mit Rechnungen belegten Aufwendungen um Kosten zur Erhaltung des Vermögenswerts gehandelt hat, ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

37 5. Ebenfalls ohne Erfolg machen die Beklagten geltend, dass von dem Kostenerstattungsanspruch der Klägerin der Betrag abgezogen werden müsse,

den sie oder ein privater Verfügungsberechtigter durch die Gewährung staatlicher Fördermittel für die durchgeführten Baumaßnahmen erspart hätten.

38 Dem steht schon entgegen, dass das Gesetz einen derartigen Abzug einer fiktiven Ersparnis des Berechtigten von den dem Verfügungsberechtigten zu erstattenden Kosten nicht vorsieht. Darin liegt auch keine ungerechtfertigte Benachteiligung der Beklagten gegenüber anderen Restitutionsberechtigten, bei denen ein Privater Verfügungsberechtigter war. Die gesetzliche Regelung ist nämlich sachgerecht, soweit es um den Erhaltungsaufwand geht. Die Berücksichtigung einer derartigen fiktiven Ersparnis von dem Erhaltungsaufwand führte bei der Anwendung des § 7 Abs. 7 Satz 4 Nr. 2 VermG zu dem absurden Ergebnis, dass der Verfügungsberechtigte nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG Mieten herausgeben müsste, die er zur Erhaltung des Vermögenswerts verwenden sollte und verwendet hat. Die Nichtberücksichtigung staatlicher Fördermaßnahmen ist auch bei dem Kostenerstattungsanspruch nach § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG nicht zu beanstanden. Die zur Erhaltung und Instandsetzung des Vermögensgegenstands notwendigen Maßnahmen müssen unabhängig davon durchgeführt werden, ob sie durch Zulagen, Sonderabschreibungen, zinsverbilligte Kredite usw. gefördert werden. Der Berechtigte muss diesen Aufwand auch dann tragen, wenn die Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erst in einem Zeitpunkt anfallen, in dem staatliche Förderungen nicht oder nicht mehr in dem Umfang wie in den ersten Jahren nach dem Beitritt gewährt werden.

III.

39 Das Berufungsurteil ist danach aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 562 Abs. 1, § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Die Sache ist auf der Grundlage des festgestellten Sachverhältnisses nicht zur

Endentscheidung (§ 563 Abs. 3 ZPO) reif. Für die neue Verhandlung weist der Senat auf Folgendes hin:

40 1. Die Kosten der 1995/1996 von der Klägerin durchgeführten Baumaßnahmen sind zwar nicht in der zuerkannten Höhe von 1.272.381,48 € gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG von den Beklagten zu erstatten. Der Anspruch ist aber nicht insgesamt unbegründet. In den Aufwendungen sind erstattungsfähige Kosten enthalten, weil die Sanierung und Modernisierung mit einer Erhaltung und Instandsetzung des Gebäudes einherging. Die Erstattung des darauf entfallenden Teils der Kosten kann auch der Verfügungsberechtigte, der eine darüber hinausgehende Modernisierung durchgeführt hat, von dem Berechtigten gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG beanspruchen (vgl. KG, KGR 1998, 226, 228). Die Geltendmachung des nach § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG zu ersetzenden Teilbetrags aus einem Gesamtaufwand geht allerdings mit erhöhten Darlegungsanforderungen einher. Dazu wäre von der Klägerin vorzutragen, welche der im Zuge einer Sanierung durchgeführten Baumaßnahmen allein deshalb erforderlich waren, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter entstandenen baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (vgl. BGH, Urteil vom 6. April 2005 - XII ZR 158/01, NJW-RR 2006, 84, 85), und - soweit ihre baulichen Investitionen darüber hinausgegangen sind - welche Maßnahmen durchzuführen gewesen wären, wenn die Klägerin sich auf das zur Erhaltung und zur Bewirtschaftung Erforderliche und die damit notwendigerweise einhergehenden Modernisierungen beschränkt hätte. Feststellungen und Vortrag dazu fehlen bisher. Erst auf dieser Grundlage wäre gegebenenfalls eine Schätzung des auf die Erhaltung und Instandsetzung entfallenden Kostenanteils nach § 287 ZPO möglich.

41 2. Die Klägerin wird zudem eine Neuberechnung der auf den Anspruch gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG anzurechnenden Mieten in der Zeit vom 3. Oktober 1990 bis zum 25. Januar 2007 abzüglich der gewöhnlichen Erhaltungskosten und der Verwaltungskosten in diesem Zeitraum vorzunehmen haben, wobei die Pauschale nach § 26 Abs. 2 II. BV nur für die vermieteten Wohnungen in Ansatz zu bringen ist.

Schmidt-Räntsch Czub Weinland

Kazele Göbel

Vorinstanzen:
LG Dresden, Entscheidung vom 23.04.2010 - 4 O 3483/07 -
OLG Dresden, Entscheidung vom 14.03.2014 - 1 U 802/10 -