



# **BUNDESVERWALTUNGSGERICHT**

## **BESCHLUSS**

BVerwG 8 B 98.07  
VG 1 K 187/03

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 8. Senat des Bundesverwaltungsgerichts  
am 11. März 2008

durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Gödel,  
die Richterin am Bundesverwaltungsgericht Dr. von Heimburg und  
den Richter am Bundesverwaltungsgericht Postier

beschlossen:

Die Beschwerde des Klägers gegen die Nichtzulassung  
der Revision in dem Urteil des Verwaltungsgerichts Pots-  
dam vom 12. Juli 2007 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens  
einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigela-  
denen.

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Beschwer-  
deverfahren auf 35 800 € festgesetzt.

#### G r ü n d e :

- 1 Die auf alle Zulassungsgründe nach § 132 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 VwGO gestützte  
Beschwerde ist unbegründet.
- 2 1. Der Kläger leitet rechtsgrundsätzlichen Klärungsbedarf, § 132 Abs. 2 Nr. 1  
VwGO,
- 3 a) aus der Rechtsfrage ab,

ob ein den Erwerbern als unredlich zuzurechnender Re-  
gelverstoß i.S.v. § 4 Abs. 3 Buchst. a VermG vorliegt,  
wenn sie den durch Sachverständigen festgestellten  
Kaufpreis im Rahmen eines privatrechtlichen Grund-  
stücksgeschäftes vor Abschluss des notariellen Kaufver-  
trages und dessen staatlicher Genehmigung, aber nach  
Inbesitznahme des Wohnraumes und ohne Durchführung  
des Wohnungszuweisungsverfahrens an die Gemeinde  
zahlen.

- 4 Die aufgeworfene Frage würde sich in dem angestrebten Revisionsverfahren  
nicht stellen. Zum einen hat das Verwaltungsgericht nicht festgestellt, dass die

Beigeladenen ohne Durchführung eines Wohnungszuweisungsverfahrens den Wohnraum in Besitz genommen hatten. Zum anderen zählen die Gesetze der DDR nicht zum revisiblen Recht (§ 137 Abs. 1 VwGO). Deshalb braucht nur angemerkt zu werden, dass die vom Kläger für einschlägig befundenen Vorschriften von §§ 297 ff. ZGB kein Verbot enthalten, wonach der Kaufpreis nicht vor Beurkundung des Vertrages entrichtet werden durfte, durch den Eigentum am Grundstück übertragen werden sollte.

- 5 b) Ob einer Vorabzahlung des Kaufpreises eine ordnungsgemäße Verwaltungspraxis in der DDR entgegenstand oder nur nicht üblich war, ist eine Tatfrage und damit revisionsrechtlicher Klärung nicht zugänglich.
- 6 2. Die geltend gemachten Divergenzen bestehen im Verständnis von § 132 Abs. 2 Nr. 2 VwGO nicht.
- 7 a) Soweit es um die Einhaltung der Grundsätze der Wohnraumlenkung geht, hat das Verwaltungsgericht keinen von der höchstrichterlichen Rechtsprechung abweichenden Rechtssatz aufgestellt. Das gilt auch für seine Ansicht, dass die Wohnraumzuweisung mündlich erfolgen konnte. Eine dem widersprechende Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichts hat der Kläger nicht benannt.
- 8 b) Das Verwaltungsgericht hat nicht geleugnet, dass eine bewusste Nichtbeteiligung der Wohnungskommission als Verfahrensverstoß von der Vorschrift des § 4 Abs. 3a VermG erfasst sein kann. Nach seiner Feststellung ist nur nicht erkennbar, dass der Einzug in die Wohnung „unter Verstoß gegen die Rechtslage“ (UA S. 12) erfolgt war.
- 9 Die Aufklärungsrüge, die der Kläger in diesem Zusammenhang erhebt, ist unbegründet; denn Beweismittel für weitergehende Erkenntnisse hat er nicht benannt.
- 10 c) Auch den weiteren Ausführungen des Klägers über vermeintliche Abweichungen des Verwaltungsgerichts von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Rechtssatzwiderspruch nicht zu entnehmen. Fehler bei der

Anwendung der Rechtssätze des Bundesverwaltungsgerichts vermögen die Zulassung der Revision wegen Divergenz nicht zu begründen.

- 11 3. Die behaupteten Verfahrensmängel fallen dem Verwaltungsgericht nicht zur Last.
- 12 a) Es stellt keinen erheblichen Verfahrensfehler dar, dass das Verwaltungsgericht keine Verhandlung zur gütlichen Streitbeilegung durchgeführt hat. Das Urteil beruht darauf i.S.v. § 132 Abs. 2 Nr. 3 VwGO nicht, sondern auf dem Klageantrag, den der Kläger in der mündlichen Verhandlung gestellt hat.
- 13 b) Der Kläger rügt keinen Verfahrensfehler, wenn er die Feststellung des Verwaltungsgerichts bemängelt, dass die Initiative zum Verkauf von der Gemeinde ausgegangen sei. Er beanstandet die Beweiswürdigung der Kammer und damit das Urteil in materiell-rechtlicher Hinsicht. Im Übrigen liegt die besagte Schlussfolgerung des Verwaltungsgerichts angesichts der Aussage des Beigeladenen zu 1 nahe, wonach er auf der Baustelle gehört habe, das Gebäude stehe zum Verkauf an.
- 14 c) Die Angriffe des Klägers gegen die Einschätzung des Gerichts, der Erwerb habe eine wirtschaftliche Einheit zum Gegenstand gehabt, richten sich ebenfalls gegen die Beweiswürdigung. Insoweit ist dem Kläger auch kein rechtliches Gehör versagt worden. Bereits der Widerspruchsausschuss hatte in seinem Bescheid vom 16. Dezember 2002 festgestellt (S. 7), dass es sich bei dem Verkauf des Grundstücks um ein Grundstück im Grundbuchsinn handele. Für den Kläger und seine Prozessbevollmächtigte hätte das Anlass sein müssen, sich mit Einwänden dagegen Gehör zu verschaffen.
- 15 d) Rechtliches Gehör hat sich der Kläger seinem Vorbringen zuwider auch hinsichtlich der Befugnisse des Bürgermeisters bei der Vergabe von Wohnraum verschafft. Laut Sitzungsprotokoll (S. 3) ist darüber verhandelt worden. Im Übrigen erweisen sich die Rügen des Klägers als Angriffe gegen die Beweiswürdigung und die rechtlichen Schlüsse. Verfahrensfehler betreffen sie nicht.

- 16 e) Gleiches gilt für die Auseinandersetzung mit der Frage, ob durch die erfolgte Vorabbezahlung des Kaufpreises der Erwerb unredlich war.
- 17 f) Schließlich können die Aufklärungsrügen nicht die Zulassung der Revision rechtfertigen. Der Kläger hat in der mündlichen Verhandlung keine Beweisanträge gestellt. Nach Auffassung der Kammer hatten die Beigeladenen zur vollen Überzeugung der Kammer durchgängig im Verwaltungsverfahren und im gerichtlichen Verfahren geltend gemacht, dass der Bürgermeister der Gemeinde ihnen die Wohnung zugewiesen hatte, nachdem sie zum Kauf des Eigenheims bereit waren (UA S. 12). Von daher gesehen musste sich dem Gericht eine Befragung des Bürgermeisters nicht aufdrängen.
- 18 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2, § 162 Abs. 3 VwGO, die Streitwertfestsetzung aus § 47 Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG.

Gödel

Dr. von Heimburg

Postier