

BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

BESCHLUSS

BVerwG 7 B 127.04
VG 3 K 1057/04

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 7. Senat des Bundesverwaltungsgerichts
am 13. Oktober 2004
durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht S a i l e r und
die Richter am Bundesverwaltungsgericht K l e y und H e r b e r t

beschlossen:

Die Beschwerde der Klägerinnen gegen die Nichtzulassung der
Revision in dem Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom
7. Juli 2004 wird zurückgewiesen.

Die Klägerinnen tragen die Kosten des Beschwerdeverfahrens
mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigelade-
nen, die diese selbst tragen.

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Beschwerdever-
fahren auf 125 000 € festgesetzt.

G r ü n d e :

Die Klägerinnen beanspruchen die Rückübertragung eines Grundstücks, das 1952 in Volkseigentum überführt wurde. Die Beigeladenen erwarben 1988 unter Verleihung eines dinglichen Nutzungsrechts das auf dem Grundstück errichtete Gebäude. Nach erfolglosem Verwaltungsverfahren hat das Verwaltungsgericht die Beklagte zur Feststellung der Berechtigung der Klägerinnen verpflichtet und die Rückübertragung des Grundstücks wegen redlichen Erwerbs der Beigeladenen abgelehnt. Das Verwaltungsgericht hat die Revision gegen sein Urteil nicht zugelassen. Die hiergegen gerichtete Beschwerde hat keinen Erfolg.

Die Revision ist nicht wegen der geltend gemachten grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache zuzulassen (§ 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Soweit die Beschwerde geklärt wissen möchte, was unter einem Eigenheim i.S. der Eigenheimverordnung zu verstehen ist, kann die Revision schon deshalb nicht zugelassen werden, weil die Frage nicht revisibles Recht betrifft. Abgesehen davon galt nach § 1 Abs. 2 der einschlägigen Durchführungsbestimmung vom 18. August 1987 (GBI DDR I S. 215) als Eigenheim unter näher bestimmten Voraussetzungen auch ein Wohngebäude mit einer zweiten Wohnung. Demgemäß ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungs-

gerichts geklärt, dass auch ein Haus mit einer weiteren Wohnung als Eigenheim veräußert werden durfte (Urteil vom 18. Januar 1996 - BVerwG 7 C 20.94 - Buchholz 428 § 4 VermG Nr. 25; Beschluss vom 3. April 1996 - BVerwG 7 B 5.96 - Buchholz 428 § 4 VermG Nr. 29).

Auch die weitere Frage der Beschwerde, "ob eine Überschreitung der Regelgröße von 500 m² für ein Eigenheimgrundstück immer einen greifbaren Anhaltspunkt für eine mögliche Unredlichkeit darstellt", verleiht der Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung. Sie ist, soweit sie in einem Revisionsverfahren entscheidungserheblich wäre, ohne weiteres zu verneinen. Die Flächenbegrenzung war in § 7 der Eigenheimverordnung für die Bereitstellung von Grundstücken zum Neubau von Eigenheimen und zur Umgestaltung anderweitig genutzter Gebäude zu Eigenheimen vorgesehen. Beim Verkauf schon vorhandener Gebäude konnte die Regelfläche allenfalls eine Orientierungsgröße sein, von der die zuständigen Behörden je nach den örtlichen Verhältnissen abweichen durften. Die Überschreitung der Flächenbegrenzung beim Verkauf bebauter Eigenheimgrundstücke begründet darum für sich genommen keinen greifbaren Anhaltspunkt für eine mögliche Unredlichkeit, der zu einer Beweislastentscheidung zu Lasten des Erwerbers führen würde.

Ebenso wenig ist die Revision wegen der behaupteten Abweichung zuzulassen (§ 132 Abs. 2 Nr. 2 VwGO). Der nach Ansicht der Beschwerde vom Verwaltungsgericht aufgestellte Rechtssatz, dass allein aufgrund einer relativ geringen Überschreitung der Orientierungsgröße mangels vorliegender weiterer konkreter diesbezüglicher Anhaltspunkte nicht auf einen unredlichen Erwerb geschlossen werden könne, widerspricht keinem in der genannten Divergenzentscheidung aufgestellten Rechtssatz. Einen Rechtssatz des Inhalts, bei einer Rüge der Flächenüberschreitung sei aufzuklären, warum es zum Verkauf eines von der Regelgröße abweichenden Eigenheimgrundstücks gekommen sei, enthält die Divergenzentscheidung nicht. Im Gegenteil hat das Bundesverwaltungsgericht in jener Entscheidung den Standpunkt vertreten, das Verwaltungsgericht habe seine Aufklärungspflicht nicht dadurch verletzt, dass es nicht ermittelt habe, warum ein dingliches Nutzungsrecht an einem Baugrundstück verliehen worden sei, das die für den Bau eines Eigenheims maßgebliche Größe weit überstiegen habe.

Die Revision ist auch nicht wegen der gerügten Verfahrensfehler zuzulassen (§ 132 Abs. 2 Nr. 3 VwGO). Die behaupteten Aufklärungsmängel (§ 86 Abs. 1 VwGO) liegen nicht vor. Dem Verwaltungsgericht musste sich die Klärung der Frage, weshalb den Beigeladenen ein dingliches Nutzungsrecht für ein die Regelgröße um 243 m² überschreitendes Grundstück erteilt wurde, nicht aufdrängen, weil sich weder aus dem Vorbringen der Beteiligten noch aus den Verwaltungsvorgängen Anhaltspunkte dafür ergaben, dass dieser Umstand Zweifel am redlichen Erwerb begründen konnte. Falls die Klägerinnen in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht, wie die Beschwerde vorträgt, die Vermutung geäußert haben sollten, die Regelgröße sei mit Blick auf eine von den Beigeladenen gewünschte Errichtung einer Garage überschritten worden, wäre es Sache ihres Prozessbevollmächtigten gewesen, einen entsprechenden Beweisantrag zu stellen. Dessen Versäumnis lässt sich nicht durch eine Aufklärungsrüge im Rahmen der Nichtzulassungsbeschwerde wettmachen. Die vom Verwaltungsgericht zusätzlich angestellte Erwägung, das Restgrundstück wäre bei einer Begrenzung des Nutzungsrechts auf die Regelgröße nicht sinnvoll nutzbar gewesen, ist erkennbar ("im Übrigen") nicht entscheidungstragend. Angesichts dessen kann dahingestellt bleiben, ob diese Erwägung verfahrensfreier zustande gekommen ist. Die weitere Rüge, das Verwaltungsgericht habe das Gebäude als Einfamilienhaus bewertet, ohne dem Vorbringen der Klägerinnen nachzugehen, dass es zu DDR-Zeiten von mehreren Mietparteien bewohnt worden sei, ist schon deshalb unbegründet, weil für die Einstufung des bei Bezug durch die Beigeladenen erheblich sanierungsbedürftigen Gebäudes nach der Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts der Inhalt der Wohnraumzuweisung und der aus dem Grundriss ersichtliche Gebäudezuschnitt maßgebend waren.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO, die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 i.V.m. § 52 Abs. 1 und § 72 Nr. 1 GKG n.F.