



# **BUNDESVERWALTUNGSGERICHT**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

BVerwG 3 C 4.07  
VG 27 A 244.04

Verkündet  
am 18. Juni 2008  
Bech  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 3. Senat des Bundesverwaltungsgerichts  
auf die mündliche Verhandlung vom 18. Juni 2008  
durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Kley  
und die Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Dette, Liebler,  
Prof. Dr. Rennert und Buchheister

für Recht erkannt:

Das Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin vom 20. September 2006 wird aufgehoben. Die Sache wird zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Verwaltungsgericht zurückverwiesen.

Die Kostenentscheidung bleibt der Schlussentscheidung vorbehalten.

#### G r ü n d e :

I

- 1 Die Klägerin wendet sich gegen einen Zuordnungsbescheid, mit dem die Beklagte festgestellt hat, dass die Rechtsvorgängerin der Beigeladenen zu 1, eine

kommunale Wohnungsbaugesellschaft, am 3. Oktober 1990 Eigentümerin des mit Wohnhäusern bebauten Teilgrundstücks G. 44 - 48 in B. geworden sei.

- 2 Die umstrittene Fläche misst etwa 715 qm und ist Teil des Flurstücks Nr. 215, das aus dem etwa 21 046 qm großen Flurstück Nr. 152 hervorgegangen ist. Dieses Grundstück stand im Volkseigentum in der Rechtsträgerschaft des VEB Lack- und Druckfarben Berlin, der am 1. Juli 1990 in die LACUFA Lacke und Farben AG - die Rechtsvorgängerin der Beigeladenen zu 2 - umgewandelt wurde. Am 27. April 1992 übertrug die Treuhandanstalt die Gesellschaftsanteile an der LACUFA auf Private, unter anderem an die Lankwitzer Lackfabrik GmbH & Co. KG, die Rechtsvorgängerin der Klägerin. Mit notariellem Vertrag vom 18. Juni 1992 verkaufte die LACUFA das Grundstück an die Rechtsvorgängerin der Klägerin; diese wurde am 1. März 1994 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.
- 3 Auf dem Grundstück befinden sich seit geraumer Zeit überwiegend Betriebsanlagen der Lackfabrik, auf der hier strittigen Teilfläche jedoch zwei Mehrfamilienwohnhäuser. Diese wurden aufgrund eines Nutzungsvertrages von dem VEB Kommunale Wohnungsversorgung B. bewirtschaftet, der 1990 in die Wohnungsbaugesellschaft Weißensee mbH, die Rechtsvorgängerin der Beigeladenen zu 1, umgewandelt wurde. Auf deren Antrag vom Mai/Juni 1995 stellte die Beklagte mit Bescheid vom 14. September 2004 fest, dass die Wohnungsbaugesellschaft vorbehaltlich privater Rechte Dritter am 3. Oktober 1990 Eigentümerin der Teilfläche geworden sei. Dies hat sie später dahin ergänzt, dass die Wohnungsbaugesellschaft vom 3. Oktober 1990 bis zum 1. März 1994 Eigentümerin gewesen sei.
- 4 Mit ihrer Klage hat die Klägerin geltend gemacht, Art. 22 Abs. 4 EV spreche den Kommunen das zur Wohnungsversorgung genutzte Grundeigentum nur dann zu, wenn es zuvor in kommunaler Rechtsträgerschaft gestanden habe. Die Kommunalisierung sei erst durch § 1a Abs. 4 VZOG auf solche Grundstücke erstreckt worden, die wie das hier strittige der Kommune lediglich vertraglich zur Nutzung überlassen gewesen seien. Diese Vorschrift sei erst am 14. Juli 1992 erlassen worden. Sie rückwirkend bereits vollzogenen Privatisierungen

entgegenzusetzen, verletze den grundrechtlich gebotenen Eigentumsschutz. Dass bereits vollzogene Privatisierungen grundsätzlich geschützt würden, ergebe sich auch aus § 6 ZOEg (heute: § 1c VZOG), der auf der Grundlage der Rechtsauffassung der Beklagten für Fälle der vorliegenden Art leerliefe. Schließlich bewirke § 1a Abs. 4 VZOG keinen gesetzlichen Eigentumsübergang, sondern erfordere einen administrativen Übertragungsakt, an dem es hier fehle.

- 5 Mit Urteil vom 20. September 2006 hat das Verwaltungsgericht die Anfechtungsklage abgewiesen. Dass die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Eigentum am 3. Oktober 1990 erworben habe, ergebe sich bereits aus Art. 22 Abs. 4 EV. Diese Vorschrift erfasse über den Wortlaut hinaus auch solche zu Zwecken der Wohnungsversorgung genutzten Grundstücke, die zwar nicht in der Rechtsträgerschaft einer Kommune oder eines kommunalen Wohnungsbetriebes gestanden hätten, von diesen aber aufgrund eines Nutzungsvertrages bewirtschaftet worden seien. § 1a Abs. 4 VZOG habe dies lediglich klargestellt. Der Rechtmäßigkeit des angefochtenen Bescheides stünde auch nicht entgegen, sollte die Klägerin das Eigentum 1994 gutgläubig erworben und die kommunale Wohnungsbaugesellschaft es demzufolge wieder verloren haben; die Beklagte sei nämlich ermächtigt, auch nachträglich noch Feststellungen über die Eigentumsverhältnisse zu treffen.
- 6 Zur Begründung ihrer Revision wiederholt und vertieft die Klägerin ihr Klagevorbringen.
- 7 Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil.
- 8 Die Beigeladene zu 2 unterstützt die Revision, die Beigeladene zu 1 tritt ihr entgegen.

II

- 9 Die Revision ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Verwaltungsgericht (§ 144 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 VwGO).
- 10 1. Mit Recht hat das Verwaltungsgericht gegen die Zulässigkeit der Klage keine Bedenken erhoben.
- 11 Allerdings konnten durch die mit dem angefochtenen Bescheid getroffene Feststellung, dass die kommunale Wohnungsbaugesellschaft am 3. Oktober 1990 Eigentum erworben habe, dingliche Rechte der Klägerin nicht berührt werden. Vor dem 3. Oktober 1990 war nämlich nicht die Klägerin, sondern die LACUFA AG Eigentümerin der Teilfläche; die Klägerin hat - die Zuordnung fortgedacht - Eigentum erst am 1. März 1994 erworben, als sie in Vollzug des mit der LACUFA AG geschlossenen Kaufvertrages als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen wurde. Dingliche Rechte der Klägerin konnten auch nicht insoweit berührt werden, als die Beklagte die in ihrem Bescheid getroffene Eigentumsfeststellung im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht auf den 1. März 1994 befristet hat; damit sollte dem möglichen Eigentumserwerb der Klägerin gerade Rechnung getragen werden.
- 12 Die Interessen der Klägerin werden aber insofern betroffen, als sie sich bei Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides einem Eigentumsherausgabeanpruch der beigeladenen Wohnungsbaugesellschaft ausgesetzt sehen könnte. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der Bescheid das Eigentum der Beigeladenen nur bis zum 1. März 1994 - also bis zur Eintragung der Klägerin als Eigentümerin - festgestellt hat; damit ist über die Zeit nach dem 1. März 1994 nichts gesagt, also weder das Eigentum der Beigeladenen verneint noch dasjenige der Klägerin bejaht. Freilich gehen die Beteiligten bislang offenbar davon aus, dass die Klägerin am 1. März 1994 Eigentum erworben hat, und zwar auch dann, wenn die Verkäuferin - die LACUFA AG - Nichtberechtigte gewesen sein sollte. Doch mag ein gutgläubiger Erwerb der Klägerin durchaus in Frage gestellt werden, ist die Käuferin doch zugleich Mitgesellschafterin der

Verkäuferin. In einem solchen Falle aber wäre es unzutraglich, der Klägerin die direkte Anfechtung des Zuordnungsbescheides zu verwehren und sie auf die Möglichkeit zu verweisen, dessen Rechtswidrigkeit im Herausgabeprozess vor den Zivilgerichten einredeweise geltend zu machen. Ebenso wäre es mit der Eigentümerstellung der Klägerin schwer vereinbar, sie auf Gewährleistungsansprüche gegen die LACUFA AG zu verweisen, sollte sie die Teilfläche an die Beigeladene herausgeben müssen. Daher hat das Verwaltungsgericht die Klagebefugnis mit Recht nicht bezweifelt (vgl. zu einem ähnlichen Fall das Urteil vom 24. März 1994 - BVerwG 7 C 21.93 - BVerwGE 95, 295 <296>).

- 13 2. Das Verwaltungsgericht stellt nicht in Abrede, dass die Beklagte ermächtigt war, eine Eigentümerstellung eines Zuordnungsberechtigten für eine bestimmte Zeitspanne festzustellen. Das ist nicht zweifelsfrei.
- 14 Richtig ist freilich, dass die Beklagte ermächtigt war, einen gesetzlichen Vermögensübergang festzustellen, der auf vermögenszuordnungsrechtlicher Grundlage beruht (§ 2 Abs. 1 Satz 1 VZOG). Der Bescheid kann auch nach Veräußerung des Vermögenswertes, also noch zu einem Zeitpunkt ergehen, zu dem der Zuordnungsberechtigte das zugeordnete Eigentum wieder verloren hat (§ 2 Abs. 1 Satz 2 VZOG). Die Beklagte durfte also feststellen, dass die kommunale Wohnungsbaugesellschaft am 3. Oktober 1990 Eigentümerin der umstrittenen Teilfläche geworden ist, wie sie dies mit dem hier angefochtenen Bescheid vom 14. September 2004 ursprünglich auch getan hat.
- 15 Die Beklagte war indes nicht ermächtigt, auch einen Eigentumsverlust hoheitlich festzustellen, der auf zuordnungsrechtsfremder - bürgerlichrechtlicher - Grundlage beruht. Im Gegenteil bestimmt § 2 Abs. 1 Satz 5 VZOG, dass der Zuordnungsbescheid unbeschadet privater Rechte Dritter ergeht. Die Beklagte war daher nicht berechtigt - und erst recht nicht verpflichtet - festzustellen, dass die beigeladene Wohnungsbaugesellschaft (nur) bis zum 1. März 1994 Eigentümerin der Teilfläche gewesen ist (und das Eigentum dann infolge gutgläubigen Dritterwerbs verloren hat). Die Änderung ihres Bescheides während des Termins zur mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht war daher hinsichtlich der Dauer der Eigentümerstellung der Beigeladenen rechtswidrig.

- 16 3. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichts ergibt sich der festgestellte Eigentumserwerb der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft bereits aus Art. 22 Abs. 4 EV. Das verletzt Bundesrecht (§ 137 Abs. 1 Nr. 1 VwGO). Nach ihrem klaren Wortlaut erfasst die Vorschrift lediglich dasjenige zur Wohnungsversorgung genutzte volkseigene Vermögen, das sich in Rechtsträgerschaft der volkseigenen Betriebe der Wohnungswirtschaft befand, nicht hingegen solches Vermögen, das in fremder Rechtsträgerschaft stand und von dem kommunalen Betrieb nur aufgrund eines Nutzungsvertrages bewirtschaftet wurde.
- 17 Für eine ausdehnende Auslegung lässt sich auch nicht die Gesetzgebungsgeschichte ins Feld führen. Es trifft zwar zu, dass der Gesetzgeber des Treuhandgesetzes auch das lediglich auf der Grundlage eines Nutzungsvertrages bewirtschaftete Fondsvermögen der kommunalen Betriebe kommunalisieren wollte (vgl. § 1 Abs. 1 Satz 2 und 3 des Treuhandgesetzes - TreuhG - vom 17. Juni 1990, GBl I S. 300). Diese Absicht wurde jedoch nur schrittweise und nicht ohne Friktionen vollzogen. Das Treuhandgesetz selbst nahm Kommunalisierungen nicht vor (vgl. § 1 Abs. 5, § 11 Abs. 3 - jeweils dritter Spiegelstrich - TreuhG). Kommunalisierungen aufgrund des Kommunalvermögensgesetzes - KVG - vom 6. Juli 1990 (GBl I S. 660) vor Wirksamwerden des Beitritts erforderten eine formgerechte Übergabe (§ 7 KVG; vgl. § 4 5. DVO-TreuhG), an der es hier - wie zumeist - fehlt. Den Parteien des Einigungsvertrages schließlich kam es darauf an, Kommunalisierungen, die wie diejenige des zur Wohnungsversorgung genutzten volkseigenen Vermögens unmittelbar kraft Gesetzes erfolgen sollten (vgl. Art. 22 Abs. 4 Satz 3 EV), auf zweifelsfreier Grundlage anzuordnen; deshalb wurde auf den Rechtsträgereintrag im Grundbuch abgestellt. Erst später wurde deutlich, dass damit nennenswerte Teile des zur Wohnungsversorgung genutzten Vermögens nicht erfasst waren. Daher wurde mit dem Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetz - 2. VermRÄndG - vom 14. Juli 1992 (BGBl I S. 1257) in das Vermögenszuordnungsgesetz ein neuer § 1a eingefügt, dessen Absatz 4 die Kommunalisierung gerade desjenigen zur Wohnungswirtschaft genutzten volkseigenen Vermögens bezweckte, das sich nicht in der Rechtsträgerschaft der ehemals volkseigenen Betriebe der Wohnungswirtschaft befand, diesen oder, wie durch das Registerverfahrensbeschleuni-

gungsgesetz - RegVVG - vom 20. Dezember 1993 (BGBl I S. 2182) dann noch ergänzt wurde, der Kommune aber zur Nutzung sowie zur selbstständigen Bewirtschaftung und Verwaltung übertragen war.

- 18 Diese Gesetzgebungsgeschichte lässt es nicht zu, den Regelungsgehalt des § 1a Abs. 4 VZOG bereits in den Art. 22 Abs. 4 EV hineinzulesen und § 1a Abs. 4 VZOG in dessen ursprünglicher Fassung damit für eigentlich überflüssig zu erklären. Auch der Gesetzgeber des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes selbst war nicht dieser Auffassung. Zwar verfolgte er die Absicht, durch den Erlass des § 1a Abs. 4 VZOG und durch dessen spätere Erweiterung im Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Dezember 1993 (BGBl I S. 2182) den Regelungsgehalt von Art. 22 Abs. 4 EV mit Blick auf zwischenzeitlich aufgetretene Zweifelsfälle klarzustellen (vgl. BTDrucks 12/2480 S. 91; 12/5553 S. 160; Senat, Urteil vom 7. Juli 2005 - BVerwG 3 C 34.04 - BVerwGE 124, 69 <70 f.>). Damit ist aber noch nicht gesagt, ob eine bereits getroffene, aber undeutlich gebliebene Regelung - ohne sachliche Änderung - verdeutlicht oder aber eine noch nicht getroffene, aber eigentlich bereits seinerzeit beabsichtigte Regelung nunmehr - ändernd - nachgeholt werden sollte. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers war das Letztere der Fall: Die Gesetzesbegründung des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes hebt hervor, dass das Gewollte (erst) „jetzt fest(ge)legt“ werde (BTDrucks 12/2480 S. 91), und diejenige des Registerverfahrensbeschleunigungsgesetzes unterstreicht, dass „mit § 1a Abs. 4 VZOG der Anwendungsbereich des Art. 22 EV in der Sache erweitert“ worden sei (BTDrucks 12/5553 S. 159).
- 19 4. Das Urteil des Verwaltungsgerichts erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 144 Abs. 4 VwGO). Ohne weitere tatsächliche Feststellungen, die zu treffen dem Revisionsgericht verwehrt ist, lässt sich nicht entscheiden, ob der angefochtene Zuordnungsbescheid seine Grundlage in § 1a Abs. 4 VZOG finden kann.
- 20 Nach § 1a Abs. 4 Satz 1 VZOG in der Fassung des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes unterliegt zur Wohnungswirtschaft genutztes volkseigenes Vermögen Art. 22 Abs. 1 EV, wenn es sich am 3. Oktober 1990 (hierzu vgl. Ur-



teil vom 7. Juli 2005 a.a.O.) nicht in der Rechtsträgerschaft der ehemals volkseigenen Betriebe der Wohnungswirtschaft befand, diesen aber zur Nutzung sowie zur selbstständigen Bewirtschaftung und Verwaltung übertragen worden war. Es spricht vieles - namentlich die Neufassung der Vorschrift durch das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz („steht ... im Eigentum der jeweiligen Kommune“) - für die Annahme, dass das in Rede stehende Vermögen den Kommunen kraft Gesetzes zufallen, es also nicht erst eines gesonderten Übertragungsaktes bedürfen sollte. Ebenso mag man diesen Eigentumserwerb schon rückwirkend für den 3. Oktober 1990 annehmen (vgl. § 1a Abs. 4 Satz 2 VZOG i.V.m. Art. 22 Abs. 4 Satz 3 EV). Die Vorschrift gilt jedoch nur für volkseigenes Vermögen, also nur für solches Vermögen, das bei ihrem Inkrafttreten am 22. Juli 1992 noch - zumindest mittelbar - zum zuordnungsfähigen öffentlichen Vermögen gehörte. Vermögensgegenstände, die infolge einer Privatisierung ihres Eigentümers zuvor bereits aus dem öffentlichen Vermögen ausgeschieden waren, werden von ihr nur erfasst, wenn die Voraussetzungen des § 1c VZOG - des vormaligen § 6 ZOEG - vorliegen.

- 21 Wie erwähnt, ist der Gesetzgeber des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes davon ausgegangen, mit dem neuen § 1a Abs. 4 VZOG über Art. 22 Abs. 4 EV hinaus eine weitere Gruppe von Vermögensgegenständen zu kommunalisieren. Dabei war er offenbar selbst der Auffassung, dass die beabsichtigte Kommunalisierung hinsichtlich solcher Vermögensgegenstände nicht mehr gelingen könne, die am 3. Oktober 1990 im Eigentum eines Treuhandunternehmens gestanden hatten, aber vor dem 22. Juli 1992 aus dem öffentlichen Vermögen ausgeschieden waren, sei es dass sie an Private veräußert worden waren, sei es dass das Treuhandunternehmen seinerseits privatisiert worden war. Dementsprechend hat er für den Fall der Veräußerung des Vermögensgegenstandes an Private mit dem Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Dezember 1993 § 10 Abs. 2 VZOG eingefügt, um „klarzustellen“, dass die Zuordnung infolge der Veräußerung ausgeschlossen sei; die Kommune wurde auf einen Anspruch auf Erlösauskehr verwiesen (BTDrucks 12/5553 S. 205; vgl. Urteil vom 29. April 1994 - BVerwG 7 C 30.93 - BVerwGE 96, 1 <4 f.>). Und für den Fall der Privatisierung des Treuhandunternehmens ordnet § 6 des Zuordnungsergänzungsgesetzes - ZOEG -, der durch Art. 3 Abs. 3 des Gesetzes

zur abschließenden Erfüllung der verbliebenen Aufgaben der Treuhandanstalt vom 9. August 1994 (BGBl I S. 2062) eingefügt wurde, an, dass derartige „zuordnungswidrige Veräußerungen“ - so die amtliche Überschrift - die Zuordnung nur ausnahmsweise dann nicht hindern sollten, wenn im Vertrag über die Privatisierung des Unternehmens ein Zuordnungsvorbehalt aufgenommen wurde oder als aufgenommen gilt. Damit hat sich der Gesetzgeber die Problemsicht wie die Problemlösung zu eigen gemacht, die das Bundesverwaltungsgericht zuvor mit Blick auf die öffentliche Restitution (Urteil vom 24. März 1994 - BVerwG 7 C 34.93 - BVerwGE 95, 301 <305 ff.>) und das sog. kommunale Finanzvermögen entwickelt hatte (Urteil vom 29. April 1994 a.a.O. S. 4 ff.), und hat diesen Fallgruppen das zur Wohnungswirtschaft genutzte Vermögen gleichgestellt, unter ausdrücklicher Nennung auch des § 1a Abs. 4 VZOG (§ 6 Abs. 1 Nr. 3 und 4 ZOEG).

- 22 Dass Einzelprivatisierungen nicht angetastet werden sollten, hat der Gesetzgeber - im Zuge der Einfügung des § 10 Abs. 2 VZOG - auch damit begründet, anderes „wäre im Sinne des Verkehrsschutzes auch sachlich nicht vertretbar“ (BTDrucks 12/5553 S. 205). Dahinter steht nicht nur das öffentliche Interesse daran, Privatisierungsgeschäfte durch ungewisse Zuordnungslasten möglichst nicht zu behindern, sondern auch der Respekt vor einmal begründetem privatem Eigentum. Nicht anders liegt es bei Anteilsprivatisierungen von Treuhandunternehmen, in deren Zuge das Unternehmensvermögen aus dem zuordnungsfähigen öffentlichen Vermögen ausgeschieden ist. Das verbietet es, dem Gesetzgeber des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes zu unterstellen, er habe auch solches Wohnungsvermögen den Kommunen zuordnen wollen, das vor dem Inkrafttreten des Gesetzes bereits in das Eigentum Privater übergegangen war. Es mag dahinstehen, ob gegen eine solche Regelung durchgreifende verfassungsrechtliche Einwände zu erheben wären. Entscheidend ist, dass der Gesetzgeber erkennbar bemüht war, bereits begründete Rechte Privater zu schonen.
- 23 Dies gilt umso mehr, als er - in deutlicher Abweichung zu Art. 22 Abs. 4 EV - sogar Restitutionsansprüche öffentlicher Verwaltungsträger geschont hat. Während Art. 22 Abs. 4 Satz 1 EV für seinen Bereich die Anwendung von Art. 22

Abs. 1 Satz 7 EV und damit die öffentliche Restitution ausschließt (Beschlüsse vom 17. März 1995 - BVerwG 7 B 171.94 - Buchholz 111 Art. 22 EV Nr. 9 S. 26 und vom 4. Juli 1995 - BVerwG 7 B 255.95 - Buchholz 111 Art. 21 EV Nr. 10 S. 9), erklärt § 1a Abs. 4 Satz 1 VZOG - auch in der Fassung des Registerverfahrensbeschleunigungsgesetzes - Art. 22 Abs. 1 EV umgekehrt ausdrücklich für anwendbar (Urteil vom 30. Januar 1997 - BVerwG 3 C 6.96 - Buchholz 428.2 § 2 VZOG Nr. 7 S. 17; Schmidt-Räntsch/Hiestand in RVI, B 170, Rn. 16 zu § 1a VZOG), und § 11 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 VZOG sieht insoweit nur gewisse Restitutionsausschlussgründe vor (vgl. Beschluss vom 23. Juni 1998 - BVerwG 3 B 241.97 - Buchholz 111 Art. 22 EV Nr. 27). Die Schonung der öffentlichen Restitution lässt sich nicht damit begründen, dass das von § 1a Abs. 4 VZOG erfasste Wohnungsvermögen aus sachlichen Gründen eine geringere Restitutionsfestigkeit beanspruchen könnte als das von Art. 22 Abs. 4 EV erfasste; Vermögenswerte mit kommunaler Rechtsträgerschaft unterscheiden sich insofern nicht von solchen mit bloßer kommunaler Nutzungsbefugnis. Der Unterschied liegt vielmehr vor allem im unterschiedlichen Zeitpunkt der jeweiligen Regelung; § 1a Abs. 4 VZOG ist erst am 22. Juli 1992 in Kraft getreten und hat bewusst bereits erfolgte öffentliche Restitutionsen unberührt gelassen.

- 24 5. Die Rechtmäßigkeit des angefochtenen Bescheides hängt demzufolge davon ab, ob bei der Privatisierung der Rechtsvorgängerin der Klägerin - der Beigeladenen zu 2 - ein Zuordnungsvorbehalt im Sinne des § 1c Abs. 2 und 3 VZOG (§ 6 Abs. 2 und 3 ZOEG) vereinbart wurde oder als vereinbart gilt.
- 25 Die Voraussetzungen des § 1c Abs. 2 VZOG liegen offenbar nicht vor. Im Privatisierungsvertrag vom 27. April 1992 ist ein Zuordnungsvorbehalt nicht vorgesehen. Soweit dies aus den vorliegenden Akten erkennbar ist, ergibt er sich auch nicht aus den Umständen des Vertragsschlusses. Die Beteiligten haben sonstige Umstände außerhalb der Akten auch nicht geltend gemacht.
- 26 In Betracht kommt aber, dass der Vermögenswert bei der Privatisierung des Unternehmens im Vertrag nicht erwähnt worden ist (§ 1c Abs. 3 Nr. 1 VZOG). Die Anlage 3 zum Vertrag, welche das unbewegliche Anlagevermögen auflistet, führt zwar das Buchgrundstück Flurstück-Nr. 152 an und gibt auch dessen Grö-

ße mit 21 046 qm zutreffend wieder; es erwähnt aber als aufstehende Gebäude nur die gewerblich genutzten Gebäude G. 50 bis 54, nicht hingegen die hier strittigen Wohngebäude G. 44 und 48. Es bedarf daher der Prüfung, ob die Voraussetzungen des § 1c Abs. 3 VZOG vorliegen. Diese Prüfung ist dem Revisionsgericht verwehrt, weshalb die Sache an das Verwaltungsgericht zurückverwiesen werden muss.

- 27 Für den Fall, dass das Verwaltungsgericht feststellt, dass die Voraussetzungen des § 1c Abs. 3 VZOG gegeben sind und die Unternehmensprivatisierung der Zuordnung nicht entgegensteht, ist darauf hinzuweisen, dass durch eine Zuordnung an die Beigeladene zu 1 das Eigentum des privatisierten ehemaligen Treuhandunternehmens nicht in verfassungswidriger Weise beeinträchtigt wird. Das Unternehmen konnte nicht darauf vertrauen, dass eine Kommunalisierung der bereits am 3. Oktober 1990 und langjährig zuvor von einem Kommunalunternehmen zu Wohnzwecken genutzten Teilfläche unterbleiben würde. In diesem Zusammenhang kommt dem Umstand Bedeutung zu, dass § 2 Abs. 1 Buchst. c KVG schon im Juli 1990 einen Kommunalisierungsauftrag für alle von einer Kommune oder einem Kommunalunternehmen lediglich auf vertraglicher Grundlage genutzten Grundstücke - und damit einen Kommunalisierungsvorbehalt auch für die in Rede stehende Teilfläche - vorgesehen hat (vgl. Urteile vom 18. März 1993 - BVerwG 7 C 13.92 - BVerwGE 92, 215 <218> sowie vom 24. März 1994 - BVerwG 7 C 21.93 - BVerwGE 95, 295 <299 f.> und - BVerwG 7 C 34.93 - BVerwGE 95, 301 <304 f.>).
- 28 6. Abschließend weist der Senat darauf hin, dass Zweifel bestehen, ob die bisherige Feststellung des Verwaltungsgerichts, hinsichtlich beider Wohnhäuser fehle es an einer kommunalen Rechtsträgerschaft, zutrifft. Die Beigeladene zu 1 hat im Verwaltungsverfahren nachgewiesen, dass 1951 und erneut 1959 ein Rechtsträgerwechsel auf das kommunale Wohnungsunternehmen bezüglich der Anwesen G. 14 und 15 erfolgt sei und dass das Amtsgericht B. am 9. Januar 1952 den Eintrag des Rechtsträgerwechsels im Grundbuch bestätigt habe (Bl. 81, 82 der Verwaltungsakte). Dementsprechend verzeichnen die Katasterkopien im Jahr 1952 den Abgang des Anwesens G. 15 aus dem Bestand (Bl. 24 der Verwaltungsakte) und listen 1951 und 1952 nur noch die Haus-

nummern 16 bis 19 im Bestand auf (Bl. 26 der Verwaltungsakte). Das Anwesen G. 14 wurde später offenbar zur Nummer 42 und liegt dann außerhalb der hier strittigen Fläche. Das Anwesen G. 15 ist aber offenbar identisch mit der heutigen Nr. 44 (vgl. Lageplan Bl. 18 der Verwaltungsakte).

Kley

Dr. Dette

Liebler

Prof. Dr. Rennert

Buchheister

Sachgebiet:

BVerwGE: nein

Vermögenszuordnungsrecht

Fachpresse: ja

Rechtsquellen:

EV Art. 22 Abs. 4  
VZOG § 1a Abs. 4, § 1c  
ZOEG § 6

Stichworte:

Einigungsvertrag; Vermögenszuordnung; kommunales Wohnungsvermögen; Rechtsträgerschaft; Fondsvermögen; Nutzungsvertrag; öffentliches Vermögen; Kommunalisierung; Privatisierung; Rückwirkung; Zuordnungsvorbehalt.

Leitsatz:

§ 1a Abs. 4 VZOG gilt nur für Wohnungsvermögen, das am 22. Juli 1992 noch zum zuordnungsfähigen öffentlichen Vermögen gehörte. Vermögensgegenstände, die infolge einer Privatisierung ihres Eigentümers zuvor bereits aus dem öffentlichen Vermögen ausgeschieden waren, werden nur erfasst, wenn die Voraussetzungen des § 1c VZOG vorliegen.

Urteil des 3. Senats vom 18. Juni 2008 - BVerwG 3 C 4.07

I. VG Berlin vom 20.09.2006 - Az.: VG 27 A 244.04 -