

BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

BVerwG 7 C 17.04
VG 5 A 1010/99

Verkündet
am 19. Mai 2005
Ende
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 7. Senat des Bundesverwaltungsgerichts
auf die mündliche Verhandlung vom 19. Mai 2005
durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Sailer und
die Richter am Bundesverwaltungsgericht Kley, Herbert, Krauß
und Neumann

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers werden das Urteil des Verwaltungsgerichts Greifswald vom 17. September 2003 sowie Ziff. 4 des Bescheides des Landrats des Landkreises Müritz vom 26. Februar 1998 und der Widerspruchsbescheid des Landesamts zur Regelung offener Vermögensfragen Mecklenburg-Vorpommern vom 30. März 1999 aufgehoben.

Die Revision der Klägerin wird zurückgewiesen.

Von den Gerichtskosten tragen die Klägerin die Hälfte und die Beklagte sowie der Beigeladene jeweils ein Viertel. Von den außergerichtlichen Kosten trägt die Klägerin ihre eigenen sowie die Hälfte der Kosten, die der Beklagten und dem Beigeladenen entstanden sind; die Beklagte und der Beigeladene tragen jeweils die Hälfte ihrer eigenen und der außergerichtlichen Kosten des Klägers.

G r ü n d e :

I.

Die Kläger wenden sich gegen die Rückübertragung eines ehemaligen Hofgrundstücks an den Beigeladenen. Dieser ist der Erbe des früheren landwirtschaftlichen Anwesens, zu dem die umstrittene Fläche gehörte.

Die Kläger kauften das auf dem betroffenen Flurstück errichtete Wohngebäude im Mai 1990. Im Monat darauf wurde ihnen ein dingliches Nutzungsrecht verliehen. Im März 1991 kaufte der Kläger das Flurstück einschließlich seiner Bebauung auf der Grundlage einer Investitionsbescheinigung, nachdem er dargelegt hatte, eine Holzrestaurierungswerkstätte einrichten zu wollen. Für diesen Kauf erteilte der Landrat des Landkreises Waren im August 1992 eine Grundstücksverkehrsgenehmigung. Im Oktober 1992 wurde der Kläger als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Auf den bereits im Jahre 1990 gestellten Antrag des Beigeladenen auf Rückübertragung des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens wurde ihm mit Teilbescheid vom 13. Mai 1993 ein Teil der dazugehörigen landwirtschaftlichen Flächen restituiert. Die Rückgabe des hier betroffenen Flurstücks, der Haus- und Hofstelle, wurde durch einen weiteren Teilbescheid vom 14. März 1994 nach § 4 Abs. 2 des Vermögensgesetzes - VermG - abgelehnt. Dagegen legte der Beigeladene Widerspruch ein.

Zwischenzeitlich hatte der Beigeladene auch gegen die Investitionsbescheinigung den Rechtsweg beschritten. Das Verwaltungsgericht hob mit Urteil vom 1. Juni 1995 diese Bescheinigung auf. Nichtzulassungsbeschwerden des Klägers und des Beklagten blieben erfolglos (Beschluss des Senats vom 3. Januar 1996 - BVerwG 7 B 356.95 -). Auf einen weiteren Widerspruch des Beigeladenen hin hob der Landrat des Landkreises Müritz unter dem 28. März 1996 auch die Grundstücksverkehrsgenehmigung auf. Eine dagegen erhobene Klage nahm der Kläger zurück. Auf einen entsprechenden Antrag der Kläger wurde am 13. Mai 1996 ein Gebäudegrundbuchblatt angelegt, in dem die Kläger als Eigentümer des im Mai 1990 erworbenen Wohngebäudes eingetragen wurden.

Nachdem der Landrat des Landkreises Müritz - der Rechtsvorgänger der jetzigen Beklagten - zunächst im Wege der Abhilfe auch den ablehnenden Bescheid vom 14. März 1994 aufgehoben hatte, stellte er mit weiterem Bescheid vom 26. Februar 1998 die Entschädigungsberechtigung des Beigeladenen hinsichtlich des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes fest, übertrug ihm als Berechtigtem nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG das hier umstrittene Grundstück zurück und verneinte einen zugunsten der Kläger greifenden Restitutionsausschlussgrund.

Die nach erfolglosem Widerspruchsverfahren erhobene Klage der Kläger gegen die Rückübertragung des Grundstücks hat das Verwaltungsgericht abgewiesen. Es hat einen Rückgabeausschluss zugunsten der Kläger verneint: Die Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 Buchst. d VermG seien nicht erfüllt, weil die Kläger die gewerbliche Nutzung bis zum Stichtag des § 5 Abs. 2 VermG nicht aus eigenem Recht aufgenommen hätten; denn das dingliche Nutzungsrecht sei nicht für gewerbliche Zwecke verliehen worden. Daneben scheide auch ein Restitutionsausschluss wegen der Redlichkeit der Kläger aus, weil der Erwerb nach dem Stichtag des 18. Oktober 1989 stattgefunden habe und die Voraussetzungen einer Rückausnahme nach § 4 Abs. 2 Satz 2 VermG nicht vorlägen; denn das Haus sei nicht auf der Grundlage des § 1 des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Gebäude veräußert worden. Darüber hinaus hätten die Kläger das Eigentum am Gebäude durch Eintragung im Grundbuch nicht bis zum In-Kraft-Treten des Vermögensgesetzes erworben.

Mit ihrer durch den Senat zugelassenen Revision gegen dieses Urteil verfolgen die Kläger ihr Begehren auf Aufhebung der Rückübertragungsentscheidung weiter. Sie machen im Wesentlichen geltend: Das Urteil berücksichtige nicht, dass der Kläger als Eigentümer des betroffenen Grundstücks und beide Kläger als Eigentümer des Gebäudes im Grundbuch eingetragen seien und erhebliche Investitionen vorgenommen hätten. Dieses Geld werde im Rahmen der Rückabwicklung des Kaufvertrages zurückzuführen sein. Das Eigentum könne ihnen nur im Rahmen einer solchen Rückabwicklung im Wege der in § 7 Abs. 2 und 3 der Grundstücksverkehrsordnung - GVO - vorgesehenen Alternativen wieder genommen werden; denn nur so blieben ihre Rechte nach § 7 Abs. 2 GVO gewahrt. Diese zivilrechtlichen Ansprüche, für die der Weg vor die Zivilgerichte eröffnet sei, würden durch die Entscheidung des Verwaltungsgerichts, durch die dem Beigeladenen das Eigentum verschafft werde, vernichtet. Das angegriffene Urteil sei zudem deswegen verfahrensfehlerhaft ergangen, weil die Gemeinde Möllenhagen, deren Rechtsvorgängerin das Grundstück im Jahre 1994 zugeordnet worden sei, bislang nicht beigeladen worden sei. Die Gemeinde habe die Rückabwicklung des Grundstücksgeschäfts, die der Kläger ihr angeboten habe, mit Schreiben vom 9. November 2004 abgelehnt. Schließlich könne der Klägerin nicht deswegen die Klagebefugnis abgesprochen werden, weil sie keine Eigentümerin des Grundstücks sei. Immerhin sei sie insoweit

in ihren Rechten betroffen, als im Bescheid vom 26. Februar 1998 festgestellt werde, dass das beiden Klägern verliehene Nutzungsrecht untergegangen sei.

Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen, und erwidert: Die Rückübertragung des Eigentums an den Berechtigten sei möglich gewesen, weil die Grundstücksverkehrsgenehmigung wirksam aufgehoben worden sei und die Kläger noch Eigentümer des Grundstücks gewesen seien. Dass sie zugleich schuldrechtlich zur Rückübereignung des Grundstücks an die ehemalige Verfügungsberechtigte verpflichtet gewesen seien, stehe der Restitution an den Berechtigten nicht entgegen. Die Rückübertragung berühre weder die Ansprüche gegen den Berechtigten nach § 7 VermG noch die zivilrechtlichen Ansprüche gegen die ehemals verfügungsberechtigte Gemeinde auf Schadensersatz. Da der Vermögenswert ohnehin - entweder nach den Vorschriften der Grundstücksverkehrsordnung oder denen des Vermögensgesetzes - an den Berechtigten zurückzuübertragen gewesen sei, könne das erstinstanzliche Urteil bestehen bleiben. Die Kläger würden durch die unmittelbare Rückübertragung des Eigentums auch nicht rechtlos gestellt, weil sie ausweislich des Gebäudegrundbuchs Eigentümer des Wohn- und Werkstattgebäudes seien. Dieses selbständige Gebäudeeigentum sei von der Rückübertragung des Eigentums am Grundstück nicht erfasst. Das sich daraus ergebende Rechtsverhältnis sei nach den Vorschriften des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zu regeln.

Der Beigeladene beantragt ebenfalls, die Revision zurückzuweisen. Er wendet sich gegen die Auffassung, dass vor der Rückübertragung des Grundstücks eine Rückgabe an die Gemeinde erfolgen müsse. § 7 Abs. 3 GVO könne bei verfassungsgemäßer Interpretation nur dahin verstanden werden, dass die in Satz 1 genannten Möglichkeiten nicht alternativ, sondern kumulativ bestünden und daher das Eigentum auch bei noch nicht erfolgter Übertragung auf den Verfügungsberechtigten zurückgegeben werden könne. So müsse die Vorschrift vor allem dann angewendet werden, wenn der formale Grundeigentümer - wie hier - wegen des Wissens um die Fehlerhaftigkeit seiner Eigentümerposition und der darauf begründeten Investitionen von vornherein keine Schadensersatzansprüche nach § 7 Abs. 2 GVO haben könne. Im Übrigen müsse das rechtliche Schicksal des angeblichen Gebäudeeigentums der Kläger geklärt werden. Wenn der Rückübertragungsbescheid nunmehr so zu verstehen sein solle, dass er das aufstehende Gebäude nicht erfasse, handele es sich le-

diglich um eine Teilentscheidung, so dass durch einen abschließenden Bescheid auch über die Rückübertragung des Wohn- und Werkstattgebäudes zu befinden sei.

II.

Während die Revision des Klägers Erfolg hat (1.), muss das Rechtsmittel der Klägerin zurückgewiesen werden, weil sie durch die Rückübertragungsentscheidung nicht in ihren Rechten verletzt wird (2.).

1. Die Revision des Klägers ist begründet. Das angegriffene Urteil verletzt Bundesrecht, soweit seine Klage abgewiesen worden ist. Der Kläger hat einen Anspruch auf Aufhebung der von ihm angefochtenen Rückübertragungsentscheidung, weil diese unter Verstoß gegen § 7 Abs. 3 Satz 1 GVO ergangen ist und ihn daher in seinen Rechten verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

Nach § 7 Abs. 3 Satz 1 GVO kann unter der Voraussetzung, dass der Erwerber das Grundstück nach § 7 Abs. 2 Satz 1 GVO dem Verfügungsberechtigten zurücküberreichen muss, das Eigentum an dem Grundstück oder - wenn dieses noch nicht auf den Verfügungsberechtigten übertragen worden ist - der Anspruch auf Rückübertragung durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen gemäß § 3 Abs. 1 VermG auf den Berechtigten im Sinne des § 2 Abs. 1 VermG übertragen werden. Bei zutreffender Auslegung und Anwendung dieser Vorschrift war die Beklagte gehindert, das ungeachtet der Aufhebung der Grundstücksverkehrsgenehmigung gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 GVO nach wie vor im Eigentum des Klägers stehende Grundstück dem Beigeladenen zu übertragen. Zwar ist der Kläger wegen der bestandskräftigen Aufhebung der Genehmigung nach § 7 Abs. 2 Satz 1 GVO verpflichtet, das Grundstück dem Verfügungsberechtigten zurückzuübereignen. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Beklagte das Grundstück dem Beigeladenen als dem bestandskräftig festgestellten Berechtigten zurückübertragen darf, bevor die Rückübereignung auf den Verfügungsberechtigten stattgefunden hat. Vielmehr verlangt das Gesetz zunächst die zivilrechtliche Rückabwicklung des Rechtsgeschäfts, an die die dann wieder mögliche Restitution anknüpft (vgl. Urteil des Senats vom 28. August 1997 - BVerwG 7 C 63.96 - Buchholz 428 § 3 VermG Nr. 20). Demgemäß lebt der durch die genehmigte Veräußerung des Grundstücks untergegangene Restitutionsanspruch des Bei-

geladenen nach Aufhebung der Genehmigung erst dann wieder auf, wenn der Verfügungsberechtigte das Eigentum vom Erwerber zurückerlangt hat. Solange dies nicht geschehen ist, kann die Vermögensbehörde nach § 7 Abs. 3 Satz 1

2. Alternative VermG lediglich den Anspruch des Verfügungsberechtigten gegen den Erwerber auf Rückübereignung übertragen.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass § 7 Abs. 3 Satz 1 GVO als "Kann-Vorschrift" formuliert worden ist; denn das bedeutet weder, dass es - wie der Beigeladene meint - der Behörde überlassen bleibt, welche der in dieser Vorschrift vorgesehenen Handlungsalternativen sie wählt, noch, dass es in ihrem Ermessen steht, ob sie überhaupt eine Entscheidung zugunsten des Berechtigten trifft (so aber Zimmermann, in: Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR, 430 B, § 7 GVO Rn. 27 ff.). Vielmehr ist die Kann-Bestimmung unter Berücksichtigung des Regelungszwecks der Vorschrift ausschließlich dahin zu verstehen, dass die Vermögensbehörden nach durchgeführter Rückabwicklung des Erwerbsgeschäfts oder bei einem feststehenden Anspruch auf eine solche Rückabwicklung wieder die Rechtsmacht haben, den Vermögenswert oder - soweit er dem Verfügungsberechtigten noch nicht zurück übereignet worden ist - den Anspruch auf seine Rückübereignung zu restituieren. Insoweit besteht auch kein Handlungsermessen, sondern eine Handlungspflicht der Vermögensbehörde, weil über den Restitutionsanspruch wegen seines Wiederauflebens entschieden werden muss.

Verfehlt ist auch der Standpunkt der Beklagten, eine Aufhebung des Rückübertragungsbescheides komme hier schon deswegen nicht in Betracht, weil der Kläger das Grundstück ohnehin nach § 7 Abs. 2 Satz 1 GVO zurückübereignen müsse; denn die vorgeschriebene zivilrechtliche Rückabwicklung stellt sicher, dass die gegenseitigen Ansprüche von Erwerber und Verfügungsberechtigtem Zug um Zug erfüllt werden, mit anderen Worten: Der Erwerber kann die Rückübereignung des Grundstücks davon abhängig machen, dass etwaige Schadensersatzansprüche nach § 7 Abs. 2 Satz 2 GVO erfüllt werden. Dies kann er bei der vermögensrechtlichen Übertragung des Rückübereignungsanspruchs von dem Verfügungsberechtigten auf den Berechtigten nach § 404 BGB auch gegenüber dem Berechtigten geltend machen. Dieses funktionelle Synallagma der gegenseitigen Pflichten bei der Rückabwicklung des Er-

werbsgeschäfts wird durch den angegriffenen Bescheid der Beklagten ohne Rechtsgrundlage zerstört.

Ob und in welchem Umfang bei der Rückabwicklung des Vertrages Gegenansprüche des Klägers bestehen, ist eine Frage, die nötigenfalls vor den Zivilgerichten zu klären ist.

Einer abschließenden Sachentscheidung des Senats zugunsten des Klägers steht auch nicht entgegen, dass die Gemeinde Möllenhagen nicht beigeladen worden ist. Ein Fall notwendiger Beiladung nach § 65 Abs. 2 VwGO, die nach § 142 Abs. 1 Satz 2 VwGO im Revisionsverfahren noch möglich wäre, liegt nicht vor. Zwar ist der Gemeinde Lehsten, der Rechtsvorgängerin der Gemeinde Möllenhagen, das umstrittene Grundstück mit Bescheid der Oberfinanzdirektion Rostock vom 11. Januar 1994 gemäß § 2 Abs. 1 des Vermögenszuordnungsgesetzes - VZOG - zugeordnet worden. Das hat aber an der Eigentümerstellung des Klägers nichts geändert, weil ein solcher Bescheid nach § 2 Abs. 1 Satz 5 VZOG unbeschadet privater Rechte Dritter ergeht. Auch hat die Beklagte nicht den Anspruch der Gemeinde auf Rückübertragung an den Beigeladenen übertragen. Rechte der Gemeinde werden daher durch das streitige Rechtsverhältnis nicht unmittelbar berührt.

2. Demgegenüber muss die Revision der Klägerin trotz des dem Verwaltungsgericht unterlaufenen Bundesrechtsverstoßes nach § 144 Abs. 4 VwGO erfolglos bleiben, denn ihre Klage ist im Ergebnis zu Recht abgewiesen worden. Da die Klägerin das umstrittene Grundstück - anders als das Verwaltungsgericht aktenwidrig und damit den Senat nicht bindend festgestellt hat - nicht zusammen mit ihrem Ehemann erworben hat, sondern das Rechtsgeschäft von diesem allein getätigt wurde und auch nur er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, wird die Klägerin durch die fehlerhafte Rückübertragungsentscheidung nicht in ihren Rechten verletzt. Ihre Anfechtungsklage ist daher nach § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO unbegründet.

Eine andere Sachentscheidung ist insoweit auch nicht deswegen geboten, weil der Klägerin zusammen mit ihrem Ehemann ein dingliches Nutzungsrecht an dem Grundstück verliehen worden ist und inzwischen ein Gebäudegrundbuchblatt angelegt worden ist, in dem sie als Eigentümer des im Mai 1990 erworbenen Wohnhauses

eingetragen worden sind; denn das rechtliche Schicksal diese Gebäudeeigentums ist nicht Gegenstand des Rechtsstreits. Auch aus der Tatsache, dass in den Gründen des angegriffenen Bescheids vom 26. Februar 1998 die Auffassung vertreten wird, dass das Nutzungsrecht "spätestens am 03.10.1990 ... untergegangen" sei, ergibt sich keine Verletzung von Rechten der Klägerin, die sie dazu berechtigt, die Aufhebung der Rückübertragungsentscheidung zu verlangen; denn diesen Ausführungen kommt keine der Bestandskraft fähige Regelungswirkung zu.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1, § 155 Abs. 1, § 159 Satz 1 sowie aus § 162 Abs. 3 VwGO.

Sailer

Kley

Herbert

Krauß

Neumann