BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

BVerwG 7 C 22.04
VG 31 A 2.04

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 7. Senat des Bundesverwaltungsgerichts
am 19. Mai 2005
durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht S a i l e r und
die Richter am Bundesverwaltungsgericht K l e y , H e r b e r t , K r a u ß
und N e u m a n n

ohne mündliche Verhandlung für Recht erkannt:

Das Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin vom 2. April 2004 wird mit Ausnahme der Entscheidung über die Notwendigkeit der Zuziehung eines Bevollmächtigten für das Vorverfahren aufgehoben. Ferner werden die Ziff. 3 des Bescheides des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen Berlin Mitte - Prenzlauer Berg vom 6. November 1998 sowie der Widerspruchsbescheid des Widerspruchsausschusses beim Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen/Landesausgleichsamt vom 16. Februar 2000 aufgehoben.

Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.

G r ü n d e :

I.

Die Klägerin wendet sich gegen ihre Verpflichtung zur Zahlung eines Wertausgleichs nach § 7 Abs. 1 des Vermögensgesetzes - VermG -.

Mit Bescheid vom 6. November 1998 übertrug das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen Berlin Mitte - Prenzlauer Berg der Klägerin das Eigentum an einem Grundstück mit 17 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit zurück. In Ziff. 3 des Bescheides wurde die Klägerin verpflichtet, an den Entschädigungsfonds der Beklagten für Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten einen Wertausgleich i.H.v. 63 690 DM zu zahlen. Zur Berechnung dieser Forderung verwies der Bescheid auf eine beigefügte Anlage. In dieser ist vermerkt, dass der Verfügungsberechtigte 816 900 M aufgewendet habe; davon seien gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 VermG ein Betrag von 180 000 M abzusetzen und - ausgehend von der Entstehung der Kosten im Jahre 1989 - zehn jährliche 8 %ige Abschläge i.H.v. jeweils 50 952 M vorzunehmen, so dass sich ein umgerechneter DM-Betrag von 63 690 ergebe. Mit ihrem Widerspruch gegen diese Ziff. 3 des Bescheides rügte die Klägerin die fehlende Nachvollziehbarkeit der aufgewendeten Kosten. Das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen wies den Widerspruch zurück. Es legte dar, dass nach eingehender Prüfung der von der Wohnungsbaugesellschaft Prenzlauer Berg vorgelegten Unterlagen (Ratsbeschlüsse, Abnahmeprotokolle, Mieterlisten) davon auszugehen sei, dass in den Jahren 1986 bis 1989 eine umfassende Instandsetzung und Modernisierung stattgefunden habe. Ebenso sei davon auszugehen, dass die komplexe Rekon-

struktion mindestens Kosten in Höhe von ca. 816 900 M/DDR erfordert habe. Aus der Tatsache, dass keine spezifizierten Rechnungen und Belege für jede der einzelnen Arbeiten vorgelegt werden könnten, ergebe sich nicht, dass entsprechende Baumaßnahmen nicht durchgeführt worden seien. Die volkseigenen kommunalen Wohnungsverwaltungen seien nach seinerzeitigem Recht lediglich verpflichtet gewesen, Unterlagen für die Dauer von zwei Jahren aufzubewahren. Es könne daher nicht angenommen werden, dass die Rechnungen und Belege, die heute noch vorhanden seien, vollständig seien. Zu berücksichtigen sei auch, dass weder die damaligen bauausführenden Betriebe noch der damalige Verwalter aus heutiger Sicht ein Interesse an der Manipulation der Kostenaufstellungen haben könnten, weil der Wertausgleich an den Entschädigungsfonds zu leisten sei. Insoweit sei es nicht zu beanstanden, wenn sich das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen an den Angaben der als sachverständige Zeugin anzusehenden Wohnungsbaugesellschaft orientiere.

Der dagegen erhobenen Klage hat das Verwaltungsgericht insoweit stattgegeben, als die Klägerin zur Zahlung eines über 5 660 DM hinausgehenden Betrages verpflichtet worden ist. Zur Begründung hat das Gericht im Wesentlichen ausgeführt: Die für den Wertausgleich maßgebliche Rechtsgrundlage in § 7 Abs. 1 VermG rechtfertige lediglich die Festsetzung eines Wertausgleichs i.H.v. 5 660 DM. Den vorliegenden Unterlagen könne das Gericht entnehmen, dass in den Jahren 1982 bis 1989 umfangreiche Baumaßnahmen durchgeführt worden seien. Diese hätten ausweislich der beigezogenen Akten des Bauamts des Bezirksamts Prenzlauer Berg das Dach, die Wohnungen, die Keller und die Fassaden betroffen. Außerdem habe ein nicht näher spezifiziertes Sanitärprojekt durchgeführt werden sollen. Bestätigt werde die Durchführung der genannten Arbeiten durch die in Kopie vorliegenden Abnahmeprotokolle aus dem Jahre 1988. Allerdings lasse sich den Unterlagen keine genaue Angabe darüber entnehmen, welche Kosten für die durchgeführten Arbeiten tatsächlich angefallen seien. Das bedeute jedoch nicht, dass damit die Festsetzung eines Wertausgleichs ausgeschlossen sei; denn die Kosten für die genannten Maßnahmen könnten nach § 7 Abs. 1 Satz 2 VermG geschätzt werden. Dabei orientiere sich das Gericht an den von dem Beklagten eingereichten Planungsunterlagen des Rats des Stadtbezirks Prenzlauer Berg. Danach seien im Jahre 1985 für die Instandsetzung des Dachs 137 300 M, im Jahre 1986 für die Instandsetzung des Dachs 56 400 M,

im Jahre 1987 für Instandsetzung/Modernisierung und für Gewerbeeinheiten 385 000 M sowie im Jahre 1988 für Instandsetzung 206 000 M angefallen. Diese Jahresbeträge müssten je Einheit um jeweils 10 000 M, also insgesamt um 180 000 M reduziert werden. Von den verbleibenden Beträgen von 205 000 M für das Jahr 1987 und 26 000 M für das Jahr 1988 seien nach § 7 Abs. 1 Satz 3 VermG jährlich 8 % bis zur Entscheidung über die Rückübertragung abzusetzen, somit von dem Betrag für 1987 insgesamt 96 % und von dem Betrag für 1988 88 %, so dass sich eine Summe von insgesamt 11 320 M und damit ein Wertausgleichsbetrag von 5 660 DM ergebe. Die 8 %igen Abschreibungsbeträge seien für jedes Jahr, in dem Baumaßnahmen stattgefunden hätten, gesondert zu berechnen. Dies folge aus dem Zweck der Abschläge, die den Wertverzehr zwischen Restitution und Zeitpunkt der Baumaßnahme pauschalieren sollten. Deshalb könne es für die Höhe der Abschläge keinen Unterschied machen, ob eine im Jahre 1987 durchgeführte Baumaßnahme isoliert zu betrachten oder als Teil einer später beendeten Gesamtmaßnahme zu sehen sei. In beiden Fällen sei die Abnutzung, der die Baumaßnahme aus dem Jahre 1987 ausgesetzt gewesen sei, gleich groß. Insoweit könne auf die vergleichbare Argumentation des Bundesverwaltungsgerichts zu den Abschlägen in Höhe von 10 000 M jährlich nach § 7 Abs. 1 Satz 1 VermG verwiesen werden.

Mit ihrer durch den Senat zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte die Aufhebung des verwaltungsgerichtlichen Urteils, soweit es die 8 %ige Abschreibung nach § 7 Abs. 1 Satz 3 VermG bei einer mehrjährigen Gesamtbaumaßnahme bereits für jedes Jahr, in dem die Baumaßnahme andauere, und nicht erst ab dem Jahr der Beendigung der Gesamtmaßnahme in Ansatz bringe. Sie weist darauf hin, dass die angegriffene Entscheidung insoweit im Widerspruch zu dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 28. November 2001 - BVerwG 8 C 14.01 - (BVerwGE 115, 259) stehe. Dort werde ausgeführt, dass sich diese Abschreibung nach der Beendigung der jeweiligen Maßnahme richte, also bei getrennten Maßnahmen zu unterschiedlichen Zeitpunkten beginnen könne. Daraus ergebe sich im Umkehrschluss, dass bei einer Gesamtmaßnahme die Abschreibung erst bei deren Beendigung einsetzen könne. Dies entspreche auch der Lebenswirklichkeit, weil die Werthaltigkeit und damit die Abschreibungsfähigkeit erst zu diesem Zeitpunkt gegeben sei.

Die Klägerin beantragt im Wege der Anschlussrevision die vollständige Aufhebung des verwaltungsgerichtlichen Urteils und die Zurückverweisung des Rechtsstreits. Sie steht auf dem Standpunkt, dass die bisher festgestellten Tatsachen ihre Heranziehung zu einem Wertausgleich nach § 7 Abs. 1 Satz 1 VermG nicht rechtfertigen könnten. Sowohl die Vermögensbehörden als auch das Verwaltungsgericht hätten es versäumt zu ermitteln, ob und welche Baumaßnahmen durchgeführt worden seien. Aus den in den Verwaltungsvorgängen vorhandenen Mieterlisten, Rechnungen und Objektlisten ergäben sich keine Anhaltspunkte für den tatsächlichen und konkreten Umfang der Bauarbeiten. Die Rechnungen beträfen lediglich den nicht zu berücksichtigenden Zeitraum ab dem 3. Oktober 1990. Die Objektlisten gäben nur einen Planungsstand wieder, nicht jedoch Auskunft zu der Frage der tatsächlichen Durchführung der Baumaßnahmen. Dasselbe gelte für die Planunterlagen des Hauptauftraggebers Komplexer Wohnungsbau. Auch die Mieterlisten seien ohne jeden Aussagegehalt. Die angegebene Summe von 816 900 M widerspreche zudem den Planungsunterlagen des Hauptauftraggebers, der die Baukosten seinerzeit mit 335 400 M und 137 200 M, also insgesamt 472 600 M, veranschlagt habe. Ein Nachweis der Kosten und ihre Zuordnung zu den Baumaßnahmen obliege der Verfügungsberechtigten. Da diese ihrer Obliegenheit nicht nachgekommen sei, hätten die Vermögensbehörden die Kosten mangels Zuordnung gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 VermG schätzen müssen. Auf die Revisionsbegründung der Beklagten könne es daher nicht mehr ankommen. Zwar habe das Verwaltungsgericht auch versäumt festzustellen, ob die Baumaßnahme Teil einer Gesamtmaßnahme oder Einzelmaßnahme gewesen sei. Darauf komme es jedoch nicht an, weil die in den Jahren 1987 und 1988 durchgeführten Baumaßnahmen jeweils Einzelmaßnahmen darstellten. Unstreitig sei, dass die Maßnahmen in den Jahren 1987 und 1988 beendet worden seien. Da sie jährlich durch gesonderte Ratsbeschlüsse bewilligt worden seien, könne es sich nur um getrennte Vorhaben gehandelt haben; denn die Arbeiten hätten so konzipiert werden müssen, dass sie - im Falle der Verweigerung weiterer Zuschüsse - als in sich abgeschlossene Maßnahme durchführbar gewesen seien.

Die Beteiligten haben auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichtet.

II.

Die Anschlussrevision der Klägerin ist begründet. Das Urteil des Verwaltungsgerichts verstößt gegen Bundesrecht, weil es bei der Beurteilung der gegen die Klägerin gerichteten Wertausgleichsforderung die Voraussetzungen verkennt, die § 7 Abs. 1 Satz 1 und 2 VermG an eine solche Forderung stellt. Da die mit der Klage angegriffene Ziff. 3 des Restitutionsbescheides und der dazu erlassene Widerspruchsbescheid ebenfalls an dem vom Verwaltungsgericht verkannten Bundesrechtsverstoß leiden, müssen diese nach § 144 Abs. 3 Nr. 1 VwGO ebenso wie das Urteil des Verwaltungsgerichts aufgehoben werden. Demgegenüber ist der mit der Revision erhobene Einwand der Beklagten gegen die Berechnung der Abschreibung nach § 7 Abs. 1 Satz 3 VermG zwar berechtigt; er kann jedoch nicht zum Erfolg des Rechtsbehelfs, also zu einer Teilaufhebung des angegriffenen Urteils mit der Folge einer Erhöhung des Wertausgleichbetrages führen, weil die Wertausgleichsforderung insgesamt rechtswidrig ist.

1. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die geltend gemachte Wertausgleichsforderung gegen die Klägerin sind nicht erfüllt. Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 VermG hat der Berechtigte außer in den - hier nicht gegebenen - Fällen des Abs. 2 die Kosten für vom Verfügungsberechtigten bis zum 2. Oktober 1990 durchgeführte Maßnahmen für eine Bebauung, Modernisierung oder Instandsetzung des Vermögenswerts zu ersetzen, soweit die Zuordnung der Kosten der Maßnahmen zum Vermögenswert durch den gegenwärtig Verfügungsberechtigten nachgewiesen ist und diese Kosten im Kalenderjahr im Durchschnitt 10 000 Mark/DDR (im Folgenden: M) je Einheit im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 3 VermG überschritten haben. Kann eine Zuordnung der Kosten nach § 7 Abs. 1 Satz 1 VermG nicht nachgewiesen werden, sind gemäß Satz 2 die Kosten und ihre Zuordnung zum Vermögenswert - falls das möglich ist - nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 Satz 2 und 3 VermG unter Berücksichtigung der bei Rückgabe des Vermögenswerts noch feststellbaren Maßnahmen zu schätzen. Dass die Klägerin Berechtigte und damit die richtige Anspruchsgegnerin einer Wertausgleichsforderung ist, steht aufgrund des insoweit bestandskräftigen Restitutionsbescheides fest. Für eine solche Forderung fehlt es jedoch bisher nicht nur an dem erforderlichen Nachweis, sondern - falls ein solcher nicht zu erbringen sein sollte - auch an einer ordnungsgemäßen Schätzung der zum Wertausgleich berechtigenden Kosten.

Nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts hat die verfügungsberechtigte WIP Wohnungsbaugesellschaft P. mbH (im Folgenden: WIP) - offenbar die privatisierte kommunale Wohnungsverwaltung - dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen mitgeteilt, dass in der Zeit von 1986 bis 1989 816 900 M für Modernisierungsmaßnahmen an dem Restitutionsobjekt aufgewendet worden seien; die Maßnahmen hätten Dach, Schornstein, Treppenhäuser, Keller, Wasser, Abwasser, Elektro, Gas und die Fassade ohne Vorderhaus betroffen. Die WIP hatte ihrer Mitteilung Unterlagen beigefügt, auf die das Verwaltungsgericht in seinem Urteil ausdrücklich Bezug nimmt.

Dass das Verwaltungsgericht die von der Verfügungsberechtigten angegebenen Kosten unter Berücksichtigung dieser Unterlagen im Ergebnis nicht als nachgewiesen angesehen hat, ist nicht zu beanstanden; denn es fehlt bereits an der im Vorfeld eines solchen Nachweises schlüssigen Darlegung des Kostenaufwandes. Diese setzt voraus, dass nicht nur - wie geschehen - die insgesamt entstandenen Kosten angegeben werden, sondern auch nachvollziehbar unter Zuordnung zu den einzelnen Maßnahmen erläutert wird, wie sich diese Kosten errechnen. Soweit auf beigefügte Unterlagen Bezug genommen wird, versteht es sich von selbst, dass diese durch den Verfügungsberechtigten thematisch den jeweiligen Berechnungen zuzuordnen sind; denn es ist nicht Aufgabe der Vermögensbehörde, geschweige denn die des Verwaltungsgerichts, sich aus einer Ansammlung von Unterlagen die jeweils einschlägigen herauszusuchen und die maßgeblichen Zahlen selbst zusammenzustellen. Diesen Anforderungen genügt die Mitteilung der WIP nicht auch nur ansatzweise, denn sie stellt keinen inhaltlichen Bezug zwischen ihrer Zahlenangabe und den eingereichten Unterlagen her. Eine Spezifizierung der Gesamtsumme in Einzelbeträge findet nicht statt; ein schriftliches Rechenwerk über die aufgewendeten Kosten scheint nicht zu existieren, ist jedenfalls bisher nicht vorgelegt worden.

Aber auch unabhängig von dieser nicht erfüllten Darlegungslast der Verfügungsberechtigten sind die Unterlagen auch der Sache nach nicht geeignet, den erforderlichen Kostennachweis zu führen. Zwar konnte das Verwaltungsgericht die Bauarbeiten, soweit dafür Abnahmeprotokolle eingereicht worden sind, als tatsächlich durchgeführt betrachten. Nachvollziehbare Angaben dazu, welche Kosten durch diese Ar-

beiten entstanden sind, enthalten die Unterlagen jedoch nicht. Rechnungen aus dem betroffenen Zeitraum sind nicht vorhanden. Es gibt lediglich die vom Verwaltungsgericht angeführten Ratsbeschlüsse zu Objektlisten, in denen der jährliche Finanzbedarf für Instandsetzungen und Modernisierungen bestimmten Gebäuden, darunter dem hier betroffenen Vermögenswert, zugeordnet wird.

Ob diese als Kostennachweis nicht tauglichen Angaben und Unterlagen der Verfügungsberechtigten überhaupt eine hinreichende Grundlage für eine Schätzung der aufgewendeten Kosten nach § 7 Abs. 1 Satz 2 VermG bieten, kann offen bleiben; denn die durch das Verwaltungsgericht vorgenommene Schätzung genügt jedenfalls nicht den rechtlichen Anforderungen dieser Norm. Eine Schätzung setzt nach dem Wortlaut des Gesetzes zunächst voraus, dass eine Zuordnung der Kosten nach Satz 1 nicht nachgewiesen werden "kann", darf also nur dann vorgenommen werden, wenn und soweit ein exakter Nachweis nicht möglich ist. Dazu fehlen hier jegliche Feststellungen, weil sich die Behörden mit den von der WIP vorgelegten Unterlagen zufrieden gegeben haben und das Gericht den Vorrang des Nachweises der Kosten gegenüber ihrer Schätzung nicht beachtet hat. Aber auch unabhängig davon, ob entsprechende Nachweise noch zu erbringen gewesen wären, ist die durch das Gericht vorgenommene Schätzung bereits deswegen fragwürdig, weil sie sich nicht auf eine vorausgehende Schätzung des Verfügungsberechtigten stützen kann, denn nicht nur der exakte Nachweis wertausgleichspflichtiger Kosten, sondern auch deren - für die Behörde - nachvollziehbare Schätzung dürfte in erster Linie Aufgabe des Investors oder dessen Rechtsnachfolgers sein. In jedem Fall ist es aber nach § 7 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 31 Abs. 1 Satz 2 und 3 VermG zunächst Aufgabe des Vermögensamtes, diese Schätzung auf der Grundlage der Angaben des Verfügungsberechtigten vorzunehmen, während das Verwaltungsgericht lediglich zur rechtlichen Kontrolle dieser vermögensbehördlichen Entscheidung berufen ist. An einer solchen Schätzung durch die Vermögensbehörden fehlt es hier. Während das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen sich mit der schlichten Übernahme der von der WIP angegebenen Endsumme begnügt und diese zu Unrecht als nachgewiesen betrachtet hat, könnten die Ausführungen der Widerspruchsbehörde zwar auf den ersten Blick als Schätzung begriffen werden, weil sie "davon ausgeht", dass "mindestens" ein Kostenaufwand von "ca. 816 900 M" getätigt worden ist. Die weiteren Ausführungen des Bescheides ergeben jedoch, dass sie lediglich geringere Anforderungen an

den Nachweis der Kosten stellen, keineswegs aber die Kosten eigenständig schätzen oder eine entsprechende Schätzung der WIP akzeptieren will.

Es mag hier offen bleiben, ob Fälle denkbar sind, in denen trotz Fehlens einer ordnungsgemäßen behördlichen Schätzung das Gericht zu einer eigenständigen Schätzung befugt ist, weil deren Grundlagen bereits im behördlichen Verfahren so weit sachverständig ermittelt und beurteilt worden sind, dass eine "Zurückverweisung" an die Behörde im Sinne der Prozessökonomie untunlich wäre. Das ist insbesondere dann vorstellbar, wenn die behördlichen Entscheidungen und die dafür verwendeten Unterlagen zwar nicht die erforderliche Genauigkeit für einen Kostennachweis aufweisen, aber die in ihnen angestellten Berechnungen dennoch ohne weiteres nachvollziehbar sind und mit nur geringen Unschärfen den Kostenrahmen der Arbeiten erkennen lassen, so dass das Gericht ohne zusätzlichen Ermittlungsaufwand, also insbesondere ohne sachverständigen Beistand, die "Spruchreife" herstellen kann, ohne den grundsätzlichen Entscheidungsvorrang der Behörde zu missachten. So verhält es sich hier jedoch nicht. Die angegriffenen Bescheide enthalten keine brauchbare Grundlage für eine auch nur annäherungsmäßige Verifizierung der entstandenen Kosten. Ebenso wenig sind die zu den Verwaltungsvorgängen gereichten Unterlagen der Verfügungsberechtigten für eine Schätzung hinreichend; ohne sachverständige Hilfe können sie nicht einmal ordnungsgemäß verwertet werden.

Dies wird durch die Ausführungen des angegriffenen Urteils anschaulich vor Augen geführt: Das Gericht hat seiner Schätzung über den Kostenaufwand ausschließlich die von der WIP vorgelegten Ratsbeschlüsse des Stadtbezirks Prenzlauer Berg zugrunde gelegt. Bei deren Verwertung hat es vernachlässigt, dass die beschlossenen Objektlisten nach den Angaben der Verfügungsberechtigten (Bl. 125 der Verwaltungsvorgänge) teilweise vorläufig und teilweise endgültig sind. Das hat dazu geführt, dass es den Betrag von 56 400 M aus der vorläufigen Liste des Ratsbeschlusses 362/85 als Aufwand für das Jahr 1986 zugrunde gelegt hat, obwohl insoweit eine endgültige Liste des Ratsbeschlusses 121/86 mit dem Betrag von 137 300 M existiert. Diesen Betrag, der denselben Zeitraum wie die vorläufige Liste abdeckt, hat das Verwaltungsgericht sodann dem Jahr 1985 zugeordnet. Eine weitere Unstimmigkeit ist hinsichtlich des angenommenen Kostenaufwandes für 1988 erkennbar. Das Gericht geht insoweit von einem Kostenaufwand von 206 000 M aus, den es anschei-

nend der Spalte 6 der Objektliste des Ratsbeschlusses 503/87 entnommen hat, während es für die anderen Jahre auf die Zahlen in Spalte 9 der jeweiligen Objektlisten zurückgegriffen hat. Weiterhin ist nicht erklärlich, dass es die ebenfalls eingereichte präzisierte Objektliste zu dem Ratsbeschluss 168/88 (Bl. 133 der Verwaltungsvorgänge), die für den Zeitraum von Januar bis September 1988 einen Betrag von 307 000 M nennt, vollständig ausblendet. Hinzu kommt - worauf die Klägerin zu Recht hinweist -, dass sich den vom Gericht beigezogenen Bauunterlagen Bausummen von 137 200 und 335 400 M, also insgesamt 472 600 M, entnehmen lassen. Auch mit diesen, konkreten Baumaßnahmen zugeordneten Zahlen, die in der Summe deutlich unter dem von der Verfügungsberechtigten angegebenen Aufwand liegen, fehlt jede Auseinandersetzung; insbesondere hat sich das Gericht nicht der Mühe unterzogen festzustellen, ob die in den Bauakten aufgeführten Arbeiten den Maßnahmen entsprechen, die Gegenstand der Ratsbeschlüsse waren. Dies hätte es allerdings allein mit den vorliegenden Unterlagen der Verfügungsberechtigten, die weder hinsichtlich der durchgeführten Arbeiten noch hinsichtlich des Kostenaufwandes ein überprüfbares Bild bieten, auch nicht leisten können.

Insgesamt verdeutlichen die Ausführungen des Verwaltungsgerichts hinreichend, dass eine gerichtliche Schätzung mangels brauchbarer Entscheidungsgrundlage von vornherein nicht in Betracht kam. Das Verwaltungsgericht hätte daher die angegriffenen Bescheide, weil sie den der Wertausgleichsverpflichtung zugrunde gelegten Kostenaufwand zu Unrecht als nachgewiesen angesehen haben, aufheben müssen, um dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen die Gelegenheit zu geben, erneut über den Wertausgleich, gegebenenfalls auf der Grundlage einer Schätzung, zu befinden. Demgemäß führt die Anschlussrevision der Klägerin nicht nur zur beantragten Aufhebung des verwaltungsgerichtlichen Urteils, sondern nach § 144 Abs. 3 Nr. 1 VwGO auch zur Aufhebung der behördlichen Bescheide, soweit sie mit der Klage angegriffen worden sind. Ausgenommen von der Aufhebung bleibt allerdings die die Klägerin begünstigende Entscheidung des Verwaltungsgerichts über die Notwendigkeit der Zuziehung eines Bevollmächtigten für das Vorverfahren.

2. Die Revision der Beklagten bleibt demgegenüber erfolglos. Sie beanstandet allerdings zu Recht, dass das Verwaltungsgericht auch die Abschläge nach § 7 Abs. 1 Satz 3 VermG fehlerhaft berechnet hat. Nach dieser Vorschrift sind von dem nach

§ 7 Abs. 1 Satz 1 oder Satz 2 VermG ermittelten Betrag nach Berücksichtigung der - hier nicht umstrittenen - Abzüge i.H.v. 10 000 M pro Jahr und Einheit weitere jährliche Abschläge von 8 % vorzunehmen, mit denen der Wertverzehr in der Zeit zwischen der Baumaßnahme und der Restitution abgeschrieben werden soll. Diese Abschläge sind nicht, wie das Verwaltungsgericht meint, für jedes Jahr, in dem Baumaßnahmen stattgefunden haben, und unabhängig davon getrennt zu berechnen, ob sich diese Baumaßnahmen über mehrere Jahre erstreckt haben. Die Abschläge beginnen vielmehr - wie das Bundesverwaltungsgericht bereits entschieden hat (Urteil vom 28. November 2001 - BVerwG 8 C 14.01 - BVerwGE 115, 259; insoweit nur abgedruckt bei Buchholz 428 § 7 VermG Nr. 7, S. 9 f.) - erst mit dem Jahr der Beendigung der betreffenden Baumaßnahme. Das bedeutet, dass für den Wertausgleich ermittelt werden muss, ob eine einheitliche oder mehrere eigenständige Baumaßnahmen vorlagen und in welchem Kalenderjahr diese beendet waren. Nur eine solche, an den Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme anknüpfende Abschreibung ist sachgerecht; denn erst mit der Abnahme der instand gesetzten Sache setzt der Wertverzehr ein, dem die Abschreibung Rechnung tragen soll. Der Standpunkt des Verwaltungsgerichts ist demgegenüber schwerlich mit dem geschuldeten Erfolg einer Instandsetzung oder Modernisierung zu vereinbaren; denn er unterstellt, dass bei mehrjährigen Baumaßnahmen eine auftragsgemäße Erneuerung nie vollständig erreicht werden kann, sondern immer nur abzüglich einer abnutzungsbedingten Abschreibung.

Obwohl sich der mit der Revision vertretene Standpunkt der Beklagten somit als zutreffend erweist, kann ihr Rechtsbehelf nach § 144 Abs. 4 VwGO nicht zu einer Korrektur des verwaltungsgerichtlichen Urteils zu ihren Gunsten führen, weil die Wertausgleichsforderung - wie unter 1. dargelegt - insgesamt bundesrechtswidrig ist.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

Sailer Kley Herbert

Krauß Neumann

B e s c h l u s s

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Revisionsverfahren auf 32 564 € festgesetzt.

Sailer Kley Krauß

Sachgebiet: BVerwGE: nein

Offene Vermögensfragen Fachpresse: ja

Rechtsquellen:

VermG § 7 Abs. 1, § 31 Abs. 1 Satz 2 und 3

Stichworte:

Restitution; Wertausgleich für Instandsetzung und Modernisierung; Kostennachweis; Kostenschätzung; Schätzung des Gerichts; Schätzung der Behörde, Grundlage der Kostenschätzung; Abschläge für Wertverzehr; mehrjährige Baumaßnahme; Berechnung der Abschläge bei mehrjährigen Baumaßnahmen.

Leitsätze:

Das Verwaltungsgericht ist im Regelfall nicht zu einer eigenständigen Schätzung der Kosten für eine Bebauung, Modernisierung oder Instandsetzung nach § 7 Abs. 1 Satz 2 VermG befugt.

Die Abschläge nach § 7 Abs. 1 Satz 3 VermG beginnen bei einer mehrjährigen Baumaßnahme erst mit dem Jahr der Beendigung der Baumaßnahme.

Urteil des 7. Senats vom 19. Mai 2005 - BVerwG 7 C 22.04

I. VG Berlin vom 02.04.2004 - Az.: VG 31 A 2.04 -