



# **BUNDESVERWALTUNGSGERICHT**

## **BESCHLUSS**

BVerwG 10 B 19.16  
VG 3 K 596/11

In der Verwaltungsstreitsache



hat der 10. Senat des Bundesverwaltungsgerichts  
am 21. Juni 2017

durch

den Präsidenten des Bundesverwaltungsgerichts Prof. Dr. Dr. h.c. Rennert,  
die Richterin am Bundesverwaltungsgericht Dr. Held-Daab und  
den Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Seegmüller

beschlossen:

Die Beschwerde der Klägerin gegen die Nichtzulassung  
der Revision in dem Urteil des Verwaltungsgerichts  
Leipzig vom 19. November 2015, berichtigt durch Be-  
schluss des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 8. August  
2016, wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

#### G r ü n d e :

- 1 Die Beklagte veräußerte 1992 gestützt auf § 8 Abs. 1 des Vermögenszuordnungsgesetzes - VZOG - 661 135 m<sup>2</sup> Grundflächen an eine von ihr zur Entwicklung und Vermarktung dieser Flächen gegründete Tochtergesellschaft. Die veräußerte Fläche wurde der Klägerin in der Folgezeit bestandskräftig zugeordnet. Diese hat Klage auf Auskehr des Verkaufserlöses, mindestens aber des Verkehrswerts gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG erhoben. Das Verwaltungsgericht hat das Verfahren nach Zahlung von 2 621 518,80 € und anschließenden übereinstimmenden Teilerledigungserklärungen der Beteiligten im entsprechenden Umfang eingestellt, die Beklagte zur Zahlung weiterer 9 418 601,36 € nebst Zinsen aus 9 405 120,29 € seit dem 30. Juni 2011 verurteilt und die Klage im Übrigen abgewiesen. Die Revision gegen sein Urteil hat es nicht zugelassen.
- 2 Die dagegen eingelegte Beschwerde der Klägerin, die sich auf die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache (§ 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) und auf Verfahrensmängel (§ 132 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) beruft, hat keinen Erfolg. Die geltend gemachten Zulassungsgründe liegen nicht vor.

3 1. Grundsätzliche Bedeutung kommt einer Rechtssache nur zu, wenn sie eine bestimmte, höchstrichterlich noch ungeklärte und für die Revisionsentscheidung erhebliche Rechtsfrage des revisiblen Rechts aufwirft, der eine allgemeine, über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukommt (BVerwG, Beschluss vom 19. August 1997 - 7 B 261.97 - Buchholz 310 § 133 <n.F.> VwGO Nr. 26 S. 14). Solche Fragen werden in der Beschwerdebegründung nicht benannt.

4 a) Die Frage:

"Darf bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB für eine Gesamtheit von Grundstücken, die einheitlich an einen Erwerber zum Zwecke der Weiterveräußerung veräußert werden, im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ein (pauschaler) Paketabschlag berücksichtigt werden, ohne dass konkret die Besorgnis eines Überangebotes von Grundstücken auf einem regional und sektoral begrenzten Markt festgestellt wird?"

bedarf, soweit sie die Auslegung des Tatbestandsmerkmals des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs gemäß § 194 BauGB betrifft, keiner Klärung in einem Revisionsverfahren. Dabei kann offenbleiben, ob sie und die übrigen auf diese Vorschrift bezogenen Fragen im Revisionsverfahren schon deshalb unerheblich wären, weil das Verwaltungsgericht § 194 BauGB nicht ausdrücklich herangezogen hat. Geht man von einer stillschweigenden Heranziehung im Rahmen der Anwendung des § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG aus, bedarf die Frage keiner revisionsgerichtlichen Klärung, weil sie ohne weiteres anhand der üblichen Methoden der Gesetzesauslegung - bejahend - zu beantworten ist. Das Tatbestandsmerkmal des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs verweist schon dem Wortlaut nach auf die Verkehrsüblichkeit der Veräußerungsbedingungen auf dem betreffenden Markt und wird auch als allgemeiner Grundstücksverkehr unter gewöhnlichen Verhältnissen umschrieben (vgl. BVerwG, Urteil vom 24. November 1978 - 4 C 56.76 - BVerwGE 57, 87 <95, 98>; Dieterich, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Februar 2017, § 194 Rn. 35 ff. m.w.N.). Ermittelt werden soll der Preis, der bei Veräußerung des Grundstücks im maßgeblichen Zeitpunkt nach den seinerzeit marktüblichen Geschäftsbedingungen unter Berücksichtigung der in § 194 BauGB aufgezählten, für die Wertbemessung relevanten Faktoren wie der Lage, Art und Beschaffenheit zu erzielen war.

5 Ob eine Abschlagsklausel im maßgeblichen Zeitpunkt auf dem betreffenden Markt verkehrsüblich war, ist keine Frage der Auslegung des § 194 BauGB, sondern eine empirisch zu klärende, tatsächliche Frage. Bei der Annahme des Verwaltungsgerichts, Paketabschläge seien im Dezember 1992 bei der Veräußerung großer, inhomogener Flächen mit unattraktiven und sonst nur schwer oder nicht zu veräußernden Flächenanteilen üblich gewesen, handelt es sich daher um eine Tatsachenfeststellung, die nicht mit der Grundsatzrüge angegriffen werden kann. Soweit die Klägerin davon ausgeht, verkehrsüblich seien Paketabschläge nur in den von ihr umschriebenen speziellen Überangebotssituationen gewesen, stellt sie eine Tatsachen- und keine Rechtsbehauptung auf. Aus der von ihr zitierten Kommentierung (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl. 2014, IV § 8 ImmoWertV Rn. 112, ebenso die zwischenzeitlich erschienene 8. Aufl. 2017, Rn. 112) ergibt sich nichts anderes. Dort wird das Kriterium eines Überangebots im von der Klägerin beschriebenen Sinne nur im Rahmen einer nicht abschließenden Aufzählung von Beispielen verkehrsüblicher Paketabschläge genannt, ohne deren Üblichkeit in anderen Konstellationen auszuschließen. Dass das Erfordernis eines Überangebots im Sinne des Beschwerdevorbringens für die Prüfung eines anderen Tatbestandsmerkmals des § 194 BauGB bedeutsam wäre und insoweit rechtsgrundsätzliche Fragen zu dessen Auslegung oder Anwendung revisionsgerichtlich geklärt werden müssten, legt die Beschwerdebegründung nicht dar.

6 b) Die zweite als rechtsgrundsätzlich dargestellte Frage:

"Ist das Bestehen einer Verfügungsbeschränkung, kraft derer eine Verfügung über ein Grundstück vorläufig nur mit Zustimmung eines Dritten möglich erscheint, im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB als rechtliche Gegebenheit des Grundstücks wertmindernd zu berücksichtigen?"

Hilfsweise:

Falls die Frage zu bejahen ist, gilt dies auch dann, wenn ungewiss ist, ob die Belastung mit der Verfügungsbeschränkung von Dauer ist?"

ist, soweit hier wegen der Restitutionsbelastung einiger Grundstücke entscheidungserheblich, ebenfalls ohne die Durchführung eines Revisionsverfahrens - bejahend - zu beantworten. Die Restitutionsbelastung eines Grundstücks ist wegen der damit einhergehenden schuldrechtlichen Verfügungsbeschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG, die eine Veräußerung nur mit Zustimmung des Restitutionsantragstellers zulässt, sowie wegen der (durch den Erfolg des Restitutionsantrags) bedingten Pflicht zur Rückgabe oder (für den Fall wirksamer Veräußerung) zur Erlösauskehr (§ 3 Abs. 4 Satz 3 VermG) ein den Wert der Immobilie nachteilig beeinflussender rechtlicher Umstand. Entgegen der Auffassung der Klägerin lässt er sich nicht den für die Wertermittlung irrelevanten persönlichen Verhältnissen im Sinne des § 194 BauGB zuordnen. Dazu zählen persönliche Beziehungen zwischen Veräußerer und potentielltem Erwerber, derentwegen nicht davon ausgegangen werden kann, dass der vereinbarte Preis dem Marktpreis entspricht - etwa bei Geschäften zwischen nahen Verwandten. Die Verfügungsbeschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG resultiert nicht aus einer besonderen persönlichen Beziehung, sondern aus der Situation des Grundstücks. Sie gilt zugunsten jedes Restitutionsberechtigten und trifft jeden Verfügungsberechtigten unabhängig von seiner Person oder seiner Beziehung zum Restitutionsantragsteller.

- 7 Der Umstand, dass die Verfügungsbeschränkung aufgrund der Restitutionsbelastung mit der abschließenden Entscheidung im Restitutionsverfahren entfällt, ändert nichts an ihrer Einordnung als wertrelevantes rechtliches Merkmal. Wegen der Ungewissheit über den Ausgang des Revisionsverfahrens ist im Zeitpunkt der Veräußerung nicht absehbar, ob die Verfügungsbeschränkung ersatzlos entfallen oder durch die Pflicht zur Rückgabe des Gegenstandes oder zur Erlösauskehr abgelöst werden wird. Dieses Risiko schlägt sich in der Wertminderung nieder, die aus der Restitutionsbelastung resultiert. Da die Wertminderung das im Zeitpunkt der Veräußerung bestehende Risiko späteren Eigentumsverlustes abbildet, beruht ihre Berücksichtigung auch nicht auf einer ex post-Betrachtung. Aus dem Hinweis der Vorinstanz, die Klägerin habe von der Abfindungszahlung zur Herstellung der sofortigen Verkehrsfähigkeit mit Blick auf die künftige Wertentwicklung profitiert, ergibt sich nichts anderes. Daraus lässt sich nicht ableiten, das Verwaltungsgericht halte Verfügungsbe-

schränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG nur dann für wertermittlungsrelevant, wenn deren Abfindungszahlungen eine Wertsteigerung ermöglichen. Überdies stellt das angegriffene Urteil nicht auf eine nachträglich festzustellende tatsächliche Wertentwicklung ab, sondern auf das ex ante festzustellende Entwicklungspotential als wertbestimmenden Faktor. Die Richtigkeit dieser Auffassung hat die Klägerin mit ihrer Rüge nicht substantiiert angegriffen.

8 c) Die weitere Frage:

"Dürfen bei der Bestimmung des Verkehrswertes von Grundstücken gemäß § 194 BauGB Abschläge für Gutachterkosten zur Untersuchung des Kaufgegenstandes (hier für die Altlastensanierung) verkehrswertmindernd berücksichtigt werden?"

wäre im angestrebten Revisionsverfahren nur in Bezug auf das vom Verwaltungsgericht angewendete Wertermittlungsverfahren entscheidungserheblich und weist insoweit nicht über den konkreten Fall hinaus. Die zur Verkehrswertermittlung im angegriffenen Urteil zugrunde gelegte Methode ist an das im Rahmen des § 194 BauGB grundsätzlich zulässige, bei Bauerwartungsland gebräuchliche Kalkulationsverfahren angelehnt (zu diesem vgl. Dieterich, a.a.O., Rn. 141a). Andere, etwa auf den Sachwert oder auf Vergleichsverkäufe abstellende Wertermittlungsverfahren hat das Verwaltungsgericht mangels geeigneter Anknüpfungspunkte im konkreten Fall für ungeeignet gehalten, insbesondere wegen der von ihm festgestellten Unverwertbarkeit des von der Beklagten vorgelegten "Standpunkts zur Wertermittlung" und der von dieser eingeholten Wertgutachten sowie mangels einschlägiger Vergleichsfälle. Es ist davon ausgegangen, dass der Verkehrswert der Grundflächen in dem von ihm für maßgeblich gehaltenen Zeitpunkt der Veräußerung an die von der Beklagten ausgegründete Grundbesitzgesellschaft ausgehend von dem Preis zu bestimmen sei, den die von der Beklagten beauftragte Projektentwicklungsgesellschaft im Rahmen eines "Ansiedlungskonzepts" einschließlich Preisstaffelungen vom 23. September 1992 als durchschnittlich erzielbaren Preis bei einer späteren Weiterveräußerung an Investoren unter Berücksichtigung unter anderem des voraussichtlichen Aufwandes zur erforderlichen Altlastensanierung einschließlich der darauf entfallenden Gutachterkosten ermittelt habe.

9 Die Beschwerdebeurteilung stellt weder die Maßgeblichkeit des Zeitpunkts der Veräußerung an die Grundbesitzgesellschaft in Frage (zu möglichen Zweifeln daran vgl. BVerwG, Beschluss vom 12. Februar 2014 - 3 B 69.13 - juris Rn. 22) noch die grundsätzliche Zulässigkeit des von der Vorinstanz angewendeten, an das Kalkulationsverfahren angelehnten Verfahrens. Sie bestreitet nur die Abzugsfähigkeit der Gutachterkosten im Rahmen der von der Vorinstanz angewendeten, aus der Preiskalkulation im Einzelfall abgeleiteten Rückrechnungsmethode. Damit wird keine Frage aufgeworfen, deren Klärung über die Anwendung dieser speziellen, auf die Besonderheiten des konkreten Falls zugeschnittenen Methode hinaus Bedeutung gewinnen könnte.

10 d) Nichts anderes gilt für die letzte Frage:

"Dürfen bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB für eine Gesamtheit von Grundstücken, die einheitlich an einen Erwerber zum Zwecke der Entwicklung und Weiterveräußerung verkauft werden, Abschläge wegen sachwertbezogener Grundstücksmerkmale (hier Kosten der Altlastensanierung, Abrisskosten und Kosten für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen) auch in Bezug auf solche Flächen angesetzt werden, für die wegen ihrer voraussichtlichen Nutzung als künftige Gemeinbedarfsflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Kaufpreis nicht zu erzielen wäre?".

11 Auch diese Frage würde sich im Revisionsverfahren nur hinsichtlich der von der Vorinstanz angewendeten, die Besonderheiten des Einzelfalls aufgreifenden Rückrechnungsmethode stellen und hat deshalb keine darüber hinausweisende grundsätzliche Bedeutung. Im Rahmen des Rückrechnungsverfahrens erklärt sich die grundstücksunabhängige Berücksichtigung der angesprochenen Abschläge im Übrigen als Folge der vom Verwaltungsgericht angewendeten Durchschnittskalkulation, die von dem für die Weiterveräußerung kalkulierten Durchschnittspreis von 130 DM/m<sup>2</sup> ausging und daher auch die angenommenen Abzugsposten - konsequent - nicht grundstücksscharf ermittelte, sondern in Höhe des Durchschnittsbetrags ansetzte.

- 12 2. Die Revision ist nicht wegen Verfahrensfehlern im Sinne des § 132 Abs. 2 Nr. 3 VwGO zuzulassen.
- 13 a) Der gerügte Verstoß gegen die gesetzlichen Vorschriften zur Beweisaufnahme durch Sachverständigengutachten (§ 98 VwGO i.V.m. §§ 404, 412 ZPO) ist nicht substantiiert gemäß § 133 Abs. 3 Satz 3 VwGO dargetan. Die Klägerin leitet aus diesen Bestimmungen her, dass bei förmlicher Beweiserhebung durch Sachverständigengutachten im Rahmen der Beweiswürdigung festzustellen sei, ob und in welchem Umfang ein Gutachten zur Beantwortung der Beweisfrage genüge. Eine förmliche Beweiserhebung, die nach § 98 VwGO i.V.m. §§ 404, 412 ZPO zu beurteilen wäre, hat im erstinstanzlichen Verfahren aber nicht stattgefunden. Die förmlichen Beweisanträge der Beklagten wurden vom Verwaltungsgericht abgelehnt. Die Klägerin hat sich trotz des erheblichen Abzugsbetrags für die voraussichtlichen Kosten der Altlastensanierung und in Kenntnis der von der Beklagten vorgelegten Gutachten damit begnügt, zur Darlegung ihrer Zweifel an deren Richtigkeit eine behördliche Stellungnahme vorzulegen, ohne einen förmlichen Antrag auf Einholung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens zu stellen.
- 14 b) Der Beschwerdebegründung ist auch keine Verletzung des Rechts der Klägerin auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG, § 108 Abs. 2 VwGO) hinsichtlich ihrer Einwände gegen die Richtigkeit der von der Beklagten vorgelegten Gutachten zu entnehmen. Die Gewährleistung rechtlichen Gehörs verpflichtet das Gericht, die Ausführungen der Beteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen, nicht jedoch, auf sämtliche im Lauf des Verfahrens geäußerten Tatsachenbehauptungen und Rechtsansichten einzugehen. Nur wenn das Gericht auf den wesentlichen Kern des Tatsachenvorbringens einer Partei zu einer Frage, die nach seiner eigenen Einschätzung für den Prozessausgang von zentraler Bedeutung ist, in den Entscheidungsgründen nicht eingeht, lässt dies darauf schließen, dass es dieses Vorbringen nicht berücksichtigt hat (stRspr, vgl. BVerfG, Kammerbeschluss vom 28. August 2014 - 2 BvR 2639/09 - NVwZ 2015, 52 Rn. 47; BVerwG, Urteil vom 20. November 1995 - 4 C 10.95 - Buchholz 310 § 108 VwGO Nr. 267 S. 22 f. m.w.N.). Ein solcher Fall liegt hier nicht vor.



- 15 Ausweislich des Tatbestands des angegriffenen Urteils hat das Verwaltungsgericht den Vortrag der Klägerin, die im Kaufvertrag vom 22. Dezember 1992 vereinbarten Abzugsbeträge hielten sich nicht im Rahmen des Vertretbaren, und die - bereits vorgerichtlichen - Forderungen der Klägerin nach einer Verifizierung der Kostenaufstellungen zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zur Verwertbarkeit der Gutachten in den Entscheidungsgründen lassen auch ohne eine detailliertere Würdigung der von der Klägerin vorgetragene Kritikpunkte darauf schließen, dass die Vorinstanz die Einwände gegen die methodische und inhaltliche Richtigkeit der Gutachten bei der Entscheidungsfindung in Erwägung gezogen hat. Eine noch ausführlichere Würdigung war nach der materiell-rechtlichen Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts nicht erforderlich, weil danach für die Verwertbarkeit der Gutachten genügte, dass diese nicht grob fehlerhaft und die Kostenansätze nicht unvertretbar waren. Auf Kritikpunkte, aus denen sich keine grobe Fehlerhaftigkeit der Gutachten im Sinne völliger Unvertretbarkeit ergeben konnte, kam es aus verwaltungsgerichtlicher Sicht nicht an. Dass die Vorinstanz wegen der vorgetragene Einwände auf der Grundlage der eigenen Rechtsauffassung von einer groben Fehlerhaftigkeit der Gutachten hätte ausgehen müssen, legt die Klägerin nicht dar. Die Sachverhalts- und Beweiswürdigung ist grundsätzlich dem materiellen Recht zuzuordnen. Das gilt auch für die Einschätzung, ob die nach Auffassung der Klägerin unzureichende oder unzutreffende Berücksichtigung einzelner Gesichtspunkte - etwa der von ihr vorgetragene Konzentration von Altlasten im Oberboden und im Bereich des Schrottplatzes oder der geringeren Gefährlichkeit bestimmter einzelner Stoffgruppen - fehlerhaft war und, in der Summe etwa festzustellender Mängel, zu einer groben Fehlerhaftigkeit des Kalkulationsansatzes für die Altlastensanierung führte. Als Verfahrensfehler kämen insoweit nur Verstöße gegen den Überzeugungsgrundsatz (§ 108 Abs. 1 VwGO) durch eine denklogisch unmögliche oder sonst willkürliche Beweiswürdigung in Betracht. Ein solcher Verstoß wird jedoch weder ausdrücklich noch sinngemäß geltend gemacht. Einzelne gutachterliche Methoden und Annahmen für zweifelhaft zu erklären oder den Verdacht zu äußern, diese befürworteten eine über die Sanierung hinausgehende Bodenverbesserung, reicht dazu nicht aus.

- 16 c) Ein Verstoß des Urteils gegen die Begründungspflicht gemäß § 108 Abs. 1 Satz 2 VwGO ist ebenfalls nicht dargetan. Das Begründungserfordernis verlangt nur, die das angegriffene Urteil tragenden tatsächlichen und rechtlichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen. Das ist hier - auch bezüglich der Gutachten zur Altlastensanierung und deren Verwertung zur Ermittlung des Abzugsbetrages voraussichtlicher Sanierungskosten - geschehen. Da die Verwertbarkeit der Gutachten nach der materiell-rechtlichen Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts nur ausgeschlossen war, wenn die Schwelle grober Fehlerhaftigkeit oder Unvertretbarkeit überschritten wurde, bedurfte es auch keiner näheren Darlegung ausreichender Sachkunde. Die Anwendung dieses auf eine Plausibilitätskontrolle angelegten Prüfungsmaßstabs stellt keine Ansprüche an die Sachkunde des Gerichts, die eine höhere fachspezifische Sachkunde voraussetzten als die bei der gerichtlichen Beweiswürdigung von Gutachten generell anzulegenden Maßstäbe.
- 17 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Gerichtskosten werden gemäß § 6 Abs. 3 Satz 1 VZOG nicht erhoben. Wegen des Gegenstandswerts wird auf § 6 Abs. 3 Satz 2 VZOG hingewiesen.

Prof. Dr. Dr. h.c. Rennert

Dr. Held-Daab

Dr. Seegmüller