

# **BUNDESVERWALTUNGSGERICHT**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

BVerwG 7 C 15.03  
VG 3 K 2244/01

Verkündet  
am 22. April 2004  
Jakob  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 7. Senat des Bundesverwaltungsgerichts  
auf die mündliche Verhandlung vom 22. April 2004  
durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht S a i l e r  
und die Richter am Bundesverwaltungsgericht G ö d e l, K l e y, H e r b e r t  
und N e u m a n n

für Recht erkannt:

Das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 27. Februar  
2003 wird aufgehoben.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens als Gesamt-  
schuldner einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Bei-  
geladenen zu 1. Der Beigeladene zu 2 trägt seine außergericht-  
lichen Kosten selbst.

## G r ü n d e :

### I.

Die Beteiligten streiten um den Erlös aus der investiven Veräußerung zweier Grundstücke.

Der frühere Eigentümer dieser Grundstücke wurde im Jahre 1952 durch seine Ehefrau als Vorerbin beerbt. Diese verließ die DDR im Jahre 1955. Ihr Vermögen wurde unter staatliche Treuhandverwaltung gestellt. Treuhänder wurde der VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Leipzig, der die Grundstücke im Jahre 1959 an den VEB Zentrales Maschinenreparaturwerk der Lederindustrie vermietete. Dieser errichtete auf dem Grundstück eine Werkhalle und wurde im Jahre 1969 selbst als Treuhänder eingesetzt. Im Jahre 1971 wurden die Grundstücke in Volkseigentum überführt.

Aufgrund eines Vermögenszuordnungsbescheides der Präsidentin der Treuhandanstalt wurde in den Jahren 1992 und 1993 die Leipziger Spezialmaschinenfabrik GmbH als Eigentümerin der Grundstücke im Grundbuch eingetragen. Diese GmbH war durch die Umwandlung des VEB Leipziger Spezialmaschinenfabrik entstanden.

Mit notariellem Vertrag vom 25. März 1993 erwarb die Schwörer GmbH & Co. Bau KG die Grundstücke, Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung der Leipziger Spezialmaschinenfabrik GmbH; dazu gehörten auch die hier umstrittenen Grundstücke und die darauf befindlichen und in der Betriebsstätte verwendeten Gegenstände des Sachanlagevermögens wie Maschinen und maschinelle Anlagen. Dabei wurde für den Fall, dass Teile des Kaufobjekts wegen bestehender Straßenausbaupläne der Stadt Leipzig an diese veräußert werden müssten und deshalb der Geschäftsbetrieb innerhalb des Großraums Leipzig verlagert werden müsste, vereinbart, dass ein etwa erzielter Mehrerlös in den verlagerten Betrieb zu investieren sei. Für den Kaufvertrag erging unter dem 3. Mai 1993 ein Investitionsvorrangbescheid.

Die Leipziger Spezialmaschinenfabrik GmbH ist nach vorheriger Umbenennung in LKF Kunstledermaschinenfabrik GmbH inzwischen im Handelsregister gelöscht worden. Ihre infolge des Verkaufs möglicherweise bestehende Pflicht zur Erlösauskehr

hat die Beigeladene zu 1 durch eine Vereinbarung vom 24. Oktober 2001 übernommen. Über das Vermögen der inzwischen neu gegründeten sowie in eine Betriebs- und eine Verwaltungsgesellschaft aufgespalteten Erwerberin wurde das Gesamtvollstreckungsverfahren eröffnet und der Beigeladene zu 2 als Verwalter bestellt.

Die als Nacherben eingesetzten Kinder des früheren Grundstückseigentümers, die ihre Mutter im Jahr 1970 beerbt haben, beantragten im Jahr 1992 die Rückübertragung der Grundstücke. Mit Vereinbarung von Mai/Juni 1993 erklärten sie ihr Einverständnis zu der investiven Veräußerung der Flächen und beantragten nunmehr die Feststellung ihrer Erlösauskehrberechtigung. An die Stelle dieser Anmelder traten später durch Abtretung oder Erbgang die jetzigen Kläger zu 1 bis 5.

Mit Bescheid vom 1. Dezember 1999 lehnte das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen die Anträge der Kläger ab und sprach diesen lediglich eine Entschädigung zu. Zur Begründung führte es aus, dass zwar der Schädigungstatbestand des § 1 Abs. 1 Buchst. c VermG erfüllt sei, eine Rückübertragung der Grundstücke vor ihrer investiven Veräußerung jedoch nicht hätte verlangt werden können, weil sie im Sinne von § 5 Abs. 1 Buchst. d VermG sowohl der gewerblichen Nutzung zugeführt als auch in die Unternehmenseinheit des Verfügungsberechtigten einbezogen gewesen seien und nicht ohne erhebliche Beeinträchtigung dieses Unternehmens hätten zurückgegeben werden können.

Nach erfolglosem Widerspruchsverfahren haben die Kläger Klage erhoben. Dieser hat das Verwaltungsgericht stattgegeben und den Klägern die Berechtigung zur Auskehr des Erlöses oder des Verkehrswerts nach § 16 Abs. 1 des Investitionsvorranggesetzes - InVorG - zugesprochen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt: Im maßgeblichen Zeitpunkt der investiven Veräußerung sei die Restitution nicht nach § 5 Abs. 1 Buchst. d VermG ausgeschlossen gewesen. § 16 Abs. 1 InVorG erfasse auch die Fälle, in denen - wie hier - erst die investive Veräußerung den Wegfall des bis dahin bestehenden Ausschlussgrundes bewirkt habe. Der Annahme des Beklagten, die Betriebsnotwendigkeit der streitbefangenen Grundstücke sei mit Abschluss des investiven Vertrages mitgewandert, sei nicht zu folgen; denn deutlicher als durch eine Veräußerung könne die Entbehrlichkeit des zu restituierenden Vermögensgegenstandes kaum zum Ausdruck gebracht werden. Selbst wenn

man aber die Möglichkeit eines weitergewanderten Restitutionsausschlusses bejahe, entfalle er, wenn das Grundstück zu einem andersartigen investiven Vorhaben veräußert werde, weil damit die bisherige Zweckbestimmung des Grundstücks aufgegeben werde. So verhalte es sich hier; denn die Unternehmen, in die die Grundstücke eingebunden gewesen seien, hätten keine vergleichbare Ausrichtung gehabt. Das veräußernde Unternehmen habe sich mit der Entwicklung, Herstellung und dem Vertrieb von Maschinen und Ausrüstungen für die Kunststoff- und Lederindustrie befasst. Demgegenüber habe das Unternehmenskonzept der Firmengruppe Schwörer, eines Bauunternehmens, in der Entwicklung, Konstruktion, Fertigung und Montage von Maschinen und Spezialausrüstungen für die Bau- und Betonelementeindustrie, Leder- und Kunststoffindustrie sowie Textilindustrie bestanden. Deshalb sei neben umfangreichen Investitionen in den zu erwerbenden Verlustbetrieb eine Abkehr von der einseitigen Orientierung zur Textil- und Lederindustrie geplant gewesen. Die Grundstücke seien nach den Vorbemerkungen zu dem Kaufvertrag erworben worden, um Spezialmaschinen, Anlagen und Ausrüstungen für den allgemeinen Maschinenbau zu entwickeln, zu fertigen und mit ihnen zu handeln. Der Investitionsvorangbescheid spreche von der Sanierung des Betriebes und dessen Ausbau zu einem Maschinenbau- und Spezialausrüstungsunternehmen. Die neu gegründete Leipziger Spezialmaschinenfabrik Schwörer Verwaltungs GmbH habe ausweislich des Handelsregisterauszuges eine Maschinenfabrik sowie einen Stahlbaubetrieb betrieben. Darüber hinaus habe das Unternehmen die Generalüberholung und Modernisierung von Verarbeitungsmaschinen, den Handel und Vertrieb von Maschinen und Einrichtungen, die Entwicklung und Konstruktion sowie die Ausführung von Montageleistungen zum Gegenstand gehabt. Es könne daher offen bleiben, ob die Betriebsnotwendigkeit von Teilen der betroffenen Grundstücke auch deswegen entfallen gewesen sei, weil sie für den Straßenausbau benötigt oder schon vor dem schädigenden Ereignis gewerblich genutzt worden seien.

Mit ihrer Revision gegen dieses Urteil verfolgt die Beigeladene zu 1 ihren Antrag auf Klageabweisung weiter. Sie macht geltend: Den Klägern stehe der Anspruch aus § 16 Abs. 1 InVorG nicht zu, weil die Restitution sowohl am 29. September 1990 als auch im Zeitpunkt der Veräußerung wegen Betriebsnotwendigkeit der Grundstücke nach § 5 Abs. 1 Buchst. d VermG ausgeschlossen gewesen sei. Für die Betriebsnotwendigkeit sei auf die konkrete Unternehmenseinheit und nicht auf den Unter-

nehmensträger abzustellen; denn nicht dieser, sondern das Unternehmen genieße den Schutz des Ausschlussgrundes. Die betroffenen Grundstücke seien zu den maßgeblichen Zeitpunkten in unentbehrlicher Weise betrieblich genutzt worden. Sie seien mit einer Werkhalle bebaut gewesen, und das daran angrenzende Materiallager sei notwendig gewesen, um eine optimale Logistik für die Produktion gewährleisten zu können. Ohne diese Produktionsstätte nebst Lager wäre die Fortführung des Geschäftsbetriebes unmöglich gewesen. Auch die investive Veräußerung habe nicht zum Wegfall des Ausschlussgrundes geführt. Werde das restitutionsbelastete Unternehmen als "lebende" Vermögensgesamtheit auf einen anderen Unternehmensträger übertragen, ändere sich allein durch die Veräußerung nichts an der funktionalen Einbindung der Betriebsgrundstücke. Auch das Investitionsvorhaben habe die Betriebsnotwendigkeit der Grundstücke unberührt gelassen. Sie sollten auch nach der Veräußerung den bisher verfolgten unternehmerischen Zwecken dienen. Eine Änderung ihrer Zweckbestimmung ergebe sich auch nicht aus der Fortentwicklung des Unternehmensgegenstandes. Diese stelle sich als eine den wirtschaftlichen Verhältnissen in den neuen Bundesländern Rechnung tragende, marktgerechte Ergänzung dar, so dass das Unternehmen dasselbe geblieben sei. Seinerzeit sei die in Ostdeutschland ursprünglich angesiedelte Textil- und Bekleidungsindustrie zusammengebrochen; Unternehmen dieser Branche seien aus Westdeutschland ins Ausland verlegt worden. Der Markt für entsprechende Investitionsgüter - wie Maschinen - habe für sich genommen keine Gewinnaussichten geboten. Demgegenüber sei seinerzeit die Baubranche gerade in Ostdeutschland überproportional gewachsen; für ein Unternehmen der Investitionsgüterindustrie habe es nahezu zwingend erscheinen müssen, sein Betätigungsfeld auf dieses Gebiet auszuweiten.

Die Kläger erwidern: Die Vorschriften des Investitionsvorranggesetzes seien im vorliegenden Verfahren nicht anwendbar, weil die zwischen ihren Rechtsvorgängern und der Beigeladenen zu 1 im Mai/Juni 1993 getroffene Vereinbarung gerade der Vermeidung eines Investitionsvorrangverfahrens gedient habe. Maßgeblich für das Bestehen eines Restitutionsausschlusses sei demgemäß der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung. Gegenwärtig lägen die Voraussetzungen eines Rückgabeausschlussgrundes aber unstrittig nicht mehr vor. Unabhängig davon habe es auch im Zeitpunkt der Veräußerung keinen Restitutionsausschluss gegeben. Geschützt sei nur die Zweckbestimmung des Unternehmens, die zum 29. September 1990 be-

standen habe, also der Maschinenbau für die Lederindustrie. Das Investitionsvorhaben des vermeintlichen Investors habe jedoch eine Nutzung für die Bauindustrie vorgesehen. Bei dieser Sachlage könne nicht von einem im Grunde unveränderten Unternehmen gesprochen werden. Bezweifelt werden müsse auch, dass die neue Unternehmensausrichtung eine den wirtschaftlichen Verhältnissen in den neuen Bundesländern Rechnung tragende, marktgerechte Ergänzung gewesen sei. Die weitere Entwicklung dieses Unternehmens habe das Gegenteil deutlich gemacht. Zweifelhaft sei auch die Betriebsnotwendigkeit der Grundstücke. Verkauft worden seien insgesamt 5 840 m<sup>2</sup>. Hiervon seien lediglich 1 590 m<sup>2</sup> auf die umstrittenen Grundstücke entfallen. Es sei jedoch nicht detailliert und nachprüfbar vorgetragen worden, dass auf den anderen Teilflächen eine Fortführung der Produktion unmöglich gewesen sei. Unabhängig davon würden alle Behauptungen zur Betriebsnotwendigkeit der Grundstücke faktisch dadurch widerlegt, dass bereits im Veräußerungsvertrag die Inanspruchnahme von Teilen der Flurstücke zum Zwecke des Straßenausbaus durch die Stadt Leipzig von allen Vertragspartnern zustimmend zur Kenntnis genommen worden sei. Da die Produktionshalle auf der Flurstücksgrenze zur Grenzstraße gestanden habe, habe die Inanspruchnahme von Teilflächen für den Ausbau der Grenzstraße zwingend den Abriss der Halle zur Folge gehabt, wie es schließlich auch gekommen sei. Schließlich müsse auch beachtet werden, dass die Einbeziehung der betroffenen Grundstücke in eine gewerbliche Nutzung nicht nach, sondern vor der Eigentumsentziehung stattgefunden habe.

## II.

Die Revision ist zulässig. Die für das Rechtsmittel eines Beigeladenen notwendige materielle Beschwer (vgl. Beschluss vom 20. Juni 1995 - BVerwG 8 B 68.95 - Buchholz 310 § 65 VwGO Nr. 119 m.w.N.; stRspr) ist gegeben. Die Beigeladene zu 1 ist allerdings nach § 2 Abs. 3 Satz 1 2. Alternative VermG grundsätzlich nicht Verfügungsberechtigt und daher nicht beschwert, wenn der Rückübertragungsanspruch auf einzelne Vermögenswerte eines Treuhandunternehmens gerichtet ist. In solchen Fällen ist sie auch nicht Verfügungsberechtigte im Sinne des § 16 Abs. 1 InVorG, weil sie bei der investiven Veräußerung des Vermögenswerts nach § 25 Abs. 1 InVorG als gesetzliche Vertreterin handelt und daher regelmäßig nicht sie zur

Erlösauskehr verpflichtet ist, sondern das von ihr vertretene Treuhandunternehmen (Urteil vom 6. Dezember 1996 - BVerwG 7 C 34.96 - Buchholz 428.1 § 16 InVorG Nr. 4). Dennoch ist im vorliegenden Fall die Beigeladene zu 1 durch das angegriffene Urteil materiell beschwert und nicht die seinerzeit von ihr gehaltene Gesellschaft, welche die umstrittenen Grundstücke veräußert hat. Da diese Gesellschaft nach abgeschlossener Privatisierung des von ihr gehaltenen Unternehmens inzwischen liquidiert und im Handelsregister gelöscht worden ist und die Beigeladene zu 1 die Verpflichtungen dieser Gesellschaft im Wege einer globalen Schuldübernahmevereinbarung übernommen hat, tritt die Beigeladene insoweit auch im Verwaltungsprozess an die Stelle der erloschenen Verfügungsberechtigten; denn die Schuldübernahme für die von ihr gehaltene Treuhandgesellschaft hält sich im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben. Dies kommt auch darin zum Ausdruck, dass sowohl § 6 Abs. 6 a Satz 4 Halbsatz 2 VermG als auch § 16 Abs. 6 Satz 2 InVorG die Zustimmung des Gläubigers zu einer solchen Schuldübernahme nicht für erforderlich erklären.

Die Revision hat auch in der Sache Erfolg. Das Urteil des Verwaltungsgerichts verletzt Bundesrecht; denn die Kläger haben bei zutreffender Auslegung des § 5 Abs. 1 Buchst. d VermG keinen Anspruch auf den Erlös aus dem Verkauf der umstrittenen Grundstücke oder auf deren Verkehrswert. Das angegriffene Urteil muss daher aufgehoben und die Klage abgewiesen werden.

Nach § 16 Abs. 1 InVorG kann der Berechtigte von dem Verfügungsberechtigten einen Geldbetrag in Höhe des Erlöses aus dem Verkauf des Vermögenswerts, mindestens aber dessen Verkehrswert, verlangen, wenn die Rückübertragung infolge der Veräußerung nicht möglich ist. Dass die Kläger Berechtigte im Sinne des § 2 Abs. 1 VermG und damit auch im Sinne der genannten Vorschrift des Investitionsvorranggesetzes sind, ist bereits in dem insoweit nicht angefochtenen Bescheid der Beklagten vom 1. Dezember 1999 bestandskräftig festgestellt worden (vgl. Urteil vom 16. April 1998 - BVerwG 7 C 32.97 - BVerwGE 106, 310 <312>; stRspr). Die Rückübertragung der Grundstücke an die Kläger ist jedoch nicht gemäß § 16 Abs. 1 Satz 1 InVorG "infolge" der investiven Veräußerung unmöglich geworden. Diese Vorschrift ist nur dann anwendbar, wenn e r s t die investive Veräußerung den Rückübertragungsausschluss begründet, oder - ins Gegenteil gewendet - nicht



anwendbar, wenn die Rückübertragung des Eigentumsrechts bereits vor der Veräußerung ausgeschlossen war und der Ausschlussgrund auch nicht mit der investiven Veräußerung entfallen ist (Beschluss vom 13. Mai 1996 - BVerwG 7 B 125.96 - Buchholz 428.1 § 16 InVorG Nr. 2; Urteil vom 11. April 2002 - BVerwG 7 C 20.01 - Buchholz a.a.O., Nr. 7).

Der Einwand der Kläger, der Zeitpunkt der Veräußerung sei für die Frage des Ausschlusses der Rückgabe der Grundstücke und damit der Erlösauskehrberechtigung nicht maßgeblich, weil aufgrund der Vereinbarung zwischen ihren Rechtsvorgängern und der Beigeladenen zu 1 vom Mai/Juni 1993 gar keine investive Veräußerung stattgefunden habe, greift nicht durch. Nach den - auch anhand der Verwaltungsvorgänge nachvollziehbaren - Feststellungen des Verwaltungsgerichts ist für das Veräußerungsgeschäft unter dem 3. Mai 1993 ein Investitionsvorrangbescheid ergangen, sodass es sich bei dem Verkauf um eine Veräußerung im Sinne des Investitionsvorranggesetzes handelte. Mit der von den Klägern angeführten Vereinbarung haben ihre Rechtsvorgänger lediglich ihr Einverständnis zu dieser Veräußerung unter Verzicht auf die körperliche Rückgabe der Grundstücke erklärt. Auf die Rechtsnatur der investiven Veräußerung hatte dies keinen Einfluss; vielmehr ist in § 2 der Vereinbarung ausdrücklich niedergelegt worden, dass die sonstigen Rechte der Anmelder nach dem Vermögensgesetz und dem Investitionsvorranggesetz, insbesondere das Recht auf Erlösauskehr, Ersatz des Verkehrswerts oder Entschädigung, unberührt bleiben. Weiterhin hat sich der Verfügungsberechtigte zur "Ausgleichszahlung entsprechend § 16 Abs. 1 InVorG nach rechtskräftiger Feststellung der Begründetheit des angemeldeten Vermögensanspruchs dem Grunde nach sowie des Nichtvorliegens von Ausschlussgründen nach dem Vermögensgesetz" verpflichtet. All dies kann nicht anders verstanden werden, als dass für die Abwicklung der Ansprüche der Anmelder die Vorschriften des Investitionsvorranggesetzes und des Vermögensgesetzes uneingeschränkt gelten sollten und die Vereinbarung nur dazu dienen sollte, den Rechten der Anmelder nach § 5 InVorG Rechnung zu tragen.

In dem nach § 16 Abs. 1 Satz 1 InVorG maßgeblichen Zeitpunkt der investiven Veräußerung war die Rückübertragung der Grundstücke auf die Kläger nach § 5 Abs. 1 Buchst. d VermG unmöglich. Auch das Veräußerungsgeschäft hat die Voraussetzungen dieses Rückgabeausschlussgrundes nicht beseitigt; denn die Grundstücke

beherbergten mit der Werkhalle und dem daran angrenzenden Materiallager eine zentrale Produktionsstätte des Betriebes mit ihren Nebeneinrichtungen, und diese einer Rückübertragung entgegenstehende Nutzung ist auch durch die Veräußerung der Grundstücke nicht entfallen. Die gegenteilige Auffassung des Verwaltungsgerichts hält einer Überprüfung nicht Stand.

Die dem angegriffenen Urteil zugrunde liegende Aussage, deutlicher als durch eine Veräußerung könne die Entbehrlichkeit des zu restituierenden Vermögenswerts nicht zum Ausdruck gebracht werden, ist in dieser Allgemeinheit nicht haltbar. Zwar trifft es zu, dass eine Veräußerung des Grundstücks den Wegfall des Restitutionsausschlussgrundes des § 5 Abs. 1 Buchst. d VermG bewirken kann; denn ein Unternehmen muss insbesondere dann nicht zur Sicherung seiner Lebensfähigkeit gegen die Rückgabe eines Grundstücks geschützt werden, wenn es durch dessen Veräußerung dokumentiert, dass es auf die fortdauernde Einbindung des Vermögenswerts in den Unternehmenszusammenhang nicht angewiesen ist. Die Zielrichtung des Restitutionsausschlusses nach § 5 Abs. 1 Buchst. d VermG - der Erhalt der Lebensfähigkeit von Unternehmen in den neuen Ländern - verdeutlicht aber zugleich, dass nicht jede Veräußerung von Grundstücken den Restitutionsanspruch wieder aufleben lässt, sondern nur eine Veräußerung, welche die Einbindung des Vermögenswerts in den bisherigen Unternehmenszusammenhang löst. Wird das Grundstück - wie nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts hier - zusammen mit dem Unternehmen veräußert, lässt die Änderung der Eigentumszuordnung als solche die Einbindung des Grundstücks in den in seiner Gesamtheit weitergewanderten Betrieb grundsätzlich unberührt, und zwar unabhängig davon, ob die Veräußerung im Wege des Verkaufs von Anteilen am Unternehmensträger oder im Wege des "asset deal" stattfindet; denn auch bei der letztgenannten Art des Unternehmensverkaufs wird die Zusammenfassung von Sachen und Rechten, die das Unternehmen ausmacht und zu der das mitveräußerte Grundstück gehört, grundsätzlich gewahrt. Dies hat der Senat in seinem Urteil vom 20. Dezember 1999 - BVerwG 7 C 34.98 - (Buchholz 428 § 3 VermG Nr. 32) als selbstverständlich vorausgesetzt und daran hält er auch in Ansehung des vom Verwaltungsgericht herangezogenen Urteils des 3. Senats vom 15. Juni 2000 - BVerwG 3 C 8.99 - (Buchholz 428.2 § 11 VZOG Nr. 26) fest. Jenes Urteil ist zu § 11 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 des Vermögenszuordnungsgesetzes - VZOG - ergangen, einer Vorschrift, die dem Restitutionsausschluss des § 5 Abs. 1 Buchst. d

VermG nachgebildet ist und unter ähnlichen Voraussetzungen die Restitution nach Art. 21 Abs. 3 und Art. 22 Abs. 1 Satz 7 des Einigungsvertrages - EV - ausschließt. Der 3. Senat stellt sich unter ausdrücklicher Auseinandersetzung mit dem Urteil des erkennenden Senats vom 20. Dezember 1999 (a.a.O.) auf den Standpunkt, auf § 11 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 VZOG könne sich nur eine durch Umwandlung entstandene Treuhandkapitalgesellschaft berufen, nicht aber ein Unternehmen, das von ihr einen restitutionsbelasteten Vermögensgegenstand gekauft habe. Er führt das jedoch auf geschichtshistorische und systematische Besonderheiten des Vermögenszuordnungsrechts zurück und sieht daher keinen Widerspruch zu der erwähnten Rechtsprechung des erkennenden Senats. Angesichts dessen besteht keine Veranlassung, die Möglichkeit des "Weiterwanderns" eines Restitutionsausschlusses nach § 5 Abs. 1 Buchst. d VermG im Hinblick auf die bei einem Unternehmensverkauf im Wege des "asset deal" mitveräußerten Betriebsgrundstücke aus vermögensrechtlicher Sicht in Frage zu stellen.

Lässt somit die Veräußerung von Betriebsgrundstücken im Rahmen eines Unternehmensverkaufs den Restitutionsausschlussgrund nach § 5 Abs. 1 Buchst. d VermG nicht ohne weiteres entfallen, bleibt zu prüfen, ob auch das konkrete Veräußerungsgeschäft und die damit verfolgten Ziele die Einbindung der Grundstücke in den bisherigen betrieblichen Zusammenhang gewahrt haben. Auch dies hat das Verwaltungsgericht zu Unrecht verneint.

Die Beantwortung der Frage, unter welchen Voraussetzungen ein Unternehmensverkauf zum Untergang des Restitutionsausschlussgrundes nach § 5 Abs. 1 Buchst. d VermG hinsichtlich mitveräußerter Betriebsgrundstücke führt, erfordert erneut einen Rückgriff auf Sinn und Zweck dieser Vorschrift. Die Norm will die Lebensfähigkeit von Unternehmen in den neuen Ländern sichern; sie ist - wie der Senat es in seinem Urteil vom 20. März 1997 - BVerwG 7 C 55.96 - (Buchholz 428 § 5 VermG Nr. 13) im Anschluss an Hellmann (in: Fieberg/Reichenbach/Messerschmidt/Neuhaus, VermG, § 5 Rn. 59) ausgedrückt hat - eine "vergangenheitsorientierte investive Vorfahrtsregelung". Die Unternehmensförderung soll "Vorfahrt" vor dem Rückgabebegehren des Berechtigten haben, wenn das Grundstück noch den im Betrieb verfolgten unternehmerischen Zwecken dient, also funktionell noch in die Unternehmenseinheit einbezogen ist. Da der Restitutionsausschluss vergangenheits-

orientiert ist, also wie alle Restitutionsausschlussgründe des § 5 Abs. 1 VermG nur die bisherige Zweckbestimmung des Grundstücks schützt, muss dessen Nutzung nicht nur betriebsbezogen geblieben sein, sie muss auch dem bisherigen Betrieb dienen, d.h. dieser muss trotz seiner Veräußerung derselbe geblieben sein. Das darf allerdings nicht so verstanden werden, dass bereits jede Änderung des bisherigen Tätigkeitsprofils des Unternehmens auch als Änderung der Zweckbestimmung des Betriebsgrundstücks aufzufassen ist; denn jedes Unternehmen muss sich weiterentwickeln, um den Anforderungen des Marktes zu genügen, und dies galt in verstärktem Maße für die zu privatisierenden Treuhandunternehmen. Deshalb hat der Senat eine Betriebserweiterung dann als unschädlich für den Fortbestand des Rückübertragungsausschlusses betrachtet, wenn es sich um eine marktgerechte Ergänzung, also eine den wirtschaftlichen Verhältnissen im wieder vereinigten Deutschland entsprechende Weiterentwicklung der zum Stichtag des § 5 Abs. 2 VermG bestehenden unternehmerischen Tätigkeit handelte (vgl. Urteil vom 20. März 1997, a.a.O.). Dabei muss bei Unternehmen, die sich aus verschiedenen organisatorisch eigenständigen Unternehmenseinheiten (Betrieben) zusammensetzen, dem Wortlaut und dem Sinn des Gesetzes entsprechend auf die konkrete Unternehmenseinheit abgestellt werden; denn diese wird durch den Restitutionsausschluss geschützt, nicht aber die rechtliche Zusammenfassung organisatorisch eigenständiger Betriebe in der Hand eines Unternehmensträgers.

Diesen Maßstäben wird das Urteil des Verwaltungsgerichts nicht gerecht, weil es - wie die Beigeladene zu 1 zu Recht beanstandet - vornehmlich die Gesellschaftszwecke im Auge hat, die der alte und der neue Unternehmensträger verfolgten, und nicht die konkreten betrieblichen Verhältnisse, wie sie sich nach dem dafür maßgeblichen Vorhabenplan des Investors darstellen sollten. Vor allem aber hat sich das Verwaltungsgericht nicht mit der Frage auseinander gesetzt, inwieweit sich die mit der investiven Veräußerung beabsichtigten Änderungen des Nutzungszwecks im Rahmen einer marktgerechten, die Identität des Betriebs wahrenen Anpassung an die wirtschaftlichen Verhältnisse im wieder vereinigten Deutschland hielten. Legt man diese rechtlich gebotenen Maßstäbe an, muss die Kontinuität des bisherigen Betriebs und der Grundstücksnutzung als gewahrt angesehen werden, sodass die Voraussetzungen des Rückgabeausschlussgrundes nach § 5 Abs. 1 Buchst. d VermG trotz der Unternehmensveräußerung fortbestanden haben. Dies kann der Senat

beurteilen, ohne die Sache an das Verwaltungsgericht zurückverweisen zu müssen; denn der zu den Gerichtsakten gereichte und für die Beurteilung der künftigen Zweckbestimmung der Grundstücke vorrangig heranzuziehende Vorhabenplan der Erwerberin verdeutlicht, dass der bisherige Betrieb ungeachtet der Erweiterung des Produktprogramms auf die Bauindustrie erhalten bleiben sollte.

Dieser Vorhabenplan, der Grundlage des Investitionsvorrangbescheides geworden ist, sah als Unternehmenskonzept einen Maschinenbau- und Spezialausrüstungsbetrieb für die Branchen der Bau- und Bauelementeindustrie vor, aber auch - wie bisher - für die Leder- und Kunststoffindustrie sowie für die Textilindustrie. Die vorhandenen Arbeitnehmer sollten als für den Maschinenbau qualifiziertes Personal übernommen werden. Die bisherigen Grundstücke und Gebäude sollten weiterhin zusammenhängend genutzt werden, um eine rationelle Produktion zu gewährleisten. Der übernommene Betrieb sollte demnach keineswegs zerschlagen oder ausgeschlachtet werden, sondern in seinen Zusammenhängen aufrechterhalten und durch die zugesagten Investitionen in Höhe von 4,5 Mio DM unter gleichzeitiger Hinwendung zum Maschinenbau für die Bauindustrie modernisiert werden. Diese Erweiterung des Produktprogramms hält sich im Rahmen einer marktgerechten, die Identität des Betriebs während der Anpassung an die wirtschaftlichen Verhältnisse im wiedervereinigten Deutschland. Es ist allgemeinkundig, dem Senat aber auch aus seiner langjährigen Befassung mit vermögensrechtlichen Streitigkeiten bekannt, dass die Textilindustrie in den neuen Ländern nach der Wiedervereinigung noch Not leidend war. Es entsprach daher fraglos den seinerzeitigen marktwirtschaftlichen Erfordernissen, eine bestehende einseitige Orientierung auf Investitionsgüter für diese Branchen aufzugeben. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz und den Behauptungen der Kläger ist auch nichts dafür erkennbar, dass mit der Betriebsübernahme in Wahrheit eine vollständige Abkehr von dem bisherigen Produktprogramm beabsichtigt war. Vielmehr sah die Umsatzplanung für 1993 2,5 Mio DM für Ausrüstung und Rationalisierungsmittel für die Bauindustrie vor, während 1,5 Mio DM auf Maschinen für die Leder- und Kunststoffindustrie sowie 1 Mio DM auf Maschinen für die Textilindustrie entfallen sollten. Demnach waren die für die bisherigen Produkte vorgesehenen Beträge keineswegs so unbedeutend, dass von einer nur scheinbar geplanten Fortführung der bisherigen unternehmerischen Tätigkeit hätte gesprochen werden können. Es sind auch keine Anhaltspunkte dafür vorhanden, dass die Realisierung

des Investitionskonzepts von vornherein nicht ernsthaft beabsichtigt gewesen sei. Soweit die Kläger mit ihrer Klage geltend gemacht haben, die Planungen seien nur vorgeschoben gewesen, weil die Erwerberin alsbald nach Vertragsschluss auf dem Areal großflächig den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses angekündigt habe, vernachlässigen sie den Inhalt des Vorhabenplans. Dieser sieht unter anderem auf einem der Grundstücke, die nicht von den Klägern beansprucht worden sind, ein repräsentatives Gebäude für verschiedene Geschäftsfelder vor. Abgesehen davon, dass eine solche Planung auch Wohnungen für notwendigerweise auf oder in der Nähe der Betriebsstätte lebende Betriebsangehörige erfassen kann, wäre das Investitionskonzept als solches selbst durch eine betriebsfremde Wohnnutzung auf einem der nicht für die Produktion vorgesehenen Grundstücke nicht in Frage gestellt worden.

Der Annahme, dass die Voraussetzungen des Restitutionsausschlussgrundes nach § 5 Abs. 1 Buchst. d VermG im Zeitpunkt des investiven Verkaufs vorgelegen haben, stehen schließlich weder die Straßenausbaupläne der Stadt Leipzig noch der Einwand der Kläger entgegen, die betroffenen Grundstücke seien bereits vor ihrer Schädigung gewerblich genutzt worden.

Das Vorhaben der Stadt, die Grenzstraße auszubauen, wäre nur dann geeignet gewesen, den Fortbestand des Rückgabeausschlusses entfallen zu lassen, wenn bei Vertragsschluss bereits sicher gewesen wäre, dass alsbald für diesen Zweck auf die Grundstücke zugegriffen werden sollte und dieser Zugriff eine Fortsetzung der bisherigen Grundstücksnutzung verhindern würde; nur dann hätte keine Rechtfertigung dafür bestanden, die Rückgabe mit Rücksicht auf die Betriebsbezogenheit der Flächen zu verweigern. Ein solcher Sachverhalt ergibt sich jedoch aus den Feststellungen des Verwaltungsgerichts und aus dem von ihm in Bezug genommenen investiven Vertrag nicht. Vielmehr verdeutlichen die Formulierungen des § 9 Abs. 1 des Vertrages, dass seinerzeit weder feststand, zu welchem Zeitpunkt das Straßenbauvorhaben durchgeführt werden sollte, noch, ob es eine Betriebsverlagerung zur Folge haben würde. Unanwendbar wäre § 5 Abs. 1 Buchst. d VermG aber nur dann, wenn schon absehbar gewesen wäre, dass die Grundstücke nicht mehr oder jedenfalls nicht mehr für einen nennenswerten Zeitraum für das Unternehmen benötigt würden.

Der auf eine gewerbliche Nutzung der betroffenen Grundstücke vor ihrer Schädigung zielende Einwand der Kläger ist ebenfalls verfehlt. Zwar ist es richtig, dass § 5 Abs. 1 Buchst. d VermG nicht eingreift, wenn der Vermögenswert bereits vor seiner Schädigung in die betreffende Unternehmenseinheit einbezogen worden war (vgl. Urteil des Senats vom 20. Dezember 1999, a.a.O.). So verhält es sich hier aber nur scheinbar; denn die vor Überführung der Grundstücke in Volkseigentum und damit vor der endgültigen Schädigung aufgenommene gewerbliche Nutzung durch volkseigene Betriebe war durch den staatlichen Verwalter veranlasst worden und nicht vom geschädigten Alteigentümer. Es liegt aber auf der Hand, dass bei einem gestreckten Schädigungstatbestand, der - wie hier - mit der Anordnung der staatlichen Treuhandverwaltung eingeleitet worden ist, nicht auf die Nutzung des Grundstücks vor dem eigentlichen Eigentumszugriff abgestellt werden muss, sondern auf den Zweck, dem das Grundstück diene, bevor es in staatliche Verwaltung übernommen wurde. Soweit der Vortrag der Kläger auch darauf zielt, dass schon vor der Anordnung der staatlichen Verwaltung ein Mietvertrag mit einem Schlosser bestand, der auf den Grundstücken ein Werkstattgebäude errichtet hatte, verkennen sie, dass es sich dabei nicht um dieselbe Grundstücksnutzung gehandelt hat, die später zur Annahme eines Rückgabeausschlussgrundes wegen der Einbeziehung der Flächen in eine Unternehmenseinheit geführt hat.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1, § 162 Abs. 3 VwGO.

Sailer

Gödel

Kley

Herbert

Neumann

Sachgebiet:	BVerwGE:	nein
Offene Vermögensfragen	Fachpresse:	ja

Rechtsquellen:

VermG	§ 2 Abs. 3 Satz 1, § 5 Abs. 1 Buchst. d
VZOG	§ 11 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3
InVorG	§ 16 Abs. 1

Stichworte:

Investive Veräußerung; Unternehmensverkauf; "asset deal"; Erlösauskehr; Restitutionsausschluss; Untergang des Restitutionsausschlussgrundes; "Weiterwandern" des Restitutionsausschlussgrundes, vergangenheitsorientierte investive Vorfahrtsregelung; Unternehmensänderung; marktgerechte Ergänzung; Vorhabenplan; gestreckter Schädigungstatbestand; Nutzungsänderung nach Anordnung staatlicher Verwaltung.

Leitsätze:

Der Restitutionsausschluss nach § 5 Abs. 1 Buchst. d VermG entfällt für ein bisher betriebsnotwendiges Grundstück nicht allein deswegen, weil das Unternehmen im Wege des "asset deal" veräußert wird. Entscheidend ist vielmehr, ob sich durch die Veräußerung die Zweckbestimmung des Grundstücks ändert. Bei investiven Veräußerungen ist dies vorrangig anhand des Vorhabenplans zu beurteilen.

Urteil des 7. Senats vom 22. April 2004 - BVerwG 7 C 15.03

I. VG Leipzig vom 27.02.2003 - Az.: VG 3 K 2244/01 -