



BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

BESCHLUSS

BVerwG 8 B 2.14
VG 1 K 1400/06

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 8. Senat des Bundesverwaltungsgerichts
am 22. Oktober 2014
durch den Vizepräsidenten des Bundesverwaltungsgerichts Dr. Christ,
den Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Deiseroth und
die Richterin am Bundesverwaltungsgericht Hooock

beschlossen:

Die Beschwerde der Klägerin wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der
außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen trägt die Klä-
gerin.

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Beschwer-
deverfahren auf 450 400 € festgesetzt.

G r ü n d e :

I

- 1 Die Klägerin wendet sich gegen die in dem aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 18. April 2013 ergangenen Urteil des Verwaltungsgerichts erfolgte Nichtzulassung der Revision.
- 2 Das Verfahren betrifft das 9 008 qm große, nach Aktenlage unbebaute Flurstück ... der Flur ... im Gemeindegebiet der Klägerin, die dessen Eigentümerin und Verfügungsberechtigte ist. Das Grundstück gehörte zum historischen Guts-

gelände ... der verstorbenen Brüder Albert und Max S., zu deren Rechtsnachfolgern die Beigeladenen gehören. Nach deren Tod schlossen ihre Erben am 13. Oktober 1933 mit dem Kaufmann G., einem NSDAP-Mitglied, einen notariell beurkundeten Parzellierungsvertrag. Dieser hatte u.a. zum Gegenstand, bis zum 31. Dezember 1938 die Flächen des Gutes - mit Ausnahme des Gutshofs selbst und der Villen „So.“ und „M.“ - aufzuteilen und die entstandenen Parzellen an Neusiedler zu verkaufen.

- 3 Der im Auftrag der Erben der Brüder S. im Dezember 1933 erstellte Teilsiedlungsplan für die Flächen des Gutes ... wurde im Mai 1934 vom Regierungspräsidenten genehmigt. In dem im Anschluss daran mit der Klägerin (Stadt T.) vereinbarten Aufschließungsvertrag vom 16. Mai 1934 verpflichteten sich die Erben der Brüder S. nach dem Wortlaut des Vertragstextes u.a., 25% der Gesamtfläche für öffentliche Zwecke (Straßen, Plätze, Spiel- und Erholungsflächen sowie Grünanlagen) „unentgeltlich, schulden-, lasten- und kostenfrei“ an die Stadt T. auf jederzeitiges Verlangen aufzulassen. In der Folgezeit wurden diejenigen Flurstücke, die nach dem Aufschließungsvertrag „unentgeltlich“ an die Stadt T. übertragen werden sollten, nach erfolgter Auflassung im Grundbuch auf ein anderes Liegenschaftsblatt mit der Stadt T. als Eigentümerin umgeschrieben.
- 4 Mit Bescheid vom 29. März 1996, der alle zu diesem Zeitpunkt noch nicht beschiedenen Flächen des ehemaligen Gutes ... (einschließlich des streitgegenständlichen Grundstücks) betraf, lehnte die damals zuständige Behörde zunächst eine Rückübertragung an die (damaligen) Rechtsnachfolger der Erben der Brüder S. mit der Begründung ab, die an sich für einen verfolgungsbedingten Vermögensverlust streitende gesetzliche Vermutung des § 1 Abs. 6 Satz 2 VermG i.V.m. Art. 3 Abs. 1 REAO sei nach Art. 3 Abs. 2 und 3 REAO widerlegt.
- 5 Nachdem das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 26. November 2003 - BVerwG 8 C 10.03 - (Teltow-Seehof III) (BVerwGE 119, 232 = Buchholz 428 § 1 Abs. 6 VermG Nr. 23) in einem Verfahren, das nach dem 15. September 1935 an Neusiedler verkaufte Bauparzellen betraf, einen verfolgungsbedingten Zwangsverkauf angenommen hatte, schlossen die Anmelder von Restitutions-

ansprüchen mit dem Beklagten (Bundesamt) unter dem 28. Juni 2005 vor dem Verwaltungsgericht Potsdam einen gerichtlichen Vergleich. Darin wurde die mit dem früheren Bescheid vom 29. März 1996 erfolgte Ablehnung der Rückübertragung aufgehoben; zugleich wurden die damit wieder unbeschiedenen Restitutionsansprüche flurstücksbezogen auf Rechtsnachfolger der Erben der Brüder S. aufgeteilt.

- 6 Mit dem hier streitgegenständlichen Bescheid vom 31. Mai 2006 übertrug sodann das Bundesamt u.a. das streitgegenständliche Grundstück auf die Beigeladenen. Dagegen hat die Klägerin (Stadt T.) am 5. Juli 2006 Klage erhoben.

- 7 Das Verwaltungsgericht hat mit dem angegriffenen, der Klägerin am 4. Oktober 2013 zugestellten Urteil vom 18. April 2013 - VG 1 K 1400/06 - die Klage abgewiesen. In der Begründung wird ausgeführt, dass die Erben der Brüder S. zu dem Kreis der Verfolgten des Naziregimes gehörten und dass mit der unentgeltlichen Abtretung der streitgegenständlichen Fläche durch die erst nach dem 14. September 1935 vollzogene Abtretung an die Klägerin eine ungerechtfertigte Entziehung im Sinne von § 1 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 VermG zu sehen sei. Die sich aus § 1 Abs. 6 Satz 2 VermG i.V.m. Art. 3 Abs. 1 REAO ergebende gesetzliche Vermutung der Verfolgungsbedingtheit der Entziehung sei nicht widerlegt. Diese Schlussfolgerung hat das Verwaltungsgericht auf eine Hauptbegründung sowie daneben selbstständig tragend auf eine Hilfsbegründung gestützt. In der Hauptbegründung ist das Verwaltungsgericht zu dem Ergebnis gelangt, „es sei schon nicht bewiesen, dass die Erben S. einen angemessenen Kaufpreis erhalten haben“ (UA S. 10, erster Absatz). Deshalb sei die gesetzliche Vermutung nach § 1 Abs. 6 Satz 2 VermG i.V.m. Art. 3 Abs. 1 REAO gemäß Art. 3 Abs. 2 REAO nicht widerlegt. Mit seiner subsidiären Hilfsbegründung hat das Verwaltungsgericht anschließend zum Ausdruck gebracht, auch dann, wenn die Erben S. einen angemessenen Kaufpreis für das entzogene Grundstück erhalten hätten („Selbst wenn dies in einer Gesamtschau dennoch angemessen gewesen wäre ...“, UA S. 11, ab zweitem Absatz), sei eine Widerlegung der gesetzlichen Vermutung gemäß Art. 3 Abs. 3 REAO dahingehend nicht gelungen, „dass das konkrete, zum Vermögensverlust führen-

de Rechtsgeschäft seinem wesentlichen Inhalt nach auch ohne Herrschaft der Nationalsozialisten geschlossen worden wäre“ (UA S. 11, ebd.).

8 Mit ihrer Beschwerde macht die Klägerin - ebenso wie im Beschwerdeverfahren BVerwG 8 B 1.14 (VG 1 K 1396/06) - alle drei Zulassungsgründe nach § 132 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 VwGO geltend.

9 Die Beklagte beantragt die Zurückweisung der Beschwerde.

10 Die Beigeladenen halten die Beschwerde für unbegründet und beantragen ebenfalls ihre Zurückweisung.

II

11 Die Beschwerde der Klägerin hat keinen Erfolg.

12 Die Revision wäre nur dann zuzulassen, wenn die Klägerin sowohl hinsichtlich der Hauptbegründung als auch hinsichtlich der Hilfsbegründung des angegriffenen Urteils einen Zulassungsgrund dargetan hätte. Das ist jedoch nicht der Fall.

13 1. Die mit der Beschwerde gerügten Verfahrensmängel (§ 132 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) sind nicht ersichtlich.

14 a) Soweit die Klägerin in der Beschwerdebegründung geltend macht, das Verwaltungsgericht habe bei seiner Prüfung der von ihm in der Hauptbegründung als streitentscheidend angesehenen fehlenden Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung entscheidungserhebliches Vorbringen entgegen Art. 103 Abs. 1 GG und § 108 Abs. 2 VwGO nicht zur Kenntnis genommen und nicht in Erwägung gezogen sowie unter Verstoß gegen den Überzeugungsgrundsatz nach § 108 Abs. 1 Satz 1 VwGO nicht hinreichend gewürdigt, ist dies nicht nachvollziehbar und trifft nicht zu.

- 15 Die Klägerin rügt, das Verwaltungsgericht habe „auch bei der besonderen vorliegenden Konstellation der Modifikation des ursprünglichen Aufschließungsvertrages durch einen späteren Flächenaustausch“ lediglich isoliert die „Angemessenheit der Leistung der S. Erben (Übertragung der streitgegenständlichen Flächen auf die Stadtgemeinde T.) zur Gegenleistung (Freigabe von Flächen zur Bebauung, die dafür ursprünglich nicht vorgesehen waren)“ geprüft und „die Widerlegung der Verfolgungsvermutung daher nach seiner eigenen, hier im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren insoweit zur Bewertung der Verfahrensrüge maßgeblichen Rechtsauffassung von der Frage abhängig gemacht, inwieweit der im Vollzug des Aufschließungsvertrages vorgenommene Flächenaustausch eine Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung aufweist“ (S. 17 der Beschwerdebegründung). Die Prüfung der Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung erschöpfe sich in der Feststellung des Verwaltungsgerichts, es liege auf der Hand, „dass dies allenfalls dann angemessen gewesen wäre, wenn die nunmehr ermöglichte Verwertung neuer Flächen zumindest ebenso werthaltig gewesen ist, wie diejenige bezüglich der aus der Bebaubarkeit ausgeschiedenen Flächen.“. Das sei „aber schon deshalb nicht der Fall, weil hier eine nicht zu vernachlässigende Flächendifferenz von ca. 9 000 m²“ vorliege; immerhin mache „dies etwa die Hälfte der ursprünglich zur Bebauung vorgesehenen Fläche aus, wenn man die beiden betroffenen Baublöcke zusammenrechnet.“. Dies stellt nach Auffassung der Klägerin eine „Verletzung allgemeiner Beweisgrundsätze“ (ebd., S. 18) dar.
- 16 Die Verfahrensrüge der Klägerin beruht auf der unzutreffenden Annahme, auf der Grundlage der Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts, die mit den im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 16. Dezember 1998 - BVerwG 8 C 14.09 - (Teltow-Seehof I) (BVerwGE 108, 157 = Buchholz 428 § 1 VermG Nr. 167) entwickelten Maßstäben im Ausgangspunkt übereinstimme, ergebe sich, dass hinsichtlich des im Wege eines Flächentausches an die Klägerin seinerzeit abgetretenen streitgegenständlichen Grundstücks die Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung gemäß Art. 3 Abs. 2 REAO nur durch eine Gesamtbetrachtung des Aufschließungsvertrages vom 16. Mai 1934 hätte ermittelt werden können, nicht hingegen durch eine isolierte Betrachtung nur des Flächentausches.

- 17 Damit verkennt die Klägerin, dass das Verwaltungsgericht nach seiner insoweit maßgeblichen Rechtsauffassung eine Gesamtbetrachtung des Aufschließungsvertrages in dessen durch den so genannten Flächentausch geänderten Fassung gerade für nicht entscheidungserheblich gehalten hat. Dementsprechend hat es im angegriffenen Urteil ausgeführt, die „streitgegenständliche Fläche gehörte zwar nicht zu den Flächen, die ursprünglich Gegenstand des Aufschließungsvertrages war. Sie wurden aber tatsächlich genauso behandelt, so dass in der Sache kein Unterschied besteht. Der Austausch der Flächen bezüglich Bebaubarkeit sowie die anschließende Übereignung an die Stadtgemeinde T. stellt sich damit ebenso als Veräußerungsgeschäft dar, das sich nach Art. 3 Abs. 1 REAO bemisst.“ (UA S. 9, vorletzter Absatz). Damit hat das Verwaltungsgericht zum Ausdruck gebracht, dass es den Flächenaustausch als solchen als das maßgebliche Veräußerungsgeschäft angesehen hat. Es kam für das Tatsachengericht nicht darauf an, ob nach diesem Flächentausch das Gesamtgefüge des Aufschließungsvertrages noch einen angemessenen Kaufpreis im Sinne des Art. 3 Abs. 2 REAO vorsah, sondern ob für den Flächentausch selbst ein angemessener Kaufpreis oder eine angemessene Gegenleistung erbracht wurde. Schon deshalb geht der von der Klägerin in der Beschwerdebeurteilung erhobene Vorwurf der verfahrensfehlerhaften Nichtberücksichtigung des auf die Prüfung der Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung im Rahmen des Gesamtgefüges des Aufschließungsvertrages bezogenen Vorbringens ins Leere. Einer weiteren Sachverhaltsaufklärung dazu, ob das Gesamtverhältnis des Aufschließungsvertrages in der geänderten Form noch angemessen im Sinne des Art. 3 Abs. 2 REAO gewesen wäre, bedurfte es nach der insoweit maßgeblichen Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts nicht.
- 18 Soweit die Klägerin rügt, auch zu dem für das Verwaltungsgericht im angegriffenen Urteil im Rahmen der Angemessenheitsprüfung maßgeblichen Aspekt der Werthaltigkeit der ursprünglichen Flächen im Verhältnis zu den Austauschflächen sei schriftsätzliches Vorbringen, das entscheidungserheblich gewesen sei, „in keiner Form gewürdigt worden“, ergibt sich daraus ebenfalls kein Verstoß gegen den Anspruch auf rechtliches Gehör oder auf Beachtung des Überzeugungsgrundsatzes. Entscheidend war nach der insoweit maßgeblichen

Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts allein, ob die zum Kreis der Verfolgten des Naziregimes gehörenden Erben der Brüder S. für das im Rahmen des Flächentausches entzogene Grundstück eine im Sinne des Art. 3 Abs. 2 REAO angemessene Gegenleistung erhalten haben oder nicht. Die Klägerin kann dabei nicht beanspruchen, dass das Verwaltungsgericht auf alle Einzelheiten ihres Vortrags eingegangen ist. Insbesondere ist das Gericht nach seiner insoweit allein maßgeblichen Rechtsauffassung nicht gehalten gewesen, zu prüfen, aus welchen Gründen der Flächentausch erfolgte.

- 19 Soweit das Verwaltungsgericht im angegriffenen Urteil auf für die Beurteilung der Werthaltigkeit der bei dem Flächentausch in Rede stehenden Grundstücke relevantes Vorbringen der Klägerin nicht im gebotenen Maße eingegangen ist, ergibt sich daraus jedenfalls kein entscheidungserheblicher Verstoß gegen den Anspruch auf rechtliches Gehör und Beachtung des Überzeugungsgrundsatzes. Denn das Verwaltungsgericht hat hilfsweise unterstellt, dass die Erben seinerzeit für die entzogene Fläche - wie von der Klägerin behauptet - einen angemessenen Kaufpreis bzw. eine angemessene Gegenleistung erhalten haben. Für diesen Fall ist es dann in seiner Hilfsbegründung jedoch zum Ergebnis gelangt, dass die gesetzliche Vermutung (Art. 3 Abs. 1 REAO) gemäß Art. 3 Abs. 3 REAO, die für nach dem 14. September 1935 wirksam gewordenen Veräußerungen maßgeblich sei, nicht widerlegt worden sei (vgl. dazu nachfolgend Unterabschnitt b).
- 20 b) In seiner Hilfsbegründung ist das Verwaltungsgericht davon ausgegangen, dass die den Rechtsvorgängern der Beigeladenen im Rahmen des Flächentausches entzogene streitgegenständliche Fläche nicht zu den Flächen gehörte, die ursprünglich Gegenstand des Aufschließungsvertrages vom 16. Mai 1934 waren, dass es sich jedoch „um eine Weiterung aus dem Aufschließungsvorgang handelt(e)“ (UA S. 11, vorletzter Absatz). Das wird mit der Beschwerde nicht in Zweifel gezogen. Eine notarielle Beurkundung über den Flächentausch hat das Verwaltungsgericht nicht festgestellt. Es hat jedoch angenommen, dass das zum Vermögensverlust führende Rechtsgeschäft über den Flächentausch nach dem 14. September 1935 wirksam geworden ist, so dass „nichts anderes gelten“ könne, „als wenn die Flächen zu diesem Zeitpunkt verkauft worden wä-

ren.“ (UA S. 11, unten). Für diese Auffassung spricht immerhin, dass ein nicht beurkundetes und damit gemäß § 125 BGB formnichtiges Verpflichtungsgeschäft über ein Grundstück gemäß § 313 Satz 2 BGB in der damals geltenden Fassung durch Auflassung und Eintragung des Eigentumsübergangs wirksam wurde. Ausgehend von dieser für die Hilfsbegründung des angefochtenen Urteils maßgeblichen Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts kam es nicht darauf an, ob die S. Erben bereits im Juli 1935 - also vor dem Stichtag 15. September 1935 - dem Flächentausch zugestimmt hatten, wie die Beschwerde geltend macht. Das Verwaltungsgericht hat somit kein entscheidungserhebliches Vorbringen der Klägerin übergangen. Weshalb die Annahme, der Aufschließungsvertrag stelle nicht das maßgebliche Kausalgeschäft für den Flächentausch bzw. die Auflassung dar, gegen Denkgesetze verstoßen soll, legt die Beschwerde nicht nachvollziehbar dar. Somit war eine Widerlegung der gesetzlichen Vermutung des Art. 3 Abs. 1 REAO anhand der - für in der Zeit vom 15. September 1935 bis zum 8. Mai 1945 erfolgte Veräußerungen maßgeblichen - Regelung des Art. 3 Abs. 3 a) REAO zu prüfen. Es war zu untersuchen, ob das Rechtsgeschäft seinem wesentlichen Inhalt nach auch ohne die Herrschaft des Nationalsozialismus abgeschlossen worden wäre. Gegen die im angegriffenen Urteil insoweit erfolgte Verneinung dieser Voraussetzung des Art. 3 Abs. 3 a) REAO durch das Verwaltungsgericht sind wirksame Verfahrensrügen mit der Beschwerde nicht vorgebracht worden.

- 21 2. Die von der Klägerin erhobenen Divergenzrügen (§ 132 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) greifen ebenfalls nicht durch.

- 22 Die Zulassung der Revision kommt in Betracht, wenn das Urteil des Verwaltungsgerichts von einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht. Die Divergenzrüge setzt die Darlegung voraus, dass dem angefochtenen Urteil ein entscheidungstragender Rechtssatz zugrunde liegt, der von einem ebensolchen entscheidungstragenden Rechtssatz der in der Beschwerde angegebenen höchstrichterlichen Entscheidung abweicht (stRspr, vgl. u.a. Beschluss vom 1. September 1997 - BVerwG 8 B 144.97 - Buchholz 406.11 § 128 BauGB

Nr. 50). Keine Divergenz in dem Sinne liegt dagegen vor, wenn das Verwaltungsgericht einen Rechtssatz aus der angeführten höchstrichterlichen Rechtsprechung vermeintlich unzutreffend angewendet hat.

- 23 Vorliegend zeigt die Beschwerde keinen Rechtssatzwiderspruch in dem beschriebenen Sinne auf, sondern bemängelt letztlich lediglich eine vermeintlich falsche Rechtsanwendung durch das Verwaltungsgericht.
- 24 a) Soweit die Klägerin hinsichtlich des angegriffenen Urteils des Verwaltungsgerichts eine Abweichung von dem vom Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 16. Dezember 1998 - BVerwG 8 C 14.98 - (Teltow-Seehof I) (a.a.O.) zu § 1 Abs. 6 VermG i.V.m. Art. 3 Abs. 3 REAO sinngemäß aufgestellten Rechtssatz rügt

„Liegt der Zwangsverkauf i.S.d. § 1 Abs. 6 VermG in einem Aufschließungsvertrag, der der zuständigen Kommune eine Abtretung von 25% der Grundstücksfläche für Gemeinbedarfszwecke gewährt und dem parzellierungswilligen jüdischen Eigentümer sowohl die Parzellierungsgenehmigung als auch die Aufhebung und Befreiung vom Bauverbot und eine damit einhergehende Vermarktbarkeit seiner Fläche für Bauzwecke verschafft, so ist im Wege einer Gesamtbetrachtung des erzielten wirtschaftlichen Ergebnisses zu prüfen, ob die Abtretung der Grundstücksfläche an die Kommune für Gemeinbedarfszwecke einerseits und die durch die Befreiung von Bauverbot und Erteilung der Parzellierungsgenehmigung dem jüdischen Eigentümer vermittelte Werterhöhung andererseits in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Die Verfolgungsvermutung lässt sich dadurch widerlegen, dass die Angemessenheit dieses Verhältnisses bewiesen wird.“
(S. 40 der Beschwerdebegründung),

liegt keine Divergenz im dargelegten Sinne vor.

- 25 Zwar hat das Verwaltungsgericht seinem angegriffenen Urteil den von der Klägerin sinngemäß formulierten tragenden Rechtssatz zu § 1 Abs. 6 VermG i.V.m. Art. 3 Abs. 2 REAO zugrunde gelegt,

„Gibt es Modifikationen eines ursprünglich abgeschlossenen Aufschließungsvertrages durch entsprechenden Flächenaustausch, so ist nur noch darauf abzustellen, ob dieser Flächenaustausch zulasten des jüdischen Eigentümers diesem eine geringerwertige bebaubare Fläche zuspricht, als das nach dem ursprünglichen Aufschließungsvertrag der Fall war. Es ist jedoch keine Gesamtbetrachtung der Angemessenheit des Aufschließungsvertrages unter Berücksichtigung der Austauschmodifikationen anzustellen.“ (S. 41 der Beschwerdebegründung).

- 26 Diese Rechtssätze widersprechen jedoch einander nicht. Das Bundesverwaltungsgericht hat sich in seinem Urteil vom 16. Dezember 1998 angesichts des damals zugrunde liegenden Sachverhalts nur mit dem Abschluss eines Aufschließungsvertrages und einer darauf beruhenden Veräußerung eines Grundstücks befasst. Dagegen enthält das Urteil keine Ausführungen dazu, welches das maßgebliche Rechtsgeschäft bei der anschließend erfolgten Änderung eines solchen Aufschließungsvertrages ist und ob bei der Prüfung der Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung auch dann noch auf den Aufschließungsvertrag in seiner Gesamtheit oder isoliert auf das Rechtsgeschäft abzustellen ist, mit dem dieser geändert wird und neue Verpflichtungen begründet werden. Im Übrigen ist der von der Beschwerde genannte Rechtssatz des Verwaltungsgerichts mit Blick auf die Hilfsbegründung des angegriffenen Urteils nicht entscheidungstragend.
- 27 b) Auch die weitere hinsichtlich der Bestimmung des maßgeblichen Rechtsgeschäfts von der Klägerin geltend gemachte Divergenz zwischen dem vom Bundesverwaltungsgericht zu § 1 Abs. 6 VermG u.a. im Urteil vom 16. Dezember 1998 - (Teltow-Seehof I) (a.a.O.) - (unter Rückgriff auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 13. Juli 1960 - IV ZR 25/60 - MDR 1960, 1002) sinngemäß aufgestellten Rechtssatz

„Ein Vermögensverlust i.S.d. § 1 Abs. 6 VermG bzw. eine Veräußerung i.S.d. Art. 3 REAO, auf den § 1 Abs. 6 VermG letztlich Bezug nimmt, liegt nicht erst bei der dinglichen Eigentumsübertragung, sondern bereits beim Abschluss des Kausalgeschäfts vor, mit dem sich der Veräußerer in bindender Weise wirtschaftlich des Vermögensgegenstandes entäußert hatte und das den Erwerbenden letztlich den durchsetzbaren Anspruch auf Übereignung

des Vermögenswertes verschafft.“ (S. 51 der Beschwerdebeurteilung)

und einem vom Verwaltungsgericht im angegriffenen Urteil aufgestellten abstrakten Rechtssatz zu derselben Vorschrift ist nicht ersichtlich. Das Verwaltungsgericht hat nicht den ihm in der Beschwerde (S. 53 der Beschwerdebeurteilung) unterstellten Rechtssatz

„Selbst wenn die verbindliche Abänderung eines Kausalgeschäfts, das der späteren Verfügung über Vermögen des jüdischen Eigentümers zugrunde lag, noch vor dem Stichtag am 14./15.09.1935 lag, ist für die Frage, zu welchem Zeitpunkt der Vermögensverlust i.S.d. § 1 Abs. 6 VermG und des Rückerstattungsrechts erfolgte (offenbar gemeint: erfolgte), nicht auf den Zeitpunkt der endgültigen Verbindlichkeit des modifizierten Kausalgeschäfts, sondern auf dessen dinglichen Vollzug, konkret die Auflassung abzustellen.“

aufgestellt.

- 28 In der Beschwerdebeurteilung wird auch keine genaue Fundstelle eines solchen vom Verwaltungsgericht im angegriffenen Urteil vermeintlich formulierten Satzes angegeben. Das Verwaltungsgericht hat vielmehr auf Seite 9 seines Urteils im dritten Absatz den auch von der Klägerin in der Beschwerdebeurteilung in Bezug genommenen Rechtssatz aus dem Teltow-Seehof I-Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 16. Dezember 1998 herangezogen, wonach das sowohl für die gesetzliche Vermutung (Art. 3 Abs. 1 REAO) als auch für ihre Widerlegung nach Art. 3 Abs. 2 und 3 REAO maßgebliche Rechtsgeschäft nicht das Verfügungsgeschäft, sondern das zugrunde liegende Verpflichtungsgeschäft ist. In der Hauptbeurteilung des angegriffenen Urteils wird dementsprechend dann ausgeführt, dass die streitgegenständliche Fläche zwar nicht zu den Flächen gehörte, die ursprünglich Gegenstand des Aufschließungsvertrages waren; sie sei „aber tatsächlich genauso behandelt (worden), so dass in der Sache kein Unterschied besteht.“ Der „Austausch der Flächen bezüglich der Bebaubarkeit sowie die anschließende Übereignung an die Stadtgemeinde T.“ stelle „sich damit ebenso als Veräußerungsgeschäft dar, das sich nach Art. 3 Abs. 1 REAO bemisst.“ Grund dafür war offenkundig, dass das Verwaltungsge-

richt kein wirksames oder auch nur förmliches Rechtsgeschäft festzustellen vermochte, mit dem der Flächentausch förmlich vereinbart worden wäre. Es hat deshalb den faktisch durchgeführten Flächentausch im Rahmen des Art. 3 REAO so behandelt, als wäre er rechtsgeschäftlich zustande gekommen. Da das Verwaltungsgericht hinsichtlich des Zeitpunktes dieses Rechtsgeschäfts keine tatrichterliche Feststellungen treffen konnte und dieser Zeitpunkt nach den hier maßgeblichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts letztlich unaufgeklärt geblieben ist, hat es den Zeitpunkt der am 13. Juli 1939 erfolgten Auflassung des Grundstücks an die Klägerin als Wirksamkeitszeitpunkt des Verpflichtungsgeschäfts angesehen. Die damit erfolgte zeitliche Gleichsetzung von Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft bedeutet jedoch nicht, dass das Verwaltungsgericht Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft als solche miteinander gleichgesetzt hätte. Das Verwaltungsgericht hat lediglich, mangels anderer Anhaltspunkte, für den Zeitpunkt des maßgeblichen Verpflichtungsgeschäfts den Zeitpunkt des Verfügungsgeschäfts herangezogen und ist damit nicht von dem von der Klägerin bezeichneten Rechtssatz des Bundesverwaltungsgerichts abgewichen. Ob es sich dabei um eine fehlerhafte Anwendung dieses Rechtssatzes handelt, kann hier offenbleiben, da eine solche keine Divergenz im Sinne des § 132 Abs. 2 Nr. 2 VwGO begründen könnte.

- 29 3. Die Rechtssache hat auch nicht die grundsätzliche Bedeutung (§ 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO), die ihr die Beschwerde beimisst.
- 30 Die Grundsatzrüge setzt die Formulierung einer bestimmten, höchstrichterlich noch ungeklärten und für die Revisionsentscheidung erheblichen Rechtsfrage des revisiblen Rechts voraus, der eine allgemeine, über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukommt (stRspr, vgl. u.a. Beschluss vom 19. August 1997- BVerwG 7 B 261.97 - Buchholz 310 § 133 VwGO <n.F.> Nr. 26). Der Beschwerdeführer muss darlegen (§ 133 Abs. 3 Satz 3 VwGO), dass gerade eine Regelung des revisiblen Rechts in dem angestrebten Revisionsverfahren eine entscheidungserhebliche klärungsbedürftige rechtsgrundsätzliche Frage aufwirft (Beschlüsse vom 9. März 1984 - BVerwG 7 B 238.81 - Buchholz 401.84, Benutzungsgebühren Nr. 49 und vom 15. Juni 2009 - BVerwG 6 B 12.09 -). Das leistet die Beschwerdebegründung nicht.

- 31 a) Bei den ersten drei in der Beschwerde (S. 46 f. der Beschwerdebegründung) aufgeworfenen Rechtsfragen

„Nach welchen Kriterien ist die Frage der Angemessenheit der Gegenleistung bei einem ‚Zwangsvverkauf‘ im Sinne des § 1 Abs. 6 VermG oder einem, einem solchen ‚Zwangsvverkauf‘ gleichstehenden Rechtsgeschäft zu bewerten, wenn nach Abschluss des Kausalgeschäfts Abänderungen im Bereich der Leistungen und/oder Gegenleistungen dieses Kausalgeschäfts vorgenommen werden?

Ist danach im Rahmen einer Gesamtschau zu prüfen, ob der modifizierte Vertrag noch eine Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung im Ergebnis erkennen lässt oder ist isoliert nur die Frage zu untersuchen, ob die abgeänderten Konditionen im Vergleich zu den ursprünglichen Konditionen des Kausalgeschäfts eine Schlechterstellung des jüdischen Veräußerers erkennen lässt (offenbar gemeint: lassen)?

Falls Letzteres zugrunde zu legen ist, gilt dies nicht nur in dem Fall, in dem im ursprünglichen Kausalgeschäft bereits ein einklagbarer Rechtsanspruch des jüdischen Veräußerers auf eine bestimmte Gegenleistung festgelegt wurde und dieser später zu seinem Nachteil reduziert wird oder gilt das auch in solchen Fällen, in denen sich aus dem Kausalgeschäft deswegen noch kein endgültig einklagbarer Rechtsanspruch ergibt, weil dieses unter dem Vorbehalt der Beibringung bestimmter weiterer Leistungen des jüdischen Veräußerers z.B. von Zustimmungserklärung und/oder dem Vorbehalt weiterer Genehmigungen, die zum Vollzug des Kausalgeschäfts erforderlich sind, steht und so gesehen sich mit der Modifikation der Gegenleistung, bedingt durch die Nichterfüllung bestimmter zusätzlicher Leistungen des jüdischen Erben bzw. die Nichterteilung von Genehmigungen nur ein wirtschaftliches Risiko des Ausgangsvertrages realisiert?“

ist ein grundsätzlicher Klärungsbedarf in dem angestrebten Revisionsverfahren nicht ersichtlich.

- 32 In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist bereits geklärt, dass bei der Prüfung, ob für einen Vermögensverlust ein angemessener Kaufpreis im Sinne des Art. 3 Abs. 2 REAO geleistet wurde, das konkrete zum Vermögens-

verlust führende Rechtsgeschäft maßgeblich ist; an ihm sind die Widerlegungstatbestände des Art. 3 Abs. 2 und 3 REAO zu messen (stRspr, vgl. u.a. Urteile vom 16. Dezember 1998 <Teltow-Seehof I>, a.a.O., S. 157 und vom 24. Februar 1999 - BVerwG 8 C 15.98 - <Teltow-Seehof II> BVerwGE 108, 303 <304> = Buchholz 428 § 1 Abs. 6 VermG Nr. 1).

- 33 Ob bei einer Änderung eines Aufschließungsvertrages, die ihrerseits ein schädigendes Ereignis im Sinne des § 1 Abs. 6 VermG darstellt, die Frage des angemessenen Kaufpreises im Sinne des Art. 3 Abs. 2 REAO isoliert nur anhand der Änderung oder stattdessen im Rahmen einer Gesamtbetrachtung des geänderten Vertrages zu bewerten ist, hängt davon ab, ob die Änderung selbst einen diskriminierenden Zwangsverkauf im Sinne des § 1 Abs. 6 VermG bewirkt hat, so dass eine isolierte Betrachtung geboten ist, oder ob die Änderung aus sich heraus wertneutral ist.
- 34 Bei der rechtsgeschäftlichen Änderung eines Vertrages, durch die ein Verfolgter im Sinne des Art. 3 Abs. 1 REAO verpflichtet wird, einen konkreten Vermögensgegenstand aufzugeben, zu dessen Aufgabe er durch den vorher unveränderten Vertrag noch nicht verpflichtet war, liegt deshalb auf der Hand und bedarf keiner weiteren Klärung in einem Revisionsverfahren, dass nicht der ursprüngliche Vertrag, sondern die Änderung desselben zum Vermögensverlust führt und demzufolge das maßgebliche Rechtsgeschäft ist.
- 35 Werden nach Abschluss des (ersten) ursprünglichen Kausalgeschäfts, das im Sinne von Art. 3 Abs. 2 REAO ein angemessenes Verhältnis von Leistung und Gegenleistung der Vertragsparteien vorsah, rechtsgeschäftliche Abänderungen im Bereich der Leistungen und/oder Gegenleistungen dieses Kausalgeschäfts vorgenommen, so ist die Angemessenheit (Art. 3 Abs. 2 REAO) im Hinblick auf das dafür maßgebliche Rechtsgeschäft zu prüfen; dies ist das Kausalgeschäft in der durch die rechtsgeschäftlichen Änderungen bewirkten Fassung. Ein weitergehender entscheidungserheblicher Klärungsbedarf wird mit der Beschwerde im Hinblick auf das angestrebte Revisionsverfahren nicht dargetan. Im Übrigen sind die aufgeworfenen Fragen mit Blick auf die Nebenbegründung des angegriffenen Urteils auch nicht entscheidungserheblich.

- 36 b) Auch hinsichtlich der weiteren mit der Beschwerde (S. 58 der Beschwerdebegründung) aufgeworfenen Rechtsfrage

„Kommt es zu einer nachträglichen Abänderung des Vertragsgegenstandes eines Verpflichtungsgeschäfts, das einen Schädigungstatbestand i.S.d. § 1 Abs. 6 VermG darstellen kann und wird diese Abänderung der Konditionen des Verpflichtungsgeschäfts von allen an diesem Geschäft Beteiligten noch vor dem Stichtag am 14./15.09.1935 als verbindlich akzeptiert, kommt es aber erst nach diesem Datum zum dinglichen Vollzug dieses so modifizierten Verpflichtungsgeschäfts, ist dann für die Frage, in welchem Umfang i.S.d. Art. 3 REAO die Verfolgungsvermutung zu widerlegen ist, insbesondere für die Anwendung des Art. 3 Abs. 3 a) REAO auf den Zeitpunkt des dinglichen Vollzugs oder den Zeitpunkt der endgültigen und verbindlichen Einigung über die Modifikationen der Vertragskonditionen abzustellen?“

sind die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO nicht erfüllt. Wie bereits oben dargelegt, geht diese Frage von Voraussetzungen aus, die im Widerspruch zu den Feststellungen des Verwaltungsgerichts im angefochtenen Urteil stehen. Das Verwaltungsgericht ist in Übereinstimmung mit der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts davon ausgegangen, dass für die Prüfung der Angemessenheit eines Kaufpreises im Sinne des Art. 3 Abs. 2 REAO nicht auf das den Vermögensverlust konkret herbeiführende Verfügungsgeschäft, sondern auf das der Verfügung zugrunde liegende schuldrechtliche Kausalgeschäft abzustellen ist (UA S. 9). Es hat insoweit festgestellt, dass die streitgegenständliche Fläche zwar nicht zu den Flächen gehörte, die ursprünglich Gegenstand des Aufschließungsvertrages waren. Sie sei aber „tatsächlich so behandelt“ worden, „so dass in der Sache kein Unterschied“ bestehe und demzufolge „der Austausch der Flächen bezüglich der Bebaubarkeit sowie die anschließende Übereignung an die Stadtgemeinde T.“ sich „ebenso als Veräußerungsgeschäft“ darstelle, „das sich nach Art. 3 Abs. 1 REAO bemisst.“ Da es eine notarielle Beurkundung über den Flächentausch nicht feststellen konnte und da gemäß § 125 BGB ein formnichtiges Verpflichtungsgeschäft über ein Grundstück gemäß § 313 Satz 2 BGB in der damals geltenden Fassung durch Auflassung und Eintragung des Eigentumsübergangs wirksam

wurde, hat das Verwaltungsgericht angenommen, dass das zum Vermögensverlust führende Rechtsgeschäft über den Flächentausch jedenfalls nach dem 14. September 1935 wirksam geworden ist, so dass „nichts anderes gelten“ könne, „als wenn die Flächen zu diesem Zeitpunkt verkauft worden wären.“ (UA S. 11, unten). Das Verwaltungsgericht hat entgegen der von der Klägerin in der aufgeworfenen Rechtsfrage enthaltenen Behauptung keineswegs eine dahingehende Feststellung getroffen, dass eine „Abänderung der Konditionen des Verpflichtungsgeschäfts von allen an diesem Geschäft Beteiligten noch vor dem Stichtag am 14./15.09.1935 als verbindlich akzeptiert“ worden sei.

- 37 4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 und § 162 Abs. 3 VwGO. Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 47 Abs. 1 und 3 i.V.m. § 52 Abs. 1 GKG. Bei Zugrundelegung eines Grundstückswertes von 50 €/qm ergibt sich daraus für die Fläche von 9 008 qm der festgesetzte Streitwertbetrag von 450 400 €.

Dr. Christ

Dr. Deiseroth

Hook