



BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

BESCHLUSS

BVerwG 8 B 33.11
VG 1 K 1387/07

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 8. Senat des Bundesverwaltungsgerichts
am 23. September 2011
durch die Richterinnen am Bundesverwaltungsgericht Dr. von Heimburg,
Dr. Hauser und Dr. Held-Daab

beschlossen:

Das Urteil des Verwaltungsgerichts Potsdam vom 5. August 2010 wird aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Verwaltungsgericht zurückverwiesen.

Die Entscheidung über die Kosten des Beschwerdeverfahrens bleibt der Schlussentscheidung vorbehalten.

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Beschwerdeverfahren auf 204 515,75 € festgesetzt.

G r ü n d e :

- 1 Die Klägerin begehrt die Verpflichtung des Beklagten festzustellen, dass der Erbengemeinschaft nach Frau Gerda B. gemäß § 16 Abs. 1 Investitionsvorranggesetz (InvVG) ein Anspruch auf Auskehr des Erlöses aus der Veräußerung des mit einem Mietwohnhaus bebauten Grundstücks G.straße ... in B., Flur ..., Flurstück ... zusteht. Das Verwaltungsgericht hat die im Termin zur mündlichen Verhandlung gestellten Beweisanträge der Klägerin abgelehnt und die Klage abgewiesen, weil eine Überschuldung im Sinne des § 1 Abs. 2 VermG im Zeitpunkt des Eigentumsverzichts der Erblasserin nicht unmittelbar bevorgestanden habe. Die Revision gegen dieses Urteil hat es nicht zugelassen.
- 2 Die dagegen erhobene Beschwerde der Klägerin ist begründet, weil das angegriffene Urteil auf den geltend gemachten Verfahrensmängeln beruht (§ 132 Abs. 2 Nr. 3 VwGO). Das Verwaltungsgericht hat den ersten Beweisantrag der Klägerin, der die Feststellung des Beleihungswerts betraf, mit fehlerhafter Begründung abgelehnt (§ 86 Abs. 2 VwGO; dazu 1.). Darüber hinaus hat es seine Pflicht verletzt, das nach seiner materiell-rechtlichen Rechtsauffassung entscheidungserhebliche Vorliegen eines Reparaturstaus und den Umfang der im Verzichtszeitpunkt unaufschiebbar notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen von Amts wegen aufzuklären (§ 86 Abs. 1 VwGO). Seiner Feststellung, der Instandsetzungsbedarf übersteige nicht den Beleihungswert, liegen eine aktenwidrige Feststellung des Beleihungswerts und eine selektive Auswertung des Prozessstoffs zugrunde, die entscheidungserhebliches Vorbringen der Klägerin

nicht berücksichtigt. Damit hat das Verwaltungsgericht sowohl gegen den Überzeugungssatz (§ 108 Abs. 1 VwGO) als auch gegen das Recht der Klägerin auf rechtliches Gehör verstoßen (Art. 103 Abs. 1 GG, § 108 Abs. 2 VwGO; dazu 2.). Der Beschwerde bleibt der Erfolg auch nicht etwa versagt, weil das angegriffene Urteil aus anderen Gründen im Ergebnis richtig wäre (dazu 3.).

- 3 1. Zu Unrecht hat das Verwaltungsgericht den ersten Beweisantrag der Klägerin, der das Einholen eines Sachverständigengutachtens zum Beweis eines im Verzichtszeitpunkt auf Null reduzierten Beleihungswertes des Grundstücks zum Gegenstand hat, als nicht unter § 86 Abs. 2 VwGO fallenden Ausforschungsbeweis antrag qualifiziert. Der gestellte Antrag bezeichnet Beweisthema und Beweismittel; er stellt auch keine willkürlichen, völlig aus der Luft gegriffenen Behauptungen ohne jede Tatsachengrundlage auf. Vielmehr ergibt sich die tatsächliche Grundlage der unter Beweis gestellten Behauptung aus dem Klagevorbringen zur Höhe des Ertragswerts, den die Klägerin niedriger beziffert als das Verwaltungsgericht, und aus ihrem Vortrag zum Kostenaufwand für unaufschiebbar notwendige Instandsetzungsarbeiten, den sie auf der Grundlage der zu den Akten gereichten Kostenansätze höher veranschlagt.

- 4 Die verwaltungsgerichtliche Alternativbegründung zur Ablehnung des ersten Beweisantrags ist ebenfalls fehlerhaft. Ihr lässt sich nicht entnehmen, dass die unter Beweis gestellte Tatsache nicht entscheidungserheblich wäre, weil es auf ihr Vorliegen nach der materiell-rechtlichen Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts für den Ausgang des Rechtsstreits nicht ankäme. Vielmehr begründet das Verwaltungsgericht die Unerheblichkeit der zu beweisenden Tatsache sinngemäß mit der Erwägung, auf den vom Sachverständigen zu ermittelnden Beleihungswert komme es nur unter der Voraussetzung einer bestimmten Kreditvergabepraxis der Sparkasse an. Eine solche Erwägung kann die Ablehnung des Beweisantrags nicht rechtfertigen, gleich ob auf den Wortlaut des vom Verwaltungsgericht formulierten Vorbehalts oder auf seinen möglicherweise abweichenden Sinn abgestellt wird. Wörtlich genommen lässt der Vorbehalt offen, ob die Sparkasse von der als gerichtsbekannt bezeichneten Praxis, den Beleihungswert abweichend vom Einheitswert zu bestimmen, abgewichen wäre. Dann hätte das Verwaltungsgericht die Beweistatsache nicht als unerheblich

bezeichnen dürfen, ohne die offen gelassene Bedingung der Unerheblichkeit abschließend zu klären. Sollte das Verwaltungsgericht dagegen gemeint haben, die Beweistatsache sei unerheblich, weil die Sparkasse den Beleihungswert jedenfalls abweichend vom Einheitswert bestimmt hätte, ist seine Argumentation nicht nachvollziehbar, weil der Beweisantrag gerade darauf abzielt, einen vom Einheitswert abweichenden Beleihungswert zu belegen. Falls das Verwaltungsgericht - entgegen dem Wortlaut der Formulierung - zum Ausdruck bringen wollte, es gehe davon aus, die Sparkasse hätte als Beleihungswert in jedem Fall den Einheitswert angenommen, beruhte die Ablehnung des Beweisantrags auf einer unzulässigen Vorwegnahme der Beweiswürdigung. Sie spricht der sachverständigen Ermittlung des Beleihungswerts jeden Beweiswert ab, weil sie eine andere, zudem hypothetische Tatsache - eine dem Einheitswert entsprechende Festlegung der Sparkasse, falls diese über einen Kredit zu entscheiden gehabt hätte - unterstellt und dieser einen höheren Beweiswert zumisst. Diese Argumentation war auch nicht etwa verfahrensrechtlich fehlerfrei, weil sie auf eine - für die Prüfung von Verfahrensfehlern zugrunde zu legende - materiell-rechtliche Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts zurückzuführen wäre, nach der der Beleihungswert stets dem Einheitswert entspräche. Vielmehr geht das angegriffene Urteil im Ansatz zutreffend davon aus, dass der Beleihungswert grundsätzlich aus der Differenz von Zeitwert und grundstücksbezogenen Belastungen zu ermitteln ist und der Einheitswert nur für eine näherungsweise Berechnung herangezogen werden kann, insbesondere, wenn der notwendige Reparaturaufwand schon bei überschlägiger Berechnung deutlich vom Betrag des Einheitswerts abzüglich bestehender Verbindlichkeiten abweicht (vgl. Urteile vom 16. März 1995 - BVerwG 7 C 39.93 - BVerwGE 98, 87 <90 ff., 94> = Buchholz 428 § 1 VermG Nr. 39 und vom 11. Februar 1999 - BVerwG 7 C 4.98 - BVerwGE 108, 281 <284> = Buchholz 428 § 1 Abs. 2 VermG Nr. 1).

- 5 2. Zudem ist das Verwaltungsgericht aktenwidrig davon ausgegangen, der Einheitswert des Grundstücks betrage 48 500 M. Die im Termin zur mündlichen Verhandlung vorgelegte Bescheinigung, nach der der Einheitswert auf den 1. Januar 1948 nur 41 600 M betrug, hat es bei seiner Entscheidungsfindung übergangen. Darin liegt eine den Überzeugungsgrundsatz (§ 108 Abs. 1

VwGO) verletzende selektive Verwertung des Prozessstoffs. Sie verstößt gegen die Verpflichtung des Gerichts, seiner Überzeugungsbildung das gesamte Prozessmaterial vollständig und zutreffend zugrunde zu legen (vgl. Urteil vom 5. Juli 1994 - BVerwG 9 C 158.94 - BVerwGE 96, 200 <208 ff.> = Buchholz 402.25 § 1 AsylVfG Nr. 174).

- 6 Die Pflicht zur vollständigen Verwertung des Prozessstoffs und das von der Beschwerdebegründung ebenfalls geltend gemachte Recht der Klägerin auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG, § 108 Abs. 2 VwGO) hat das Verwaltungsgericht außerdem mit der Annahme verletzt, im Zeitpunkt des Verzichts habe ein Reparaturstau vorgelegen. Es hat diese Feststellung getroffen, ohne gegenteiliges, nach seiner materiell-rechtlichen Rechtsauffassung entscheidungserhebliches Vorbringen der Klägerin zu berücksichtigen und sich mit den im Widerspruchsbescheid (S. 13 f.) aufgeführten Indizien gegen einen Reparaturstau auseinanderzusetzen. Das Klagevorbringen zur Ursächlichkeit der Sturm- und Brandschäden für den konkreten Reparaturbedarf und zur 1975 getroffenen Absprache wegen der Instandsetzung der Schornsteine hat es ebenso wenig gewürdigt wie die im Widerspruchsbescheid dargelegten, über dem „Soll“ liegenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen der Erblasserin und den dort hervorgehobenen Umstand, dass trotz der Einordnung des Hauses in die Bauzustandsstufe 3 weder Mängelanzeigen der Mieter noch staatliche Maßnahmen zur Durchsetzung der Instandhaltungspflicht auf Versäumnisse hindeuteten. Bei Berücksichtigung dieser Indizien hätte sich dem Verwaltungsgericht aufdrängen müssen zu klären, ob das Unterbleiben größerer Instandsetzungsmaßnahmen vor dem Verzicht darauf zurückzuführen war, dass trotz eines entsprechenden Instandsetzungsbedarfs und ausreichenden Mietreinertrags keine Instandsetzungsrücklagen gebildet worden waren, oder ob ein nennenswerter ungedeckter Reparaturbedarf erst 1972 und 1974 aus den Sturm- und Brandschäden entstand und aus anderen Gründen, etwa wegen des für private Eigentümer besonders spürbaren Mangels an Handwerkern und Baumaterialien, nicht in der Zeit vor dem Eigentumsverzicht gedeckt werden konnte (vgl. Urteil vom 16. März 1995 a.a.O. S. 96). Ob ein Reparaturstau vorlag, war nach der materiell-rechtlichen Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts für den Ausgang des Verfahrens auch erheblich. Der vom Verwaltungsge-

richt auf der Grundlage des Übernahmewertes errechnete Beleihungswert betrug ohne die fiktive Instandsetzungsrücklage lediglich 13 165,43 M und lag damit deutlich unter den nach Auffassung des Verwaltungsgerichts maximal begründbaren Instandsetzungskosten von rund 33 000 M, die seines Erachtens bei Notwendigkeit der 1982 vorgenommenen Reparaturen schon im Verzichtszeitpunkt anzusetzen wären. Angesichts dieser Diskrepanz durfte das Verwaltungsgericht eine drohende Überschuldung nicht ohne weitere Aufklärung des Reparaturstaus und des unabweisbaren Instandsetzungsbedarfs verneinen.

- 7 Wie die Beschwerdebegründung zutreffend darlegt, beruht das angegriffene Urteil auf diesen Verfahrensmängeln, da es sich allein auf das Fehlen einer Überschuldungslage stützt und keine selbstständig tragende Alternativbegründung enthält. Das Verwaltungsgericht hat weder einen Eigentumsverzicht im Sinne des § 1 Abs. 2 VermG abschließend verneint, noch die Ursächlichkeit nicht kostendeckender Mieten für eine eventuelle Überschuldung. Insbesondere hat es nicht festgestellt, dass eine etwaige Überschuldung maßgeblich auf die Altbelastung zurückzuführen wäre.

- 8 Der Beschwerde bleibt der Erfolg nicht etwa versagt, weil das angegriffene Urteil jedenfalls im Ergebnis richtig wäre (§ 144 Abs. 4 VwGO). Ein Verzicht im Sinne des § 1 Abs. 2 VermG kann auch bei Restschuldenerlass vorliegen (vgl. Urteil vom 11. Februar 1999 a.a.O. S. 284). Die Zusage mietfreien Wohnens oder einer geringen Leibrente genügt ebenfalls nicht, eine Verzichtserklärung als entgeltliche Veräußerung zu qualifizieren. Vielmehr bedarf es insoweit der Feststellung, ob der Umfang der Gegenleistung dem preisrechtlich zulässigen Kaufpreis nahegekommen wäre (Kimme, Offene Vermögensfragen, § 1 VermG, Stand: Oktober 1997, Rn. 162 ff.; Neuhaus, in: Fieberg/Reichenbach/Messerschmidt/Neuhaus, VermG, § 1, Stand: Juli 2004, Rn. 95). Davon kann mangels ausreichender verfahrensfehlerfreier Feststellungen des Verwaltungsgerichts nicht ausgegangen werden. Aus den Akten ergibt sich schließlich nicht, dass das Grundstück wegen der Altbelastungen bereits bei Gründung der DDR überschuldet gewesen wäre oder die auf die Altschulden zurückzuführenden Zins- und Tilgungsleistungen den aus der Immobilie gezogenen Erträgen praktisch gleichgekommen wären (vgl. Urteil vom 11. Februar 1999 a.a.O. S. 288 und

vom 2. Februar 2000 - BVerwG 8 C 25.99 - Buchholz 428 § 1 Abs. 2 VermG
Nr. 7).

- 9 Im Interesse der Verfahrensbeschleunigung macht der Senat von der Möglichkeit Gebrauch, die Sache wegen der Verfahrensfehler nach § 133 Abs. 6 VwGO zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Verwaltungsgericht zurückzuverweisen.
- 10 Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 1 GKG.

Dr. von Heimburg

Dr. Hauser

Dr. Held-Daab