

BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

BVerwG 8 C 1.04
VG 1 A 177/00 HAL

Verkündet
am 25. Mai 2005
Salli-Jarosch
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 8. Senat des Bundesverwaltungsgerichts auf die mündliche Verhandlung vom 25. Mai 2005 durch die Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. P a g e n k o p f und G o l z e , die Richterin am Bundesverwaltungsgericht Dr. v o n H e i m b u r g , den Richter am Bundesverwaltungsgericht P o s t i e r und die Richterin am Bundesverwaltungsgericht Dr. H a u s e r

für Recht erkannt:

Das Urteil des Verwaltungsgerichts Halle vom 7. Juli 2003 wird aufgehoben.

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

Die Entscheidung über die Kosten bleibt der Schlussentscheidung vorbehalten.

G r ü n d e :

I.

Die Kläger wenden sich gegen die vermögensrechtliche Rückübertragung eines Grundstücks an die Beigeladene durch Bescheid des Beklagten.

Das ursprünglich den Rechtsvorgängern der Beigeladenen gehörende, 410 m² große Grundstück wurde im Jahre 1975 von dem staatlichen Treuhänder in das Eigentum des Volkes verkauft. Im Jahre 1979 pachteten die Kläger das Grundstück vom Rat der Gemeinde und errichteten mit dessen Genehmigung zunächst ein Stallgebäude und 1988 eine Garage. Ein dingliches Nutzungsrecht wurde ihnen nicht verliehen. Auf ihren Antrag vom 25. Mai 1990 erwarben sie mit notariellem Kaufvertrag vom 13. August 1990 das Grundstück vom Rat der Gemeinde. Ihre Eintragung als Eigentümer im Grundbuch erfolgte am 11. Oktober 1991.

Auf Antrag vom 7. September 1990 übertrug der Beklagte der Beigeladenen mit Bescheid vom 27. März 1998 u.a. das streitbefangene Grundstück zurück. Zur Begründung führte er aus, die Beigeladene sei Berechtigte im Sinne des Vermögensgesetzes. Die Rückübertragung des Grundstücks sei auch nicht ausgeschlossen, weil die Kläger zwischen dem 8. Mai 1945 und dem 18. Oktober 1989 weder Eigentum begründet noch ein dingliches Nutzungsrecht erworben hätten.

Dagegen erhoben die Kläger Widerspruch mit dem Hinweis, dass sie das Grundstück mit entsprechender staatlicher Genehmigung bebaut hätten. Das Regierungspräsidium Halle - Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen Sachsen-Anhalt - wies den Widerspruch mit Widerspruchsbescheid vom 6. Juni 2000 im Wesentlichen mit der Begründung zurück, dass ein redlicher Erwerb schon deshalb ausgeschlossen sei, weil die Kläger das Grundstück erst nach In-Kraft-Treten des Vermögensgesetzes erworben hätten. Zudem fehle es an der grundsätzlich erforderlichen Grundstücksverkehrsgenehmigung.

In ihrer Klage haben die Kläger darauf hingewiesen, dass die erforderliche Grundstücksverkehrsgenehmigung am 2. Oktober 1991 erteilt worden sei, so dass der Restitution die wirksame Verfügung über den Vermögenswert entgegenstehe.

Die Kläger haben beantragt,

den Bescheid des Beklagten vom 27. März 1998 in der Fassung des Widerspruchsbescheides des Regierungspräsidiums Halle - Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen Sachsen-Anhalt - vom 6. Juni 2000 insoweit aufzuheben, als damit das Grundstück der Gemarkung E., Flur 6, Flurstück 277/3 (gemeint ist: 227/3), eingetragen im Grundbuch von E., Blatt 532, an die Beigeladene zurückübertragen wird.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen,

und angeführt, dass eine Grundstücksverkehrsgenehmigung nicht erteilt worden sei.

Die Beigeladene hat keinen Antrag gestellt.

Das Verwaltungsgericht hat die Klage mit Urteil vom 7. Juli 2003 als unbegründet abgewiesen und im Wesentlichen ausgeführt: Auf redlichen Erwerb könnten sich die Kläger schon deswegen nicht berufen, weil sie das Grundstück erst am 11. Oktober 1991 durch Eintragung im Grundbuch erworben hätten. Auf die Frage, ob den Klägern eine Grundstücksverkehrsgenehmigung erteilt worden sei, komme es nicht an. Denn das Grundstück müsste auch dann an die Beigeladene restituiert werden, wenn den Klägern eine entsprechende Genehmigung erteilt worden sei. Lediglich in den Fällen, in denen ein Grundstück vom Verfügungsberechtigten an einen Dritten weiterveräußert worden sei, könne eine erteilte Grundstücksverkehrsgenehmigung eine Rolle spielen. So liege der Fall hier aber nicht.

Gegen dieses Urteil richtet sich die vom Bundesverwaltungsgericht zugelassene Revision der Kläger, mit der sie die Verletzung materiellen Rechts rügen.

Sie beantragen:

1. Das Urteil des Verwaltungsgerichts Halle vom 7. Juli 2003 wird abgeändert.
2. Der Bescheid des Beklagten vom 27. März 1998 und der Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Halle - Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen Sachsen-Anhalt - vom 6. Juni 2000 werden insoweit aufgehoben, als darin das Grundstück der Gemarkung E., Flur 6, Flurstück 227/3 rückübertragen wird.

Der Beklagte tritt der Revision entgegen.

Die Beigeladene verteidigt das erstinstanzliche Urteil.

II.

Die Revision ist mit der Maßgabe der Zurückverweisung an das Verwaltungsgericht begründet. Das Verwaltungsgericht verstößt mit seiner Ansicht gegen Bundesrecht, dass es für die Existenz des Restitutionsanspruchs der Beigeladenen nicht auf die Frage ankomme, ob den Klägern eine Grundstücksverkehrsgenehmigung erteilt wor-

den sei (1.). Ob eine Grundstücksverkehrsgenehmigung vorliegt, steht jedoch zur Gewissheit des Senats nicht fest (2.). Deshalb war die Sache an das Verwaltungsgericht zur weiteren Verhandlung und Entscheidung gemäß § 144 Abs. 3 Nr. 3 VwGO zurückzuverweisen (3.).

1. Der Restitutionsanspruch erlischt nach § 3 Abs. 4 Satz 3 VermG, wenn nach In-Kraft-Treten des Vermögensgesetzes über das restitutionsbelastete Grundstück verfügt worden ist (vgl. Urteil vom 28. August 1997 - BVerwG 7 C 63.96 - Buchholz 428 § 3 VermG Nr. 20). Nichts anderes gilt, wenn die Verfügung zwar vor In-Kraft-Treten des Vermögensgesetzes (29. September 1990) getroffen, aber erst danach wirksam wurde. Mit In-Kraft-Treten des Vermögensgesetzes hatte auch in diesen Fällen der Berechtigte - soweit kein anderer Ausschlussgrund vorlag - zunächst einen Rückübertragungsanspruch erlangt. Dieser richtete sich gegen denjenigen, der im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Vermögensgesetzes Verfügungsberechtigter (§ 2 Abs. 3 VermG) war. Dies ist der Veräußerer des Vermögenswertes gewesen, da er noch Eigentümer war. Verlor der Verfügungsberechtigte dann das Eigentum an dem Vermögenswert dadurch, dass die Verfügung über den Vermögenswert wirksam und der Eigentumsübergang im Grundbuch eingetragen wurde, tritt auch hier an die Stelle des Rückübertragungsanspruchs der Anspruch auf Auskehr des Erlöses gemäß § 3 Abs. 4 Satz 3 VermG (Beschluss vom 1. September 2004 - BVerwG 7 B 47.04 - Buchholz 428 § 3 VermG Nr. 52).

Die Kläger haben aufgrund des notariellen Kaufvertrages vom 13. August 1990 das Eigentum an dem Grundstück erworben. Der Kaufvertrag war zunächst schwebend unwirksam, da er der Grundstücksverkehrsgenehmigung bedurfte (§ 2 Abs. 1 Buchstabe a der Grundstücksverkehrsverordnung vom 15. Dezember 1977 - GBl 1978 I S. 73 - GVVO). Ob eine Grundstücksverkehrsgenehmigung vorliegt, steht jedoch für den Senat mangels entsprechender Tatsachenfeststellung seitens der Vorinstanz und auch nach der Aktenlage nicht mit jedem vernünftigen Zweifel ausschließender Gewissheit fest.

2. Die mittels Maschinenschrift erstellte Erklärung vom 2. Oktober 1991 auf der notariell beglaubigten Abschrift des Kaufvertrages ("zusätzliches Flurstück wird nachträglich genehmigt") trägt zwar die Unterschrift der damaligen Leiterin der Finanzverwal-

tung des Kreises Qu. Dies ergibt ein Vergleich mit den im Revisionsverfahren vorgelegten Mustern von Grundstücksverkehrsgenehmigungen (Bd. I a 142, 143). Es spricht auch einiges dafür, dass sich der Text auf das streitbefangene Grundstück bezieht. Es wurde erst nachträglich in den Kaufantrag für zwei andere Flurstücke (Nr. 227/1, 228/1) einbezogen (vgl. Bd. II 82, 81). Diese Grundstücke bedurften keiner Grundstücksverkehrsgenehmigung; denn für sie waren Nutzungsrechte verliehen und preisrechtliche Unbedenklichkeitserklärungen erteilt gewesen (vgl. § 5 Abs. 4 der Durchführungsverordnung zum Gesetz über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 15. März 1990 - GBl I S. 158). Auch die an die Kläger gerichtete Aufforderung des Grundbuchamts Qu. vom 14. Oktober 1991, Gebühren einzuzahlen, enthält den Zusatz: "Bodenkaufvertrag wurde nachträglich genehmigt". Aber der Beklagte bestreitet, dass die Erklärung vom 2. Oktober 1991 die Zustimmung zu dem hier fraglichen Vertrag über den Grundstückserwerb beinhaltet. Es sei fraglich, was der Text aussagen sollte. Angesichts dieser unsicheren Tatsachenlage kann der Senat nicht von einem feststehenden Sachverhalt ausgehen.

3. Das Verwaltungsgericht wird sich - etwa durch Vernehmung der ehemaligen Leiterin der Finanzverwaltung oder Beiziehung der einschlägigen Grundbuchakten - Klarheit über das Gewollte und darüber verschaffen müssen, wie das Erklärte verstanden werden konnte.

Der Einwand des Beklagten, die Grundstücksverkehrsgenehmigung sei schon deshalb unwirksam, weil sie nicht auf einem entsprechenden Vordruck erteilt worden sei (Bd. I a 141), überzeugt jedoch nicht. Die Grundstücksverkehrsverordnung in der Fassung vom 18. April 1991 (BGBl I S. 999) hatte für den Erlass der Grundstücksverkehrsgenehmigung keine bestimmte Form vorgeschrieben. Eine bestimmte Genehmigungspraxis vermochte daran nichts zu ändern. Die Verkörperung eines Gedankeninhalts durch Schriftzeichen auf einem Schriftstück mit anderweitigem Inhalt würde auch im Einklang mit § 37 Abs. 2 Satz 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes des Bundes (VwVfG) stehen, welches nach dem Einigungsvertrag zu der Zeit im Land Sachsen-Anhalt galt (vgl. Anlage 1 zum Einigungsvertrag Kapitel II Sachgebiet B Abschnitt III Nr. 1). Voraussetzung war lediglich, dass die Schrift die erlassende Behörde zu erkennen gab und die Unterschrift oder die Namenswiedergabe des Behördenleiters enthielt (§ 37 Abs. 3 VwVfG). So könnte der Fall hier liegen. Mit der

Bekanntgabe an das Grundbuchamt, für das die Grundstücksverkehrsgenehmigung bestimmt war (§ 2 Abs. 2 Satz 1 GVVO), wäre der Bescheid erlassen gewesen (§§ 9, 41 Abs. 1 Satz 1 VwVfG) und wirksam geworden (§ 43 Abs. 1 Satz 1 VwVfG). Einer zusätzlichen Bekanntgabe gegenüber den Vertragsparteien oder Dritten hätte es zu seinem Wirksamwerden nicht bedurft. Zu prüfen bliebe allerdings, ob bei Vorliegen einer Genehmigung diese auch gegenüber der Beigeladenen bestandskräftig ist.

Dr. Pagenkopf

Golze

Dr. von Heimburg

Postier

Dr. Hauser

B e s c h l u s s

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Revisionsverfahren auf 4 230 € festgesetzt.

Dr. Pagenkopf

Golze

Dr. von Heimburg

Postier

Dr. Hauser

Sachgebiet:

BVerwGE: nein

Rechte offener Vermögensfragen

Fachpresse: nein

Rechtsquellen:

VermG § 3 Abs. 4 Satz 3

GVO § 1 Abs. 2, § 2 Abs. 1 Nr. 1, § 4 Abs. 1

GVVO §§ 1 ff.

Stichworte:

Grundstücksverkehrsgenehmigung; Form der -; Restitutionsausschluss.

Leitsatz:

Die Wirksamkeit einer Grundstücksverkehrsgenehmigung hing nach der GVVO nicht von einer bestimmten Form ab.

Urteil des 8. Senats vom 25. Mai 2005 - BVerwG 8 C 1.04

I. VG Halle vom 07.07.2003 - Az.: VG 1 A 177/00 HAL -