

Sachgebiet:

BVerwGE: nein

Fachpresse: ja

Treuhandgesetz, Kommunalvermögensgesetz und
Vermögenszuordnungsgesetz

Rechtsquelle/n:

EV	Art. 21, Art. 22
InVorG	§ 16 Abs. 1 Satz 1 und 3
VermG	§ 6 Abs. 1a Satz 3 und Abs. 6a Satz 3, 4 und 5
VZOG	§ 8 Abs. 4 Satz 2, § 13 Abs. 2 Satz 1 und 2

Stichworte:

Vermögenszuordnung; öffentliche Restitution; Zweck der öffentlichen Restitution; Rückübertragung; Rückübertragungsanspruch; Ausschluss der Rückübertragung; Rückgabeausschluss; rechtsgeschäftliche Veräußerung; Erlösauskehr; Erlösauskehranspruch; tatsächlich erzielter Erlös; vereinbarte Gegenleistung; Kaufpreis; tatsächlich zugeflossener Kaufpreis; Nachbewertungsklausel; Verkehrswert; maßgeblicher Zeitpunkt für die Bemessung des Verkehrswerts; spätere Wertänderungen; Mindererlös; Nachschusspflicht; Treuhandanstalt; Privatisierungsauftrag; Privatisierungshindernis; Aufbau Ost.

Leitsätze:

1. Der Anspruch des Berechtigten nach § 13 Abs. 2 Satz 1 VZOG auf Erlösauskehr richtet sich wie bei § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG nur auf den tatsächlich geflossenen Erlös. Auch Ansprüche aus Nachbewertungsklauseln sind erst dann Bestandteil des auszugehenden Erlöses, wenn entsprechende Zahlungen tatsächlich geleistet worden sind.
2. Der maßgebliche Zeitpunkt für die Bemessung des anstelle des Erlöses nach § 13 Abs. 2 Satz 2 VZOG zu zahlenden Verkehrswerts ist im Falle der rechtsgeschäftlichen Veräußerung der Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts. Vereinbarte Nachbewertungsansprüche haben als solche keinen Einfluss auf die Wertbemessung. Das schließt es nicht aus, dass die tatsächlichen Voraussetzungen, an die der Nachbewertungsanspruch anknüpft, in die Bewertung einfließen müssen, soweit sie bereits bei Vertragsabschluss wertbildend waren.
3. Im Falle eines Mindererlöses wahrt der Gesetzgeber die Interessen des Auskehrberechtigten durch den Anspruch auf Zahlung des Verkehrswerts unter den Voraussetzungen des § 13 Abs. 2 Satz 2 VZOG; eine Einbeziehung nicht realisierter Nachbewertungsansprüche in den Verkehrswert im Wege einer erweiternden Auslegung dieser Norm kommt daher nicht in Betracht.

Urteil des 3. Senats vom 25. Juni 2015 - BVerwG 3 C 17.14

I. VG Berlin vom 13. März 2014
Az: VG 29 K 254.12



BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

BVerwG 3 C 17.14
VG 29 K 254.12

Verkündet
am 25. Juni 2015

...
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 3. Senat des Bundesverwaltungsgerichts
auf die mündliche Verhandlung vom 25. Juni 2015
durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Kley und
die Richter am Bundesverwaltungsgericht Liebler, Dr. Wysk,
die Richterin am Bundesverwaltungsgericht Dr. Kuhlmann und
den Richter am Bundesverwaltungsgericht Rothfuß

für Recht erkannt:

Das Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin vom 13. März
2014 wird aufgehoben, soweit es nicht bereits durch den
Beschluss des Senats vom 27. Oktober 2014 (BVerwG
3 B 40.14) geschehen ist. In diesem Umfang wird es
ebenfalls zur anderweitigen Verhandlung und Entschei-
dung an das Verwaltungsgericht zurückverwiesen.

Die Kostenentscheidung bleibt der Schlussentscheidung
vorbehalten.

G r ü n d e :

I

- 1 Die Klägerin beansprucht als Rechtsnachfolgerin der Gemeinde T.
Wertausgleich für drei Grundstücke, die von Tochtergesellschaften der Beigela-
denen veräußert wurden.

- 2 Gegenstand der Revision ist der durch das Verwaltungsgericht zuerkannte Anspruch auf Festsetzung eines über den bisher gezahlten Betrag hinausgehenden Wertausgleichs für zwei dieser Grundstücke. Der Teil des Verfahrens, der den Wertausgleich für das dritte Grundstück betrifft, ist mittlerweile wieder beim Verwaltungsgericht anhängig, nachdem der Senat das insoweit klageabweisende Urteil in diesem Umfang auf die Beschwerde der Klägerin nach § 133 Abs. 6 VwGO aufgehoben und dorthin zurückverwiesen hat.

- 3 Die beiden hier noch maßgeblichen Flächen veräußerte die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH - im Folgenden: BVVG - an deren Nutzer zur Arrondierung ihrer Hausgrundstücke, und zwar das 983 m² große Flurstück 73/10 der Flur 2 der Gemarkung T. (im Folgenden: Flurstück 73/10) mit notariellem Vertrag vom 28. August 1996 zum Preis von 11 500 DM sowie das 962 m² große Flurstück 73/9 der Flur 2 der Gemarkung T. (im Folgenden: Flurstück 73/9) mit notariellem Vertrag vom 23. Juni 1997 zum Preis von 6 800 DM. Nach § 9 der jeweiligen Verträge verpflichteten sich die Käufer, die erworbenen Flächen ganz (Flurstück 73/9) oder teilweise (Flurstück 73/10) bis Ende 2007 (Flurstück 73/9) oder 2006 (Flurstück 73/10) - wie bisher - ausschließlich als Gartenland zu nutzen. Außerdem war geregelt, dass die Kaufgegenstände neu zu bewerten seien, wenn sie bis zum 31. Dezember 2007 (Flurstück 73/9) oder 31. Dezember 2006 (Flurstück 73/10) durch bestandskräftigen Bebauungsplan Bauland würden oder bis dahin eine Baugenehmigung gemäß den §§ 34, 35 BauGB erteilt würde. Als Stichtag für die Neubewertung wurde der Tag der Umnutzung (beim Flurstück 73/9 mit dem Zusatz "bzw. der Bebauungsplan rechtskräftig wurde") oder der Tag der Erteilung der Baugenehmigung angegeben.

- 4 Mit Bescheid vom 20. Dezember 2000 stellte der Oberfinanzpräsident der Oberfinanzdirektion Cottbus fest, dass die Rückübertragung der früher im Eigentum der Gemeinde T. stehenden Flurstücke 73/9 und 73/10 wegen der rechtsgeschäftlichen Veräußerung ausgeschlossen, die BVVG aber nach Maßgabe des § 13 Abs. 2 des Vermögenszuordnungsgesetzes - VZOG - zur Zahlung von Geldbeträgen an die Gemeinde verpflichtet sei. Auf eine Anfrage der Gemeinde

teilte ihr der Landkreis am 24. Januar 2003 mit, dass sich die Flurstücke im Gebiet einer am 21. Januar 1998 genehmigten Klarstellungs- und Abrundungssatzung befänden und damit Baulandqualität nach § 34 BauGB erlangt hätten. Nachdem die BVVG den Erlös aus den Verkaufsgeschäften in Höhe von umgerechnet insgesamt 10 281,40 € (5 470,62 € - Flurstück 73/10 - sowie 4 810,78 € - Flurstück 73/9 - einschließlich eines Betrages von 1 334 €, den die Erwerber aufgrund einer Nachverhandlung am 21. November 2003 geleistet hatten) an die Klägerin ausgezahlt hatte, verlangte diese gestützt auf § 13 Abs. 2 Satz 2 VZOG die Zahlung des Verkehrswerts und damit weitere 9 607,84 €, weil es sich um Bauland gehandelt habe, und stellte einen entsprechenden Festsetzungsantrag bei der Zuordnungsbehörde. Diese - das nunmehr zuständige Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen - lehnte den Antrag ab, weil die Veräußerungserlöse dem jeweiligen Verkehrswert entsprechen; denn es habe sich bei den streitigen Flächen im Zeitpunkt des Vertragschlusses um Gartenland gehandelt. Selbst wenn die BVVG sich über den tatsächlichen Planungsstand geirrt hätte, wäre die Verkehrswertunterschreitung sachlich begründet, weil es sich um einen so genannten Komplettierungskauf handele und den Käufern eine Nutzungsbindung auferlegt worden sei.

- 5 Der dagegen erhobenen Klage, die gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 VZOG auf Festsetzung des insgesamt verlangten Betrages gerichtet war, hat das Verwaltungsgericht abzüglich einer zwischen der Rechtsvorgängerin der Klägerin und der Beigeladenen vereinbarten Aufwandspauschale bezüglich des Flurstücks 73/10 in Höhe von 19 189,64 € stattgegeben, so dass danach noch ein Betrag von 8 908,24 € an die Klägerin zu zahlen wäre. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, dass nach der Rechtsprechung des Senats (BVerwG, Beschluss vom 21. November 2002 - 3 B 109.02 -) maßgeblich sei, ob es im Zeitpunkt des Verkaufs auf der Hand gelegen habe, dass der Verkaufserlös nicht dem wirklichen Wert der Grundstücke entsprochen habe. Für beide Flurstücke lägen die Voraussetzungen für die vereinbarte Nachbewertung vor. Die innerhalb der vertraglichen Frist erlassene Abrundungssatzung verleihe den Grundstücken mit bindender Wirkung Baulandqualität. Die Verkehrswertunterschreitung sei offensichtlich. Die BVVG habe den Wert von Bauland im Gemeindegebiet gekannt und es sei kein sachlicher Grund dargelegt oder erkenn-

bar, weswegen eine Nachbewertung unterblieben oder deutlich hinter dem Bodenwert zurückgeblieben sei. Daraus ergebe sich eine rechtfertigungsbedürftige Verkürzung des Anspruchs der Klägerin. Deshalb sei mangels anderweitiger Regelung § 13 Abs. 2 Satz 2 VZOG heranzuziehen, also zu fragen, ob der erzielte Erlös den im Falle einer Nachbewertung erzielbaren Erlös offensichtlich und ohne sachlichen Grund unterschreite. Demnach habe die Klägerin einen Anspruch auf Auskehrung des Verkehrswerts, der entsprechend dem Bodenrichtwert für Bauland mit 20 DM/m² zu bemessen sei. Es sei jedoch zu berücksichtigen, dass die Beigeladene nach einer Vereinbarung mit der Klägerin berechtigt sei, hinsichtlich des Flurstücks 73/10 eine Aufwandspauschale von 6 % zuzüglich Mehrwertsteuer (16 %) vom auszugehenden Betrag abzuziehen.

- 6 Mit ihrer gegen das Urteil gerichteten Revision begehrt die Beigeladene sinngemäß, die Klage, soweit sie auf Festsetzung eines höheren als des bisher geleisteten Geldbetrags für die Flurstücke 73/9 und 73/10 gerichtet sei, abzuweisen und das Urteil des Verwaltungsgerichts insoweit zu ändern. Zur Begründung macht sie im Wesentlichen geltend: Maßgeblich für die Bemessung des Verkehrswerts sei der Zeitpunkt des Grundstücksverkaufs. Dass der erzielte Erlös zu diesem Zeitpunkt den Verkehrswert ohne sachlichen Grund unterschritten habe, mache bereits die Klägerin nicht geltend. Der Sache nach verlange sie keinen Verkehrswertausgleich, sondern einen ergänzenden Erlösauskehranspruch. Dies nehme auch das Verwaltungsgericht an, das sich insoweit auf die Rechtsprechung zu § 16 Abs. 1 Satz 1 des Investitionsvorranggesetzes - InVorG - berufe, wonach der Erlös alle auf den zu beanspruchenden Vermögenswert entfallenden Geldleistungen aus dem Vertrag erfasse. Der Erlösauskehranspruch nach § 13 Abs. 2 Satz 1 VZOG richte sich jedoch lediglich auf das tatsächlich Erlangte. Nur wenn dies den Verkehrswert zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses unterschreite, greife § 13 Abs. 2 Satz 2 Alt. 2 VZOG ein. Ein sich nach Vertragsschluss ändernder Verkehrswert führe nicht zu einer weiteren Zahlungspflicht des Verfügungsberechtigten, weder als Erlösauskehranspruch noch als Verkehrswertausgleich. Ansprüche aus Neubewertungsklauseln könnten daher nur Erlösauskehransprüche sein und setzten voraus, dass auch insoweit ein Erlös geflossen sei. Deshalb habe der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 6. Juli 2001 - V ZR 82/00 - (VIZ 2001, 602 ff.) Klauseln, die

sich auf spätere Werterhöhungen bezögen, auch nicht als Verkehrswertansprüche angesehen, sondern die Einstandspflicht des Verfügungsberechtigten für nicht geltend gemachte vertragliche Nachbesserungsansprüche im Rahmen des § 16 Abs. 1 Satz 1 InVorG mit § 279 a.F. BGB begründet; denn Nachbewertungsklauseln seien ein Teil der Gegenleistung aus dem investiven Geschäft und daher für die Höhe des Geldbetrages mitbestimmend, den der Verfügungsberechtigte zu erstatten habe. Im Vermögenszuordnungsrecht verhalte es sich anders. Weiche hier ein vereinbarter von dem erzielten Erlös ab, sei der Verfügungsberechtigte nur unter den Voraussetzungen des § 13 Abs. 2 Satz 2 VZOG zu Mehrleistungen verpflichtet. Etwas anderes ergebe sich auch nicht daraus, dass abweichend von § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG sowie § 3 Abs. 4 Satz 3 des Vermögensgesetzes - VermG - § 13 Abs. 2 Satz 1 VZOG nicht lediglich die Auszahlung des "Erlöses" anordne, sondern die "Zahlung eines Geldbetrages in Höhe des Erlöses". Obwohl sich der Gesetzgeber bei der Einführung des § 13 VZOG an der Vorschrift des § 16 Abs. 1 Satz 1 InVorG orientiert habe, habe er dann aber bewusst abweichend von jener Norm die Auskehrverpflichtung auf einen Geldbetrag in Höhe des Erlöses, also des tatsächlich Zugeflossenen, beschränkt. Eine Einstandspflicht des Verfügungsberechtigten für spätere Verkehrswertsteigerungen entspräche auch nicht der Billigkeit, weil ihn eine Nachschusspflicht aus seinem eigenen Vermögen träge, obwohl er vor allem im öffentlichen Interesse handle, während der Berechtigte bei diesem Gesetzesverständnis nicht benachteiligt werde, weil er den Verkehrswert erhalte. Ergänzend sei darauf hinzuweisen, dass hinsichtlich des Flurstücks 73/10 bereits nach dem Vertragswortlaut nicht eindeutig sei, ob ein Nachbewertungsanspruch überhaupt bestanden habe.

- 7 Hilfsweise führt die Beigeladene aus: Selbst wenn die Klägerin einen Anspruch aus den Nachbewertungsklauseln - bei denen es sich in Wahrheit um Neubewertungsklauseln handle - haben sollte, wäre das Urteil fehlerhaft, weil es an einem Verfahrensmangel leide; denn das Gericht gehe, ohne die dafür erforderliche Sachkunde zu besitzen, von einem Verkehrswert von 20 DM/m² aus. Die herangezogenen Bodenrichtwerte der Jahre 1995 und 1996 seien nicht geeignet, den Verkehrswert einer Fläche bezogen auf das Jahr 1998 zu begründen. Nach § 9 Ziff. 2 der Kaufverträge sei vielmehr dann, wenn über den Nachbe-

wertungsbetrag keine Einigung erzielt werden könne, ein Schiedsgutachten einzuholen. Bodenrichtwerte seien Durchschnittswerte und kein Ersatz für eine konkrete Verkehrswertermittlung. Deren Notwendigkeit ergebe sich vor allem unter Berücksichtigung von Sonderfaktoren, wie hier die Lage der Flurstücke neben einer unmittelbar angrenzenden Siloanlage, was nicht unerhebliche Geruchs- und Lärmbelästigungen nach sich ziehen könne. Die Sache müsse daher zumindest zur weiteren Sachaufklärung an das Verwaltungsgericht zurückverwiesen werden.

- 8 Die Beklagte hält die Revision der Beigeladenen für begründet und macht sich deren Ausführungen zu eigen.
- 9 Die Klägerin verteidigt das angegriffene Urteil und weist darauf hin, dass die Grundstücke nicht erst nach dem Verkauf eine Wertsteigerung erfahren hätten, sondern wegen der bereits seinerzeit vorbereiteten Abrundungssatzung schon zum Zeitpunkt der Vertragsschlüsse den Wert von Bauland gehabt hätten. In jedem Fall habe sie aber einen Anspruch auf die Durchführung einer Nachbewertung gehabt.

II

- 10 Die Revision ist begründet. Das Urteil des Verwaltungsgerichts verletzt Bundesrecht; denn es beruht auf einer fehlerhaften Gleichsetzung des im Falle einer Nachbewertung erzielbaren Erlöses mit dem Verkehrswert im Sinne des § 13 Abs. 2 Satz 2 VZOG. Der Senat kann jedoch wegen unzureichender tatsächlicher Feststellungen nicht abschließend darüber entscheiden, ob die Klägerin dennoch einen Anspruch auf Festsetzung eines höheren Geldbetrages hat oder ob die Klage abgewiesen werden muss. Das angegriffene Urteil ist daher nach § 144 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 VwGO aufzuheben und die Sache an das Verwaltungsgericht zurückzuverweisen.
- 11 Da die Pflicht der Beigeladenen, nach Maßgabe des § 13 Abs. 2 VZOG wegen der Veräußerung der Flächen einen Geldbetrag an die Klägerin zu entrichten, bereits mit Bescheid vom 20. Dezember 2000 bestandskräftig festgestellt wor-

den ist, geht es hier nur noch um die Höhe des nach dieser Vorschrift zu zahlenden Betrages. § 13 Abs. 2 Satz 1 VZOG ordnet für diese Fälle die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe des Erlöses an; wird ein Erlös nicht erzielt oder unterschreitet er den Verkehrswert, den der Vermögenswert im Zeitpunkt des Beginns der Maßnahme hat, offensichtlich und ohne sachlichen Grund, so ist nach § 13 Abs. 2 Satz 2 VZOG dieser Verkehrswert zu zahlen.

- 12 Das Verwaltungsgericht hat der Klägerin auf der Grundlage des § 13 Abs. 2 Satz 2 VZOG zu Unrecht einen Anspruch auf Festsetzung eines Geldbetrages eingeräumt, der dem im Falle einer Neubewertung erzielbaren Erlös entspricht. Damit verkennt es den Inhalt des in dieser Vorschrift verwendeten Erlösbegriffs und den Zeitpunkt, zu dem der vergleichsweise heranzuziehende Verkehrswert zu bestimmen ist; das wird dem Konzept des Gesetzes nicht gerecht.
- 13 1. Nach der Rechtsprechung des Senats zu § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG, der die Erlösauskehr des nach § 8 Abs. 1 VZOG Verfügenden gegenüber dem Zuordnungsberechtigten und damit eine vergleichbare Situation regelt, meint "Erlös" schon dem Wortlaut nach das, was aus einem Rechtsgeschäft Erlös worden ist, also das, was dem Vertragspartner als vereinbarte Gegenleistung tatsächlich zugeflossen ist. Untermuert wird dies in jener Vorschrift durch die Verwendung des Begriffs "auskehren"; denn ausgekehrt werden kann nur das, was bei dem zur Auskehr Verpflichteten zunächst einmal vorhanden war (BVerwG, Urteil vom 27. Juli 2006 - 3 C 31.05 - Buchholz 428.2 § 8 VZOG Nr. 4 Rn. 18). Gestützt hat sich der Senat auch auf die Entstehungsgeschichte jener Norm, deren Vorgängerin die Auszahlung eines auf einem Sonderkonto eingezahlten Betrages vorsah, also einen tatsächlich gezahlten Kaufpreis.
- 14 Es liegt nahe, den Erlösbegriff in § 13 Abs. 2 Satz 2 VZOG in derselben Weise zu verstehen; denn die Lage des (einfachen) Zuordnungsberechtigten, dem das Grundstück nach dessen Veräußerung nicht mehr zugeordnet werden kann, gleicht der des sich in derselben Situation befindenden Rückübertragungsberechtigten und ebenso wie in § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG wird dem Erlös der Verkehrswert (in § 8 VZOG als Wert bezeichnet) gegenübergestellt, der mindes-

tens zu zahlen ist. Allein der Umstand, dass der Gläubiger einer öffentlichen Restitution seine Berechtigung nicht aus den allgemeinen Verteilungsregeln der Art. 21 und 22 des Einigungsvertrages - EV - für das Verwaltungs- und Finanzvermögen, sondern aus dem Sondertatbestand einer früheren, ohne Gegenleistung eingebüßten Rechtsstellung ableitet (vgl. Art. 21 Abs. 3 sowie Art. 22 Abs. 1 Satz 7 EV), kann kein Grund sein, den Erlösbegriffen der § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG und § 13 Abs. 2 Satz 2 VZOG eine unterschiedliche Bedeutung zu unterlegen.

- 15 Dieses Begriffsverständnis wird untermauert durch einen Blick in das Vermögensrecht. Dort gibt es mit § 6 Abs. 6a Satz 3 VermG eine vergleichbare Erlösauskehrbestimmung, die in demselben Sinne verstanden wird. Nach dieser Vorschrift können die Berechtigten vom Verfügungsberechtigten die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe des ihrem Anteil entsprechenden Erlöses aus der Veräußerung verlangen, wenn die Rückgabe von Unternehmensresten infolge von Veräußerungen oder wegen Nichterreichens des Quorums (§ 6 Abs. 1a Satz 3 VermG) nicht möglich ist. Auch hier ist nach der Rechtsprechung des 7. Senats (BVerwG, Urteil vom 17. Mai 2001 - 7 C 19.00 - Buchholz 428 § 6 VermG Nr. 43 S. 41) der tatsächlich erzielte Erlös maßgeblich, wobei das Gericht ausdrücklich auf die Systematik des Gesetzes hinweist; denn auch dort ist geregelt, dass der Verkehrswert zu zahlen ist, wenn kein Erlös erzielt wird oder er den Verkehrswert unterschreitet (§ 6 Abs. 6a Satz 4 VermG), so dass die Rechte des Berechtigten in jedem Fall gewahrt bleiben. Im vorliegenden Zusammenhang nicht ohne Bedeutung ist - wie noch zu zeigen sein wird -, dass der 7. Senat den Begriff des Erlöses auf Geldleistungen beschränkt und dazu unter Bezugnahme auf die Gesetzesmaterialien (BT-Drs. 12/2480 S. 75) darauf verweist, dass Streitigkeiten über Verkehrswertansprüche nach § 6 Abs. 6a Satz 4 VermG nach Satz 5 den ordentlichen Gerichten zugewiesen seien, weil die Vermögensämter mit der Feststellung des Verkehrswerts überfordert wären, während sie die Entscheidung über den auszukehrenden Erlös ohne erhebliche Mehrbelastungen miterledigen könnten, weil die Feststellung der Höhe regelmäßig keine Schwierigkeiten bereite. Das gelte allerdings nur, wenn andere als Geldleistungen nicht unter den Begriff des "Erlöses" fielen, weil die Bewertung

sonstiger vertraglicher Verpflichtungen genau zu den Bewertungsschwierigkeiten führen würde, die den Vermögensämtern gerade erspart bleiben sollten.

- 16 Abweichendes ergäbe sich allerdings bei Heranziehung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu § 16 Abs. 1 Satz 1 InVorG. Diese Norm gibt dem Berechtigten im Falle des investiven Verkaufs gegen den Verfügungsberechtigten einen Anspruch auf Zahlung eines Geldbetrages in Höhe aller auf den von ihm zu beanspruchenden Vermögenswert entfallenden Geldleistungen aus dem Vertrag. Obwohl an dieser Stelle nicht der Begriff "Erlös" verwendet wird, folgt aus Satz 3 dieses Absatzes, dass damit tatsächlich der Erlös gemeint ist, anstelle dessen bei Verkehrswertunterschreitung der Verkehrswert zu zahlen ist. Zu § 16 Abs. 1 Satz 1 InVorG hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Erlösauskehranspruch des Berechtigten nicht auf das tatsächlich Geflossene beschränkt ist. Vielmehr nimmt der Bundesgerichtshof an, dass die Regelung einen Zahlungsanspruch einräume, der sich nur der Höhe nach am Erlös ausrichte, weil der Verfügungsberechtigte nach Wortlaut und Sinn der Vorschrift für die Geldsumme entsprechend § 279 BGB a.F. einzustehen habe (BGH, Urteil vom 6. Juli 2001 - V ZR 82/00 - VIZ 2001, 602 <604>). Es handele sich um einen Wertersatzanspruch, der aus dem vorhandenen Vermögen des Verfügungsberechtigten ohne Rücksicht auf Zuflüsse aus dem investiven Geschäft zu befriedigen sei. Der Berechtigte sei mit dem Bonitätsrisiko aus dem investiven Geschäft nicht belastet. Der Verkehrswertanspruch nach § 16 Abs. 1 Satz 3 InVorG erfasse demgegenüber nur die Fälle, in denen als Folge der investiven Zielsetzung kein Erlös erzielt werde oder dieser hinter dem Verkehrswert zurückbleibe, also - mit anderen Worten - nur eine vertragsgemäße, also plangemäße Verkehrswertunterschreitung des Erlöses.
- 17 Ob dieses in der Literatur nicht ohne Widerspruch gebliebene Verständnis vom Umfang des investitionsvorrangrechtlichen Erlösauskehranspruchs (vgl. Rapp, VIZ 2002, 396, sowie in: Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR, Band II, B 130 § 16 InVorG Rn. 32) zutreffend ist, mag jedoch dahingestellt bleiben; denn unabhängig davon gelten bei § 13 Abs. 2 Satz 1 VZOG und der Parallelvorschrift des § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG die Gesichtspunkte, die einer Einstandspflicht des Verfügungsberechtigten für einen

vereinbarten, aber nicht erzielten Erlös entgegenstehen, verstärkt. Jedenfalls besteht kein Anlass, die Meinung, die sich der Senat zum Erlösbegriff des § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG gebildet hat (BVerwG, Urteil vom 27. Juli 2006 - 3 C 31.05 - Buchholz 428.2 § 8 VZOG Nr. 4.), im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Investitionsvorranggesetz zu relativieren oder gar grundlegend zu ändern. Neben den aus dem Wortlaut und der Gesetzesgeschichte gerade des Vermögenszuordnungsrechts gewonnenen Argumenten, die nach wie vor ihre Berechtigung haben, darf nicht außer Acht gelassen werden, dass auch das, was der Senat seinerzeit zur Bemessung des Verkehrswertanspruchs ausgeführt hat, auf den Anspruch auf Erlösauskehr übertragbar ist. Der Senat hat für die Höhe des auszahlenden Verkehrswerts auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages abgestellt, um dem in Wahrnehmung seines Privatisierungsauftrages und damit zum Zweck des "Aufbaus Ost" tätig werdenden Verfügungsberechtigten eine bei später steigenden Preisen entstehende Nachschusspflicht zu ersparen, die er aus eigenen Mitteln erfüllen müsste. Dies wäre schon deswegen unbillig, weil dem Verfügungsberechtigten spätere Verkehrswertminderungen wegen des vorrangigen Anspruchs des Berechtigten auf Auskehr des - regelmäßig am seinerzeitigen Verkehrswert orientierten - Erlöses nicht gleichermaßen zugute kämen. Eine Nachschusspflicht, die dem Verfügungsberechtigten bei einem Verständnis des Erlöses als die vertragsgemäß zu erbringenden Leistungen in derselben Weise drohen würde, wenn der Erwerber seine Gegenleistungspflicht nicht erfüllt, wäre aber nicht nur ein Privatisierungshindernis, sondern würde auch erhebliche praktische Probleme mit sich bringen. In diesem Fall wäre es Aufgabe der für die Festsetzung des auszugehrenden Betrages zuständigen Zuordnungsbehörde festzustellen, was nach dem Vertragsinhalt an Leistungen zu erbringen gewesen wäre, während sie sich andernfalls auf die auch einer Verwaltungsbehörde regelmäßig weniger Schwierigkeiten verursachende Prüfung beschränken könnte, welche Leistungen tatsächlich geflossen sind. Gerade die letzte Erwägung war mitbestimmend für die bereits angeführte Rechtsprechung des 7. Senats, den Erlös im Sinne des § 6 Abs. 6a Satz 3 VermG auf tatsächlich geflossene Geldleistungen zu beschränken. Dass auch dem Gesetzgeber solche an den Möglichkeiten der Behörde ausgerichtete Erwägungen nicht fremd sind, wird daran erkennbar, dass bei § 6 Abs. 6a VermG der auf den tatsächlich erzielten Erlös gerichtete

Anspruch von den Vermögensämtern festgestellt wird, während der Verkehrswertanspruch im Sinne des § 6 Abs. 6a Satz 4 VermG auch wegen der Schwierigkeiten, die mit seiner Ermittlung verbunden sind, nach § 6 Abs. 6a Satz 5 VermG vor den ordentlichen Gerichten zu verfolgen ist.

- 18 Schließlich darf nicht unbeachtet bleiben, dass einem restitutionsberechtigten Träger öffentlicher Verwaltung - um solche handelt es sich im Vermögenszuordnungsrecht ausschließlich - eher angesonnen werden kann, bei der Erlösauskehr auf das tatsächlich Geleistete verwiesen zu werden als einem privaten Restitutionsberechtigten, mit dem es der Bundesgerichtshof im Investitionsvorrangrecht zu tun hatte; denn anders als bei jenen dient die öffentliche Restitution nach dem Vermögenszuordnungsgesetz primär nicht dazu, erlittenes Unrecht wiedergutzumachen, sondern zur Leistungsfähigkeit der öffentlich-rechtlichen Körperschaften durch solches Vermögen beizutragen, von dem angenommen werden kann, dass es der Wahrnehmung ihrer Aufgaben dient (stRspr, vgl. grundlegend BVerwG, Urteil vom 6. April 1995 - 7 C 11.94 - BVerwGE 98, 154 <161> unter Berufung auf BT-Drs. 12/5553 S. 168).
- 19 Ist für den Erlösbegriff im Sinne des Vermögenszuordnungsrechts und damit auch bei § 13 Abs. 2 Satz 1 VZOG der tatsächlich geflossene Erlös maßgeblich, sind Ansprüche, die sich - wie hier - aus Nachbewertungsklauseln ergeben, erst dann Bestandteil des Erlöses, wenn eine Nachbewertung stattgefunden hat und entsprechende Zahlungen geleistet worden sind. Erst dann wird ein Nacherlös erzielt, der vom Erlösauskehranspruch nach § 13 Abs. 2 Satz 1 VZOG erfasst wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Mai 2001 - 7 C 19.00 - Buchholz 428 § 6 VermG Nr. 43, allerdings zu § 6 Abs. 6a Satz 3 VermG).
- 20 2. Bereits aus den obigen Ausführungen ergibt sich, dass sich für die Beantwortung der Frage, auf welchen Zeitpunkt für den dem Erlös gegenüberzustellenden Verkehrswert abzustellen ist, ebenfalls eine Übernahme der bereits erläuterten Rechtsprechung des Senats zu der Parallelvorschrift des § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG aufdrängt, wonach der Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts maßgeblich für die Bewertung ist. Dem steht nicht entgegen, dass § 13 Abs. 2 Satz 2 VZOG anders als die Parallelvorschrift ausdrücklich selbst einen Zeit-

punkt benennt, wenn er gebietet, den Verkehrswert, den der Vermögenswert im Zeitpunkt des Beginns der Maßnahme hat, heranzuziehen. Diese Regelung hat, worauf schon ihre Formulierung hindeutet, offensichtlich nur eine erlaubte Maßnahme im Sinne des § 12 Abs. 1 VZOG im Auge, die wie eine rechtsgeschäftliche Veräußerung zum Rückgabeausschluss führt und wie diese einen Zahlungsanspruch nach § 13 Abs. 2 VZOG begründet. Dennoch lässt sich der Regelung der allgemeine Gedanke entnehmen, dass nachträgliche - nach Beginn der Maßnahme - eintretende Wertänderungen nicht zu berücksichtigen sind. Auf den Veräußerungsfall übertragen, stützt das die Rechtsprechung des Senats zur Maßgeblichkeit des Abschlusses des Kaufvertrages im Veräußerungsfall; denn ebenso wie bei Beginn der Maßnahme nach § 12 Abs. 1 VZOG muss der Rückgabeausschlussgrund gleichsam ins Werk gesetzt sein. Dies ist im Veräußerungsfall der Vertragsschluss, mit dem die Verpflichtung zur Eigentumsübertragung eingegangen wird. Spätere Wertänderungen sollen aus den bereits beim Erlösbegriff wiedergegebenen Erwägungen keinen Einfluss auf die Höhe des maßgeblichen Verkehrswerts haben. Das bedeutet zugleich, dass Nachbewertungsklauseln als solche den Verkehrswert nicht erhöhen, heißt aber nicht, dass der ihnen zugrunde liegende Sachverhalt ohne Einfluss auf die Bewertung bleiben muss. Handelt es sich bei den Grundstücken - wie die Nachbewertungsklauseln nahelegen - um Bauerwartungsland, muss dies selbstverständlich in die Bewertung einfließen, je nachdem, wie realistisch im Zeitpunkt des Vertragsschlusses die in Aussicht genommene Planung ist und wann mit ihrer Realisierung gerechnet werden kann.

- 21 3. Ob die Klägerin danach einen Anspruch auf Festsetzung eines über das bereits Gezahlte hinausgehenden Geldbetrages hat, lässt sich auf der Grundlage der bisherigen tatsächlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts nicht beantworten.
- 22 Die dem angegriffenen Urteil zugrunde liegende Auffassung, maßgeblich sei, ob der im Falle der vereinbarten Nachbewertung erzielbare Erlös den erzielten Erlös offensichtlich und ohne sachlichen Grund unterschreite, entspricht jedenfalls nicht dem Konzept des Gesetzes. Wie bereits dargelegt, erfassen weder der Erlösauskehranspruch noch der anstelle dessen eingeräumte Anspruch auf

den Verkehrswert den bei einer Nachbewertung nachträglich zu beanspruchenden Erlös. Dies erkennt auch das Verwaltungsgericht selbst, weshalb es § 13 Abs. 2 Satz 2 VZOG gleichsam entsprechend heranzieht, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass - wie es sich ausdrückt - der Anspruch der Klägerin verkürzt würde, wenn die Voraussetzungen für eine Nachbewertung vorlägen, diese aber nicht statfinde. Das Verwaltungsgericht hält es offenbar nicht für hinnehmbar, dass dem Berechtigten ein zu beanspruchender Nacherlös vor-enthalten wird, weil der Verkäufer diesen Anspruch nicht realisiert. Zwar ist die Gefahr nicht von der Hand zu weisen, dass der Verfügungsberechtigte keinen großen Eifer zur Durchsetzung solcher Ansprüche an den Tag legen wird, wenn er wegen einer zwischenzeitlich getroffenen Berechtigtenfeststellung weiß, dass er den (Mehr-)Erlös ohnehin auskehren muss. Aber selbst solche Erwägungen rechtfertigen es nicht, die gesetzliche Regelung nach Art einer teleologischen Erweiterung zu ergänzen. Der Gesetzgeber hat solchen Eventualitäten gerade dadurch Rechnung getragen, dass er dem Berechtigten in jedem Fall den Verkehrswert zugesteht. Damit werden seine Vermögensinteressen gewahrt; zugleich wird ein von den Vermögenszuordnungsbehörden ohnehin nur schwer zu klärender Streit, ob und inwieweit ein höherer als der tatsächlich realisierte Erlös zu erzielen gewesen wäre, von vornherein vermieden.

- 23 Für die Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts lässt sich auch nicht anführen, dass bei § 13 Abs. 2 Satz 2 VZOG - anders als bei den sonstigen Erlösauskehrbestimmungen - der Verkehrswert nicht schon bei seiner bloßen Unterschreitung verlangt werden kann, sondern nur dann, wenn diese Unterschreitung offensichtlich ist und es keinen sachlichen Grund dafür gibt; denn der Fall, dass ein erzielbarer Erlös aufgrund vorwerfbareren Verhaltens des Verfügungsberechtigten nicht geltend gemacht wird, dürfte regelmäßig eine offenkundige und sachlich nicht gerechtfertigte Unterschreitung des Verkehrswerts zur Folge haben. Gibt es demgegenüber einen sachlichen Grund für den Mindererlös, besteht keine Notwendigkeit einer Gesetzeskorrektur über eine entsprechende Anwendung der Norm. Die besonderen Voraussetzungen, die diese Vorschrift für einen Verkehrswertanspruch statuiert, sind nicht nur vor dem Hintergrund des bereits beschriebenen Zwecks der öffentlichen Restitution hinnehmbar; sie finden ihre Rechtfertigung vor allem in der Erwägung des Gesetzgebers, dass

die Privatisierung in erster Linie der Umstrukturierung der Wirtschaft im Beitrittsgebiet und nicht der Maximierung der Verkaufserlöse dienen sollte und es darüber einen breiten politischen Konsens gab. Deshalb durfte es die Treuhandanstalt aus der Sicht des Gesetzgebers seinerzeit in Kauf nehmen, dass die erzielten Kaufpreise unter dem Verkehrswert lagen, um mit der Privatisierung Arbeitsplätze zu sichern und Investitionen anzustoßen. Da diese Praxis gerade im Interesse der neuen Länder und der dortigen Kommunen lag, hat es der Gesetzgeber für gerechtfertigt gehalten, in solchen Fällen keinen Anspruch auf Zahlung des Verkehrswerts einzuräumen, sondern den Anspruch auf Auskehr des geringeren Erlöses zu beschränken (vgl. BT-Drs. 13/9719 S. 14 f.).

- 24 Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass der Rückgriff des Verwaltungsgerichts auf § 13 Abs. 2 Satz 2 VZOG, um den Verkehrswertanspruch mit den Nachbewertungsansprüchen anzureichern, den Regelungszweck der Vorschrift verfehlt. Der Senat ist jedoch wegen unzureichender tatsächlicher Feststellungen gehindert, in der Sache selbst zu entscheiden. Die von der Vorinstanz zum Verkehrswert getroffenen Feststellungen beziehen sich zum einen nicht auf den maßgeblichen Zeitpunkt des Abschlusses der Kaufverträge. Sie sind zum anderen auch deswegen ungeeignet, weil sich das Gericht damit begnügt, Bodenrichtwerte für Bauland heranzuziehen, ohne die konkrete Grundstückssituation zu berücksichtigen. Fehlt es somit an brauchbaren Feststellungen zur Bemessung des Verkehrswerts, ist auch die nach § 13 Abs. 2 Satz 2 VZOG gebotene Gegenüberstellung mit dem bisherigen Verkaufserlös nicht möglich, so dass eine Entscheidung über die von der Klägerin zusätzlich beanspruchten Zahlungsbeträge nicht getroffen werden kann. Das Verwaltungsgericht wird daher nach der Zurückverweisung insbesondere klären müssen, inwieweit eine mögliche künftige Nutzung der Flurstücke als Bauland in die Verkehrswertbemessung einfließen musste und in welchem Umfang die konkrete Grundstückssitua-

tion, insbesondere die in der Nachbarschaft befindliche Siloanlage, Bedeutung für die Wertbemessung hatte.

Kley

Liebler

Dr. Wysk

Dr. Kuhlmann

Rothfuß