



BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

BVerwG 8 C 17.05
VG 6 A 1761/97

Verkündet
am 26. April 2006
Ende
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 8. Senat des Bundesverwaltungsgerichts
auf die mündliche Verhandlung vom 26. April 2006
durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Gödel,
die Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Pagenkopf und Golze,
die Richterin am Bundesverwaltungsgericht Dr. Hauser und den Richter am
Bundesverwaltungsgericht Guttenberger

für Recht erkannt:

Das Urteil des Verwaltungsgerichts Greifswald vom
2. Dezember 2004 wird geändert.

Der Beklagte wird verpflichtet, festzustellen,

1. dass die Beigeladene die auf sie entfallenen Anteile
der Versteigerungserlöse aus den Teilungsversteige-
rungen der Flurstücke 912/5 und 912/7 der Flur 2 der
Gemarkung P. an den Kläger auszukehren hat,
2. dass der Kläger Berechtigter ist hinsichtlich eines häl-
figen Miteigentumsanteils an den Flurstücken 912/4
und 912/6 sowie an Teilflächen von insgesamt 163 m²
der Flurstücke 934/2 und 934/3, jeweils der Flur 2 der
Gemarkung P.

Der Bescheid des Beklagten vom 30. Mai 1996 und der
Widerspruchsbescheid des Landesamtes zur Regelung
offener Vermögensfragen vom 15. August 1997 werden
aufgehoben, soweit sie dem entgegenstehen.

Der Beklagte und die Beigeladene tragen die Kosten des
Verfahrens je zur Hälfte mit Ausnahme ihrer eigenen
außergerichtlichen Kosten, die sie jeweils selbst tragen.

G r ü n d e :

I

- 1 Der Kläger ist Erbe nach seiner 1962 verstorbenen Mutter. Er begehrt die Feststellung, dass die beigeladene Gemeinde verpflichtet ist, einen auf sie entfallenden Anteil des Versteigerungserlöses aus einer Teilungsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft am im Tenor 2. Absatz Nr. 1 näher bezeichneten Grundbesitz an ihn herauszugeben. Er macht ferner die Feststellung seiner Berechtigung an einem hälftigen Miteigentumsanteil an verschiedenen Grundstücken geltend, die im Tenor 2. Absatz unter Nr. 2 genannt sind.
- 2 Die in P. gelegenen Grundstücke hatten eine Fläche von 770 m² bzw. 3 060 m² und gehörten der Mutter des Klägers und deren Schwester je zur Hälfte. Die Schwester hat 1952 ohne Ausreisegenehmigung die DDR verlassen. Ihr Anteil wurde mit Wirkung zum 8. April 1954 in Volkseigentum überführt; Rechtsträger wurde der Rat der Gemeinde P.
- 3 Die Mutter des Klägers wohnte seit Kriegsende in Berlin. Ihr Anteil wurde staatlich verwaltet, ausgeübt durch den Rat der Gemeinde P. Im Jahr 1977 wurde ihr Miteigentumsanteil vom Rat des Kreises auf der Grundlage des Aufbaugesetzes vom 6. September 1950 und der Zweiten Durchführungsbestimmung zum Aufbaugesetz vom 29. September 1972 in Anspruch genommen. Vorausgegangen war eine Vorlage des Rates der Gemeinde P., in der auf die Durchführung von Baumaßnahmen im Wert von ca. 120 000 Mark hingewiesen worden war, die eine Klärung der Eigentumsverhältnisse erforderlich mache. Als Entschädigung wurde ein Betrag i.H.v. 13 667 Mark festgesetzt.
- 4 Die Grundstücke wurden in der folgenden Zeit neu vermessen. Rechtsträger wurden 1984 das ehemalige VEG Z., die Konsumgenossenschaft und der Rat der Gemeinde P.
- 5 Aufgrund Zuordnungsbescheids der Oberfinanzdirektion R. vom 3. September 1992 wurde die Bundesrepublik Deutschland für das Grundstück 912/2 mit

756 m² Eigentümerin; das Flurstück 912/1 mit 2 515 m² wurde Eigentum der Gemeinde P.

- 6 Das ursprüngliche Flurstück Nr. 912 war mit einem zweigeschossigen Gebäude mit Anbauten und Schuppen bebaut. Bis Kriegsende diente es als Pensionsbetrieb und danach zur Flüchtlingsunterbringung. Seit April 1953 wurde es als Grundschule, später als zentrale Schulwerkstatt mit polytechnischem Unterricht genutzt. Von 1984 bis 1989 sollen Baumaßnahmen i.H.v. 200 000 Mark vom VEG Z. durchgeführt worden sein, um es als Polytechnisches Zentrum nutzen zu können.
- 7 Am 18. Februar 1990 beantragte der Kläger die Rückgabe der Grundstücke. Mit Bescheid vom 30. Mai 1996 wurde der Antrag abgelehnt. Es sei nicht entschädigungslos enteignet worden. Die Tatbestände nach § 1 Abs. 2 und 3 VermG lägen nicht vor. Der Widerspruch dagegen wurde mit Widerspruchsbescheid vom 15. August 1997 zurückgewiesen.
- 8 Der andere hälftige Miteigentumsanteil wurde mit Bescheiden vom 3. Juli bzw. 18. November 1996 an die Rechtsnachfolger der Erblasserin rückübertragen bzw. deren Berechtigung nach dem Vermögensgesetz festgestellt.
- 9 Das Verwaltungsgericht Greifswald hat die Klage des Klägers auf Rückgabe eines Miteigentumsanteils von 1/2 an den Grundstücken mit Urteil vom 22. Mai 2001 abgewiesen. Dieses Urteil wurde mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Dezember 2001 aufgehoben. Das Verwaltungsgericht habe den Tatbestand des § 1 Abs. 2 VermG nicht aufgeklärt.
- 10 Mit Urteil vom 19. Dezember 2002 hat das Verwaltungsgericht die Klage erneut abgewiesen. Die erzielten Einnahmen aus der Vermietung seien kostendeckend gewesen. Der Tatbestand des § 1 Abs. 3 VermG liege nicht vor. Mit Beschluss vom 13. August 2003 hat das Bundesverwaltungsgericht das Urteil aufgehoben. Das Urteil beruhe auf einem Verfahrensfehler. Das Verwaltungsgericht habe nicht aufgeklärt, ob der errechnete Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben ausgereicht hätte, durch Bildung von Rücklagen oder durch

Finanzierung eines Kredits die Kosten für umfangreichere Instandsetzungen zu bezahlen.

- 11 Mit Schriftsatz vom 30. April 2004 teilten die Bevollmächtigten des Klägers mit, dass die Flurstücke Nr. 912/4, 912/5, 912/6 und 912/7 zwangsversteigert worden seien. Die Anträge wurden entsprechend umgestellt.

- 12 Mit Urteil vom 2. Dezember 2004 hat das Verwaltungsgericht die Klage mit dem Antrag, den Beklagten zu verurteilen festzustellen, dass die Beigeladene zur Auskehr des anteiligen Erlöses aus der Versteigerung der Flurstücke Nr. 912/4, 912/5, 912/6 und 912/7 verpflichtet ist, sowie einen hälftigen Miteigentumsanteil an einer Teilfläche von 163 m² der Flurstücke Nr. 934/2 und 934/3 an den Kläger zurückzuübertragen, abgewiesen. Die Voraussetzungen von § 1 Abs. 2 VermG lägen nicht vor. Die Überschuldung des Objekts habe wegen des hohen Instandsetzungsbedarfs zwar unmittelbar bevorgestanden. Sie habe auch auf nicht kostendeckenden Mieten beruht. Dem Kläger sei allerdings der Beweis nicht gelungen, dass diese Überschuldung wesentliche Ursache für die Inanspruchnahme des Miteigentumsanteils gewesen sei. Der Kläger könne sich nicht auf die Vermutung berufen, dass eine dauerhafte Überschuldung wesentliches Motiv für die Enteignung nach dem Aufbaugesetz gewesen sei. Das Bundesverwaltungsgericht habe die Vermutung nur für den Fall der Eigentumsaufgabe durch den früheren Eigentümer angenommen und für den Fall der Enteignung die Frage bisher nicht beantwortet. Eine Vermutung greife insoweit nicht ein, weil die Motivationslage bei der Enteignung eine andere als bei der Eigentumsaufgabe sei. In Enteignungsfällen nach der Zweiten Durchführungsbestimmung zum Aufbaugesetz spreche der Beweis des ersten Anscheins lediglich für eine eingetretene Überschuldung. Damit einhergehend sei nicht zwingend, die Kausalität zwischen Überschuldung und Enteignung anzunehmen. Aus den gesamten Altunterlagen sei nicht erkennbar, dass die Finanzlage zu irgendeinem Zeitpunkt für die Entscheidung über die Inanspruchnahme eine Rolle gespielt habe. Der streitgegenständliche Anteil sei auch nicht aufgrund einer unlauteren Machenschaft im Sinne von § 1 Abs. 3 VermG entzogen worden.

13 Der Kläger hat die vom Senat zugelassene Revision eingelegt und beantragt,

unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts Greifswald vom 2. Dezember 2004 den Beklagten zu verpflichten, festzustellen,

1. dass die Beigeladene die auf sie entfallenen Anteile der Versteigerungserlöse aus den Teilungsversteigerungen der Flurstücke 912/5 und 912/7 der Flur 2 der Gemarkung P. an den Kläger auszukehren hat,
2. dass der Kläger Berechtigter ist hinsichtlich eines hälftigen Miteigentumsanteils an den Flurstücken 912/4 und 912/6 sowie an Teilflächen von insgesamt 163 m² der Flurstücke 934/2 und 934/3, jeweils der Flur 2 der Gemarkung P.,

und den Bescheid des Beklagten vom 30. Mai 1996 und den Widerspruchsbescheid des Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen vom 15. August 1997 aufzuheben, soweit sie dem entgegenstehen.

14 Die Revision macht die Verletzung materiellen Rechts geltend.

15 Der Beklagte und die Beigeladene beantragen,

die Revision zurückzuweisen.

16 Sie verteidigen das angefochtene Urteil.

II

17 Die Revision hat Erfolg. Das angefochtene Urteil verstößt dadurch gegen § 1 Abs. 2 VermG, dass es zu hohe Anforderungen an die Kausalität der festgestellten Überschuldung für die Enteignung des Miteigentumsanteils an dem Grundstück gestellt und deshalb zu Unrecht den Kausalzusammenhang verneint hat. Die Feststellungen des Verwaltungsgerichts ermöglichen es dem Senat, in der Sache selbst zu entscheiden (1.). Der Kläger hat einen Anspruch auf die Anteile der Versteigerungserlöse aus der Teilungsversteigerung der Flurstücke 912/5 und 912/7 der Flur 2 der Gemarkung P., die auf die Beigeladene entfallen sind. Diesem Anspruch steht kein Ausschlussgrund entgegen. Der

Kläger ist hinsichtlich eines hälftigen Miteigentumsanteils an den Flurstücken 912/4 und 912/6 sowie Teilflächen von insgesamt 163 m² der Flurstücke 934/2 und 934/3, jeweils der Flur 2 der Gemarkung P., Berechtigter (2.).

- 18 1. Die Voraussetzungen des § 1 Abs. 2 VermG sind erfüllt.
- 19 Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts setzt der Schädigungstatbestand des § 1 Abs. 2 VermG dreierlei voraus: Erstens müssen für das bebaute Grundstück oder Gebäude in der Zeit vor dem Eigentumsverlust nicht kostendeckende Mieten erzielt worden sein. Diese Kostenunterdeckung muss Zweitens zu einer bereits eingetretenen oder unmittelbar bevorstehenden Überschuldung geführt haben. Drittens muss die Überschuldung wesentliche Ursache für den Eigentumsverlust gewesen sein (Urteile vom 24. Juni 1993 - BVerwG 7 C 27.92 - BVerwGE 94, 16 = Buchholz 428 § 1 VermG Nr. 4 S. 5 <8>, vom 16. März 1995 - BVerwG 7 C 39.93 - BVerwGE 98, 87 = Buchholz 428 § 1 VermG Nr. 39 S. 86 <88>, vom 11. Februar 1999 - BVerwG 7 C 4.98 - BVerwGE 108, 281 = Buchholz 428 § 1 Abs. 2 VermG Nr. 1 S. 1 <2> und vom 2. Februar 2000 - BVerwG 8 C 25.99 - Buchholz 428 § 1 Abs. 2 VermG Nr. 7 S. 14 <17>; Beschlüsse vom 1. April 1993 - BVerwG 7 B 186.92 - Buchholz 428 § 1 VermG Nr. 2 und vom 15. November 1999 - BVerwG 8 B 164.99 - Buchholz 428 § 1 Abs. 2 VermG Nr. 4). Zwischen den nicht kostendeckenden Mieten und der Überschuldung muss ebenso wie zwischen der Überschuldung und dem Eigentumsverlust eine ursächliche Beziehung bestehen.
- 20 Nach den nicht mit Verfahrensrügen angegriffenen Feststellungen des Verwaltungsgerichts stand zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme des Miteigentumsanteils der Rechtsvorgängerin des Klägers eine Überschuldung des Grundstücks unmittelbar bevor und beruhte diese auf nicht kostendeckenden Mieten. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts war die Überschuldung des Grundstücks auch ursächlich für die Enteignung des Miteigentumsanteils.
- 21 Es kann dahingestellt bleiben, ob die Ursächlichkeit der Überschuldung für die Enteignung zu vermuten ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat eine solche Vermutung anerkannt, wenn der Eigentümer sein Eigentum an dem Grundstück

aufgegeben hat. Dies ist damit begründet worden, dass sich die bestehende ökonomische Bedrängnis im Fall der Überschuldung regelmäßig zu einer Zwangslage verdichtet, ihm also keine andere Wahl als die Eigentumsaufgabe gelassen hat (Urteil vom 16. März 1995 a.a.O. S. 88 f. und 97). Das Bundesverwaltungsgericht hat bisher die Frage, ob auch im Falle einer Enteignung von einer vermuteten Kausalität zwischen Überschuldung und Enteignung auszugehen ist, offen gelassen (Urteil vom 30. Mai 1996 - BVerwG 7 C 49.95 - Buchholz 428 § 1 VermG Nr. 79 S. 231 <235>; Beschlüsse vom 1. September 1998 - BVerwG 7 B 167.98 - und vom 13. August 2003 - BVerwG 7 B 24.03 - juris).

- 22 Einer Klärung dieser Frage bedarf es auch im vorliegenden Verfahren nicht, weil bereits aufgrund der tatsächlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts die Ursächlichkeit zu bejahen ist. Für den Ursachenzusammenhang zwischen Überschuldung und Enteignung ist nicht erforderlich, dass die Finanzlage des Grundstücks ausdrücklich als Ursache der Enteignung benannt worden ist. Ausreichend ist vielmehr, dass bei Feststellung der Überschuldung des Grundstücks wegen eines unaufschiebbaren Instandsetzungsbedarfs die Enteignung vorgenommen wurde, um diesen Instandsetzungsbedarf zu decken. Dieser Zusammenhang war nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts gegeben. Danach waren erhebliche Investitionen erforderlich, um das Gebäude weiterhin als Polytechnisches Zentrum nutzen zu können. Ein anderes Ziel, als mit Hilfe der Enteignung das Gebäude wieder in einen als Schulgebäude nutzbaren Zustand zu versetzen, bestand nicht. Die „Klärung der Eigentumslage“ sollte erfolgen, um die Investitionen durchführen zu können. Sie war auch nicht ein eigenständiger neuer Zweck, sondern Voraussetzung dafür, dass staatliche Mittel für die Instandsetzung eingesetzt werden konnten. Dies ergibt sich insbesondere aus § 14 des Aufbaugesetzes und § 3 der Zweiten Durchführungsbestimmung zum Aufbaugesetz, auf die die Enteignung gestützt worden war. § 3 der Zweiten Durchführungsbestimmung hatte u.a. gerade zur Voraussetzung, dass der Eigentümer des Grundstücks nicht in der Lage war, die notwendigen Maßnahmen durchführen zu lassen. Diese Voraussetzung war erfüllt. Nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts ließ der damalige Zeitwert des Grundstücks

eine Finanzierung der Instandsetzung durch Kredite, die durch Aufbauhypotheken hätten gesichert werden können, nicht mehr zu.

- 23 2. Der Kläger hat einen Anspruch auf die Anteile der Versteigerungserlöse aus den Teilungsversteigerungen der Flurstücke 912/5 und 912/7 der Flur 2 der Gemarkung P., die auf die Beigeladene entfallen sind, § 3b Abs. 4 Satz 1 VermG. Danach kann der Berechtigte vom Verfügungsberechtigten die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe des Versteigerungserlöses verlangen, wenn die Rückübertragung eines Grundstücks oder Gebäudes nicht mehr möglich ist, weil es im Wege der Zwangsversteigerung veräußert worden ist. Die Zahlung steht dem Erlös aus einer Veräußerung des Grundstücks gleich, § 3b Abs. 4 Satz 3 VermG. Der Kläger ist Berechtigter im Sinne von § 2 Abs. 1 VermG, weil der Schädigungstatbestand gemäß § 1 Abs. 2 VermG gegeben ist. Die umstrittenen Grundstücke wurden im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Teilungsversteigerung) zwei Privatpersonen in Gesellschaft bürgerlichen Rechts zugeschlagen.
- 24 Diesem Anspruch steht auch der allein in Betracht kommende Ausschlussgrund des § 5 Abs. 1 Buchst. a VermG nicht entgegen. Aus dem Wortlaut des § 3b Abs. 4 Satz 1 VermG folgt, dass bis zur Zwangsversteigerung ein Rückübertragungsanspruch bestanden haben muss, d.h. die Rückübertragung darf nicht aus einem anderen Grund ausgeschlossen gewesen sein (Urteil vom 15. November 2000 - BVerwG 8 C 27.99 - Buchholz 428 § 3b VermG Nr. 4 S. 1 <4>). Der Restitutionsausschluss ist vergangenheitsorientiert und daher schützen alle Restitutionsausschlussgründe nur die bisherige Zweckbestimmung des Grundstücks (Urteil vom 22. April 2004 - BVerwG 7 C 15.03 - Buchholz 428 § 5 VermG Nr. 41 S. 67 <72>). § 3b Abs. 4 Satz 1 VermG erfasst auch die Fallgestaltung, dass ein bis dahin bestehender Ausschlussgrund im Zusammenhang mit der Versteigerung wegfällt. In diesem Fall ist - wie es § 3 Abs. 4 Satz 1 VermG voraussetzt - die Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung der Grund dafür, dass die Rückübertragung des Grundstücks - hier: des Miteigentums - nicht mehr möglich ist (vgl. Urteil vom 11. April 2002 - BVerwG 7 C 20.01 - Buchholz 428.1 § 16 InVorG Nr. 7 S. 7 zu der entsprechenden Rechtslage bei § 16 InVorG). Das Polytechnische Zentrum wurde nach dem festge-

stellten Sachverhalt im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung abgerissen. Damit war die bisherige Zweckbestimmung aufgegeben worden und ein eventuell gegebener Ausschlussgrund ist spätestens mit der Zwangsversteigerung entfallen.

- 25 Der Kläger ist hinsichtlich eines hälftigen Miteigentumsanteils an den Flurstücken 912/4 und 912/6 sowie an Teilflächen von insgesamt 163 m² der Flurstücke 934/2 und 934/3, jeweils der Flur 2 der Gemarkung P., Berechtigter im Sinne von § 2 Abs. 1 VermG, weil er Rechtsnachfolger seiner verstorbenen Mutter ist, deren Vermögenswert im Sinne vom § 1 Abs. 2 VermG geschädigt worden ist. Einer Klärung der Frage, ob insoweit Ausschlussgründe bestehen, bedurfte es nicht. Der Kläger hat für die genannten Flurstücke lediglich die Feststellung seiner Berechtigung beantragt.
- 26 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1, § 155 Abs. 1 Satz 3 VwGO. Die Tatsache, dass der Kläger seinen ursprünglichen Klageantrag bezüglich der Flurstücksnummern 912/4 und 912/6 sowie an Teilflächen von insgesamt 163 m² der Flurstücke 934/2 und 934/3, jeweils der Flur 2 der Gemarkung P., wegen eines möglicherweise bestehenden Ausschlussgrundes gemäß § 5 Abs. 1 Buchst. b VermG reduziert und auf eine Feststellung seiner Berechtigung umgestellt hat, wirkt sich kostenmäßig nicht aus, weil es sich hierbei um Teilflächen von 3 m² (Flurstück Nr. 912/6), 189 m² (Flurstück Nr. 912/4) und 163 m² (aus den Flurstücken 934/2 und 934/3 herauszuvermessen) handelt, die im Vergleich zum bisherigen Begehren auf Rückübertragung bzw. Erlösauskehr kostenmäßig unerheblich zu Buche schlagen.

Gödel

Dr. Pagenkopf

Golze

Dr. Hauser

Guttenberger

B e s c h l u s s

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Revisionsverfahren auf 95 618,38 € festgesetzt.

Gödel

Dr. Pagenkopf

Golze

Dr. Hauser

Guttenberger

Sachgebiet:	BVerwGE:	nein
Vermögensrecht	Fachpresse:	ja

Rechtsquellen:

VermG	§ 1 Abs. 2, § 2 Abs. 1, § 3b Abs. 4, § 5 Abs. 1
AufbauG (DDR)	§ 14

Stichworte:

Versteigerungserlös; nicht kostendeckende Mieten; Überschuldung; Enteignung; Kausalität; Restitutionsausschluss; Zwangsversteigerung; Zweckbestimmung.

Leitsatz:

Für den von § 1 Abs. 2 VermG vorausgesetzten Ursachenzusammenhang zwischen der Überschuldung des Grundstücks und der Enteignung ist es nicht erforderlich, dass die Finanzlage des Grundstücks von den Behörden ausdrücklich als Ursache der Enteignung benannt wurde. Ausreichend ist vielmehr, dass bei Feststellung der Überschuldung des Grundstücks wegen eines unaufschiebbaren Instandsetzungsbedarfs die Enteignung vorgenommen wurde, um diesen Instandsetzungsbedarf zu decken und das Gebäude wieder in einen nutzbaren Zustand zu versetzen.

Wird die bisherige Zweckbestimmung eines Grundstücks (Polytechnisches Zentrum) im Zusammenhang mit der Zwangsvollstreckung aufgegeben, entfällt der Restitutionsausschluss nach § 5 Abs. 1 VermG (in Fortführung des Urteils vom 22. April 2004 - BVerwG 7 C 15.03 -).

Urteil des 8. Senats vom 26. April 2006 - BVerwG 8 C 17.05

I. VG Greifswald vom 02.12.2004 - Az.: VG 6 A 1761/97 -