

# **BUNDESVERWALTUNGSGERICHT**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

BVerwG 7 C 6.03  
VG 3 K 2113/99

Verkündet  
am 13. November 2003  
Ende  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 7. Senat des Bundesverwaltungsgerichts  
auf die mündliche Verhandlung vom 13. November 2003  
durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Sailer  
und die Richter am Bundesverwaltungsgericht Kley, Herbert, Golze  
und Neumann

für Recht erkannt:

Das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 26. Juni 2002  
wird aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweitigen Verhandlung und Entschei-  
dung an das Verwaltungsgericht zurückverwiesen.

Die Entscheidung über die Kosten bleibt der Schlussentschei-  
dung vorbehalten.

#### G r ü n d e :

##### I.

Die Kläger wenden sich gegen die vermögensrechtliche Rückübertragung eines  
Grundstücks an die Beigeladene.

Eigentümerin des Grundstücks war seit 1942 Ernestine Margarete P. Sie verstarb am  
23. September 1976. Die Beigeladene schlug als testamentarisch berufene Alleiner-

bin die Erbschaft aus. Aufgrund eines Erbscheins zu Gunsten der DDR wurde das Grundstück im Oktober 1977 in Volkseigentum überführt.

Im Zeitpunkt der Erbausschlagung war das viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück vermietet, das Erdgeschoss an den VEB Druck- und Kulturwaren. Nach Angaben der Rechtsnachfolgerin des früheren Rechtsträgers wurden 1977 Mieten von 8 411,04 M erzielt. Nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts wurde 1976 ein Überschuss von 3 867,77 M und 1977 ein solcher von 2 272,05 M erwirtschaftet. Ferner war das Grundstück mit zwei 1964 bzw. 1965 bestellten Hypotheken zu Gunsten der Stadt- und Kreissparkasse Leipzig in Höhe von ursprünglich 20 000 M bzw. 31 000 M belastet. Sie valutierten noch mit insgesamt 48.206,97 M. Die beiden Hypotheken wurden im Grundbuch gelöscht. Die Sparkasse Leipzig wurde wegen der noch offenen Forderungen in vollem Umfang befriedigt. Der Rat der Stadt Leipzig ging dabei für den Wert des Grundstücks von dessen Einheitswert aus. Er betrug 64 600 M.

Die Beigeladene beantragte im Oktober 1990 die vermögensrechtliche Rückübertragung des Grundstücks an sich.

Die Kläger sind Erben dritter Ordnung nach der früheren Eigentümerin. Das Nachlassgericht hob im Dezember 1995 den zu Gunsten der DDR erteilten Erbschein auf. Es erteilte einen Teilerbschein zu Gunsten bereits bekannter Erben dritter Ordnung, darunter den Rechtsvorgängern der Kläger zu 2 und 3. Diese und die weiteren noch unbekanntem Erben (die Kläger zu 1) wurden daraufhin im Grundbuch als Eigentümer des streitigen Grundstücks eingetragen.

Die Beklagte lehnte die Rückübertragung des Grundstücks an die Beigeladene zunächst ab. Auf ihren Widerspruch übertrug sie das Grundstück durch einen Abhilfebescheid vom 21. April 1998 an sie zurück, weil im Zeitpunkt der Erbausschlagung eine Überschuldung des Grundstücks unmittelbar bevorgestanden habe.

Mit ihrer nach erfolglosem Widerspruch erhobenen Klage haben die Kläger beantragt, den Abhilfebescheid der Beklagten und den Widerspruchsbescheid aufzuheben: Die Erbausschlagung stelle keine Schädigung im Sinne des § 1 Abs. 2 VermG

dar. Das Grundstück sei nicht überschuldet gewesen. Im Übrigen hätten die Mieten die Kosten gedeckt. Auf die Vermutung nicht kostendeckender Mieten könne die Beigeladene sich nicht stützen. Das Grundstück sei auch gewerblich genutzt worden. Für solche Grundstücke gelte die Vermutung nicht.

Die Beigeladene hat unter anderem geltend gemacht: Das Grundstück sei überschuldet gewesen. Die erzielten Mietüberschüsse hätten nicht ausgereicht, weitere notwendige Instandsetzungsarbeiten fremd zu finanzieren. Aus dem streitigen Grundstück und einem weiteren Grundstück, das der Eigentümerin gehört habe, habe für deren Lebensunterhalt nur ein Betrag von monatlich 100 bis 300 M abgezweigt werden können. Die Beigeladene hat ferner ein Gutachten vorgelegt, in dem für das Grundstück ein Zeitwert von 30 977 M angenommen wird.

Das Verwaltungsgericht hat die Klage durch das angefochtene Urteil abgewiesen: Das Grundstück sei aufgrund nicht kostendeckender Mieten und infolgedessen eingetretener Überschuldung durch Erbausschlagung in Volkseigentum übernommen worden (§ 1 Abs. 2 VermG). Die regelmäßige Kostenunterdeckung sei eine allgemein anerkannte Erfahrungstatsache. Aus der konkreten Ertragssituation des Grundstücks ergebe sich nichts Gegenteiliges. Überschüsse in den Jahren 1976 und 1977 könnten mangels Nachhaltigkeit die Vermutung nicht widerlegen. Schon die noch valutierenden dinglichen Belastungen hätten den Zeitwert des Grundstücks von 30 977 M überschritten. Die Überschuldung des Grundstücks sei mitursächlich für die Ausschlagung der Erbschaft gewesen. Insoweit streite eine Vermutung zu Gunsten der Beigeladenen. Sie werde nicht durch deren Angaben im Erbscheinverfahren widerlegt.

Mit ihrer vom Senat zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr erstinstanzliches Begehren weiter: Das Grundstück sei nicht überschuldet gewesen. Das Verwaltungsgericht habe das Gutachten zum Zeitwert des Grundstücks zugrunde gelegt, ohne ihre Einwände gegen dessen Verwertbarkeit zu berücksichtigen. Abgesehen davon, sei das Grundstück tatsächlich im Jahre 1965 mit 51 000 M beliehen worden. Das Verwaltungsgericht gehe zu Unrecht von der Vermutung aus, die vereinnahmten Mieten hätten die Kosten nicht gedeckt. Das Gebäude sei zum Teil zu gewerblichen Zwecken vermietet gewesen. Zum anderen ergäben sich aus der konkreten Ertrags-

situation des Grundstücks Anhaltspunkte für eine Kostendeckung. Nach den Angaben des Sohns der Beigeladenen seien aus diesem und einem weiteren Grundstück Überschüsse von monatlich 100 bis 300 M erwirtschaftet worden. Wären sie für Instandsetzungen zurückgelegt worden, hätte diese fiktive Rücklage die Kosten etwa notwendiger Instandsetzungen gedeckt. Das Verwaltungsgericht hätte sich ferner nicht auf die Vermutung stützen dürfen, dass die (angebliche) Überschuldung des Grundstücks wesentliches Motiv für die Erbausschlagung gewesen sei. Die Beigeladene sei in einem vorangegangenen Erbscheinverfahren selbst davon ausgegangen, die Grundstücke hätten im Zeitpunkt der Erbausschlagung einen Wert von 30 000 - 40 000 M gehabt.

Die Beklagte hat sich im Revisionsverfahren nicht geäußert.

Die Beigeladene beantragt, die Revision zurückzuweisen. Sie verteidigt das angefochtene Urteil und trägt ergänzend vor: Die Kläger seien weder aktivlegitimiert noch verfügungsberechtigt. Ihre Klage stelle eine unzulässige Rechtsausübung dar. Das Grundstück sei eindeutig überschuldet gewesen. Dass es im Jahre 1965 mit Hypotheken über insgesamt 51 000 M belastet worden sei, lasse keinen Schluss auf seinen Wert zu diesem Zeitpunkt zu. Überschüsse seien tatsächlich nicht erwirtschaftet worden. Der Betrag von 100 M beziehe sich auf zwei Grundstücke. Die Abrechnungen für die Jahre 1976 und 1977 wiesen allein deshalb Überschüsse aus, weil sie keine Ansätze für Tilgung und Zinsen der aufgenommenen Darlehen enthielten. Dass die Mieten nicht die Kosten gedeckt hätten, sei auch hier zu vermuten. Die gewerbliche Nutzung habe nur einen geringen Anteil ausgemacht.

## II.

Die Revision der Kläger ist begründet. Das angefochtene Urteil verletzt Bundesrecht. Das Verwaltungsgericht ist zu Unrecht von der allgemeinen Erfahrungstatsache nicht kostendeckender Mieten und der hierauf gestützten Vermutung ausgegangen, dass die angenommene Überschuldung auf nicht kostendeckenden Mieten beruht habe. Auf der Grundlage der bisher festgestellten Tatsachen kann der Senat nicht abschließend beurteilen, ob die Voraussetzungen des § 1 Abs. 2 VermG vorliegen. Weil

sich das angefochtene Urteil auch nicht aus anderen Gründen im Ergebnis als richtig darstellt (§ 144 Abs. 4 VwGO), ist es aufzuheben und der Rechtsstreit zur weiteren Aufklärung des Sachverhalts an das Verwaltungsgericht zurückzuverweisen (§ 144 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 VwGO).

1. Der Schädigungstatbestand des § 1 Abs. 2 VermG setzt voraus, dass für das bebaute Grundstück oder Gebäude in der Zeit vor dem Eigentumsverlust nicht kostendeckende Mieten erzielt wurden. Bebaute Grundstücke oder Gebäude im Sinne des § 1 Abs. 2 VermG sind auch solche, die zu gewerblichen Zwecken vermietet waren (Urteil vom 22. Februar 2001 - BVerwG 7 C 17.00 - Buchholz 428 § 1 Abs. 2 VermG Nr. 15).

Im Regelfall ist allerdings davon auszugehen, dass die festgestellte Überschuldung eines Mietwohngrundstücks auf nicht kostendeckenden Mieten beruhte. Diese Vermutung setzt ihrerseits die regelmäßige Kostenunterdeckung der Mieten voraus. Sie knüpft damit an die allgemein anerkannte Erfahrung an, dass die Mieten in der DDR im Regelfall nicht die Kosten deckten, unabhängig davon, ob dies im Einzelfall zur Überschuldung geführt hatte oder nicht.

a) Bei der Vermietung von Gewerberäumen kann aber nicht vermutet werden, dass nicht kostendeckende Mieten gezahlt wurden; für die nur teilgewerbliche Vermietung gilt nichts anderes. Ebenso bedarf der konkreten Prüfung, ob die Überschuldung durch nicht kostendeckende Mieten verursacht worden war (Urteil vom 22. Februar 2001 - BVerwG 7 C 17.00 - Buchholz 428 § 1 Abs. 2 VermG Nr. 15; Urteil vom 26. September 2001 - BVerwG 8 C 24.00 - Buchholz 428 § 1 Abs. 2 VermG Nr. 19; Urteil vom 24. Oktober 2001 - BVerwG 8 C 23.00 - Buchholz 428 § 1 Abs. 2 VermG Nr. 21).

Der Mietzins für Gewerberaum war zwar ebenso wie derjenige für Wohnraum staatlich reglementiert. Dass diese Mieten im Regelfall nicht kostendeckend waren, ist nicht zweifelhaft. Nicht auszuschließen ist jedoch, dass bei der privaten Vermietung gewerblich genutzter Räume und Objekte an sozialistische Handelsgenossenschaften Mieten vereinbart wurden, die über den zulässigen Preisen lagen. Bei den sozialistischen Handelsorganisationen fehlte es an der systemimmanenten Mietpreiskon-

trolle, wie sie die betroffenen Mieter von Wohnraum ausüben konnten. Es liegt nahe anzunehmen, dass die Handelsorganisationen ihre geschäftlichen Interessen nicht selten den Regelungen über die höchstzulässigen Preise übergeordnet haben. Angesichts ihrer starken Stellung in der DDR wird die behördliche Preiskontrolle bei der Vermietung von Gewerberaum an sozialistische Handelsorganisationen oft vernachlässigt worden sein. Dasselbe ist für volkseigene Betriebe als Mieter gewerblicher Räume in privater Hand anzunehmen; dass hier eine systemimmanente Mietpreiskontrolle existierte, ist nicht ersichtlich (vgl. auch Urteil vom 26. September 2001 - BVerwG 8 C 24.00 - Buchholz 428 § 1 Abs. 2 VermG Nr. 19: Produktionsgenossenschaft des Handwerks; Urteil vom 24. Oktober 2001 - BVerwG 8 C 23.00 - Buchholz 428 § 1 Abs. 2 VermG Nr. 21: Poliklinik).

b) Unabhängig davon kann von der regelmäßigen Kostenunterdeckung der Mieten als allgemein anerkannter Erfahrungstatsache nur so lange ausgegangen werden, wie sich aus der konkreten Ertragssituation nichts Gegenteiliges ergibt (Urteil vom 11. Februar 1999 - BVerwG 7 C 4.98 - BVerwGE 108, 281 <283>). Das Tatsachengericht hat greifbaren Anhaltspunkten nachzugehen, aus denen sich im Einzelfall ergeben kann, dass die erzielten Mieten die Kosten deckten.

Das Verwaltungsgericht hat festgestellt, dass für die Jahre 1976 und 1977 aus der Vermietung des Gebäudes Überschüsse in Höhe von 3 867,77 M bzw. von 2 272,05 M erwirtschaftet werden konnten. Diese Überschüsse fallen durchaus aus dem Rahmen des in der DDR Üblichen. Davon ist ersichtlich das Verwaltungsgericht selbst ausgegangen. Es hat von den erwirtschafteten Überschüssen allein deshalb nicht auf kostendeckende Mieten geschlossen, weil diese Überschüsse nicht nachhaltig erzielt worden seien. Dass es sich bei den Überschüssen für 1976 und 1977 um "Ausreißer" noch oben gehandelt hat, hat das Verwaltungsgericht aber nicht festgestellt. Nach Aktenlage bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass für diese Jahre die Ertragslage des Grundstücks aufgrund von Besonderheiten von der Ertragslage anderer Jahre abwich. Dazu passt auch die Aussage des Sohns der Beigeladenen, seit 1960 hätten aus den Mieterträgen monatlich 100 M bis 300 M für den Lebensunterhalt der seinerzeitigen Eigentümerin abgezweigt werden können, mithin 1 200 M bis 3 600 M jährlich. Zwar stammten diese Beträge aus den Einnahmen für zwei Miethäuser, die der Eigentümerin seinerzeit gehörten. Das schließt aber nicht aus,

dass allein das hier streitige Grundstück zu den insgesamt erzielten Überschüssen beigetragen hat.

Aus beiden Gründen hätte das Verwaltungsgericht konkret feststellen müssen, ob die für das in Rede stehende Objekt erzielten Mieten die Kosten nicht gedeckt haben.

c) Sollte das Verwaltungsgericht zu dem Ergebnis gelangen, dass die Mieten die Kosten nicht gedeckt haben, setzt eine Überschuldung des Grundstücks zum anderen voraus, dass die ihm zuzuordnenden Verbindlichkeiten den Zeitwert der Immobilie überschritten haben. Für den Zeitwert des Grundstücks wird das Verwaltungsgericht nicht ohne weiteres von dem Wert ausgehen können, den die Sachverständige in dem von der Beigeladenen vorgelegten Gutachten anhand des Sach- und Ertragswerts berechnet hat.

Für die Bestimmung des Grundstückswerts ist in erster Linie die konkrete Beleihungsgrenze maßgeblich. Hat der Grundstückseigentümer vor der schädigenden Maßnahme versucht, einen Kredit zur Instandhaltung des Miethauses zu erhalten, und auf diese Weise eine konkrete Beleihungsgrenze in Erfahrung gebracht, ist diese zugrunde zu legen (Urteil vom 16. März 1995 - BVerwG 7 C 39.93 - BVerwGE 98, 87 <91>).

Hier ist das Grundstück 1964 und 1965 mit Aufbauhypotheken in Höhe von insgesamt 51 000 M beliehen worden. Die Kreditvergabe lag zwar im Zeitpunkt der Erbausschlagung bereits zwölf Jahre zurück. Jedoch stellte sich nach dem Erbverzicht der Beigeladenen und der Übernahme des Grundstücks in Volkseigentum eine vergleichbare Frage. War der Staat gesetzlicher Erbe und gehörten Grundstücke zum Nachlass, erloschen die darauf beruhenden Belastungen (§ 369 Abs. 3 Satz 1 ZGB). Die damit in Zusammenhang stehenden Forderungen waren nach besonderen Vorschriften abzulösen (§ 369 Abs. 3 Satz 2 ZGB). Hierzu bestimmte § 12 Abs. 3 der Verordnung über den Verkehr mit Grundstücken (Grundstücksverkehrsverordnung) vom 11. Januar 1963 (GBI DDR II S. 159), der auf den hier in Rede stehenden Eigentumserwerb des Staates noch anzuwenden war, dass die betroffenen Gläubiger in Höhe der Gesamtsumme ihrer Ansprüche zu befriedigen waren, jedoch nicht über den Grundstücks- und Gebäudewert hinaus. Bei der Befriedigung der Gläubiger war



mithin ebenso wie bei der Aufnahme der Kredite zu entscheiden, ob der Wert des Grundstücks den Kredit (noch) deckte. Die für Preise zuständige staatliche Stelle ist in diesem Zusammenhang davon ausgegangen, dass der Einheitswert des Grundstücks dessen Zeitwert (nach wie vor) zutreffend widerspiegelte. Das gibt dem Verwaltungsgericht Anlass, sofern es darauf noch ankommt, festzustellen, ob zuvörderst jene 51 000 M (= 80 % des Einheitswerts) als tatsächlich zugrunde gelegter Beleihungswert angesehen werden können.

2. Der Senat kann nicht zu Gunsten der Kläger in der Sache selbst entscheiden, weil - wie die Kläger meinen - die vom Verwaltungsgericht angenommene Überschuldung des Grundstücks jedenfalls nicht wesentliche Ursache für den Eigentumsverlust gewesen sei. War ein Grundstück dauerhaft überschuldet, streitet eine Vermutung zu Gunsten des früheren Eigentümers dafür, dass diese Überschuldung bestimmendes oder doch wesentlich mitbestimmendes Motiv für die Eigentumsaufgabe war (Urteil vom 16. März 1995 - BVerwG 7 C 39.93 - BVerwGE 98, 87 <99 f.>). Das Verwaltungsgericht hat angenommen, diese Vermutung werde nicht durch die von den Klägern angeführten Angaben erschüttert, welche die Beigeladene 1998 gegenüber dem Nachlassgericht in einem Erbscheinverfahren gemacht habe; aus diesen Angaben ergebe sich für die Erbausschlagung kein anderes Motiv als die Überschuldung unter anderem des hier streitigen Grundstücks. Dass diese Würdigung auf einem Verfahrensfehler beruht, zeigen die Kläger nicht auf.

3. Das angefochtene Urteil stellt sich nicht im Ergebnis deshalb als richtig dar, weil das Verwaltungsgericht die Klage bereits ohne Sachprüfung als unzulässig hätte abweisen müssen. Entgegen der Auffassung der Beigeladenen ist die Klage zulässig, insbesondere sind die Kläger klagebefugt.

Die Kläger können geltend machen, durch den angefochtenen Abhilfebescheid der Beklagten in ihren eigenen Rechten verletzt zu sein (§ 42 Abs. 2 VwGO). Sie sind verfügungsberechtigt über das Grundstück, das die Beklagte durch den angefochtenen Abhilfebescheid an die Beigeladene zurückübertragen hat. Als Eigentümer dieses Grundstücks ist im Grundbuch eine Erbengemeinschaft eingetragen, der die Kläger zu 1 sowie die Rechtsvorgänger der Kläger zu 2 und zu 3 angehören.

Zwar haben nicht alle bereits bekannten Erben nach der früheren Eigentümerin den Abhilfebescheid angefochten. Das ist indes unerheblich. Gehört ein Grundstück einer Erbgemeinschaft, kann jeder Miterbe einen Bescheid anfechten, durch den das Grundstück zurückübertragen wird (Urteil vom 17. Mai 2000 - BVerwG 8 C 16.99 - BVerwGE 111, 182 <184>).

Zwar sind die Kläger ihrerseits nicht Geschädigte im Sinne des Vermögensgesetzes. Sie haben sich vor In-Kraft-Treten des Vermögensgesetzes nicht auf ihre Stellung als Erben berufen, die sie durch die Erbausschlagung der Beigeladenen erlangt haben. Der Restitutionsanspruch der Beigeladenen überlagert gewissermaßen den Anfall der Erbschaft bei ihnen (vgl. Urteil vom 28. August 1997 - BVerwG 7 C 70.96 - BVerwGE 105, 172 <175>). Entgegen der Auffassung der Beigeladenen folgt aus dieser Rechtsprechung aber nicht, dass die nachrangig berufenen Erben einen Restitutionsbescheid nicht anfechten könnten, der zu Gunsten des erstausschlagenden Erben ergangen ist. Ihr erbrechtlich begründetes Eigentum an dem streitigen Grundstück kann ihnen nur entzogen werden, wenn die Voraussetzungen des § 1 Abs. 2 VermG vorliegen. Ob dies der Fall ist, können sie gerichtlich überprüfen lassen.

Sailer

Kley

Herbert

Golze

Neumann