

BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

BVerwG 7 C 64.02
VG 22 A 145.97

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 7. Senat des Bundesverwaltungsgerichts
am 23. Oktober 2003
durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Sailer
und die Richter am Bundesverwaltungsgericht Gödel, Kley, Herbert
und Neumann

ohne mündliche Verhandlung für Recht erkannt:

Das Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin vom 14. Februar
2002 und der Bescheid des Amtes zur Regelung offener
Vermögensfragen Berlin Mitte - Prenzlauer Berg vom
30. November 1995 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids
des Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen vom
16. Juni 1997 werden aufgehoben.

Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme
der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese
selbst trägt.

G r ü n d e :

I.

Die Kläger wenden sich gegen die vermögensrechtliche Rückübertragung der
Grundstücke L. Straße 79/81 und 82 in Berlin-Prenzlauer Berg an die Beigeladene.

Eigentümer der Grundstücke waren die jüdischen Kaufleute David G. (L. Straße
79/81) und Handla G. (L. Straße 82) sowie Hermann M., die polnische Staatsange-
hörige waren und ihren Wohnsitz in Polen hatten. Sie veräußerten die Grundstücke
mit einem vor einem Notar in Kattowitz am 1. Oktober 1935 geschlossenen Vertrag

an Bruno Gr., den Rechtsvorgänger der Kläger; dieser war damals ebenfalls polnischer Staatsangehöriger mit Wohnsitz in Polen.

Nach dem Vertrag veräußerte Bruno Gr., der von seiner Ehefrau als Pflegerin vertreten wurde, seinerseits sein im Bezirk Kattowitz gelegenes Grundstück (zukünftig: polnisches Grundstück) an David G. (1/4) und Handla G. (1/4) sowie Hermann M. (1/2). Der Wert dieses Grundstücks wurde in dem Vertrag unter Berücksichtigung einer fortbestehenden Hypothek mit 120 531 Zloty angegeben. Die Übertragung des Grundstücks war ein Teil der von Bruno Gr. für den Erwerb der beiden Berliner Grundstücke zu erbringenden Gegenleistung. Außerdem sollte er im Einzelnen bezeichnete auf diesen Grundstücken lastende Grundpfandrechte übernehmen. Für die Berliner Grundstücke gingen die Vertragsparteien nach Abzug der Belastungen von einem Wert von 147 602 Zloty aus. Den Unterschiedsbetrag aus dem Wert der Grundstücke sollte Bruno Gr. in bar erbringen. Er wurde wegen der erwarteten unterschiedlichen Wertzuwachssteuern auf 15 000 Zloty herabgesetzt. Den Empfang dieses Betrages quittierten die jüdischen Vertragspartner in dem Vertrag.

Am 3. Oktober 1935 kam es vor einem Notar in Beuthen zu einer erneuten notariellen Beurkundung des Vertrags. Maria Gr. handelte hierbei als Pflegerin für ihren Ehemann und zugleich als Vertreterin von Handla und David G. sowie Hermann M. In diesem Vertrag ist ein Kaufpreis von 219 964 GM für die Berliner Grundstücke genannt. Der Kaufpreis sollte von Bruno Gr. zum einen durch die Übernahme von Hypotheken und Grundschulden in Höhe von insgesamt 152 199 GM beglichen werden. Ein weiterer Teilbetrag in Höhe von 60 265 GM wurde mit dem Verkauf des polnischen Grundstücks verrechnet. Der Restkaufpreis von 7 500 GM war bereits am 1. Oktober 1935 von Bruno Gr. bezahlt worden; der Betrag entsprach 15 000 Zloty nach dem im Vertrag zugrunde gelegten Umrechnungskurs (1 RM = 2 Zloty).

Als Pflegerin für ihren Ehemann Bruno Gr. und als Vertreterin der jüdischen Verkäufer gab Maria Gr. vor dem Notar am 4. Dezember 1935 folgende Erklärung ab:

"Die Verpflichtung der Eheleute G. und des Hermann alias Hersz M., dem Bruno Gr. einen Betrag von 10 000 Zloty (= 4 680 GM) zu erstatten, wird aufrechterhalten, jedoch mit der Maßgabe, dass diesen Betrag an die Eheleute G. und an Hermann alias Hersz M. ich, die Erschienene persönlich, aus meinem

Vermögen bar zu zahlen habe unter Verzicht auf Rückgriffsrechte gegen meinen Ehemann, Bruno Gr. Die Eheleute G. und Herman alias Hersz M. quittieren über diesen Geldempfang."

Die Erklärung hatte ihren Grund darin, dass das polnische Vormundschaftsgericht zunächst die Genehmigung des Vertrags abgelehnt hatte, weil der Vertrag Bruno Gr. benachteilige. Mit der Zahlung von 10 000 Zloty durch die jüdischen Vertragspartner sollte ein im Sinne des polnischen Vormundschaftsgerichts angemessenes Verhältnis von Leistung und Gegenleistung hergestellt werden.

Die Berliner Grundstücke wurden im Februar 1949 von der Deutschen Treuhandstelle zur Verwaltung des polnischen und jüdischen Vermögens im sowjetischen Besatzungssektor von Berlin beschlagnahmt. Auf mehrere Eingaben der Frau Gr., unter anderem an die sowjetische Kontrollkommission, wurden die beiden Grundstücke im Dezember 1950 aus der treuhänderischen Verwaltung freigegeben, weil die jüdischen Voreigentümer durch den Tausch nicht geschädigt worden seien.

Mit Schreiben vom 29. Oktober 1992 meldete die Beigeladene vermögensrechtliche Ansprüche an. Die Anmeldung bezeichnete das Grundstück mit "L. Straße 79/81" und gab als ehemalige Eigentümer an "G. u. M.". Mit Schreiben vom 23. Februar 1994 teilte die Beigeladene mit, dass sie unter Bezugnahme auf eine (Global-)Anmeldung vom 21. Dezember 1992 (auch) die Rückübertragung des Grundstücks L. Straße 82 beantrage.

Mit Bescheid vom 30. November 1995 übertrug der Beklagte die beiden Berliner Grundstücke an die Beigeladene zurück. Mit ihrer nach erfolglosem Widerspruch dagegen erhobenen Klage haben die Kläger beantragt, den Bescheid vom 30. November 1995 und den Widerspruchsbescheid vom 16. Juni 1997 aufzuheben. Das Verwaltungsgericht hat die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt: Die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche durch die Beigeladene sei auch insoweit fristgerecht, als es das Grundstück L. Straße 82 betreffe. Die Veräußerung der beiden Berliner Grundstücke stelle für die früheren jüdischen Eigentümer einen verfolgungsbedingten Vermögensverlust im Sinne des § 1 Abs. 6 VermG dar. Den Klägern sei es nicht gelungen, die Vermutung eines verfolgungsbedingten Vermögensverlustes zu widerlegen. Jedenfalls hätten sie nicht nachgewiesen, dass die

Voraussetzungen des Art. 3 Abs. 3 REAO erfüllt seien. Ihnen sei es insbesondere nicht gelungen, den Nachweis zu führen, dass der Rechtsvorgänger der Kläger in besonderer Weise und mit wesentlichem Erfolg den Schutz der Vermögensinteressen der Veräußerer wahrgenommen habe. Ein derartiges fremdnütziges Handeln sei auch nicht in der nachträglichen Zahlung von 10 000 Zloty zu sehen, die ebenso im Interesse des Erwerbers gelegen habe. Auch stelle eine Zahlung von 10 000 Zloty (= 5 000 RM) bei einem Vertragsvolumen von insgesamt über 200 000 RM keinen "beachtlichen" Betrag dar.

Mit ihrer gegen dieses Urteil eingelegten Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren weiter. Sie machen im Wesentlichen geltend: Die Beigeladene sei zur Geltendmachung vermögensrechtlicher Ansprüche nicht berechtigt, wenn die jüdischen Voreigentümer und ihre Rechtsnachfolger - wie hier - bewusst keine Ansprüche angemeldet hätten, weil aus ihrer Sicht keine Schädigung vorgelegen habe. Auch fehle es an einer rechtzeitigen Anmeldung des Grundstücks L. Straße 82. Sofern die Vermutung eines verfolgungsbedingten Vermögensverlustes überhaupt zur Anwendung komme, sei sie widerlegt. Es habe sich um ein neutrales Geschäft gehandelt, belegt durch die Auswanderungsabsicht der jüdischen Vertragspartner bereits seit Beginn der dreißiger Jahre und die sehr hohe Gegenleistung. Der Einheitswert sei kein geeigneter Vergleichsmaßstab, wenn für eines der Grundstücke - hier für das polnische Grundstück - ein solcher Einheitswert nicht bestehe. Zudem hätten ihre Eltern die Vermögensinteressen der Erwerber durch die Schenkung von 10 000 Zloty in besonderer Weise und mit wesentlichem Erfolg wahrgenommen.

Der Beklagte und die Beigeladene verteidigen das erstinstanzliche Urteil. Die angebliche "Schenkung" eines Betrages von 10 000 Zloty sei nicht geeignet, die in Art. 3 Abs. 3 b REAO beschriebenen Voraussetzungen zu erfüllen. Die Vermögenslage der jüdischen Veräußerer habe sich dadurch nicht verbessert, da der Betrag umgehend wieder an den Rechtsvorgänger der Kläger geflossen sei.

Auch der Vertreter des Bundesinteresses hält die Revision der Kläger für nicht begründet. Das Verwaltungsgericht habe zutreffend verneint, dass der Erwerber den Schutz der Vermögensinteressen des Berechtigten oder seines Rechtsvorgängers in besonderer Weise und mit wesentlichem Erfolg wahrgenommen habe. Es liege auf

der Hand, dass bei einem in Polen abgeschlossenen Tauschgeschäft über in Berlin belegene Grundstücke Vermögenswerte im Ausland betroffen seien. Diese in der Natur der Sache liegende Auslandsberührung habe jedoch nichts mit der in Art. 3 Abs. 3 Buchst. b REAO gemeinten besonderen Unterstützung des im Inland ansässigen Erwerbers bei der Vorbereitung der Emigration des Berechtigten zu tun.

II.

Die Revision der Kläger ist begründet. Das Urteil des Verwaltungsgerichts verletzt Bundesrecht. Das Verwaltungsgericht hat die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Satz 2 VermG i.V.m. Art. 3 Abs. 3 Buchst. b REAO an die Widerlegung der Vermutung eines verfolgungsbedingten Vermögensverlustes verkannt. Ein Anspruch der Beigeladenen auf Rückübertragung der Grundstücke L. Straße 79/81 und 82 in Berlin-Prenzlauer Berg nach § 3 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 Satz 1 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 VermG besteht nicht. Der Senat konnte in der Sache selbst entscheiden (§ 144 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 VwGO), da keine weiteren tatsächlichen Feststellungen erforderlich sind.

1. Der Anspruch der Beigeladenen scheitert allerdings nicht an einer fehlenden Berechtigung nach § 2 Abs. 1 Satz 3 VermG zur Geltendmachung der vermögensrechtlichen Ansprüche der früheren jüdischen Grundstückseigentümer. Der Einwand der Kläger geht fehl, dass diese Vorschrift keine Anwendung finde, wenn - wie hier - die früheren jüdischen Eigentümer zwar in der Lage gewesen seien, Restitutionsansprüche geltend zu machen, hiervon aber abgesehen hätten, weil aus ihrer Sicht keine Schädigung vorgelegen habe. Nach § 2 Abs. 1 Satz 3 VermG gilt in Ansehung der Ansprüche nach dem Vermögensgesetz die Beigeladene als Rechtsnachfolgerin, soweit Ansprüche von jüdischen Berechtigten im Sinne des § 1 Abs. 6 VermG oder deren Rechtsnachfolgern nicht geltend gemacht werden. Für die Fiktion der Rechtsnachfolge der Beigeladenen kommt es nicht darauf an, aus welchen Gründen die Antragstellung unterblieben ist. Nach der Gesetzesformulierung und dem Regelungszweck ist allein maßgeblich, ob eine anderweitige Anmeldung des früheren jüdischen Eigentümers oder dessen Erben vorliegt. Ist dies nicht der Fall, so ist mit Ablauf der Ausschlussfrist des § 30 a Abs. 1 Satz 1 VermG deren Anspruch erloschen und ausschließlich die Beigeladene anspruchsberechtigt, wenn sie den An-

spruch rechtzeitig angemeldet hat (vgl. Beschluss vom 27. Juli 1999 - BVerwG 7 B 134.99 - Buchholz 428 § 30 a VermG Nr. 11).

Ob eine fristwahrende Anmeldung auch des Grundstücks L. Straße 82 vorliegt, die nach § 30 a Abs. 1 Satz 1 VermG nur bis Ende Dezember 1992 vorgenommen werden konnte, bedarf keiner Klärung. Denn ein Restitutionsanspruch der Beigeladenen scheidet jedenfalls deshalb aus, weil es an einer Schädigung im Sinne des § 1 Abs. 6 VermG fehlt.

2. Die Veräußerung der beiden Berliner Grundstücke stellt keinen Zwangsverkauf im Sinne des § 1 Abs. 6 VermG dar. Nach § 1 Abs. 6 Satz 1 VermG ist das Vermögensgesetz entsprechend auf vermögensrechtliche Ansprüche von Bürgern und Vereinigungen anzuwenden, die in der Zeit vom 30. Januar 1933 bis zum 8. Mai 1945 aus rassistischen, politischen, religiösen oder weltanschaulichen Gründen verfolgt wurden und deshalb ihr Vermögen infolge von Zwangsverkäufen, Enteignungen oder auf andere Weise verloren haben. Die Vermutung eines verfolgungsbedingten Vermögensverlustes ist von den Klägern nach Art. 3 Abs. 2 und 3 Buchst. b REAO widerlegt worden.

Nach § 1 Abs. 6 Satz 2 VermG wird zugunsten des Berechtigten ein verfolgungsbedingter Vermögensverlust nach Maßgabe des II. Abschnitts der Anordnung BK/0 (49) 180 der Alliierten Kommandantur Berlin (Rückerstattungsanordnung - REAO) vom 26. Juli 1949 (VOBl für Groß-Berlin I S. 221) vermutet. Damit ist insbesondere auf Art. 3 Abs. 1 bis 3 REAO verwiesen worden. Nach Art. 3 Abs. 1 REAO wird zugunsten des Berechtigten vermutet, dass die in den Buchstaben a und b aufgeführten, in der maßgebenden Zeit abgeschlossenen Rechtsgeschäfte ungerechtfertigte Vermögensentziehungen sind. Hierunter fällt nach Buchstabe b die Veräußerung oder Aufgabe der Vermögensgegenstände durch jemanden, der zu einem Personenkreis gehörte, den in seiner Gesamtheit die deutsche Regierung oder die NSDAP durch ihre Maßnahme aus den Gründen des Art. 1 REAO vom kulturellen und wirtschaftlichen Leben Deutschlands auszuschließen beabsichtigte. Zu diesem kollektivverfolgten Personenkreis gehörten ab dem Tag der Machtübernahme der Nationalsozialisten am 30. Januar 1933 alle Menschen jüdischer Herkunft, auch wenn sie nicht die deutsche, sondern eine andere Staatsangehörigkeit besaßen und außerhalb Deutsch-

lands lebten. Diese Personen mussten, wenn sie Vermögen in Deutschland besaßen, grundsätzlich ebenso mit Verfolgungsmaßnahmen in vermögensrechtlicher Hinsicht rechnen wie in Deutschland ansässige jüdische Bürger (Beschluss vom 23. Juli 1999 - BVerwG 7 B 52.99 - Buchholz 428 § 1 Abs. 6 VermG Nr. 4).

a) Nach § 1 Abs. 6 Satz 2 VermG i.V.m. Art. 3 Abs. 2 REAO kann, wenn keine anderen Tatsachen eine ungerechtfertigte Entziehung beweisen oder für eine solche Entziehung sprechen, bei Veräußerungen die Vermutung durch den Beweis widerlegt werden, dass der Veräußerer einen angemessenen Kaufpreis erhalten hat und über ihn frei verfügen konnte. Beide Voraussetzungen liegen vor.

aa) Die jüdischen Vertragspartner haben für die Veräußerung der beiden Berliner Grundstücke einen Kaufpreis erhalten, der die Voraussetzungen des Art. 3 Abs. 2 REAO erfüllt. Diese Überzeugung gründet sich darauf, dass das polnische Vormundschaftsgericht, das wegen der Pflegschaft für Bruno Gr. den Vertrag genehmigen musste, bei der vorzunehmenden Prüfung, ob Leistung und Gegenleistung in einem angemessenen Verhältnis stehen, eine Unangemessenheit nicht zum Nachteil der jüdischen Veräußerer, sondern vielmehr des Bruno Gr. festgestellt hatte. Nach dem insoweit unbestrittenen Vortrag der Kläger wurde die Genehmigung des Vertrages erst erteilt, nachdem die jüdischen Vertragspartner 10 000 Zloty zusätzlich als Gegenleistung an Bruno Gr. gezahlt hatten, die dessen Ehefrau ihnen für diesen Zweck zur Verfügung gestellt hatte. Die Richtigkeit dieses Vortrags wird durch die in den Akten befindliche notarielle Urkunde vom 4. Dezember 1935, aus der sich ergibt, dass die Ehefrau des Bruno Gr. den Vertragspartnern aus ihrem Vermögen 10 000 Zloty zahlte, sowie durch deren spätere Eingaben gegenüber der sowjetischen Kontrollkommission belegt, in denen sie - im Jahr 1950 - auf diesen Umstand hingewiesen hatte. Wenn ein Gericht in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit dem Vertragsschluss eine solche Feststellung getroffen hat, ohne dass Anhaltspunkte bestehen, die die Unabhängigkeit des Gerichts bei dieser Entscheidung in Frage stellen, ist hierin regelmäßig ein ausreichender Nachweis der Angemessenheit der Gegenleistung zu sehen. Denn das polnische Vormundschaftsgericht hatte in der Sache ebenfalls zu beurteilen, ob Leistung und Gegenleistung in einem ausgeglichenen Verhältnis stehen. Hinzu kommt, dass für die Höhe der Gegenleistung des Bruno Gr. neben den übernommenen Grundpfandrechten vor allem der Wert des

polnischen Grundstücks maßgebend war. Insoweit konnte das polnische Gericht auf Grund der Kenntnisse der örtlichen Gegebenheiten besser beurteilen, ob dieses Grundstück, das an die jüdischen Vertragspartner übertragen worden war, zusammen mit den weiteren Leistungen die Angemessenheit des Kaufpreises begründete. Dieser Beurteilung kommt deshalb besondere Bedeutung zu, weil der Vortrag der Kläger nicht von der Hand zu weisen ist, dass es wegen der Belastung mit Steuern und Kosten im Interesse beider Vertragsparteien lag, einen möglichst niedrigen Preis für die Grundstücke anzugeben. Anhaltspunkte dafür, dass das polnische Gericht bei dieser Entscheidung gegen die jüdischen Vertragspartner eingestellt war, sind nicht ersichtlich.

Die Indizwirkung der Entscheidung des polnischen Vormundschaftsgerichts wird dadurch unterstützt, dass die im Februar 1949 beschlagnahmten Berliner Grundstücke im Jahr 1950 auf wiederholte Eingaben der Ehefrau des Bruno Gr. an die sowjetische Kontrollkommission wieder freigegeben wurden, weil die jüdischen Vertragspartner durch die Veräußerung nicht geschädigt worden seien. Die Grundstücke waren im Februar 1949 von der Deutschen Treuhandstelle zur Verwaltung des polnischen und jüdischen Vermögens gemäß Befehl Nr. 90 des Garnisonschefs und Militärkommandanten im sowjetischen Besatzungssektor von Berlin in "treuhänderische Verwaltung" genommen worden. Grund der Beschlagnahme war, dass es sich um "zwangsveräußerten jüdischen Vorbesitz" handele. Die Kläger haben geltend gemacht, dass überhaupt nur wenige Grundstücke, darunter die beiden Grundstücke in der L. Straße, von der sowjetischen Besatzungsmacht wieder freigegeben worden seien.

bb) Ebenso haben die jüdischen Vertragspartner über den Kaufpreis frei verfügen können. Die Gegenleistung bestand zum einen in der Übertragung des polnischen Grundstücks an die jüdischen Vertragspartner, die mit der vom Verwaltungsgericht festgestellten Grundbucheintragung vorgenommen worden war. Sie sind mit der Eintragung des Bruno Gr. als Eigentümer der Berliner Grundstücke auch von den Verpflichtungen aus den entsprechenden Grundpfandrechten befreit worden. Den Erhalt der Barzahlung in Höhe von 15 000 Zloty haben sie, wie in dem Vertragstext vom 1. Oktober 1935 festgehalten, "quittiert".

b) Nach § 1 Abs. 6 Satz 2 VermG i.V.m. Art. 3 Abs. 3 REAO bedarf es bei Veräußerungen, die in der Zeit vom 15. September 1935 bis zum 8. Mai 1945 vorgenommen worden waren, zur Widerlegung der Vermutung zusätzlich des Nachweises, dass das Rechtsgeschäft seinem wesentlichen Inhalt nach auch ohne die Herrschaft des Nationalsozialismus abgeschlossen worden wäre oder dass der Erwerber in besonderer Weise und mit wesentlichem Erfolg den Schutz der Vermögensinteressen des Berechtigten oder seines Rechtsvorgängers wahrgenommen hat, z.B. durch Mitwirkung bei einer Vermögensübertragung ins Ausland. Die erschwerten Voraussetzungen der Widerlegung der Entziehungsvermutung für die ab dem 15. September 1935 vorgenommenen Veräußerungen haben ihren Grund darin, dass durch die Nürnberger Gesetze vom 15. September 1935 die bis dahin bestehende Zwangslage der Juden wesentlich verschärft worden ist und deshalb für die ab diesem Datum abgeschlossenen Veräußerungsgeschäfte in erhöhtem Maß vermutet werden muss, dass das Rechtsgeschäft von Seiten des Veräußerers nicht freiwillig getätigt worden war (OLG Hamm, RzW 1951, 326).

Art. 3 Abs. 3 REAO findet hier Anwendung, da der "Kauf-Verkaufs-Vertrag" erst Anfang Oktober 1935 zustande gekommen war. Der Einwand der Kläger, dass sich die Vertragsparteien bereits vor dem 15. September 1935 über den Vertragsinhalt verständigt hätten und der Vertrag längst unterschriftsreif gewesen sei, führt zu keinem anderen Ergebnis. Maßgebend ist das Datum des bindenden Vertragsschlusses, mithin das Datum des - notariell beurkundeten - Verpflichtungsgeschäfts (vgl. Urteil vom 16. Dezember 1998 - BVerwG 8 C 14.98 - Buchholz 428 § 1 VermG Nr. 167 S. 523 f.; Urteil vom 24. Februar 1999 - BVerwG 8 C 15.98 - Buchholz 428 § 1 Abs. 6 VermG Nr. 1 S. 4; CoRA Nürnberg, RzW 1953, 196; ORG Berlin, RzW 1958, 96). Unerheblich ist es nach dieser Rechtsprechung, wann eine Verständigung über die wesentlichen Vertragsbedingungen erzielt worden war (CoRA Nürnberg, RzW 1953, 196).

Die Voraussetzungen des Art. 3 Abs. 3 REAO, und zwar des Buchstaben b der Vorschrift, sind erfüllt. Der Rechtsvorgänger der Kläger hat in besonderer Weise und mit wesentlichem Erfolg den Schutz der Vermögensinteressen seiner jüdischen Vertragspartner wahrgenommen.

aa) Die Wahrnehmung von Vermögensinteressen des Veräußerers setzt ein fremdnütziges Verhalten des Erwerbers voraus. Das schließt zwar nicht aus, dass daneben auch eigene Interessen verfolgt wurden; die Fremdnützigkeit muss jedoch wesentliche Bedeutung gehabt haben (Urteil vom 24. Januar 2002 - BVerwG 8 C 12.01 - Buchholz 428 § 1 Abs. 6 VermG Nr. 14 S. 66 m.w.N.). Ein derartiges fremdnütziges Handeln liegt hier vor. Es ergibt sich daraus, dass die Ehefrau des Bruno Gr. den jüdischen Vertragspartnern 10 000 Zloty schenkte. Die Schenkung der Ehefrau ist auch ihrem Ehemann zuzurechnen. Sie vertrat ihren kranken Ehemann bei dem Vertragsschluss als Pflegerin und war als dessen Ehefrau wirtschaftlich in das Rechtsgeschäft eingebunden. Die Schenkung diente dazu, dass die jüdischen Vertragspartner mit dem Betrag die von dem Vormundschaftsgericht als erforderlich angesehene Zahlung an Bruno Gr. vornehmen konnten, damit Leistung und Gegenleistung in einem ausgeglichenen Verhältnis standen. Der Wille, die jüdischen Vertragspartner zu unterstützen, war auch vorherrschend. Dies wird dadurch belegt, dass mit dem geschenkten Geld eine Leistung erbracht werden sollte, zu der nach der Entscheidung des Vormundschaftsgerichts faktisch die jüdischen Vertragspartner verpflichtet waren. Auch die notariell beurkundete Erklärung der Ehefrau des Bruno Gr. vom 4. Dezember 1935, die auf eine Vertragsergänzung vom 3. Dezember 1935 Bezug nimmt, spricht von einer Verpflichtung der jüdischen Vertragspartner, Bruno Gr. den Betrag von 10 000 Zloty zu erstatten. Werden in einer solchen Situation den zur Leistung faktisch verpflichteten Vertragspartnern die Mittel hierfür zur Verfügung gestellt, so dient dies in erster Linie denjenigen, von denen die Leistung gefordert wird.

Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts steht der Fremdnützigkeit der Zahlung nicht entgegen, dass dieser Betrag erforderlich war, damit das polnische Vormundschaftsgericht die erforderliche Genehmigung des Rechtsgeschäfts erteilte und der Vertrag wirksam werden konnte. Das Interesse beider Vertragspartner an der Herstellung der Wirksamkeit des Vertrages ändert nichts daran, dass es nach der Beurteilung des polnischen Vormundschaftsgerichts Sache der jüdischen Vertragspartner war, die Voraussetzung für die Genehmigung und damit für die Wirksamkeit des Vertrages durch die zusätzliche Zahlung zu schaffen. Beides darf nicht getrennt werden.

bb) Erforderlich ist darüber hinaus die Wahrnehmung der Vermögensinteressen der Veräußerer "in besonderer Weise". Hierdurch ist klargestellt, dass die Interessenwahrnehmung über das übliche Maß hinausgegangen sein muss. Ausreichend kann deshalb regelmäßig nicht das sein, wozu sich der Erwerber bereits vertraglich verpflichtet hat (Urteil vom 24. Januar 2002 - BVerwG 8 C 12.01 - Buchholz 428 § 1 Abs. 6 VermG Nr. 14 S. 66 m.w.N.). Die Schenkung eines Betrages von 10 000 Zloty war keine Verpflichtung, auch keine Nebenpflicht, aus dem Kaufvertrag. Sie war vielmehr erst durch eine nach Abschluss des Vertrages erfolgte Entscheidung (Ablehnung der Genehmigung durch das Vormundschaftsgericht) veranlasst worden; auch zeitlich war sie von dem Vertragsschluss abgesetzt, wie aus der notariellen Erklärung vom 4. Dezember 1935 hervorgeht. Die Bereitstellung eines zusätzlichen Geldbetrages durch denjenigen, der nach der Beurteilung des Vormundschaftsgerichts bereits auf der Grundlage der vertraglichen Leistungen "benachteiligt" war, fällt aus dem durch Leistung und Gegenleistung geprägten üblichen Rahmen eines Vertragsverhältnisses.

cc) Die Vermögensinteressen der jüdischen Vertragspartner sind von dem Erwerber Bruno Gr. auch "mit wesentlichem Erfolg" wahrgenommen worden, wie es Art. 3 Abs. 3 Buchst. b REAO voraussetzt. Nach der Rechtsprechung der Rückerstattungsgerichte ist hierfür erforderlich, dass den jüdischen Vertragspartnern infolge der Handlung des Erwerbers ein erheblicher (Vermögens-)Vorteil zugekommen ist; ihre Vermögenslage muss sich dadurch wesentlich verbessert haben (BoR Herford, RzW 1952, 145 <146>; ORG Nürnberg, RzW 1956, 194 und 228). Diese Voraussetzung ist auf Grund der Schenkung der 10 000 Zloty erfüllt. Der wesentliche Vermögensvorteil für die Veräußerer ist darin zu sehen, dass die Schenkung sie in die Lage versetzte, die Wirksamkeit des Vertrages herbeizuführen und damit das nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts von ihnen mit dem Vertrag verfolgte Ziel zu verwirklichen, das in Berlin belegene Vermögen in der Weise ins Ausland zu transferieren, dass für die Berliner Grundstücke in Polen Gr.gentum erworben wurde. Die Schenkung des Geldbetrages war mithin Voraussetzung dafür, dass der Vertrag wirksam wurde und dieser Zweck erfüllt werden konnte. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts kann der Vermögensvorteil nicht isoliert allein nach der Höhe der Zahlung beurteilt werden. Art. 3 Abs. 3 Buchst. b REAO stellt auf den "Erfolg" der Bemühungen ab. Auch die Rechtsprechung der Rückerstattungsgerichte zeigt,

dass es nicht in erster Linie auf die Höhe des finanziellen Einsatzes, sondern auf das damit angestrebte und erreichte Ergebnis ankommt (vgl. BoR Herford, RzW 1952, 145; OLG München, RzW 1949/50, 176; KG, RzW 1951, 223).

Die Beigeladene hat hiergegen eingewandt, dass die jüdischen Vertragspartner durch die "angebliche" Schenkung nichts erlangt hätten, da sie verpflichtet gewesen seien, diese Leistung sofort wieder an ihren Vertragspartner Bruno Gr. herauszugeben. Der damit angesprochene "Geldfluss" ändert nichts daran, dass die jüdischen Vertragspartner durch die Schenkung der Ehefrau des Bruno Gr. im Ergebnis von einer ihnen obliegenden Zahlung freigestellt worden sind.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 und § 162 Abs. 3 VwGO.

Sailer

Gödel

Kley

Herbert

Neumann

Sachgebiet:	BVerwGE:	nein
Recht der offenen Vermögensfragen	Fachpresse:	ja

Rechtsquellen:

VermG § 1 Abs. 6 VermG i.V.m. Art. 3 Abs. 1, 2 und 3 REAO

Stichworte:

Kaufvertrag in Polen über Grundstücke in Berlin; polnische Staatsangehörige; Verfolgung von im Ausland lebenden Juden; Vermutung des Art. 3 REAO; angemessener Kaufpreis; Wahrnehmung der Vermögensinteressen der jüdischen Vertragspartner; Fremdnützigkeit; Wahrnehmung der Vermögensinteressen "in besonderer Weise"; wesentlicher Erfolg.

Leitsatz:

Zur Widerlegung der Vermutung eines verfolgungsbedingten Vermögensverlustes nach § 1 Abs. 6 Satz 2 VermG i.V.m. Art. 3 Abs. 3 Buchst. b REAO.

Urteil des 7. Senats vom 23. Oktober 2003 - BVerwG 7 C 64.02

I. VG Berlin vom 14.02.2002 - Az.: VG 22 A 145.97 -