

BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

BVerwG 7 C 4.04
VG 13 K 717/99

Verkündet
am 9. Dezember 2004
Salli-Jarosch
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 7. Senat des Bundesverwaltungsgerichts
auf die mündliche Verhandlung vom 9. Dezember 2004
durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht S a i l e r und die
Richter am Bundesverwaltungsgericht K l e y , H e r b e r t , K r a u ß und
N e u m a n n

für Recht erkannt:

Das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 28. Januar
2003 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 zu 1 und 2 begehren aus abgetretenem Recht die vermögensrechtliche
Rückübertragung des früheren Grundstücks S.straße 16 in D.

Eigentümer des Grundstücks war der Rechtsvorgänger der Klägerin zu 3. Unter Be-
rufung auf die Verordnung über die landwirtschaftliche Bodenreform vom 10. Sep-
tember 1945 wurde das Grundstück im Juni 1950 enteignet und in Volkseigentum
überführt.

Das Grundstück wurde in der Folgezeit mit zahlreichen anderen Grundstücken zu einem neuen Grundstück verschmolzen. Dieses wurde seinerseits später in die Flurstücke 597/9 und 597/8 (jetzige Bezeichnung: 597/19) geteilt. Das zurückbegehrte Grundstück wird von beiden Flurstücken erfasst.

Eigentümer des Flurstücks 597/9 (= W. Straße 27 - 29) ist die Beigeladene. Das Grundstück ist seit 1967 mit einem sechsgeschossigen Büro- und Geschäftshaus bebaut. Eigentümerin des Gebäudes ist die L. GmbH. Ihr steht an dem Grundstück ein dingliches Nutzungsrecht nach der "Verordnung über die Gründung und Tätigkeit von Unternehmen mit ausländischer Beteiligung in der DDR" vom 25. Januar 1990 (GBl I S. 16) zu. Entlang der Rückseite des Gebäudes verläuft auf dem Flurstück 597/9 eine Straße. Sie dient der inneren Erschließung des Baublocks, namentlich den Lieferanten, Beschäftigten und Besuchern als rückwärtige Zufahrt zu dem Gebäude W. Straße 27 - 29. Entlang dieser Straße sind Parkplätze angelegt. Das zurückbegehrte Grundstück ist Teil dieser Straße und der Parkplätze.

Wer Eigentümer des Flurstücks 597/19 ist, ergibt sich aus den Akten ebenso wenig wie die konkrete Nutzung dieses Flurstücks.

Das zurückbegehrte und die es umgebenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 der Stadt D. Er ist im Jahre 1999 in Kraft getreten. Er setzt öffentliche Verkehrsflächen und überbaubare Grundstücksflächen fest, die vom vorgefundenen Bestand abweichen. Das vorhandene Gebäude W. Straße 27 - 29 müsste abgerissen werden, wenn der Bebauungsplan in diesem Bereich verwirklicht werden soll.

Die Klägerin zu 3 meldete im September 1990 einen Anspruch auf vermögensrechtliche Rückübertragung des früheren Grundstücks S.straße 16 an. Sie trat diesen Anspruch an die Kläger zu 1 und zu 2 ab.

Die Beklagte stellte durch Bescheid vom 14. April 1997 fest, dass den Klägern zu 1 und zu 2 eine Entschädigung für den Verlust des Grundstücks zustehe, weil es einer schädigenden Maßnahme im Sinne des § 1 Abs. 1 Buchst. a VermG unterlegen war. Sie lehnte die Rückübertragung des Grundstücks ab: Soweit es in das Flurstück

597/9 einbezogen worden sei, sei das Grundstück einer gewerblichen Nutzung zugeführt worden und könne nicht ohne erhebliche Beeinträchtigung des Unternehmens zurückgegeben werden. Im Übrigen sei das Grundstück dem Gemeingebrauch gewidmet.

Nach Zurückweisung ihres Widerspruchs haben die Kläger Klage erhoben, mit der sie beantragt haben, die Beklagte zu verpflichten, das ehemalige Grundstück S.straße 16 an die Kläger zu 1 und zu 2 zurückzuübertragen. Sie haben geltend gemacht: Das ehemalige Grundstück S.straße 16 könne ohne weiteres aus den neu entstandenen Flurstücken 597/9 und 597/19 herausgetrennt werden. Bauordnungswidrige Zustände träten dadurch nicht ein, zumal die Teilung des Grundstücks keiner Genehmigung nach der Sächsischen Bauordnung bedürfe. Die Nutzung des Geschäftsgebäudes werde nicht beeinträchtigt. Davon abgesehen werde die bisherige Nutzung in absehbarer Zeit aufgegeben werden, wenn das Gebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans völlig umgestaltet werde.

Die Beklagte und die Beigeladene sind der Klage entgegengetreten. Die Beigeladene hat geltend gemacht: Die Wiederherstellung des zurückbegehrten Grundstücks führe zu einem rechtswidrigen Zustand. Auf der zurückbegehrten Fläche seien bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze angelegt. Auf ihr lägen ferner Abstandsflächen des Gebäudes. Das herausgetrennte Grundstück könnte zudem nur genutzt werden, wenn den Klägern ein Notwegerecht eingeräumt werde. Der Ausschlussgrund werde nicht in absehbarer Zeit entfallen. Weder sie - die Beigeladene - noch die Eigentümerin des Gebäudes beabsichtigten, das Gebäude abzureißen, um das Areal entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans neu zu bebauen.

Das Verwaltungsgericht hat die Klage durch das angefochtene Urteil abgewiesen: Eine Rückgabe des Grundstücks sei von der Natur der Sache her nicht mehr möglich. Die zurückbegehrte Fläche sei weder nach der Verkehrsanschauung abgrenzbar noch einer herkömmlichen Grundstücksnutzung zugänglich. Wegen ihrer Prägung bewirke ihre Rückgabe schwerwiegende Konflikte. Werde sie aus dem neuen Flurstück 597/9 herausgelöst, werde der Funktionszusammenhang des Gebäudes und dessen Nutzung gefährdet. Ausgehend von der gegenwärtigen Bebauung des Areals könne das ehemals nur 190 m² große Grundstück nicht eigenständig in her-

kömmlicher Weise genutzt werden. Seine Umgebung sei durch eine sehr massive Bebauung gekennzeichnet. Zwar beziehe sich § 6 Abs. 1 und 2 SächsBO nur auf neue Vorhaben. Das Gebäude müsse aber bei natürlicher Betrachtungsweise Abstandsflächen einhalten, die das zurückbegehrte Grundstück in vollem Umfang überlagerten. Zwar hätten die Kläger angeboten, das zurückzuübertragende Grundstück an die Beigeladene zu vermieten. Dennoch könne es eine Sperrwirkung für die umgebende Nutzung entfalten. Denn es sei Teil der Straße, über die der Lieferverkehr zu dem Gebäude W. Straße 27 - 29 verlaufen müsse. Zudem müsse in Notfällen gemäß § 7 SächsBO ein unmittelbarer Zugang zu dem betroffenen Gebäudeteil gewährleistet sein. Auf den Abschluss eines Mietvertrags könne die Beigeladene allenfalls dann verwiesen werden, wenn dies branchenüblich wäre. Ein Grundstückseigentümer vermiete jedoch keine Fläche, die der Zufahrt seines Gebäudes diene. Es gebe keine Anzeichen, dass der Bebauungsplan in absehbarer Zeit umgesetzt werde. Zudem könne das zurückbegehrte Grundstück im Rahmen seiner Festsetzungen nicht sinnvoll eigenständig genutzt werden.

Gegen dieses Urteil richtet sich die vom Senat zugelassene Revision der Kläger zu 1 und zu 2, mit der sie ihr erstinstanzliches Begehren weiterverfolgen. Unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens rügen sie: Das Verwaltungsgericht habe seine Feststellungen verfahrensfehlerhaft, namentlich unter Verstoß gegen den Überzeugungsgrundsatz getroffen. Es lege seiner Entscheidung Sachverhalte zugrunde, die sich weder aus den Akten ergäben noch Gegenstand der Erörterung in der mündlichen Verhandlung gewesen seien. Der Funktionszusammenhang des Gebäudes und dessen Nutzung würden nicht gefährdet, wenn das zurückbegehrte Grundstück aus dem neuen Flurstück 597/9 herausgelöst werde. Zulieferungen seien von der W. Straße aus ohne erhebliche Behinderungen möglich. Zudem seien sämtliche rückwärtigen Eingänge zugänglich, ohne dass hierfür die zurückzugebende Fläche in Anspruch genommen werden müsse. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts ergebe sich aus § 7 SächsBO nicht, dass in Notfällen ein unmittelbarer Zugang zu dem betroffenen Gebäudeteil gewährleistet sein müsse. Im Übrigen sei eine Zufahrt über die inzwischen gewidmete S.gasse möglich. Ferner berücksichtige das Verwaltungsgericht nicht ausreichend ihr Angebot, die zurückbegehrte Fläche der Beigeladenen zu vermieten oder zu verpachten und die Nutzung dieser Fläche durch den Eigentümer des Gebäudes dinglich sichern zu las-

sen. Schon bisher ergebe sich die Nutzung des Grundstücks nicht aus dem Eigentum des Gebäudeeigentümers, sondern beruhe auf einer Vereinbarung mit der Grundstückseigentümerin. Unerheblich sei, ob das zurückbegehrte Grundstück eigenständig in herkömmlicher Weise genutzt werden könne. Maßgeblich sei allein, wie sich die Rückübertragung auf das davon betroffene verbleibende Grundstück auswirke. Davon abgesehen gehe das Verwaltungsgericht selbst davon aus, dass die Vorschriften über die Abstandsflächen einer Teilung des Grundstücks nicht entgegenstünden. Offensichtlich unzutreffend sei die Einschätzung des Verwaltungsgerichts, es gebe keine Anzeichen dafür, dass der Bebauungsplan in naher Zukunft verwirklicht würde. Es spreche vielmehr alles dafür, dass nur die ungeklärten Eigentumsverhältnisse bezogen auf mehrere ehemalige Grundstücke die Eigentümer von einem Verkauf der Grundstücke oder von eigenen Bauabsichten abhielten. Im Falle der Rückübertragung wäre das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans selbstständig bebaubar. Jedenfalls könnten sie sich mit den anderen Eigentümern über die Aufteilung, den Grundstückszuschnitt oder gemeinsame Bauabschnitte einigen. Das Verwaltungsgericht habe schließlich nicht erörtert, ob nur der Teil des ehemaligen Grundstücks S.straße 16 restituiert werden könne, der in dem Flurstück 597/19 aufgegangen sei. Insoweit sei ein Ausschlussstatbestand nicht erkennbar.

Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil.

Die Beigeladene beantragt, die Revision zurückzuweisen: Die Rückgabe des Grundstücks schüfe einen Zustand, der aus mehreren Gründen rechtswidrig wäre. Zum einen lägen die Abstandsflächen des vorhandenen Gebäudes entgegen § 6 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 SächsBO nicht mehr auf dem Grundstück selbst. Zum anderen würde dem östlichen Gebäudeteil der unmittelbare Zugang genommen, der nach der Sächsischen Bauordnung in Notfällen vorhanden sein müsse. Die Rückübertragung führte darüber hinaus zu schwerwiegenden nachbarrechtlichen Konflikten. Das vorhandene Gebäude sei für seine Bewirtschaftung auf die rückwärtige Zufahrt angewiesen. Auf den Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages könnten weder sie noch die Eigentümerin des Gebäudes verwiesen werden. Eine solche "Abwendungsbefugnis" bestehe für den Antragsteller nur im Rahmen des § 5 Abs. 1 Buchst. d VermG. Zudem sei es im Beitrittsgebiet nicht üblich, betrieblich genutzte

Grundstücke in Fremdbesitz zu halten. Zwar seien das Eigentum an dem Gebäude und das Eigentum an dem Grundstück bereits jetzt getrennt. Die Eigentümerin des Gebäudes müsste sich aber mit einem weiteren Vertragspartner einigen. Dadurch werde das Konfliktpotenzial erhöht. Der Ausschlussgrund entfalle nicht mit Blick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Nach den tatsächlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts gebe es keine Anzeichen dafür, dass der Bebauungsplan in dem hier in Rede stehenden Bereich in absehbarer Zeit umgesetzt werde. Abgesehen davon könne das zurückbegehrte Grundstück auch auf der Grundlage des Bebauungsplans nicht eigenständig genutzt werden. Mit der Möglichkeit einer nur teilweisen Restitution des Grundstücks habe das Verwaltungsgericht sich nicht befassen müssen. Sie setze voraus, dass die Fläche in einen von der restitutionsausschließenden Verwendung betroffenen und einen der herkömmlichen Grundstücksnutzung dienenden Bereich teilbar sei. Diese Voraussetzung sei hier nicht gegeben.

II.

Die Revision der Kläger zu 1 und zu 2 ist begründet. Das angefochtene Urteil verletzt Bundesrecht. Soweit das Grundstück S.straße 16 in dem Flurstück 597/19 aufgegangen ist, hat das Verwaltungsgericht die Klage abgewiesen, ohne irgendwelche Feststellungen tatsächlicher oder rechtlicher Art dazu zu treffen, aus welchen Gründen eine Restitution dieser Teilfläche ausgeschlossen ist. Soweit das zurückbegehrte Grundstück in dem Flurstück 597/9 aufgegangen ist, hat das Verwaltungsgericht unter Verstoß gegen § 4 Abs. 1 Satz 1 VermG angenommen, dass die Rückgabe von der Natur der Sache her nicht mehr möglich sei. Ob die Rückübertragung (ganz oder für eine der beiden Teilflächen) aus anderen Gründen ausgeschlossen ist, kann der Senat auf der Grundlage der bisherigen tatsächlichen Feststellungen nicht abschließend beurteilen. Zur weiteren Aufklärung des Sachverhalts ist die Sache deshalb an das Verwaltungsgericht zurückzuverweisen (§ 144 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 VwGO).

1. Nach § 4 Abs. 1 Satz 1 VermG ist eine Rückübertragung des Eigentumsrechts an Vermögenswerten ausgeschlossen, wenn dies von der Natur der Sache her nicht mehr möglich ist.

a) Die Vorschrift erfasst zum einen die Fälle tatsächlicher Unmöglichkeit, nämlich den Untergang des Vermögenswerts oder seine untrennbare Verbindung mit anderen Sachen, seine Vermischung oder seine Verarbeitung. Sie erfasst zum anderen die Fälle rechtlicher Unmöglichkeit, in denen der tatsächlich denkbaren Rückübertragung unüberwindliche rechtliche Hindernisse entgegenstehen. Sie können entweder die rechtliche Existenz des Vermögenswerts oder seine Rückgabe in Frage stellen. Letzteres ist der Fall, wenn die Rückgabe zu Beeinträchtigungen Dritter führt, für die es keine gesetzliche Ermächtigung gibt, oder wenn sie einen Zustand zur Folge hat, welcher der Rechtsordnung widerspricht. Über diese Fälle tatsächlicher oder rechtlicher Unmöglichkeit hinaus ist eine Rückübertragung auch dann "von der Natur der Sache her" ausgeschlossen, wenn sie zwar faktisch und rechtlich möglich ist, aber wegen der mit ihr einhergehenden Folgen vernünftigerweise nicht in Betracht kommen kann. Das ist dann der Fall, wenn die Rückübertragung eine zwischenzeitlich geänderte Nutzung des Vermögenswerts gefährdet und schwerwiegende Konflikte hervorruft, welche dem Grundsatz eines sozialverträglichen Ausgleichs der unterschiedlichen Interessen zuwiderlaufen, dem das Restitutionsrecht in seiner Gesamtheit verpflichtet ist (Urteil vom 29. Juli 1999 - BVerwG 7 C 31.98 - Buchholz 428 § 4 Abs. 1 VermG Nr. 2; Beschluss vom 1. September 2000 - BVerwG 7 B 87.00 - Buchholz 428 § 4 Abs. 1 VermG Nr. 4).

b) In diesem Sinne kommt die Rückgabe eines Grundstücks vernünftigerweise nicht in Betracht und ist deshalb gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 VermG von der Natur der Sache her ausgeschlossen, wenn sie die Aufteilung eines neu zugeschnittenen Grundstücks verlangt und infolge dieser Aufteilung eine bauliche Funktionseinheit aus einem Gebäude und ihm zugeordneten Flächen eigentumsrechtlich zerschnitten wird. Denn eine solche Zerschneidung löst regelmäßig nachbarliche Konflikte aus, für deren Bewältigung es an gesetzlichen Vorgaben fehlt.

Das Vermögensgesetz schützt auch sonst derartige Funktionszusammenhänge gegen Beeinträchtigungen durch eine vermögensrechtliche Rückübertragung. Nach § 5 Abs. 1 Buchst. d VermG ist die Restitution ausgeschlossen, wenn das zurückbegehrte Grundstück der gewerblichen Nutzung zugeführt oder in eine Unternehmenseinheit einbezogen worden ist und diese funktionale Zuordnung zu dem Unternehmen nicht ohne dessen Beeinträchtigung gelöst werden könnte. Der Ausschlussstatbe-

stand des § 5 Abs. 1 Buchst. c VermG schützt den funktionalen Zusammenhang zwischen einer Wohnbebauung und solchen Flächen, die ihr als Abstandsflächen oder Freiflächen zugeordnet sind. Mit den Ausschlussstatbeständen des § 5 Abs. 1 VermG hat der Gesetzgeber nur besondere Fallgestaltungen bezeichnet, in denen eine Rückübertragung des Eigentumsrechts deshalb entfällt, weil sie "von der Natur der Sache her" nicht mehr möglich ist.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Rechtsprechung zu § 4 Abs. 1 Satz 1 VermG bereits anerkannt, dass die funktionale Zuordnung zu einem Gebäude die Rückübertragung eines wiederherzustellenden Grundstücks ausschließt. Danach steht zwar eine grundstücksübergreifende Bebauung regelmäßig nicht der Rückübertragung entgegen, wenn ein Stammgrundstück feststellbar ist; denn in diesem Fall führt eine Rückgabe nicht zur eigentumsrechtlichen Zerschneidung baulicher Funktionseinheiten, weil das gesamte Gebäude gemäß § 912 Abs. 1 BGB dem Eigentümer des Stammgrundstücks gehört und auch bei einer Rückgabe des zurückbegehrten Grundstücks vollständig in seiner Hand bleibt (Urteil vom 29. Juli 1999 - BVerwG 7 C 31.98 - a.a.O.). Hingegen ist die Rückübertragung "von der Natur der Sache her" ausgeschlossen, wenn sie einen Überbau entstehen lässt, bei dem kein Stammgrundstück bestimmt werden kann. In diesem Falle lässt sich die wirtschaftliche Einheit eines Gebäudes, das grundstücksübergreifend errichtet ist, sachenrechtlich nicht durch eine Anwendung der Überbau-Vorschriften aufrechterhalten. Vielmehr wäre das Gebäude entlang der Grundstücksgrenze vertikal zu teilen. Dies löst typischerweise einen Bedarf an Regelungen aus, die nicht durch das Gesetz vorgegeben und deren Erfolgsaussichten darum regelmäßig ungewiss sind (Beschluss vom 1. September 2000 - BVerwG 7 B 87.00 - a.a.O.).

c) Auf der Grundlage der tatsächlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts besteht hier eine bauliche Funktionseinheit zwischen dem Gebäude W. Straße 27 - 29 und der zurückbegehrten Fläche. Diese dient dem Gebäude für dessen zweckentsprechende Nutzung. Die zurückbegehrte Fläche ist Teil einer Zufahrtsstraße, über die der Anlieferverkehr zu dem Gebäude und den in ihm vorhandenen Gewerbebetrieben abgewickelt wird. Die Rückgabe der Fläche unterbräche die Zufahrt auf ihrer vollen Breite. Auf der zurückbegehrten Fläche sind Parkplätze angelegt, die Beschäftigten und Besuchern zur Verfügung stehen. In beiden Fällen kommt es für den funk-

tionalen Zusammenhang nicht darauf an, ob die Anlieferung auch anders möglich wäre und Stellplätze anderweit zur Verfügung gestellt werden könnten. Dies stellte nicht in Frage, dass die Fläche in ihrer gegenwärtigen Nutzung dem Gebäude zugeordnet ist und dadurch nach der Verkehrsanschauung geprägt wird. Zu Recht hat das Verwaltungsgericht ferner darauf hingewiesen, die zurückbegehrte Fläche diene "bei natürlicher Betrachtung" dem Gebäude als Abstandsfläche. Insoweit kommt es nicht darauf an, ob das Gebäude auch bei rechtlicher Betrachtung nach § 6 SächsBO Abstandsflächen einhalten muss und wie diese genau zu berechnen sind. Das Verwaltungsgericht hat mit seinem Hinweis auf die "natürliche Betrachtungsweise" zutreffend zum Ausdruck gebracht, dass einem Gebäude unabhängig von rechtlichen Vorgaben vernünftigerweise Abstandsflächen zuzuordnen sind. Ebenfalls zutreffend hat das Verwaltungsgericht darauf abgestellt, dass die herauszutrennende Teilfläche weder nach der Verkehrsanschauung abgrenzbar noch einer herkömmlichen Nutzung zugänglich ist. Nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts kann die zurückbegehrte Fläche sinnvoll nur verwendet werden, wenn sie dem Eigentümer des Restgrundstücks zur Nutzung überlassen würde. Das ist mit der "völlig untergeordneten Mitbenutzung" gemeint, für die das wiederhergestellte Grundstück nach Ansicht des Verwaltungsgerichts nur verwendet werden kann. Ist das wiederhergestellte Grundstück aber so sehr von dem Gebäude und dessen Nutzung geprägt, dass es nach der Abtrennung selbstständig nicht nutzbar ist, spricht dies zumindest als gewichtiges Indiz für eine funktionale Zuordnung zu dem Gebäude, deren Auflösung vernünftigerweise nicht in Betracht kommt.

d) Im Ergebnis zu Recht hat das Verwaltungsgericht angenommen, dass die Kläger als Berechtigte den Ausschlusstatbestand nicht durch ihr Angebot abwenden können, dem Gebäudeeigentümer das zurückübertragene Grundstück zu vermieten oder zu verpachten.

Eine solche "Abwendungsbefugnis" des Berechtigten hat das Bundesverwaltungsgericht nur für den Ausschlusstatbestand des § 5 Abs. 1 Buchst. d VermG anerkannt. Ist ein Grundstück der gewerblichen Nutzung zugeführt oder in eine Unternehmenseinheit einbezogen und damit in privatem Interesse umgenutzt worden, ist es nach dieser Vorschrift nur dann von der Rückgabe ausgeschlossen, wenn diese nicht ohne erhebliche Beeinträchtigung des Unternehmens möglich ist. Soweit sie ebenfalls an

eine Nutzungsänderung anknüpfen, enthalten die anderen Ausschlussstatbestände eine derartige Einschränkung nicht. Bei ihnen führt daher bereits die Nutzungsänderung allein zum Restitutionsausschluss, ohne dass es darauf ankäme, ob und inwieweit im Einzelfall die geänderte Nutzung auch bei Rückgabe des Eigentums aufrechterhalten werden könnte (Beschluss vom 19. Januar 1998 - BVerwG 7 B 347.97 - Buchholz 428 § 5 VermG Nr. 14). Im Übrigen ist die Möglichkeit einer vertraglichen, dinglich gesicherten Vereinbarung wegen ihrer Ungewissheit nicht geeignet, die Konflikte bei der Nutzung eigentumsrechtlich gespaltener Grundstücke zu bewältigen. Das Gesetz schließt deshalb eine Rückübertragung in Fällen dieser Art aus, um die Auseinandersetzungen von vornherein zu vermeiden, die nach dem Maßstab praktischer Vernunft absehbar sind und einer zügigen Wiederherstellung des Grundstücksverkehrs entgegenstehen (Beschluss vom 1. September 2000 - BVerwG 7 B 87.00 - a.a.O.).

e) Im konkreten Fall führt aber die Rückübertragung nicht zu einem Konflikt, für dessen Lösung es keine rechtlichen Vorgaben gibt.

Das Verwaltungsgericht hat übersehen, dass die Teilung des Grundstücks und die Rückübertragung einer Teilfläche an die Kläger hier nicht zu einer eigentumsrechtlichen Zerschneidung einer baulichen Funktionseinheit führen. Das Grundstück steht ohnehin nicht im Eigentum des Eigentümers des Gebäudes. Das Eigentum am Gebäude und das Eigentum an den Flächen, die dem Gebäude funktional für seine Nutzung zugeordnet sind, fallen unabhängig von der Restitution auseinander. Die Nutzung des (gesamten) Grundstücks für das Gebäude wird durch das dingliche Nutzungsrecht gesichert, das mit dem Eigentum an dem Gebäude verbunden ist. Hieran würde sich durch eine Rückübertragung einer Teilfläche nichts ändern. Das dingliche Nutzungsrecht bliebe auch im Falle der Rückübertragung des Grundstücks bestehen (§ 16 Abs. 2 Satz 1 VermG). Es wäre nicht mit dem Restitutionsbescheid nach § 16 Abs. 3 Satz 1 VermG aufzuheben. Diese Vorschrift ist auf das hier in Rede stehende Nutzungsrecht nicht anwendbar. Dieses ist kraft Gesetzes mit der Einbringung des Grundstücks zur Nutzung in die L. GmbH entstanden (§ 17 Abs. 2 und 3 der Verordnung vom 25. Januar 1990). Es fehlt mithin an einem Vorgang, an den eine Prüfung der Redlichkeit anknüpfen könnte.

Weil danach das dingliche Nutzungsrecht im Falle der Rückübertragung bestehen bleibt, ändert sich für den Eigentümer des Gebäudes nur - bezogen auf eine Teilfläche - der Schuldner des Nutzungsrechts. Dieser hat aber - wie der frühere Eigentümer auch - die Nutzung des Grundstücks für das Gebäude im Rahmen des Nutzungsrechts zu dulden. Der Eigentümer des Gebäudes hat zwar künftig mit zwei, statt mit einem Grundstückseigentümer zu tun. Dies führt aber nicht zu einer Erschwernis für die Nutzung des Grundstücks. Der Inhalt der Nutzungsbefugnis ergibt sich aus dem gesetzlichen Nutzungsrecht. Das Rechtsverhältnis zwischen dem Gebäudeeigentümer und den Grundstückseigentümern richtete sich im Übrigen nach den Vorschriften des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes.

f) Weil schon aus diesem Grund der vom Verwaltungsgericht angenommene Ausschlussstatbestand nicht vorliegt, kommt es nicht mehr auf die zwischen den Beteiligten umstrittene Frage an, ob der Ausschlussgrund mit Blick auf den Bebauungsplan Nr. 135 der Beklagten weggefallen ist, wie die Kläger annehmen.

2. Ob die Rückübertragung aus anderen Gründen ausgeschlossen ist, kann der Senat auf der Grundlage der bisherigen tatsächlichen Feststellungen nicht beurteilen.

a) Die Rückübertragung wäre nach § 4 Abs. 1 Satz 1 VermG wegen eines rechtlichen Hindernisses ausgeschlossen, wenn sie zu einem Zustand führte, der den Vorschriften der einschlägigen Landesbauordnung widerspräche (Beschluss vom 24. September 1996 - BVerwG 7 B 279.96 - Buchholz 428 § 4 VermG Nr. 35; Urteil vom 11. April 2002 - BVerwG 7 C 20.01 - Buchholz 428.1 § 16 InVorG Nr. 7).

aa) Entgegen der Ansicht der Beigeladenen kann der Senat nicht davon ausgehen, dass die Teilung des Grundstücks einen nach § 6 SächsBO rechtswidrigen Zustand schüfe. Das Verwaltungsgericht hat in Auslegung irrevisiblen Rechts angenommen, § 6 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 SächsBO beziehe sich nur auf neue Vorhaben. Hieraus hat das Verwaltungsgericht gefolgert, das vorhandene Gebäude brauche Abstandsflächen nach § 6 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 SächsBO nicht einzuhalten, und zwar auch nicht bei nachträglichen baurechtlich erheblichen Änderungen, wie sie eine Teilung des Grundstücks immerhin darstellen könnte. Hieran ist der Senat gebunden (§ 173 VwGO, § 560 ZPO).

bb) Die Rückgabe des Grundstücks könnte zu einem bauordnungswidrigen Zustand führen, wenn der Hinweis des Verwaltungsgerichts zuträfe, die Teilung des Flurstücks 597/9 nähme dem dort errichteten Gebäude den unmittelbaren Zugang zu den rückwärtigen Gebäudeteilen, der nach der Sächsischen Landesbauordnung in Notfällen gewährleistet sein müsse.

Soweit das Verwaltungsgericht sich hierbei auf § 7 SächsBO bezieht, handelt es sich offenbar um ein Versehen. § 7 SächsBO regelt die Übernahme von Abständen und Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke. Gemeint ist möglicherweise § 5 SächsBO. Welche Alternative dieser Vorschrift hier konkret einschlägig sein soll, hat das Verwaltungsgericht nicht festgestellt, wohl schon deshalb nicht, weil es nach dem Zusammenhang der Entscheidungsgründe auf eine Baurechtswidrigkeit unter diesem Gesichtspunkt nicht hat entscheidungstragend abstellen wollen.

Anderenfalls wäre jedenfalls die Verfahrensrüge der Kläger begründet. Das Verwaltungsgericht hätte gegen den Überzeugungsgrundsatz des § 108 Abs. 1 VwGO verstoßen. Seine rechtliche Würdigung entbehrt der erforderlichen tatsächlichen Feststellungen. Sie ergeben sich nicht ohne weiteres aus dem Akteninhalt. Ein möglicher Verstoß gegen § 5 SächsBO ist von den Beteiligten zu keinem Zeitpunkt erörtert worden. Dieser rechtliche Gesichtspunkt wird erstmals im Urteil des Verwaltungsgerichts angesprochen. Demgemäß fehlt es auch an Tatsachenvortrag der Beteiligten zu den Tatbestandsvoraussetzungen der Norm, auf die das Verwaltungsgericht ohne weiteres hätte zurückgreifen können. Verletzt wäre zudem der Grundsatz rechtlichen Gehörs. Die Kläger hatten geltend gemacht, mit der Widmung der S.gasse zum öffentlichen Verkehr verfüge das Grundstück über eine rückwärtige Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Aus der Sicht des Verwaltungsgerichts war dieser Vortrag entscheidungserheblich. Es hätte sich deshalb mit ihm auseinander setzen müssen. Der Vortrag der Kläger war auch nicht von vornherein unerheblich. Zwar ist die S.gasse nach der zu den Akten gereichten Widmungsverfügung nur eingeschränkt gewidmet, nämlich nur für den Fußgängerverkehr. Das schließt aber nicht aus, dass sie der Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen als Zufahrt dienen kann. Namentlich mit Blick auf die möglicherweise in erster Linie in Betracht kommende Alternative des § 5 Abs. 4 SächsBO wäre eine solche rückwärtige Anbindung des Grundstücks an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Fläche von Bedeutung. Denn nach dieser

Vorschrift kann eine rückwärtige Zufahrt (auf dem Grundstück selbst) nur verlangt werden, soweit ein Gebäude ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist. Im Übrigen erfordert diese wohl am nächsten liegende Alternative des § 5 Abs. 4 SächsBO eine rückwärtige Zufahrt nicht zwingend, sondern ermöglicht der Baubehörde nur, eine solche Zufahrt zu verlangen.

cc) Die Beigeladene hat als weitere bauordnungswidrige Folge der Restitution geltend gemacht, mit der Teilung des Grundstücks verliere sie notwendige Stellplätze im Sinne des § 49 SächsBO. Feststellungen hierzu hat das Verwaltungsgericht nicht getroffen. Unstreitig ist nur, dass auf der zurückzuübertragenden Fläche Stellplätze angelegt sind. Wie viele Stellplätze für das Gebäude nach § 49 SächsBO notwendig sind und ob die Beigeladene diese Stellplätze auch dann noch nachweisen kann, wenn die Stellplätze auf der zurückzugebenden Fläche wegfallen, steht hingegen nicht fest.

dd) Der Senat kann mangels hierauf bezogener tatsächlicher Feststellungen nicht entscheiden, ob die Teilung des Grundstücks nach § 19 BauGB ausgeschlossen ist, weil durch eine solche Teilung Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

b) Ebenso fehlen tatsächliche Feststellungen dazu, ob die Rückübertragung deshalb nach § 4 Abs. 1 Satz 1 VermG ausgeschlossen ist, weil die zurückzugebende Fläche für den Alteigentümer ohne Inanspruchnahme eines Notwegerechts nicht nutzbar wäre (vgl. hierzu Beschluss vom 22. September 1997 - BVerwG 7 B 157.97 - Buchholz 428 § 4 VermG Nr. 47). Die Kläger hatten zu diesem Einwand der Beigeladenen geltend gemacht, mit der Widmung der neu angelegten S.gasse grenze das zurückbegehrte Grundstück wieder an eine öffentliche Verkehrsfläche. Dem ist das Verwaltungsgericht nicht nachgegangen.

c) Schließlich hat das Verwaltungsgericht ausdrücklich offen gelassen, ob Ausschlussgründe nach § 5 Abs. 1 VermG vorliegen. Mangels tatsächlicher Feststellungen hierzu kann deshalb nicht entschieden werden, ob das Grundstück deshalb nicht zurückverlangt werden kann, weil es zum Teil dem Gemeingebrauch gewidmet wurde (§ 5 Abs. 1 Buchst. b VermG) und zum anderen Teil in eine Unternehmenseinheit

einbezogen wurde und nicht ohne erhebliche Beeinträchtigung des Unternehmens zurückgegeben werden könnte (§ 5 Abs. 1 Buchst. d VermG), wie die Beklagte in ihrem Ausgangsbescheid angenommen hat.

Der Senat weist abschließend darauf hin, dass es wegen der im Revisionsverfahren zutage getretenen besonderen Schwierigkeiten der Sache angezeigt ist, den Rechtsstreit gemäß § 6 Abs. 3 VwGO auf die Kammer zurückzuübertragen.

Sailer

Kley

Herbert

Krauß

Neumann

Sachgebiet:

BVerwGE: nein

Offene Vermögensfragen

Fachpresse: ja

Rechtsquellen:

VermG § 4 Abs. 1 Satz 1

Stichworte:

Restitutionsantrag; vermögensrechtliche Rückübertragung eines Grundstücks; Ausschlussstatbestand; Unmöglichkeit von der Natur der Sache her; Grundstücksteilung; Gebäude; Zufahrtsstraße; Abstandsflächen; Vermietungsangebot; Trennung von Gebäudeeigentum und Grundstückseigentum.

Leitsatz:

Die vermögensrechtliche Rückübertragung eines Grundstücks kann gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 VermG von der Natur der Sache her ausgeschlossen sein, wenn die Rückgabe die Aufteilung eines neu zugeschnittenen Grundstücks verlangt und infolge dieser Aufteilung eine bauliche Funktionseinheit aus Gebäude und ihm zugeordneten Flächen eigentumsrechtlich zerschnitten wird.

Urteil des 7. Senats vom 9. Dezember 2004 - BVerwG 7 C 4.04

I. VG Dresden vom 28.01.2003 - Az.: VG 13 K 717/99 -