



BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

BVerwG 3 C 37.05
VG 5 A 98/04 MD

Verkündet
am 27. September 2006
Schmidt
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 3. Senat des Bundesverwaltungsgerichts
auf die mündliche Verhandlung vom 27. September 2006
durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Kley
und die Richter am Bundesverwaltungsgericht van Schewick, Dr. Dette,
Liebler und Prof. Dr. Rennert

für Recht erkannt:

Das Urteil des Verwaltungsgerichts Magdeburg vom
15. Februar 2005 wird geändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

G r ü n d e :

I

- 1 Die Klägerin begehrt von der beklagten Gemeinde Erlösauskehr nach § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG.

- 2 Die Beklagte war im Grundbuch als Rechtsträgerin der im Eigentum des Volkes stehenden Flurstücke 115/18 - 137/18, 138/18 - 160/17, 161/17 - 184/17, 185/17 - 201/17, 202/1 - 215/1 und 216/1 - 239/1 der Flur 10, Gemarkung Has-
sel eingetragen (sog. Bungalowsiedlung). Diese Grundstücke waren Teil eines
ehemaligen Gutes, das bis zu seiner Veräußerung im Jahr 1934 einem jüdi-
schen Eigentümer gehört hatte.

- 3 Dessen Erben machten gestützt auf § 1 Abs. 6 VermG vermögensrechtliche Rückübertragungsansprüche geltend. Zur Klärung dieser Ansprüche einigten sich die Erbengemeinschaft und die Beklagte mit notariellem Vertrag vom 2. Dezember 1999 gemäß § 31 Abs. 5 VermG gütlich. Nach § 3 Nr. 3 dieser Vereinbarung sollte der Kaufpreis in Höhe von 12,00 DM/m², zu dem die Beklagte einige Grundstücke bereits veräußert hatte, zu 50 % an die Restitutionsberechtigten ausgezahlt werden. Die Beklagte, die beabsichtigte, auch die restlichen Grundstücke der Bungalowsiedlung an deren Nutzer zu veräußern, verpflichtete sich außerdem, ebenfalls jeweils 50 % des notariell beurkundeten Kaufpreises für den Grund und Boden, mindestens aber 6,50 DM/m² an die Restitutionsberechtigten auszukehren. Sollten Flächen auch fünf Monate nach Abschluss dieser Vereinbarung noch nicht verkauft sein, hatte die Beklagte einen Betrag von 6,50 DM/m² an die Restitutionsberechtigten zu zahlen. Im Gegenzug erteilten die Restitutionsberechtigten der Beklagten unwiderruflich ihre Zustimmung zur Veräußerung (§ 3 Nr. 5 der Vereinbarung). Die Beklagte verpflichtete sich, alle Anträge auf Zuordnung unverzüglich zu stellen, die Restitutionsberechtigten verpflichteten sich, alle notwendigen Erklärungen für die Zuordnung des Grundbesitzes an die Beklagte abzugeben (§ 3 Nr. 6 der Vereinbarung). Weitere Grundstücke des ehemaligen Gutes wurden von der Erbengemeinschaft an die Beklagte veräußert (§ 4 der Vereinbarung). Nach § 5 Nr. 1 der Vereinbarung sollten damit alle Ansprüche der Erbengemeinschaft hinsichtlich der Restitution von Grundbesitz der Gemarkungen H. und W. abgegolten sein. Zwischen den Beteiligten bestand Einigkeit, dass die Vereinbarung durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen bestätigt werden und ihr die Wirkung einer Verwaltungsentscheidung gemäß § 33 VermG zukommen solle.
- 4 Mit auf § 31 Abs. 5 VermG gestütztem Bescheid vom 2. Februar 2000 stellte der Landkreis Stendal - Amt zur Regelung offener Vermögensfragen - fest, dass die Beteiligten über die Restitutionsberechtigung der Erbengemeinschaft an den in der notariellen Vereinbarung vom 2. Dezember 1999 genannten Flurstücken einig seien. Die Bungalowsiedlung mit den Flurstücken 115/18 - 152/18, 153/17 - 200/17 und 202/1 - 238/1 der Flur 10 werde nicht zurückübertragen. Zwischen den Beteiligten bestehe Einigkeit, dass anstelle der Rückübertragung der Erlös

aus dem Verkauf der Bungalowsiedlung zu 50 % an die restitutionsberechtigte Erbengemeinschaft gezahlt werde.

- 5 Auf Antrag der Klägerin stellte der Oberfinanzpräsident der Oberfinanzdirektion Magdeburg mit fünf Bescheiden vom 24. Januar 2002 fest, dass die Klägerin gemäß Art. 22 Abs. 1 EV zum 3. Oktober 1990 vorbehaltlich privater Rechte Dritter Eigentümerin der Flurstücke 115/18 - 137/18; 138/18 - 152/18 und 153/17 - 160/17; 161/17- 184/17; 185/17 - 201/17 und 202/1 - 215/1 sowie 216/1 - 239/1 geworden sei.
- 6 Daraufhin machte die Klägerin zunächst außergerichtlich einen auf § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG gestützten Anspruch auf Auskehr der einbehaltenen 50 % aus der Veräußerung der Grundstücke der Bungalowsiedlung gegen die Beklagte geltend. Nachdem dies erfolglos blieb, hat sie Klage erhoben mit dem Antrag, die Beklagte zur Zahlung von 139 739,24 € nebst Zinsen zu verurteilen.
- 7 Mit Urteil vom 15. Februar 2005 hat das Verwaltungsgericht der Klage hinsichtlich eines Teilbetrages in Höhe von 122 713,47 € zuzüglich Zinsen stattgegeben. Zur Begründung wird ausgeführt: Die Beklagte habe die Erlöse aus den bis zum Zugang des vermögensrechtlichen Feststellungsbescheides am 11. Februar 2000 vorgenommenen Grundstücksverkäufen auszukehren. Bis dahin sei sie als nach § 8 VZOG Verfügungsbefugte anzusehen. In dieser Eigenschaft und nicht als privatrechtlich Bevollmächtigte der Erbengemeinschaft habe sie die Grundstücke auch verkauft. Zwar mögen sich die im Ausland lebenden Mitglieder der Erbengemeinschaft der Beklagten gern als „Maklerin“ bedient haben, doch komme es nicht darauf an, in welcher Eigenschaft die Beklagte nach ihrer Vorstellung die Verkäufe vorgenommen habe. Die Berechtigung der Erbengemeinschaft habe erst mit dem Zugang des vermögensrechtlichen Feststellungsbescheides am 11. Februar 2000 bestandskräftig festgestanden. Frühestens zu diesem Zeitpunkt sei der Erlösauskehranspruch des nach dem Vermögenszuordnungsgesetz Berechtigten untergegangen bzw. vom Vermögensgesetz verdrängt worden. Von da an sei es unsinnig, den Erlös aus Verfügungen nach § 8 VZOG noch an den vermögenszuordnungsrechtlich Berechtigten auszukehren, da dieser den Erlös seinerseits an den nach dem Ver-

mögensgesetz Berechtigten weiterzugeben habe. Ab diesem Zeitpunkt habe die Vereinbarung mit der Erbengemeinschaft auch Bestand, soweit sie auf die Hälfte der Erlöse aus den noch abzuschließenden Grundstückskaufverträgen verzichtet habe. Diesem Verzicht könne wegen des Fehlens der Bestandskraft der Berechtigtenfeststellung keine Wirkung ex tunc auf den Zeitpunkt der notariellen Vereinbarung oder auf einen noch früheren Zeitpunkt beigemessen werden. Nach dem 11. Februar 2000 seien vier Kaufverträge mit einem hälftigen Erlös von 17 025,77 € geschlossen worden, der der Klägerin demnach nicht zustehe. Dagegen könne die Klägerin den hälftigen Erlös aus den vor diesem Stichtag geschlossenen Kaufverträgen in Höhe von 122 713,47 € beanspruchen.

- 8 Zur Begründung ihrer Revision macht die Beklagte im Wesentlichen geltend: Gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 VZOG verdränge die bestandskräftige Feststellung der vermögensrechtlichen Berechtigung eine Berechtigung nach dem Vermögenszuordnungsgesetz. Da nach § 31 Abs. 5 Satz 3 VermG ein der gütlichen Einigung entsprechender Bescheid zu erlassen sei, wirke die Feststellung vom 2. Februar 2000 auf den Zeitpunkt der gütlichen Einigung vom 2. Dezember 1999 zurück. Wenn der nach dem Vermögensgesetz Berechtigte dem Verfügungsberechtigten einen Teil des ihm zustehenden Kaufpreises überlasse, könne das nicht dazu führen, dass der durch den vermögensrechtlichen Bescheid verdrängte Erlösauskehranspruch des Zuordnungsberechtigten insoweit wieder auflebe. Dies sei sinnwidrig, da der Zuordnungsberechtigte diese Erlösanteile seinerseits wieder an den besser Berechtigten auszukehren habe. Abgesehen davon enthalte die Vereinbarung eine „Paketlösung“. Ihr - der Beklagten - sei zwar ein Teil der Verkaufserlöse überlassen worden, sie habe sich aber andererseits verpflichtet, der Erbengemeinschaft für unverkäufliche Flächen einen Preis von 6,50 DM/m² zu zahlen. Wegen des damit verbundenen finanziellen Risikos sei es unangemessen, der Klägerin zwar den Auskehranspruch aus § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG zuzugestehen, ihr aber nicht auch die mit der Vereinbarung verbundenen Lasten zu überbürden. Außerdem werde die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Sinn und Zweck von § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG nicht gerecht. Durch den Auskehranspruch solle dem Zuordnungsberechtigten ein Ausgleich dafür gewährt werden, dass er durch eine Verfügung

nach § 8 Abs. 1 VZOG Vermögenswerte verloren habe. Hier hätte die Klägerin die Grundstücke aber auch ohne deren Veräußerung verloren, nämlich durch die Rückübertragung auf die Erbengemeinschaft. Bei Abschluss der Vereinbarung hätten sie und die Erbengemeinschaft unter erheblichem Druck seitens der Nutzer der Bungalowgrundstücke gestanden. Die Nutzer hätten mehrheitlich bereits Darlehensverträge zur Kaufpreisfinanzierung abgeschlossen gehabt und nun auf den Verkauf gedrängt. Die in den USA ansässigen Mitglieder der Erbengemeinschaft hätten die unmittelbar bevorstehende Rückübertragung der Grundstücke vermeiden wollen, um nicht selbst die zahlreichen Kaufverträge abschließen zu müssen. Aufgrund ihres Verhandlungsgeschickes sei es ihr gelungen, die Erbengemeinschaft zum Verzicht auf einen Teil des Kaufpreises zu bewegen. Sie habe den ihr überlassenen Erlösanteil also nicht im Rechtssinne „auf Grund von Verfügungen“, sondern wegen ihres besonderen Verhandlungsgeschickes erlangt.

- 9 Die Klägerin tritt der Revision entgegen.
- 10 Die Vertreterin des Bundesinteresses beim Bundesverwaltungsgericht beteiligt sich am Verfahren. Sie ist der Auffassung, dass es für den Erlösauskehranspruch nicht auf den Zeitpunkt der Bestandskraft des vermögensrechtlichen Bescheides ankomme. Richtigerweise hätte der Klage in vollem Umfang stattgegeben werden müssen.

II

- 11 Die Revision der Beklagten ist begründet. Das Urteil des Verwaltungsgerichts verstößt gegen Bundesrecht (§ 137 Abs. 1 Nr. 1 VwGO), soweit der Klägerin ein Anspruch auf Auskehr von Erlösen aus dem Verkauf der Grundstücke der sog. Bungalowsiedlung zuerkannt wird. Zwar kann sich die Klägerin für ihr Begehren auf Erlösauskehr grundsätzlich auf § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG berufen (1.). Neben diesem Anspruch bestand jedoch gleichzeitig ein vermögensrechtlicher Erlösauskehranspruch der Erbengemeinschaft aus § 3 Abs. 4 Satz 3 VermG (2.). Dieser ist nach § 7 Abs. 1 Satz 1 VZOG gegenüber dem vermögenszuordnungsrechtlichen Anspruch der Klägerin vorrangig (3.). Dieser Vor-

rang erfasst den gesamten Erlös einschließlich des Teils, den die Erbengemeinschaft der Beklagten überlassen hat und unabhängig vom Zeitpunkt, zu dem die vermögensrechtliche Berechtigung der Erbengemeinschaft bestandskräftig festgestellt wurde (4.). Daneben gibt es keine Rechtsgrundlage, auf die die Klägerin einen Anspruch gegen die Beklagte stützen kann (5.).

- 12 1. Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG ist die nach Abs. 1 dieser Vorschrift verfügende Stelle verpflichtet, dem aus einem unanfechtbaren Bescheid über die Zuordnung nach den §§ 1 und 2 VZOG hervorgehenden Berechtigten den Erlös, mindestens aber den Wert des Vermögensgegenstandes auszukehren. Dieser Anspruch wird dem Berechtigten als Surrogat dafür zuerkannt, dass er wegen der Veräußerung eines Grundstücks oder Gebäudes durch einen nach § 8 Abs. 1 VZOG Verfügungsbefugten sein Eigentum verloren hat. Der Auskehranspruch soll den wirtschaftlichen Verlust ausgleichen, den der nach dem Vermögenszuordnungsgesetz Berechtigte durch diese Verfügung erlitten hat (vgl. Urteil vom 27. Juli 2006 - BVerwG 3 C 31.05 - juris).
- 13 Die Voraussetzungen für einen solchen Erlösauskehranspruch der Klägerin lagen hier an sich vor: Die Klägerin hatte nach der bestandskräftigen Feststellung des Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion Magdeburg vom 24. Januar 2002 einen Anspruch auf Zuordnung der Grundstücke der sog. Bungalow-Siedlung, die Beklagte hat diese Grundstücke nach den nicht mit einer Verfahrensrüge angegriffenen und damit das Revisionsgericht bindenden Feststellungen des Verwaltungsgerichts auf der Grundlage der ihr in § 8 Abs. 1 Buchst. a VZOG eingeräumten Verfügungsbefugnis veräußert, und der vereinbarte Kaufpreis war nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts auch gezahlt worden, so dass ein auszukehrender Erlös im Sinne von § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG entstanden war (vgl. Urteil vom 27. Juli 2006 a.a.O.).
- 14 2. Zugleich bestanden aber hinsichtlich derselben Grundstücke vermögensrechtliche Ansprüche, für die nach § 3 Abs. 4 Satz 3 VermG als Surrogat ebenfalls ein Erlösauskehranspruch gewährt wird (vgl. dazu etwa Beschluss vom 1. September 2004 - BVerwG 7 B 47.04 - Buchholz 428 § 3 VermG Nr. 52 m.w.N.; BGH, Urteil vom 25. Juli 2003 - V ZR 387/02 - ZOV 2003, 324). An-

spruchsberechtigt war insoweit die Erbengemeinschaft als Restitutionsberechtigte im Sinne von § 2 Abs. 1 VermG. Ihr Restitutionsanspruch wurde in dem Feststellungsbescheid des Landkreises Stendal vom 2. Februar 2000 zwar nicht ausdrücklich bejaht, aber der Sache nach vorausgesetzt und ist zwischen den Beteiligten auch nicht umstritten.

- 15 3. Der vermögensrechtliche Anspruch der Erbengemeinschaft auf Erlösauskehr hat nach § 7 Abs. 1 Satz 1 VZOG Vorrang vor dem vermögenszuordnungsrechtlichen Anspruch der Klägerin.
- 16 Nach dieser Vorschrift bleibt das Vermögensgesetz von einer Zuordnungsentcheidung unberührt. Dies findet in § 2 Abs. 1 Satz 5 VZOG seinen Niederschlag, wonach der zuordnungsrechtliche Bescheid vorbehaltlich des Eigentums, der Rechtsinhaberschaft oder sonstiger privater Rechte Dritter oder im Einzelnen bezeichneter Beteiligter an dem Vermögensgegenstand ergeht. Dementsprechend sind hier die Zuordnungsbescheide des Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion Magdeburg vom 24. Januar 2002 ausdrücklich vorbehaltlich privater Rechte dritter Eigentümer erlassen worden. Daraus folgt, dass die vermögensrechtlichen Ansprüche im Fall ihrer bestandskräftigen Feststellung gegenüber konkurrierenden vermögenszuordnungsrechtlichen Ansprüchen vorrangig sind (vgl. u.a. Stellwaag, in: Rädler/Raupach/Bezenberger, Vermögen in der ehemaligen DDR, § 7 VZOG Rn. 1 m.w.N.). Dieses Rangverhältnis gilt nicht nur hinsichtlich der Primäransprüche auf vermögensrechtliche Restitution einerseits und Vermögenszuordnung andererseits, sondern ebenso für die im Falle einer Verfügung an die Stelle dieser Ansprüche tretenden Erlösauskehransprüche aus § 3 Abs. 4 Satz 3 VermG und § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG.
- 17 4. Danach hatte die Erbengemeinschaft einen Anspruch auf die gesamten Erlöse aus der Veräußerung der Grundstücke der sog. Bungalowsiedlung, der den konkurrierenden Anspruch der Klägerin verdrängt. Der Anspruch der Klägerin hätte nur fortbestehen können, wenn die Erbengemeinschaft ihren Anspruch - ganz oder zum Teil - nicht geltend gemacht hätte. So liegt es aber nicht. Sie hat vielmehr die eine Hälfte der Verkaufserlöse für sich beansprucht

und die andere Hälfte gezielt der Beklagten zugewendet. Damit hat sie über die gesamten Erlöse verfügt, so dass der nachrangige Anspruch der Klägerin untergegangen ist.

- 18 Dies ergibt sich aus der notariellen Vereinbarung vom 2. Dezember 1999, die die Erbengemeinschaft mit der Beklagten geschlossen hat. Das Revisionsgericht darf diese Vereinbarung selbständig auslegen, weil ihr Wortlaut vom Tatsachengericht festgestellt ist und für die Auslegung weitere Tatsachenermittlungen nicht erforderlich sind (stRspr, vgl. Urteil vom 12. Dezember 2001 - BVerwG 8 C 17.01 - BVerwGE 115, 302 <309> m.w.N.). Diese Vereinbarung stellt eine Restitutionsvereinbarung im Sinne von § 31 Abs. 5 VermG dar. Damit haben die Erbengemeinschaft als die berechtigten Alteigentümer und die Beklagte als die Verfügungsbefugte eine Regelung über die Art und Weise der Erfüllung der Restitutionsansprüche getroffen, die erkennbar umfassend und abschließend sein sollte. Die vertragschließenden Parteien haben dabei drei Fallgruppen gebildet: Bestimmte Grundstücke sollten den Alteigentümern zurückübertragen werden; andere Grundstücke sollte die Beklagte ihnen abkaufen; eine dritte Gruppe von Grundstücken schließlich - die hier strittigen - sollte die Beklagte an die Nutzer veräußern und über den Erlös mit den Alteigentümern abrechnen, dabei sollte sie die Hälfte behalten dürfen. Schon dies zeigt, dass die Erbengemeinschaft über ihren gesamten Restitutionsanspruch disponieren und nicht etwa einen Teilanspruch aufgeben wollte. Das gilt auch hinsichtlich der Erlöse aus den Grundstücksverkäufen der Beklagten. Die Erbengemeinschaft hat zwar nur die Hälfte davon für sich verlangt. Sie hat aber auf die andere Hälfte nicht beliebig verzichtet, sondern sie gezielt der Beklagten zugewendet. Das geschah offensichtlich in Anerkennung der Verkaufsbemühungen der Beklagten und zur pauschalen Abgeltung ihrer Aufwendungen hierfür.
- 19 Darauf, ob die Veräußerungen der Grundstücke vor oder nach der Bestandskraft des vermögensrechtlichen Feststellungsbescheids vom 2. Februar 2000 liegen, kommt es nicht an. Die Erbengemeinschaft wollte ersichtlich eine Regelung hinsichtlich aller zur sog. Bungalowsiedlung gehörenden Grundstücke und dafür entstandener Erlöse treffen. Dies konnte sie auch rückwirkend für Erlöse

aus Verfügungen tun, die bereits vor der Bestandskraft ihrer Berechtigtenfeststellung wirksam geworden waren. Ihr standen nach § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG auch diese Erlöse zu.

- 20 Es gibt zudem keinen rechtfertigenden Grund dafür, weshalb ein Teil der Erlöse aus den Verfügungen der zuordnungsberechtigten Klägerin zukommen sollte. Im Falle einer vermögensrechtlichen Restitution der Grundstücke der sog. Bungalowsiedlung an die Erbengemeinschaft hätte die Klägerin diese Vermögenswerte aufgrund des Vorrangs des Vermögensrechts nach § 7 Abs. 1 Satz 1 VZOG trotz ihres Zuordnungsanspruchs aus Art. 22 EV und ihres seit dem 3. Oktober 1990 hieran bestehenden Eigentums verloren. Der restitutionsberechtigten Erbengemeinschaft hätte es freigestanden, alle Grundstücke oder auch nur einen Teil davon kostenlos der Beklagten zu überlassen.
- 21 5. Einen Anspruch auf die der Beklagten überlassene Hälfte der Verkaufserlöse kann die Klägerin auch nicht aus § 667 BGB herleiten. Jedenfalls seit dem Inkrafttreten des Vermögenszuordnungsgesetzes ist für die Annahme eines Auftragsverhältnisses zwischen dem Zuordnungsberechtigten und dem nach § 8 Abs. 1 VZOG Verfügungsbefugten kein Raum mehr (vgl. BGH, Urteil vom 23. März 2000 - III ZR 217/99 - BGHZ 144, 100 <110 ff.>).

Kley

van Schewick

Dr. Dette

Liebler

Prof. Dr. Rennert

Sachgebiet:	BVerwGE:	nein
Vermögenszuordnungsrecht	Fachpresse:	ja

Rechtsquellen:

VZOG	§ 2 Abs. 1 Satz 5, § 7 Abs. 1 Satz 1, § 8 Abs. 4 Satz 2
VermG	§ 3 Abs. 4 Satz 3

Stichworte:

Erlös; Veräußerungserlös; Verkaufserlös; Verfügungsbefugnis; Verfügungsbefugter; Verfügungsberechtigung; Verfügungsberechtigter; Erlösauskehr; Erlösauskehranspruch; Verfügung; Vorrang der vermögensrechtlichen Berechtigung.

Leitsatz:

Der Vorrang der vermögensrechtlichen gegenüber der vermögenszuordnungsrechtlichen Berechtigung an einem Vermögenswert (§ 7 Abs. 1 Satz 1 VZOG) setzt sich nach der Veräußerung des Vermögenswertes durch einen nach § 8 Abs. 1 VZOG Verfügungsbefugten an den dadurch entstandenen konkurrierenden Erlösauskehransprüchen aus § 3 Abs. 4 Satz 3 VermG und § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG fort.

Urteil des 3. Senats vom 27. September 2006 - BVerwG 3 C 37.05

I. VG Magdeburg vom 15.02.2005 - Az.: VG 5 A 98/04 MD -