



# **BUNDESVERWALTUNGSGERICHT**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

BVerwG 7 C 2.05  
VG 9 K 844/01

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 7. Senat des Bundesverwaltungsgerichts  
am 29. Juni 2006  
durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Sailer  
und die Richter am Bundesverwaltungsgericht Herbert, Krauß, Neumann  
und Guttenberger

ohne mündliche Verhandlung für Recht erkannt:

Das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 28. Oktober 2004 wird geändert.

Die Klage wird in vollem Umfang abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens als Gesamtschuldner.

#### G r ü n d e :

##### I

- 1 Die Kläger wenden sich gegen ihre Verpflichtung zur Zahlung eines Wertausgleichs nach § 7 Abs. 1 des Vermögensgesetzes - VermG - im Zusammenhang mit der Rückübertragung des Grundstücks ...straße ... in F.
- 2 Dieses Grundstück war im Jahre 1977, als die Rechtsvorgängerin der Kläger auf ihr Eigentum verzichtete, mit einem Haupt- und einem Nebengebäude bebaut. Der Abriss dieser Baulichkeiten erfolgte zu Beginn des Jahres 1983. Im Anschluss daran wurden bis 1985 die Gebäude auf den alten Fundamenten neu errichtet, wobei im Nebengebäude drei Wohneinheiten und im Hauptge-

bäude sechs Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit entstanden (Gesamtkosten: 1 190 698,22 Mark, wovon im Jahre 1983 298 259,63 Mark, im Jahre 1984 692 815,43 Mark und im Jahre 1985 199 623,16 Mark verausgabt wurden).

- 3 Mit bestandskräftig gewordenem Bescheid des Landratsamtes Freiberg vom 1. Oktober 1993 wurde das Grundstück an die Kläger (in Gesellschaft bürgerlichen Rechts) zurückübertragen unter gleichzeitiger Festsetzung eines Wertausgleichs i.H.v. 85 124,37 DM. Abstellend auf zehn Einheiten und auf das jeweilige Jahr der Baumaßnahme wurde von den angefallenen Kosten der Schwellenwert (von 10 000 Mark je Einheit und Kalenderjahr der Baumaßnahmen) abgezogen und wiederum für jedes Jahr bis 1993 ein prozentualer Abschlag von 8 % vorgenommen (1983: 298 259,63 Mark ./ 100 000 Mark ./ 88 % < 11 Jahre zu 8 % > = 23 791,16 Mark = 11 895,58 DM; 1984: 692 815,43 Mark ./ 100 000 Mark ./ 80 % < 10 Jahre zu 8 % > = 118 563,09 Mark = 59 281,55 DM; 1985: 199 623,16 Mark ./ 100 000 Mark ./ 72 % < 9 Jahre zu 8 % > = 27 894,48 Mark = 13 947,24 DM). Nach Abschluss des Widerspruchsverfahrens wandten die Kläger ein, dass die Abschreibungen bis zur Bestandskraft des Rückübertragungsbescheids im Jahre 1995 fortzuführen seien und sich somit lediglich ein Wertausgleich i.H.v. 17 833,70 DM errechne. Das Landratsamt verwies demgegenüber auf die zum 19. Dezember 1994 eingetretene Bestandskraft und errechnete einen Wertausgleich - bei einer bis 1994 fortgeführten Abschreibung - i.H.v. 49 996,45 DM (Schreiben vom 9. Mai 1995); diesen Betrag beglichen die Kläger.
- 4 Auf Anregung des Bundesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen erließ das Landratsamt am 12. März 1996 einen Änderungsbescheid (zum Schreiben vom 9. Mai 1995), den es auf § 31 Abs. 7 VermG i.V.m. § 48 VwVfG stützte, und setzte ausgehend von einer 1985 fertiggestellten Gesamtbaumaßnahme einen Wertausgleich i.H.v. 109 069,82 DM fest; daraus ergab sich unter Berücksichtigung des bereits gezahlten Betrags eine Nachforderung i.H.v. 59 073,37 DM (Rechenweg: 1 190 698,22 Mark ./ 100 000 Mark ./ 80 % < 1985 bis 1994 = 10 Jahre zu 8 % > = 218 139,65 Mark = 109 069,82 DM ./ 49 996,45 DM = 59 073,37 DM).

- 5 Das Verwaltungsgericht hat nach erfolglos durchgeführtem Widerspruchsverfahren den Änderungsbescheid vom 12. März 1996 und den Widerspruchsbescheid vom 12. April 2001 aufgehoben, soweit ein weiterer Wertausgleich von mehr als 39 073,37 DM festgesetzt worden war. Die Rechtswidrigkeit des Bescheids vom 1. Oktober 1993 in der Fassung des Schreibens vom 9. Mai 1995 beruhe darauf, dass auf getrennte Baumaßnahmen, nicht aber auf eine einheitliche Baumaßnahme abgestellt worden sei. Entgegen dem Änderungsbescheid habe dies aber keine Auswirkungen auf den Schwellenwert gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 VermG, da dieser für jedes Jahr der Bautätigkeit anzurechnen sei. Die 8 %ige Abschreibung nach § 7 Abs. 1 Satz 3 VermG erstrecke sich über den Zeitraum ab Fertigstellung der Baumaßnahme im Jahre 1985 bis zum Eintritt der Bestandskraft des Rückübertragungsbescheids im Jahre 1994 (Rechenweg:  $1\,190\,698,22 \text{ Mark} \cdot 300\,000 \text{ Mark} \cdot 80\% < 10 \text{ Jahre zu } 8\% >$   
 $= 179\,139,64 \text{ Mark} = 89\,069,82 \text{ DM} \cdot 49\,996,45 \text{ DM} = 39\,073,37 \text{ DM}$ ).
- 6 Mit ihrer durch den Senat - beschränkt auf den stattgebenden Teil des Urteils - zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte eine Änderung des Urteils des Verwaltungsgerichts und die Klageabweisung im vollen Umfang. Die Regelung in § 7 Abs. 1 VermG sehe davon ab, in jedem Einzelfall eine Prüfung vorzunehmen, ob die benannten, abstrakt werterhöhenden baulichen Maßnahmen (Bebauung, Modernisierung, Instandsetzung) zum Zeitpunkt der Rückübertragungsentscheidung oder zum Zeitpunkt der Bestandskraft der Rückübertragungsentscheidung noch werterhöhenden Charakter hätten oder nicht. Hierauf abstellende frühere Regelungen hätten sich im Verwaltungsvollzug als unpraktikabel erwiesen. Schon 1992 habe sich daher der Gesetzgeber im Rahmen des 2. Vermögensrechtsänderungsgesetzes dazu entschlossen, auf ein pauschales System des Wertausgleichs überzugehen. Bereits nach 12,5 Jahren seien nunmehr zurückliegende bauliche Maßnahmen im vollen Umfang abgeschrieben. Dieser kurze Zeitraum müsse nicht nochmals korrigiert werden durch eine weiter laufende Abschreibung bis zum Eintritt der Bestandskraft des Rückübertragungsbescheids. Das Verwaltungsgericht lasse zudem außer Acht, dass dem Berechtigten gemäß § 7 Abs. 7 VermG ein Anspruch auf Herausgabe gezogener Nutzungen gegen den Verfügungsberechtigten zur Seite stehe,

wobei deren Wert durch die Sanierungsmaßnahmen erhöht werde. Seit dem 1. Juli 1994 profitiere der Berechtigte von den mit der Werterhöhung korrespondierenden Früchten des Objektes. Darüber hinaus sehe § 7 Abs. 7a VermG sogar eine Verzinsung vor. Sowohl der Wortlaut des § 7 Abs. 1 Satz 3 VermG wie auch systematische Zusammenhänge in der Regelung des § 7 VermG stünden der Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts entgegen. Insbesondere müsse bei einer Vorabentscheidung über eine Rückübertragung gemäß § 7 Abs. 1 Satz 5 VermG die Höhe des voraussichtlichen Wertausgleichs geschätzt werden, um eine Sicherheitsleistung zu bestimmen. Diese Schätzung könne sich nur auf den absehbaren Zeitpunkt der Rückübertragungsentscheidung beziehen, nicht aber auf einen nicht absehbaren Zeitpunkt des Eintritts der Bestandskraft.

- 7 Die Kläger verteidigen das angegriffene Urteil des Verwaltungsgerichts.
- 8 Die Beteiligten haben auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichtet.

## II

- 9 Die gegen die Teilaufhebung der Wertausgleichsforderung gerichtete Revision der Beklagten ist begründet. Das Urteil des Verwaltungsgerichts verstößt gegen § 7 Abs. 1 Satz 3 VermG, weil es der Berechnung der gegen die Kläger gerichteten Wertausgleichsforderung jährliche Abschläge von 8 % bis zur Bestandskraft des Rückübertragungsbescheids zu Grunde legt.
- 10 Zwar hat das Verwaltungsgericht zutreffend die Abschreibung erst 1985 einsetzen lassen. Denn nach seinen bindenden Feststellungen ist hier von einer einheitlichen Gesamtbaumaßnahme auszugehen (vgl. Urteil vom 19. Mai 2005 - BVerwG 7 C 22.04 - Buchholz 428 § 7 VermG Nr. 10; Urteil vom 28. November 2001 - BVerwG 8 C 14.01 - Buchholz 428 § 7 VermG Nr. 7 S. 9 f.). Eine solche, an den Abschluss der (Gesamt-)Baumaßnahme anknüpfende Abschreibung ist sachgerecht, da erst mit der Abnahme des instandgesetzten Ob-

jekts ein Wertverzehr eintreten kann, dem die jährlichen Abschläge Rechnung tragen sollen.

- 11 Diese Abschreibungen erstrecken sich bis zu dem Zeitpunkt der Entscheidung über die Rückgabe, höchstens jedoch über einen Zeitraum von 12,5 Jahren, da die Baumaßnahme nach dieser Zeit bei jährlichen Abschlägen von 8 % vollständig abgeschrieben ist. Berücksichtigt man, dass § 7 Abs. 1 Satz 1 VermG nicht nur Instandsetzungen erfasst, sondern auch - wie hier - die Neuerrichtung von Gebäuden, so handelt es sich bei diesem knapp bemessenen Abschreibungsgesamtzeitraum im Hinblick auf einen dann bereits eingetretenen rechnerischen Wertverzehr um eine großzügige Regelung.
  
- 12 Die Auffassung des Verwaltungsgerichts, die Abschreibung gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 VermG sei weitergehend sogar bis zum Eintritt der Bestandskraft vorzunehmen, entspricht nicht dem Gesetz. Schon der Wortlaut spricht gegen diese Annahme, da § 7 Abs. 1 Satz 3 VermG im Unterschied zu § 7 Abs. 7 Satz 3 VermG nicht auf die Bestandskraft, sondern nur auf die Entscheidung des Vermögensamts abstellt. Die Entstehungsgeschichte dieser Vorschrift deutet in dieselbe Richtung. Das Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen hat bereits in seiner Fassung von 23. September 1990 (BGBl II S. 885/1159) bei der Rückübertragung von Vermögenswerten einen Wertausgleich für aus Mitteln des Staatshaushaltes finanzierte Werterhöhungen vorgesehen. Für die Feststellung der Wertveränderungen sollten dabei die „bewertungsrechtlichen Vorschriften“ gelten (§ 7 Satz 2 VermG i.d.F. vom 23. September 1990 a.a.O.). Das damit in Bezug genommene Bewertungsgesetz der DDR aus dem Jahre 1970 mit hierzu unveröffentlichten Richtlinien des Ministeriums der Finanzen zur Vereinfachung des Bewertungsverfahrens und zur Ermittlung des Einheitswertes des Grundvermögens aus dem Jahre 1975 erwies sich bei der Restitution von Grundstücken, auf denen in den 1980er Jahren noch staatlich finanzierte Baumaßnahmen erfolgt waren, als unpraktikabel. Insbesondere fehlte es auf dem Gebiet der DDR an grundstücksbezogenen Unterlagen sowie an Vorgaben zur Umrechnung bzw. zu einer grundstücksbezogenen Wertfortschreibung nach 1970 (vgl. zu den diesbezüglichen Gesetzesberatungen BTDrucks 12/2695 S. 8). Die vom Gesetzgeber daher für notwendig erachtete Änderung der

vermögensrechtlichen Bestimmungen zum Wertausgleich sollte folglich eine möglichst rasche Abarbeitung der Rückübertragungsfälle mit Wertausgleich ermöglichen. Durch den pauschalen Schwellenwert von 10 000 Mark und mit dem Abstellen auf Einheiten im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 3 VermG ohne Berücksichtigung der jeweiligen Größe und Ausstattung der Räume sollte - mit all den damit verbundenen Abstrichen an eine Einzelfallgerechtigkeit - eine möglichst schnelle Verfahrensabwicklung erreicht werden (vgl. hierzu auch Meyer-Seitz, in: Fieberg/Reichenbach/ Messerschmidt/ Neuhaus, VermG, § 7 Rn. 26).

- 13 Es liegt daher nahe, § 7 Abs. 1 Satz 3 VermG so auszulegen, dass verfahrensrechtliche Hemmnisse bei der Rückübertragung von Vermögenswerten im Zusammenhang mit Wertausgleichszahlungen möglichst vermieden werden. Wenn § 7 Abs. 1 Satz 3 VermG die jährlichen Abschlüsse bis zur Entscheidung über die Rückgabe zulässt, kann damit nur das Ergehen des jeweiligen Restitutionsbescheids gemeint sein. Denn würde man auf dessen Bestandskraft abstellen, ergäben sich angesichts der Anfechtungsmöglichkeiten des Bescheids durch Verfahrensbeteiligte und sonstige Drittbetroffene zeitliche Unabwägbarkeiten, denen der Gesetzgeber mit einer bewusst einfachen Neuregelung entgegenzutreten wollte.
- 14 Für die Rechtsauffassung der Revision spricht ferner die gesetzessystematische Auslegung des § 7 VermG.
- 15 Im Rahmen des § 7 Abs. 1 VermG muss generell über den Wertausgleich zusammen mit der Rückübertragung des Grundstücks entschieden werden (Urteil vom 20. März 1997 - BVerwG 7 C 55.96 - BVerwGE 104, 193 <203>). Die Rückübertragung des Vermögenswertes steht gleichsam unter dem Vorbehalt der Gegenleistung des Berechtigten, das heißt, die Rückgabe des Grundstücks erfolgt Zug um Zug gegen Zahlung des Wertausgleichs (Urteil vom 18. Januar 1996 - BVerwG 7 C 45.94 - Buchholz 428 § 6 VermG Nr. 17). In Folge dieser konditionalen Verknüpfung muss bei Bescheiderlass die Höhe des Wertausgleichs und damit untrennbar verbunden der durch den Zeitpunkt des Bescheiderlasses bestimmte Umfang der Abschreibungen gemäß § 7 Abs. 1

Satz 3 VermG feststehen. Gleiches gilt im Falle des § 7 Abs. 1 Satz 5 VermG, in dem auf Antrag des Berechtigten vorab über eine Restitution des Vermögenswertes entschieden werden muss. Der Umfang der dann zu bestimmenden Sicherheitsleistung kann vom Vermögensamt prognostisch nur für den von ihm noch (mit-)bestimmbaren Zeitpunkt des Erlasses des Rückübertragungsbescheids (mit den bis dahin anfallenden Abschreibungen) geschätzt werden, nicht aber für den vom Vermögensamt nicht mehr bestimmbar, unabsehbaren Zeitpunkt des Eintritts der Bestandskraft.

- 16 Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 144 Abs. 4 VwGO). Die Reduzierung des Leistungsgebotes auf 39 073,37 DM lässt sich aus den vorliegenden Zahlen, von denen das Revisionsgericht auszugehen hat (§ 137 Abs. 2 VwGO), nicht rechtfertigen. Die Gesamtinvestition von 1 190 698,22 Mark ist um den Schwellenwert von insgesamt 300 000 Mark (bei 10 Einheiten und dreijähriger Bauzeit) zu kürzen. Abzüglich einer weiteren Abschreibung von 72 % (für neun Jahre von 1985 bis 1993) ergibt dies einen Betrag von 249 395,50 Mark (§ 7 Abs. 1 Satz 1 und 3 VermG), somit einen festzusetzenden Wertausgleich i.H.v. 124 697,75 DM (§ 7 Abs. 1 Satz 4 VermG). Abzüglich des bereits bezahlten Wertausgleichs i.H.v. 49 996,45 DM verbleiben auszugleichende 74 701,30 DM, ein Betrag, der noch über dem durch den streitgegenständlichen Änderungsbescheid festgesetzten Leistungsgebot von 59 073,37 DM liegt.
- 17 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

Sailer

Herbert

Krauß

Neumann

Guttenberger



## B e s c h l u s s

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Revisionsverfahren auf  
10 225,84 € festgesetzt.

Sailer

Krauß

Guttenberger

Sachgebiet:

BVerwGE: nein

Offene Vermögensfragen

Fachpresse: ja

Rechtsquellen:

VermG § 7 Abs. 1 Satz 1, Satz 3 bis 5 und Abs. 7

Stichworte:

Restitution; Wertausgleich für bauliche Maßnahme; Schwellenwerte; Abschläge für Wertverzehr; mehrjährige Baumaßnahme; Ende der jährlichen Abschläge; Entscheidung über die Rückgabe; Bestandskraft der Rückgabeentscheidung.

Leitsatz:

Die jährlichen Abschläge zur Ermittlung des Wertausgleichs gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 VermG sind nur bis zum Erlass des Rückübertragungsbescheids, nicht bis zu dessen Bestandskraft vorzunehmen.

Urteil des 7. Senats vom 29. Juni 2006 - BVerwG 7 C 2.05

I. VG Chemnitz vom 28.10.2004 - Az.: VG 9 K 844/01 -