

BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

BESCHLUSS

BVerwG 7 B 36.03
VG 3 K 2759/00

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 7. Senat des Bundesverwaltungsgerichts

am 1. März 2004

durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht S a i l e r und
die Richter am Bundesverwaltungsgericht H e r b e r t und N e u m a n n

beschlossen:

Das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 27. Februar 2003 wird aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Verwaltungsgericht Dresden zurückverwiesen.

Die Entscheidung über die Kosten bleibt der Schlussentscheidung vorbehalten.

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Beschwerdeverfahren auf 153 388 € festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Klägerin begehrt aus abgetretenem Recht die vermögensrechtliche Rückübertragung eines Grundstücks. Ihre Rechtsvorgängerin hatte das Grundstück zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt zwischen dem 30. September 1934 und dem 18. Januar 1935 veräußert. Mehrheitsaktionärin der Rechtsvorgängerin der Klägerin war eine Offene Handelsgesellschaft, deren persönlich haftende Gesellschafter Juden waren. Das Verwaltungsgericht hat die Klage abgewiesen: Das Grundstück habe keiner schädigenden Maßnahme im Sinne des § 1 Abs. 6 VermG unterlegen. Die Vermutung eines Zwangsverkaufs nach § 1 Abs. 6 Satz 2 VermG, Art. 3 Abs. 1 Buchst. b REAO sei widerlegt. Die Rechtsvorgängerin der Klägerin habe einen angemessenen Kaufpreis erhalten, über den sie habe frei verfügen können (§ 1 Abs. 6

Satz 2 VermG, Art. 3 Abs. 2 REAO). Das Verwaltungsgericht hat die Revision gegen sein Urteil nicht zugelassen.

II.

Die hiergegen eingelegte Beschwerde der Klägerin ist begründet. Die Rechtssache hat zwar nicht die geltend gemachte grundsätzliche Bedeutung (§ 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Auch beruht das angefochtene Urteil nicht auf einer Abweichung von den bezeichneten Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts (§ 132 Abs. 2 Nr. 2 VwGO). Es beruht aber auf einem Verfahrensfehler im Sinne des § 132 Abs. 2 Nr. 3 VwGO.

1. Die Klägerin möchte die Frage geklärt wissen,

ob für den zur Widerlegung der Vermutung des § 1 Abs. 6 Satz 2 VermG erforderlichen Nachweis der Angemessenheit des Kaufpreises für ein von einer juristischen Person veräußertes Grundstück auf Vergleichspreise zurückgegriffen werden kann, die dieselbe juristische Person nach ihrer Arisierung für weitere Grundstücke erzielte.

Die Frage betrifft die Tatsachenfeststellung. Auf revisibles Recht führt sie nur insoweit, als sie auf die Klärung zielt, ob eine allgemeine Erfahrungstatsache im Sinne einer tatsächlichen Vermutung besteht, nach der Verkäufe eines nach nationalsozialistischem Verständnis jüdischen Gewerbebetriebs nach dessen Arisierung noch durch den Verfolgungsdruck beeinflusst waren und der erzielte Erlös deshalb den Verkehrswert nicht zuverlässig widerspiegelt.

Die tatsächliche Vermutung setzt einen Sachverhalt voraus, der nach der Lebenserfahrung regelmäßig auf einen bestimmten Verlauf hinweist und es rechtfertigt, die besonderen Umstände des einzelnen Falles in ihrer Bedeutung zurücktreten zu lassen. Ob und welche Tatsachen abstrakt den Schluss auf einen regelmäßigen Verlauf zulassen, unterliegt revisionsgerichtlicher Überprüfung. Soweit es sich um offenkundige, insbesondere durch die Lebenserfahrung vermittelte Tatsachen handelt, kann das Revisionsgericht selbst feststellen, ob eine tatsächliche Vermutung besteht.

Soweit sich danach eine im Revisionsverfahren klärungsfähige Frage stellt, liegt die Antwort auf der Hand und muss nicht erst in einem Revisionsverfahren gewonnen werden. Regelmäßig hat die Verfolgung des nach nationalsozialistischem Verständnis jüdischen Gewerbebetriebs gerade mit dessen Arisierung ihr Ziel erreicht. Dass der Gewerbebetrieb trotz seiner Arisierung bei seinen Veräußerungsgeschäften aus Verfolgungsgründen (noch) keine marktüblichen Preise erzielen konnte, kann deshalb nicht als regelhafter Geschehensablauf angenommen werden. Von der Klägerin aufgezeigte Umstände können, wenn sie festgestellt sind, im Einzelfall ergeben, dass eine Veräußerung und der bei ihr erzielte Preis noch durch die Nachwirkungen der Verfolgung beeinflusst waren und das Geschäft deshalb nicht für die Ermittlung des verfolgungsunabhängigen Verkehrswertes herangezogen werden kann.

2. Das angefochtene Urteil beruht nicht auf einer Abweichung von dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. August 2000 - BVerwG 7 C 85.99 - (Buchholz 428 § 1 Abs. 6 VermG Nr. 7).

Zutreffend entnimmt die Klägerin dem Urteil die Aussage, dass die Vorschriften über die Festsetzung der Einheitswerte nichts für ein festes Verhältnis zwischen Einheitswert und Verkehrswert hergeben. Das Verwaltungsgericht hat demgegenüber angenommen, der hier festgesetzte Einheitswert habe dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt seines Verkaufs entsprochen. Es hat dies in zumindest missverständlicher Weise zunächst damit begründet, gemäß § 53 in Verbindung mit § 10 des Reichsbewertungsgesetzes (RBewG) vom 16. Oktober 1934 (RGBl I S. 1035) sei bei der Bewertung eines unbebauten Grundstücks der gemeine Wert zugrunde zu legen gewesen. Dieser wiederum sei durch den Preis bestimmt worden, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsguts bei einer Veräußerung zu erzielen wäre; dabei seien alle Umstände zu berücksichtigen gewesen, die den Preis beeinflussten. Damit scheint das Verwaltungsgericht aus den Vorschriften über die Festsetzung des Einheitswerts auf ein festes Verhältnis zwischen Einheitswert und Verkehrswert schließen zu wollen, sogar im Sinne einer Gleichsetzung.

Sollte das angefochtene Urteil in seinem rechtlichem Ansatz so zu verstehen sein, beruht es aber nicht auf dieser Abweichung von dem angeführten Urteil des Bundes-

verwaltungsgerichts. Denn das Verwaltungsgericht hat sich im Folgenden darauf gestützt, dass der Festsetzung des Einheitswertes im konkreten Fall Unterlagen zugrunde gelegen hätten, die bei der Beobachtung des Grundstücksmarktes gewonnen worden seien und in die insbesondere die Preise aus vergleichbaren Verkaufsfällen eingegangen seien.

3. Das angefochtene Urteil beruht aber auf einem dargelegten Verfahrensfehler. Das Verwaltungsgericht hat den Anspruch der Klägerin auf rechtliches Gehör verletzt. Es hat die Bewertungsakten des Finanzamtes Dresden ausgewertet. Mit der Auswertung dieser Akten hat das Verwaltungsgericht seiner Entscheidung Unterlagen zugrunde gelegt, zu denen die Klägerin sich nicht hinreichend äußern konnte (§ 108 Abs. 2 VwGO).

Der Berichterstatter des Verwaltungsgerichts hat die Bewertungsakten im Finanzamt Dresden eingesehen, das Ergebnis seiner Einsichtnahme in einem Vermerk niedergelegt und diesen Vermerk den Beteiligten zur Kenntnis gegeben. In diesem Vermerk hat der Berichterstatter ausdrücklich darauf hingewiesen, in den dazugehörigen Bewertungsakten sei bei den bereits bebauten Grundstücken außerhalb des vormaligen Waldschlösschenareals ein Hinweis auf den Bodenwert meist nicht enthalten, aus dem Einheitswertbogen sei nur eine Gesamtbewertung erkennbar. Diesen Vermerk konnten die Beteiligten nur so verstehen, dass die Bewertungsakten keine Umstände enthielten, die für die Entscheidung des Rechtsstreits erheblich sein konnten. Denn für die Angemessenheit des Kaufpreises kam es auf den Verkehrswert unbebauter Grundstücke an, und zwar solcher, die nicht von der Rechtsvorgängerin der Klägerin, der Waldschlösschen AG, veräußert worden waren. Insoweit waren nach dem Inhalt des Vermerks Erkenntnisse über Bodenwerte aus den Akten nicht zu gewinnen, abgesehen von drei Grundstücken in der Klarastraße, die im Vermerk erwähnt sind. Demgemäß hat das Verwaltungsgericht davon abgesehen, die Bewertungsakten beizuziehen, wiederum abgesehen von Photokopien aus den Bewertungsakten der drei Grundstücke in der Klarastraße.

Das Verwaltungsgericht hat den Bewertungsakten in weit größerem Umfang Erkenntnisse entnommen und seiner Entscheidung zugrunde gelegt, als die Beteiligten nach dem Inhalt des Vermerks voraussehen konnten. Dass der hier festgesetzte

Einheitswert dem Verkehrswert des Grundstücks entsprochen habe, stützt das Verwaltungsgericht zwar in erster Linie auf die Bodenwertkartei des Finanzamtes Dresden, die es auszugsweise in Kopie zu den Gerichtsakten genommen hat. Dass die Bodenwertkartei des Finanzamtes ein taugliches Bild der marktüblichen Durchschnittspreise zum Bewertungsstichtag (1. Januar 1935) wiedergebe, hat das Verwaltungsgericht aber zumindest mitentscheidend auf die Erkenntnisse gestützt, die es aus den Bewertungsakten gewonnen hat. So hat das Verwaltungsgericht ausgeführt, in den Bewertungsakten fänden sich Hinweise auf ausscheidbare Bodenwerte, die von der Bodenwertkartei "häufig" nach unten und nur "in wenigen Ausnahmefällen" nach oben abwichen. Damit sind ersichtlich nicht die drei Fälle aus der Klarastraße gemeint, die der Vermerk des Berichterstatters in diesem Zusammenhang allein erwähnt. Zudem hat das Verwaltungsgericht weiter darauf abgestellt, dass die Bewertungsakten bzw. die Bodenwertkarteien teilweise Kaufpreise nennen. Auch davon ist in dem Vermerk des Berichterstatters nicht die Rede.

Der Vermerk des Berichterstatters war geeignet, die Klägerin davon abzuhalten, zur Eignung der Bewertungsakten für die Ermittlung des angemessenen Kaufpreises vorzutragen. Sie konnte nicht voraussehen, in welchem Umfang das Verwaltungsgericht tatsächlich auf diese Akten für die Sachverhaltsfeststellung zurückgreifen wollte. Zwar hat das Verwaltungsgericht auf ihren Antrag die (insgesamt 164) Bewertungsakten in der mündlichen Verhandlung heranschaffen lassen und ihr Gelegenheit gegeben, während einer (gut einstündigen) Unterbrechung der Verhandlung Einsicht in die Akten zu nehmen. Aufgrund des vorangegangenen Vermerks des Berichterstatters brauchte sie aber mit einer Auswertung zu ihren Lasten nicht zu rechnen. Sie konnte sich darauf beschränken, die Akten daraufhin zu sichten, ob sich aus ihnen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ergaben, die deutlich über dem Preis lagen, der für das hier streitige Grundstück erzielt worden war. Sie brauchte zum anderen nicht darauf zu drängen, ihr längere Zeit zur Einsichtnahme zu gewähren und die mündliche Verhandlung gegebenenfalls zu vertagen. Dass sie dies unterlassen hat, rechtfertigt mit Rücksicht auf das Vorgehen des Verwaltungsgerichts nicht den Vorwurf, sie habe nicht alles versucht, sich schon in der Vorinstanz rechtliches Gehör zu verschaffen.

Zudem fehlt es ohnehin an der Möglichkeit, zu Akten Stellung zu nehmen, die das Gericht zu Beweis Zwecken herangezogen hat, wenn erst im Termin zur mündlichen Verhandlung dem Gericht umfangreiche Akten überreicht werden. Will das Gericht daraus später Teile als Beweismittel verwerten, mit deren Vorhandensein die Beteiligten nicht zu rechnen brauchten, muss es die Existenz dieser Unterlagen und ihre mögliche Erheblichkeit für den Ausgang des Prozesses zuvor mit den Beteiligten erörtern (Urteil vom 4. November 1977 - BVerwG IV C 77.76 - Buchholz 406.11 § 35 BBauG Nr. 142).

Die Klägerin braucht nicht näher darzulegen, was sie vorgetragen hätte, wenn das Verwaltungsgericht ihr nicht die Möglichkeit der Äußerung durch sein Vorgehen beschnitten hätte. Denn das Verwaltungsgericht lässt seinerseits im Dunkeln, welche Erkenntnisse es den Bewertungsakten konkret entnommen haben will. Es weist lediglich pauschal darauf hin, die Bewertungsakten bzw. die Bodenwertkarteien enthielten "teilweise" Kaufpreise sowie das Datum des Eigentumsübergangs, ohne dass die Kaufpreise genannt und die Grundstücke näher bezeichnet sind. Ebenso pauschal verweist das Verwaltungsgericht darauf, in den Bewertungsakten fänden sich "Hinweise auf ausscheidbare Bodenwerte", die "häufig" nach unten und "nur in wenigen Ausnahmefällen" nach oben abwichen. Welche ausscheidbaren Bodenwerte bei welchen Grundstücken das Verwaltungsgericht den Bewertungsakten entnommen hat, ist nicht näher bezeichnet.

Das angefochtene Urteil beruht auf dem Verstoß gegen den Anspruch der Klägerin auf rechtliches Gehör. Zwar hat das Verwaltungsgericht neben der Auswertung der Bewertungsakten und der Bodenwertkarteien des Finanzamtes auch darauf abgestellt, dass der Kaufpreis für das hier streitige Grundstück nicht wesentlich von den Kaufpreisen abwich, welche die Rechtsvorgängerin der Klägerin nach ihrer Arisierung für die Veräußerung anderer Grundstücke erzielt hat. Nach dem Zusammenhang der Entscheidungsgründe handelt es sich dabei aber nicht um eine Begründung, die das Urteil selbstständig tragen soll. Es handelt sich nur um einen weiteren Beleg für den Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt seiner Veräußerung, der zu anderen Erwägungen hinzutritt, aus deren Gesamtheit das Verwaltungsgericht auf die Angemessenheit des Kaufpreises geschlossen hat.

Weil das angefochtene Urteil bereits aus diesem Grund auf einem Verfahrensfehler beruht, kann der Senat offen lassen, ob das Verwaltungsgericht darüber hinaus gegen seine Pflicht verstoßen hat, den Sachverhalt von Amts wegen zu ermitteln (§ 86 Abs. 1 VwGO), indem es den Verkehrswert des Grundstücks für den Zeitpunkt seiner Veräußerung Mitte der dreißiger Jahre aus den Bodenwertkarteien des Finanzamtes herleitet, die jedoch - wie sich aus dem Urteil ergibt - auf einer Beobachtung des Grundstücksmarktes durch die Abteilung Preise beim Rat der Stadt Dresden beruhen, also Verkaufsfälle einer viel späteren und nicht ohne weiteres vergleichbaren Zeit auswertet.

Der Senat macht von der Möglichkeit Gebrauch, wegen des Verfahrensfehlers die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Verwaltungsgericht zurückzuverweisen (§ 133 Abs. 6 VwGO).

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3, § 13 Abs. 1 Satz 1 GKG.

Sailer

Herbert

Neumann