

# **BUNDESVERWALTUNGSGERICHT**

## **BESCHLUSS**

BVerwG 7 B 8.03  
VG 29 A 134.99

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 7. Senat des Bundesverwaltungsgerichts  
am 13. Februar 2003  
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:

Die Beschwerde des Klägers gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin vom 7. November 2002 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst trägt.

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Beschwerdeverfahren auf 150 000 € festgesetzt.

#### G r ü n d e :

Der Kläger begehrt die vermögensrechtliche Rückübertragung eines Grundstücks. Das Verwaltungsgericht hat seine Klage abgewiesen, weil die Beigeladene ein dingliches Nutzungsrecht an dem Grundstück redlich erworben habe (§ 4 Abs. 2 Satz 1 VermG). Es hat dabei angenommen, die Verleihung des dinglichen Nutzungsrechts habe in Einklang mit den seinerzeit in der DDR geltenden allgemeinen Rechtsvorschriften gestanden (§ 4 Abs. 3 Buchst. a VermG). Die danach erforderliche Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsverordnung hätte zwar versagt werden müssen, wenn die gesellschaftlich effektive Nutzung des Grundstücks durch die Käufer nicht gewährleistet gewesen wäre (§ 3 Abs. 4 Buchst. a Grundstücksverkehrsverordnung), was bei einer Überversorgung mit Wohnraum der Fall gewesen wäre. Ob die Belegungsnormative eingehalten seien, beurteile sich bei der Veräußerung eines vermieteten Gebäudes an die Mieter nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Einzugs, nicht aber nach den

Verhältnissen zum Zeitpunkt des Verkaufs des volkseigenen Eigenheims. Das Verwaltungsgericht hat die Revision gegen sein Urteil nicht zugelassen.

Die hiergegen eingelegte Beschwerde des Klägers ist unbegründet. Die geltend gemachten Zulassungsgründe liegen nicht vor.

1. Das angefochtene Urteil weicht nicht im Verständnis von § 132 Abs. 2 Nr. 2 VwGO von dem in der Beschwerde benannten Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 28. Februar 2001 - BVerwG 8 C 3.00 - (Buchholz 428 § 4 Abs. 2 VermG Nr. 13) ab. Der Kläger entnimmt jener Entscheidung den Rechtssatz, dass es für die Beurteilung der Frage, ob das Grundstück unter Verstoß gegen § 3 Abs. 4 Buchst. a Grundstücksverkehrsverordnung veräußert worden ist, auf den Zeitpunkt des Erwerbs des Objekts ankommt. Das angefochtene Urteil enthält keinen Rechtssatz, der dem widerspricht. Das Verwaltungsgericht prüft ebenfalls, ob der Erwerb im Zeitpunkt der Veräußerung des Eigenheims gegen § 3 Abs. 4 Buchst. a Grundstücksverkehrsverordnung verstoßen hat. Das Verwaltungsgericht hat lediglich festgestellt, diese Vorschrift habe bei der Veräußerung eines vermieteten Eigenheims an die Mieter nicht die (erneute) Prüfung verlangt, ob die Belegungsnormative für eine Zuweisung der Wohnung eingehalten waren; es habe insoweit vielmehr mit der Feststellung sein Bewenden gehabt, dass die Belegungsnormative bei dem Bezug des Eigenheims eingehalten gewesen seien. Nach der Auslegung des Verwaltungsgerichts gab also die Vorschrift des § 3 Abs. 4 Buchst. a Grundstücksverkehrsverordnung selbst unterschiedliche Zeitpunkte für die Beurteilung einer gesellschaftlich effektiven Nutzung des Grundstücks vor, je nachdem, ob das Eigenheim an einen Mieter veräußert werden sollte oder an einen Interessenten, der das Eigenheim noch nicht bewohnte. Zu dieser Frage verhält das erwähnte Urteil des Bundes-

verwaltungsgerichts sich nicht, weil nach dem seinerzeit zu beurteilenden Sachverhalt das Grundstück an einen Erwerber veräußert wurde, der das Eigenheim zuvor nicht bewohnt hatte.

2. Die Rechtssache hat nicht die geltend gemachte grundsätzliche Bedeutung im Sinne von § 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO. Der Kläger misst den Fragen grundsätzliche Bedeutung zu,

ob für die Voraussetzung des § 3 Abs. 4 Buchst. a Grundstücksverkehrsverordnung und damit für die Voraussetzung des redlichen Erwerbs gemäß § 4 Abs. 3 Buchst. a VermG auf den Zeitpunkt des Bezuges eines Gebäudes oder auf den Zeitpunkt von dessen rechtsgeschäftlichen Erwerb abzustellen ist

und ob nach den Verhältnissen in der DDR davon auszugehen ist, dass Bürger der DDR dies wissen mussten.

Die erste Frage rechtfertigt die Zulassung der Revision nicht, weil die Antwort auf sie sich nicht nach revisiblem Recht richtet. Das vor oder mit dem Beitritt ausgelaufene Recht der DDR, und damit auch die Vorschrift des § 3 Abs. 4 Buchst. a Grundstücksverkehrsverordnung, gehört nicht zum revisiblen Recht. Die Auslegung und Anwendung dieser Bestimmungen ist wie bei ausländischem Recht revisionsrechtlich als Tatsachenfeststellung zu behandeln. Sie ist deshalb den Tatsachengerichten vorbehalten (Urteil vom 9. März 1999 - BVerwG 3 C 21.98 - Buchholz 115 Sonst. Wiedervereinigungsrecht Nr. 21). Soweit das Bundesverwaltungsgericht zur Ausfüllung des § 4 Abs. 3 Buchst. a VermG seinerzeit geltende Rechtsvorschriften der DDR selbst heranzieht, handelt es sich nicht um die Auslegung und Anwendung revisiblen Rechts, sondern um die Berücksichtigung allgemeinkundiger Tatsachen (§ 173 VwGO, § 291 ZPO). Dass weiterer rechtlicher Klärungsbedarf mit Blick auf die reversible Vorschrift des § 4 Abs. 3 Buchst. a VermG besteht, zeigt der Kläger nicht auf. Im Übrigen hat das Bundesverwaltungsgericht in den Fällen des Verkaufs eines Eigenheims an den Mieter nicht die Prüfung verlangt, ob die Voraussetzungen einer Wohn-

raumzuweisung noch im Zeitpunkt des Erwerbs vorlagen, sondern nur geprüft, ob eine bei Bezug der Wohnung erteilte Wohnraumzuweisung seinerzeit den einschlägigen Vorschriften entsprochen hatte und eine etwa manipulativ erwirkte Wohnraumzuweisung noch auf den späteren Erwerb ausstrahlt (Beschluss vom 15. April 1998 - BVerwG 7 B 114.98 - Buchholz 428 § 4 VermG Nr. 54).

Die zweite vom Kläger aufgeworfene Frage rechtfertigt die Zulassung der Revision nicht, weil es auf sie nicht entscheidungserheblich ankommt. Das Verwaltungsgericht hat lediglich mit einer zweiten selbständig tragenden Begründung darauf abgestellt, die Beigeladene hätte nicht erkennen müssen, dass für die Genehmigung des Verkaufs auf die Verhältnisse im Zeitpunkt des Verkaufs, nicht aber auf diejenigen im Zeitpunkt des Bezugs des Eigenheims abzustellen gewesen wäre, wenn es nach den einschlägigen Rechtsvorschriften der DDR auf diesen Zeitpunkt ankommen sollte.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2, § 162 Abs. 3 VwGO, die Streitwertfestsetzung beruht auf § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3, § 13 Abs. 1 Satz 1 GKG.

Sailer

Herbert

Neumann