



Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Revisionsverfahren auf 10.000 DM festgesetzt.

Dr. Sieveking Vierhaus Dr. Dodenhoff Türke Sigulla

Verkündet am 10. April 1970

Reglin Amtsrat als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

Text1

hat der III. Senat des Bundesverwaltungsgerichts auf die mündliche Verhandlung vom 10. April 1970 in Neustadt a.d. Weinstraße durch die Bundesrichter Dr. Sieveking, Vierhaus, Dr. Dodenhoff, Türke und Sigulla für Recht erkannt:

Das Urteil des Verwaltungsgerichts Aachen vom 26. November 1968 wird aufgehoben.

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

I.

Der Kläger begehrt die Schadensfeststellung wegen vertreibungsbedingten Verlustes eines in D. in der R.gasse ... gelegenen Mietwohngrundstückes, das er auf Grund eines Kaufvertrages vom 28. November 1938 von dem jüdischen Eigentümer. L. erworben hatte. Als Kaufpreis waren 80.000 D. Gulden (DG) vereinbart. Der Kläger zahlte 2.000 DG an den Verkäufer in bar, übernahm auf den Kaufpreis eine auf dem Grundstück lastende Hypothek in Höhe von 43.200 DG, und wegen des Restkaufpreises in Höhe von 34.800 DG wurde zugunsten des Verkäufers eine Hypothek auf dem Grundstück eingetragen. Die Hälfte dieser Summe zahlte der Kläger auf ein Sperrkonto zugunsten des im Januar 1939 ausgewanderten Verkäufers ein, der ihm Generalvollmacht hinsichtlich seines in D. zurückgebliebenen Vermögens erteilt hatte. Die Zahlung der restlichen 17.400 DG wurde dem Kläger auf Grund einer Vereinbarung erlassen, die er mit Zustimmung des Verkäufers auf Veranlassung der D. Regierung getroffen hatte, um zu dessen Gunsten einen von ihm gewünschten Devisentransfer vornehmen zu können.

Das Ausgleichsamt lehnte die Schadensfeststellung gemäß § 2 Abs. 2 der 7. FeststellungsDV ab, weil ein unangemessener Kaufpreis entrichtet worden sei. Nach erfolglosem Beschwerdeverfahren hat das Verwaltungsgericht den Beklagten unter Aufhebung der entgegenstehenden Bescheide verpflichtet, "den Vertreibungsschaden des Klägers am Grundvermögen des Mietwohngrundstücks D., R.gasse ..., festzustellen".

Zur Begründung wird angeführt: Der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 80.000 DG sei angemessen gewesen. Es habe nicht festgestellt werden können, daß der Verkehrswert höher gewesen sei. Der Einheitswert sei nicht bekannt. Der Ersatzeinheitswert sei ein rekonstruierter Wert, der unter Berücksichtigung des Umstandes, daß der Wert des Hauses durch Grundwassereinwirkung nicht unerheblich gemindert gewesen sei, nicht so erheblich über dem vereinbarten Kaufpreis liege, als daß man von einem Mißverhältnis zwischen dem Verkehrswert des erworbenen Gutes und dem Kaufpreis sprechen könne. Daß der Kläger statt der vereinbarten 80.000 DG tatsächlich nur 62.600 DG entrichtet habe, führe zu keinem anderen rechtlichen Ergebnis. Die nachträgliche Ermäßigung des ursprünglich vereinbarten angemessenen Kaufpreises sei auf Umstände zurückzuführen, auf die der Kläger keinen Einfluß gehabt habe. Ihm sei der "unangemessene Erwerb auf gezwungen" worden. Er habe die von ihm vertraglich übernommenen Verpflichtungen erfüllen wollen. Damit der Verkäufer jedoch wenigstens einen Teil des Kaufpreises und einen Teilbetrag anderer hypothekarisch gesicherter Forderungen gegen D. Bürger noch in Devisen habe erhalten können, habe der Kläger auf Veranlassung der Danziger Regierung den Verkäufer veranlassen müssen, seine Genehmigung zu einem Nachlaß von 50 % des Restkaufpreises und der anderen Hypothekenforderungen - diese z.T. mit einem Nachlaß in Höhe von 2/3 ihres Viertels - zu geben.

Auf diese Weise sei dem Kläger zwar auch ein Vermögensvorteil erwachsen. Das könne aber nicht die Anwendung des § 2 Abs. 2 der 7. FeststellungsDV rechtfertigen, wie auch durch die in § 8 dieser Verordnung getroffene Regelung bestätigt werde.

Gegen dieses Urteil richtet sich die zugelassene Revision der Beteiligten mit dem Antrag, das angefochtene Urteil aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Es wird Verletzung materiellen Rechts gerügt (§ 2 Abs. 2, § 8 Abs. 1 und 2 der 7. FeststellungsDV).

Der Kläger beantragt,

die Revision zurückzuweisen.

Er hält das angefochtene Urteil für zutreffend und tritt den Rechtsausführungen der Revision entgegen.

Der Beklagte war nicht durch einen Prozeßbevollmächtigten gemäß § 67 Abs. 1 VwGO vertreten.

II.

Die Revision führt zur Abweisung der Klage.

Das Verwaltungsgericht hat dahin erkannt, daß es entgegen der Auffassung der Ausgleichsbehörden unter Berücksichtigung aller wertmindernden Umstände vertretbar sei, den Verkehrswert des vom Kläger erworbenen Grundstücks mit 80.000 DG anzusetzen. Wird hiervon zugunsten des Klägers ausgegangen, so hätte zwar der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert des Grundstücks nicht unterschritten. Gleichwohl kann aber das angefochtene Urteil nicht bestätigt werden. Die Ausgleichsbehörden haben im Ergebnis zu Recht angenommen, daß der Kläger für den Erwerb des Grundstücks keine angemessene Gegenleistung im Sinne des § 2 Abs. 2 der 7. FeststellungsDV erbracht hat und daß deshalb sein Schadensfeststellungsbegehren unbegründet ist.

Der Senat hat in seinem Urteil vom 3. Juli 1969 - BVerwG III C 62.68 - dahin entschieden, daß der vereinbarte Kaufpreis, der den Verkehrswert nicht unterschreitet, grundsätzlich nur dann als Gegenleistung im Sinne des § 2 Abs. 2 der 7. FeststellungsDV angesehen werden kann, wenn der Erwerber ihn entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen tatsächlich entrichtet hat. An dieser Rechtsprechung hält der Senat fest. Deshalb ist ein vereinbarter Kaufpreis, soweit er aus Gründen nicht entrichtet worden ist, deren Ursache außerhalb der zwischen den Vertragschließenden getroffenen Vereinbarung und insbesondere darin lag, daß der Veräußerer ein Verfolgter war, keine Gegenleistung im Sinne des § 2 Abs. 2 der 7. FeststellungsDV. Diese Auffassung liegt auch der in § 15 Abs. 2 Satz 3 des Reparationsschädengesetzes - RepG - vom 12. Februar 1969 (BGBl. I S. 105) getroffenen Regelung zugrunde. Hierin ist bestimmt, wann eine Leistung, die ein Erwerber für ein der Rückerstattung unterliegendes Wirtschaftsgut zu entrichten hatte, als Gegenleistung anzusehen ist. Das ist nur hinsichtlich der geldwerten Leistungen der Fall, die der Erwerber mit dem Veräußerer vereinbart und erbracht hat, soweit sie fällig (vgl. hierzu Kühne-Wolff, Die Gesetzgebung über den Lastenausgleich, Anm. 24 zu § 15 RepG) geworden sind.

Nach dem zwischen dem Kläger und dem Verfolgten geschlossenen Kaufvertrag und den vom Verwaltungsgericht getroffenen tatsächlichen Feststellungen hat der Kläger die vereinbarten Leistungen nicht erbracht. Der Verfolgte hat das vereinbarte Restkaufgeld in einer Gesamthöhe von 34.800 DG, das in fünf Raten bis zum 31. Dezember 1944 zu erbringen war, nur zur Hälfte erhalten. Insgesamt hat der Kläger statt der vereinbarten 80.000 DG für das erworbene Grundstück nur 62.600 DG entrichtet.

Die Minderleistung in Höhe von 17.400 DG kann entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts bei Anwendung des § 2 Abs. 2 der 7. FeststellungsDV nicht so gewertet werden, als sei sie ein Teil der Gegenleistung. Nach den getroffenen tatsächlichen Feststellungen ist der Restkaufpreis auf

Druck der D. Regierung durch Vereinbarung zwischen ihr und dem Kläger als Generalbevollmächtigten des Verfolgten und mit dessen Zustimmung auf die Hälfte herabgesetzt worden, weil der Senat der Stadt D. die Devisengenehmigung zugunsten des Verfolgten von dieser Herabsetzung abhängig gemacht hatte. Dieser Tatbestand rechtfertigt nicht die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dem Kläger sei der "unangemessene Erwerb aufgezwungen" worden, und deshalb sei es mit dem Gesetz nicht vereinbar, ihm jegliche Ausgleichsleistungen zu versagen. Tatsächliche Feststellungen, nach denen es dem Kläger unmöglich gewesen wäre, den gesamten Restkaufpreis entsprechend den im Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen zu erfüllen, enthält das angefochtene Urteil nicht. Nach der damaligen Rechtslage war der Kläger auf Grund der getroffenen Vereinbarung mit dem Senat der Stadt D. allerdings nicht mehr verpflichtet, den vereinbarten Restkaufpreis voll zu entrichten. Auf diese Rechtslage kann sich der Kläger aber im Rahmen des Lastenausgleichs nicht berufen. Nach den getroffenen tatsächlichen Feststellungen hat er zwar auch gegenüber dem Danziger Senat die Interessen des Verfolgten vertreten; er hat insoweit, wie das Verwaltungsgericht festgestellt hat, "honorig" gehandelt. Es kann aber nicht geleugnet werden, daß er wirtschaftlich den Vorteil genossen hat, der sich für ihn - und für die übrigen Schuldner des Verfolgten - aus dem mit dem Senat der Stadt D. "vereinbarten Teilerlaß" der Hypothekenforderungen des Verfolgten ergab. Dieser Teilerlaß war keine verkehrsübliche Regelung; denn ein "Nachlaß" von 50 v.H. bei sofortiger Begleichung einer mit 5 v.H. verzinslichen Forderung im Jahre 1939 anstelle der Entrichtung des vollen Betrages und der Zinsen gemäß den vereinbarten Teilleistungen im Zeitraum vom 31. Dezember 1940 bis zum 31. Dezember 1944 ist außergewöhnlich. Ein Nachlaß in dieser Höhe findet nach den getroffenen tatsächlichen Feststellungen allein seine Ursache darin, daß der Inhaber der Forderung ein emigrierter Jude war, der unter dem Zwang der Verhältnisse auf seine berechtigten Ansprüche zu 50 v.H. und mehr hat verzichten müssen.

Der Erwerber eines Grundstücks, der - wie hier der Kläger - durch eine derartige Herabsetzung des Kaufpreises wirtschaftlich begünstigt wurde, hat Vorteile erlangt, auf die er nach rechtsstaatlichen Grundsätzen keinen Anspruch hatte. Damit hat er - objektiv gesehen - durch Maßnahmen, die gegen einen Gruppenverfolgten im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 der 7. FeststellungsDV gerichtet waren, einen ungerechtfertigten Vorteil gezogen. Bei Anwendung des § 2 Abs. 2 der 7. FeststellungsDV kann daher der Teil des Kaufpreises, der dem Kläger rechtsstaatswidrig erlassen worden ist, nicht als Gegenleistung angesehen werden.

Die hiervon abweichende Ansicht des Verwaltungsgerichts findet auch in § 8 der 7. FeststellungsDV keine Stütze. Zwar läßt diese Vorschrift die Auslegung zu, der Verordnungsgeber habe es für möglich gehalten, daß ein Teil des vereinbarten Kaufpreises im Einzelfall nicht entrichtet worden sei. Damit ist aber für die hier zu entscheidende Frage nichts gewonnen. Der Verordnungsgeber konnte davon ausgehen, daß es Fälle gibt, in denen der Erwerber bis zum Zeitpunkt seiner Vertreibung den vereinbarten Kaufpreis auf Grund von vereinbarten Zahlungsbedingungen, die nicht unüblich waren, nicht zu erbringen hatte. Daß in diesen Fällen § 2 Abs. 2 der 7. FeststellungsDV nicht einschlägig und eine Schadensfeststellung nur hinsichtlich der erbrachten Leistungen möglich ist, bedarf keiner weiteren Darlegung.

Schließlich kann das angefochtene Urteil auch nicht unter Anwendung des § 15 Abs. 2 Satz 4 RepG aufrechterhalten bleiben. Nach dieser Vorschrift ist eine Gegenleistung angemessen, "wenn sie mindestens 90 v.H. des gemeinen Werts (Verkehrswert) des der Rückerstattung unterliegenden Wirtschaftsguts betrug oder bei einem Grundstückserwerb dem im Zeitpunkt des Erwerbs preisrechtlich zulässigen Höchstpreis entsprach, es sei denn, daß die Zahlungsbedingungen für den zugrunde liegenden Erwerb nicht verkehrsüblich waren".

Der Senat hat in seinem Urteil vom 19. März 1970 - BVerwG III C 20.69 - dahin erkannt, daß diese Vorschrift auch bei Anwendung des § 2 Abs. 2 der 7. FeststellungsDV sinngemäß anzuwenden ist. An dieser Rechtsprechung hält er fest. In beiden Vorschriften wird der Sache nach dieselbe Frage geregelt. Es geht darum, wann eine Gegenleistung angemessen war, die für ein der Rückerstattung unterliegendes Wirtschaftsgut (§ 15 Abs. 2 RepG) oder für ein im Sinne der Rückerstattungsgesetze entzogenes Wirtschaftsgut (§ 359 Abs. 2 LAG, § 11 a Abs. 2 FG in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der 7. FeststellungsDV) entrichtet worden ist. Diesen inneren Sachzusammenhang hat das Gesetz ausdrücklich bestätigt; es hat in § 15 Abs. 2 RepG weitgehend auf § 2 der 7. FeststellungsDV und damit zugleich insoweit auf Grundsätze Bezug genommen, die schon in der Rechtsprechung des Senats zu dieser Vorschrift entwickelt worden sind (vgl. hierzu auch Kühne-Wolff, a.a.O., Anm. 24 zu § 15 RepG). Nachdem nunmehr in § 15 Abs. 2 Satz 4 RepG die Frage, wann eine Gegenleistung angemessen ist, erstmalig gesetzlich definiert worden ist, erscheint es geboten, von dieser gesetzlichen Definition auch bei Anwendung des § 2 Abs. 2 der 7. FeststellungsDV auszugehen. Damit wird zugleich erreicht, daß der Begriff der angemessenen Gegenleistung nicht nur im Reparationsschädengesetz und im Rahmen der 7. FeststellungsDV, sondern auch bei Entziehungsfällen im Bereich des Beweissicherungs- und Feststellungsgesetzes - BFG - (§ 15 a Abs. 1 Nr. 4 LAG, §§ 3 Abs. 2, 5 Nr. 3 BFG) ebenso zu beurteilen ist. Eine solche einheitliche Auslegung von wörtlich übereinstimmenden Begriffen, die zur Abgrenzung derselben aber in verschiedenen Gesetzen zu regelnden Frage verwendet sind, entspricht dem Gebot der Rechtssicherheit.

Wird nun zugunsten des Klägers mit dem Verwaltungsgericht davon ausgegangen, daß der Verkehrswert des hier in Rede stehenden Grundstücks im Entziehungszelpunkt nicht mehr als 80.000 DG betragen hat, so wäre eine Gegenleistung im Sinne des § 2 Abs. 2 der 7. FeststellungsDV in sinngemäßer Anwendung des § 15 Abs. 2 Satz 4 RepG in Höhe von 72.000 DG noch angemessen gewesen. Der Kläger hat jedoch nur 62.600 DG entrichtet. Deshalb haben die Ausgleichsbehörden zu Recht das Schadensfeststellungsbegehren des Klägers gemäß § 2 Abs. 2 der 7. FeststellungsDV abgelehnt. Das angefochtene Urteil war mithin aufzuheben und die Klage mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen.

Zitiervorschlag:

BVerwG Urt. v. 10.4.1970 – III C 3.69, BeckRS 1970, 30433945