

Anmerkung von  
Prof. Dr. Matthias Dombert\*

Zum Tode *Helmut Kohls* war von ihnen wieder die Rede, von Ostdeutschlands „blühenden Landschaften“, jener Zustandsbeschreibung, für die der verstorbene Bundeskanzler politisch so oft gescholten und verlacht worden war. Mit dem von *Kohl* gewählten Bild – das längst Realität geworden ist – war nicht nur eine politische Allegorie angesprochen, sondern ein Tatbestand, der auch rechtspolitisch Voraussetzungen hatte: Wer Landschaften zum Blühen bringen will, muss rechtlich auf sie Zugriff nehmen können, gemeinhin also Eigentümer der Grundstücke sein.

Der Eigentumsfrage kam damit für den wirtschaftlichen Aufbau Ostdeutschlands von vornherein elementare Bedeutung zu. Sie war bereits im Einigungsvertrag – politisch umkämpft und auch in Bezug auf das Zustandekommen durchaus umstritten – nach dem Prinzip Rückgabe vor Entschädigung ausgestaltet und mit dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen einfachgesetzlich umgesetzt worden: Auslöser für eine verwaltungsrechtliche Materie, die dadurch quasi über Nacht entstand, aber auch oft das Spannungsverhältnis zutage treten ließ, das zwischen den gesellschaftspolitisch gewünschten Investitionen und dem Rückgabeinteresse des früheren Grundstückseigentümers entstehen konnte.

Das Urteil des *BVerwG* vom 24.6.1993 ist exemplarisch, solche Fälle gab es oft, man sprach von der „kalten Enteignung“. Konkret hatte die Alteigentümerin 1981 auf ihr Eigentum an einem Mehrfamilienhaus verzichtet, das Grundstück war Eigentum des Volkes geworden. Das Mietshaus musste instandgesetzt werden. Die Kosten wurden mit rund 100.000 M taxiert, dem standen Mieteinnahmen von 890 M jährlich (!) gegenüber. Den Restitutionsantrag der Erben lehnte die zuständige Behörde ab, das Grundstück sei zum Zeitpunkt des Verzichts nicht überschuldet gewesen. Die verfügbare Gemeinde hatte das Mehrfamilienhaus zum Zeitpunkt der Behördenentscheidung längst an einen investitionsbereiten Dritten veräußert, der Rückübertragungsanspruch war dadurch aber noch nicht untergegangen.

Die Frage, ob im konkreten Fall eine Überschuldung gegeben war, bildete den Kern der verwaltungsgerichtlichen Auseinandersetzung. Denn nach § 1 II VermG in der maßgeblichen Fassung war eine zur Rückübertragung berechtigende Maßnahme unter anderem dann anzunehmen, wenn bebaute Grundstücke und Gebäude aufgrund nicht kostendeckender Mieten und infolge eingetretener Überschuldung durch Eigentumsverzicht in Volkseigentum übernommen worden waren.

Die Vorschrift machte Auslegungsschwierigkeiten. Sie war noch von der Volkskammer der (demokratischen) DDR erlassen worden, die Bundesregierung hatte bei Abschluss des Einigungsvertrags ihre Norminterpretation festgehalten, es war aber vor allem auch nach Auffassung damaliger Kommentatoren vor allem die Rechtsprechung des *BVerwG*, die der Praxis – wie es hieß: geradezu lehrbuchhaft – Entscheidungshilfe gab.

Dabei fällt auch in der Betrachtung aus zeitlicher Distanz auf, wie realitätsorientiert die juristische Auslegung des *BVerwG* zum maßgeblichen – die Rückübertragung auslösenden – Überschuldungstatbestand war. Dass Mieten nicht kostendeckend waren, der Eigentümer überschuldet, reichte zur Anwendung des § 1 II VermG nach dem Urteil nicht aus, das war in der DDR nicht ungewöhnlich. Dementsprechend ging der *Senat* davon aus, dass eine „unmittelbar bevorstehenden Überschuldung“ immer einen Instandsetzungsbedarf voraussetzte, der über den in der DDR üblichen schlechten Allgemeinzustand von Miethäusern hinausging.

## 59 NJW 1993, 2822

## † Rückübertragung von Grundstücken in der ehemaligen DDR

VermG §§ 1 II, 3 I; GVVO § 1; GVO § 20 II, III; AnmVO § 6 II

1. Eine auf Rückübertragung eines Grundstücks gerichtete Klage wird nicht dadurch unzulässig, daß während des gerichtlichen Verfahrens ein Dritter auf Grund einer sofort vollziehbaren, aber noch nicht bestandskräftigen Grundstücksverkehrsgenehmigung als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wird.

2. Der Restitutionsstatbestand des § 1 II VermG setzt voraus, daß der infolge nicht kostendeckender Mieten eingetretene Zustand des bebauten Grundstücks oder des Gebäudes den Eigentümer in eine konkrete Zwangslage versetzt hatte, die wegen Überschuldung ein weiteres Festhalten an dem Eigentum als wirtschaftlich sinnlos erscheinen ließ.

3. Die Überschuldung ist am Wert des bebauten Grundstücks oder des Gebäudes und nicht auch am sonstigen Vermögen des Eigentümers zu messen.

4. Eine Überschuldung stand unmittelbar bevor, wenn die zur Sicherung der bestimmungsgemäßen Nutzbarkeit unaufschiebbar notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen Aufwendungen erfordert hätten, die den um die Belastungen verminderten Zeitwert des bebauten Grundstücks oder des Gebäudes überstiegen und nicht innerhalb zumutbarer Zeit durch den zu erwartenden Mietertrag zu decken gewesen wären.

*BVerwG, Urv. v. 24.6.1993 – 7 C 27/92 (V. Magdeburg)*

\* Der Autor ist Fachanwalt für Verwaltungsrecht und Gründungspartner der Kanzlei *Dombert* Rechtsanwälte, Potsdam.

Erst wenn sich diese „latent vorhandene Gefahr der Überschuldung zu einer konkreten ökonomischen Zwangslage verdichtet“ habe – so das *BVerwG* – und der Eigentümer als „Ausweg aus dieser Zwangslage“ den Eigentumsverzicht gewählt habe, sei zu restituieren. Im konkreten Fall blieben Klage und Revision erfolglos. Der Instandsetzungsbedarf sei nicht besonders vordringlich gewesen.

Für den einzelnen Alteigentümer ein hartes Verdikt, seinerzeit allerdings gesellschaftspolitisch sogar gewünscht. Denn wurde der Rückübertragungsanspruch abgelehnt, war den Kommunen die Veräußerung an den „Investor“ möglich – das war eine der Grundlagen für die späteren „blühenden Landschaften“. Die Praxis hat seinerzeit gemeint, die Anforderungen des *BVerwG* hätten zügige Entscheidungen der Vermögensämter verhindert. Dies mag sein, der Zeitablauf hat allerdings mittlerweile das Seine getan. Mittlerweile nennt das zuständige Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen Erledigungsquoten von rund 99 %.