

Verwaltungsgericht Frankfurt (Oder), Urteil vom 27.04.2011 – 8 K 32/08

8. Kammer

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Das Urteil ist für den Beklagten wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Für die Beigeladenen ist das Urteil wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Die Kläger begehren die Rückübertragung des Grundstücks in XXX, Flur XXX, Flurstücke XXX und XXX.

Der Kläger zu 1. war hinsichtlich des Anteils des verstorbenen XXX in ungeteilter Erbengemeinschaft mit seiner Mutter, Frau XXX, der der andere Eigentumsanteil gehörte, seit dem 22. Juni 1968 als Eigentümer des im Grundbuch von XXX, Band XXX, Blatt XXX (Bestandsnummer XXX) verzeichneten 799 m² großen Grundstücks eingetragen. Das Grundstück ist mit einem 1936 errichteten eingeschossigen Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut, das im Erdgeschoss unter anderem zwei Zimmer, Küche und Bad sowie im ausgebauten Dachgeschoss zwei Zimmer, Küche und Abort hat. In den sechziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts waren Erd- und Obergeschoss an zwei Mietparteien vermietet.

Die Beigeladenen bewohnten – nachdem zunächst die Beigeladene zu 1) mit ihren zwei Kindern eingezogen war - mit drei Kindern von 1969 bis 1972 die unteren Räume des Hauses aufgrund einer ihnen durch Wohnraumzuweisung zugewiesenen Fläche von 48 qm. Mit Schreiben vom 23. Juni 1969 wandte sich XXX an den Staatsrat der DDR und bat um Hilfe beim Verkauf ihres „Zweifamilienhauses“. Ein zunächst geplanter und mit dem Rat der Gemeinde abgesprochener Hausverkauf an ein Ehepaar mit zwei Kindern komme nicht zustande, weil das Ehepaar keinen Anspruch auf Zuweisung der gesamten Räume des Hauses habe. Zudem sei nunmehr eine junge Frau (die Beigeladene zu 1) mit einer Zuweisung für die untere Wohnung erschienen und habe in „ausfallendem Ton“ die Herausgabe der Hausschlüssel verlangt. Dies habe sie – Frau XXX – verweigert. Bei einer Besichtigung des Hauses durch Mitarbeiter der Abteilung Wohnraumlenkung sei die Frau erneut erschienen und habe nochmals in barschem Ton die Herausgabe der Schlüssel verlangt und gedroht, andernfalls die Wohnung aufzubrechen. Die Frau habe von der Leiterin der Abteilung Wohnraumlenkung die Information über die Besichtigung des Hauses erhalten. Nach Aufforderung durch den Bürgermeister habe sie letztlich die Schlüssel an die Frau übergeben.

Mit Schreiben vom 12. August 1969 teilte der Rat des Kreises Strausberg Frau XXX darauf mit, dass der Antrag des Kaufinteressenten durch das Aktiv für Wohnungswirtschaft beraten und festgelegt worden sei, dass dieser Familie aufgrund der schwierigen Wohnungssituation in der Gemeinde der gesamte Wohnraum nicht zugesprochen werden könne. Da ein weiterer Käufer nicht in Erscheinung getreten sei, sei die im Erdgeschoss liegende freie Wohnung laut Wohnraumvergebeprotokoll ordnungsgemäß vergeben worden. Die jetzige Mieterin sei bereit, mit einem künftigen Käufer des Grundstücks die Wohnung zu tauschen. Mit Schreiben vom 11. September 1969 ergänzte der Rat des Kreises XXX, gegenüber Frau

XXX, dass aufgrund der komplizierten Wohnungssituation in der Gemeinde ihren Vorstellungen nicht habe entsprochen werden können, der Familie XXX das ganze Haus zu überlassen und den oberen Mieter umzusetzen. Der Rat werde sie unterstützen, wenn durch den Hausverkauf eine Umsetzung der jetzigen Mieter erforderlich werde.

Unter dem 11. September 1969 erteilte Frau XXX dem Makler XXX den Auftrag, das Grundstück XXX, 1833 qm, bebaut mit einem Zweifamilienhaus, für 22.000 Mark zu verkaufen. Mit Schreiben vom 1. Dezember 1969 wandte sich die Beigeladene zu 1. an Frau XXX, da sie und ihr künftiger Ehemann an einem käuflichen Erwerb des Hauses interessiert seien. Nachdem Frau XXX ohne Beachtung der seinerzeit geltenden Bestimmungen die DDR verlassen hatte, wurde ihr Eigentumsanteil am Grundstück unter staatliche Verwaltung gestellt und mit Bestallungsurkunde vom 6. Oktober 1970 der VEB Gebäudewirtschaft XXX zum staatlichen Treuhänder bestimmt; die Bestallungsurkunde weist als Einheitswert für das Grundstück einen Betrag von 8.300 Mark aus. Die vom Rat des Kreises XXX am 27. Juli 1971 zum Zwecke des Verkaufs in Auftrag gegebene Grundstückswertermittlung 40/71 des Bauingenieurs XXX vom 18. Oktober 1971 weist für das Grundstück einen Sachwert von 15.230 Mark aus und als Nutzer des Grundstücks den Beigeladenen zu 2.. Im Jahr 1976 wurde für das streitige Grundstück ein Instandsetzungskredit in Höhe von 7.400 M aufgenommen.

Mit Schreiben vom 24. Januar 1979 teilte der in XXX wohnhafte Herr XXX, der mit Kauvertrag vom 4. September 1975 das benachbarte Grundstück XXX erworben hatte, dem Kläger zu 1. mit, dass er Interesse an einem käuflichen Erwerb des auf dem streitigen Grundstücks befindlichen „Einfamilienhauses“ habe. Mit Schreiben vom 12. Februar 1979 teilte Herr XXX dem Kläger zu 1. mit, Herr XXX vom VEB Gebäudewirtschaft XXX habe ihm mitgeteilt, dass ein Kauf nicht möglich sei, da das Haus von der Abteilung Wohnraumlentung als „Zweifamilienhaus“ mit zwei 2-Zimmerwohnungen erfasst sei.

In einem in den Altakten befindlichen Aktenvermerk vom 22. März 1979 heißt es, dass eine Klärung des Grundstücks XXX, Einfamilienhaus, vorgenommen werden müsse. Der Kläger zu 1. müsse sein Einverständnis zum Verkauf erklären und der Nutzer angeschrieben werden. Mit Schreiben vom 26. März 1979 bat der Rat für Finanzen und Preise den Kläger zu 1. um eine Vorsprache zwecks Klärung der Grundstücksangelegenheit. Mit Schreiben vom 3. April 1979 erklärte der Kläger zu 1. sein Einverständnis zum Verkauf des Grundstücks. Mit Schreiben vom 28. April 1979, adressiert an „Familie XXX“ unter der Anschrift XXX, teilte der Rat des Kreises - Abteilung Finanzen - mit der Bitte um Mitteilung, ob Kaufinteresse bestehe, den Beigeladenen mit, das Grundstück solle verkauft werden. Aus den Unterlagen des Rates sei ersichtlich, dass die Beigeladenen Nutzer des Einfamilienhauses seien. In einem in der Grundstücksakte befindlichen Aktenvermerk, versehen mit der mit der handschriftlichen Datumsangabe 2. Mai 1979, wurde festgestellt, dass der „Kollege XXX ... heute in der Grundstücksangelegenheit XXX“ angerufen habe. Herr XXX, der Nutzer, sei ein Kollege des VEB GW XXX und am Kauf interessiert. Mit dem Kollegen XXX sei abgesprochen worden, eine Schätzung zu beantragen, die Kreissparkasse wegen eines Kredits anzuschreiben und Herrn XXX einen Zwischenbescheid zu erteilen. Mit Schreiben vom 2. Mai 1979 beantragte der Beigeladene zu 2., der zu diesem Zeitpunkt mit seiner fünfköpfigen Familie eine Wohnung mit zwei Zimmern und zwei halben Zimmern in der XXX in XXX bewohnte und seit dem 1. August 1976 als Produktionsarbeiter in der Materialwirtschaft beim VEB Gebäudewirtschaft XXX beschäftigt war, beim Rat der Gemeinde XXX - Abteilung Wohnraumlentung -, ihm im Wege des Tausches die Zuweisung für das Grundstück in der XXX zu erteilen. Zur Begründung seines Begehrens führte er aus, das Einfamilienhaus sei ihm auf Grund seines Antrages aus dem Jahre 1971 vom Rat des Kreises XXX zum Kauf angeboten worden. Seither bemühe er sich um den Kauf dieses Hauses. Mit Schreiben vom 31. Mai 1979 - adressiert an die XXX - teilte der Rat des Kreises Abt. Finanzen und Preise dem Beigeladenen zu 2. mit, dass die Wertermittlung beantragt worden sei. Mit Schreiben vom 3. August 1979 übersandte der Rat des Bezirks XXX dem Rat des Kreises XXX eine Wertermittlung für das streitige Grundstück. Gegen den ausgewiesenen Zeitwert

von 8880 M bestünden keine Bedenken. Am 8. Oktober 1979 erteilte der Rat der Gemeinde XXX den Beigeladenen die Wohnraumzuweisung für die aus viereinhalb Zimmern bestehende Wohnung in der XXX, die vormals von den Mietern XXX und XXX bewohnt war. Darauf ist handschriftlich „Kauf“ vermerkt. Mit Bestallungsurkunde vom 28. Januar 1980 wurde der Rat des Kreises XXX zum staatlichen Treuhänder bestellt. Ausweislich eines in der Grundstücksakte befindlichen Aktenvermerks habe am 28. Januar 1980 der Kaufvertrag XXX beim Staatlichen Notariat abgeschlossen werden sollen. Die Vertragspartner seien erschienen. Der Kläger zu 1. sei jedoch nicht mit der Höhe der Wertermittlung einverstanden gewesen. Von Seiten der Familie XXX solle geklärt werden, ob es sich um ein Ein- oder Zweifamilienhaus handele. Die Beigeladenen lehnten mit Schreiben vom 20. Februar 1980 an die Familie der Kläger auf deren Anfrage einen Besichtigungstermin für ihre Wohnung für einen Kaufinteressenten ab und forderten sie auf, in Zukunft eine Belästigung durch Kaufinteressenten zu unterlassen. Mit Schreiben vom 27. Mai 1980 beantragte der Rat des Kreises XXX als staatlicher Verwalter des Anteils von Frau XXX beim Kreisgericht Strausberg, den gerichtlichen Verkauf des Grundstücks anzuordnen. Zur Begründung des Antrages führte der Rat an, dass die Grundstücksangelegenheit geklärt werden müsse. Dass Grundstück habe an die Nutzer, die Familie des Beigeladenen, verkauft werden sollen. Der Kläger zu 1. sei als Miteigentümer nicht einverstanden, da ihm der Schätzwert zu gering sei. Die Familie des Beigeladenen habe aber bereits erhebliche Mittel investiert. Mit Schreiben vom gleichen Tage wurde die Familie des Beigeladenen zu 2. über die Antragstellung in Kenntnis gesetzt. Mit Schreiben vom 12. April 1982 bat der Beigeladene zu 2. den Rat des Kreises - Abt. Finanzen – um Sachstandsmitteilung.

Mit Anordnungsbeschluss vom 29. November 1983 ordnete das Kreisgericht Strausberg gemäß § 25 Abs. 1 der Verordnung über die Vollstreckung in Grundstücke und Gebäude vom 18. Dezember 1975 den gerichtlichen Verkauf des Grundstücks zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft (XXX und XXX) an. Unter dem 22. September 1984 wurde wegen des gerichtlichen Verkaufs für den 29. November 1984 ein Termin anberaumt. Der höchstzulässige Verkaufspreis wurde mit 8880 Mark angegeben.

Mit Schreiben vom 18. Oktober 1984 legte der Kläger zu 1. gegen den Verkaufspreis beim Rat des Kreises Beschwerde ein, da aufgrund eines Taxbriefes vom 13. November 1968 von einem Wert von 22.000 Mark auszugehen sei und trotz der eingetretenen Wertminderung durch die Teilsanierung eine unverständliche Preisdifferenz bleibe, das Haus zugunsten der Familie XXX von einem Ein- in ein Zweifamilienhaus umgewandelt worden sei, obwohl dies einem früheren Käufer 1979 versagt worden sei, der 1975 aufgenommene Kredit nur zu seinen Lasten berechnet worden sei und die Zahlung einer Werterhaltungsmaßnahme an die Familie XXX abgelehnt werde, da der aufgenommene Kredit die Instandsetzung abdecken solle.

Mit Schreiben vom 25. Oktober 1984 teilte der Rat des Kreises XXX, Abt. Preise, dem Kläger zu 1. mit, dass der Beschwerde nicht entsprochen werden könne, da sie keine klare Begründung enthalte und die Argumente in keiner Weise mit dem Preis in Verbindung stünden. Bereits der für 1979 ermittelte Wert müsse an sich aufgrund der normalen Alterswertminderung (Abschreibung) reduziert werden. Der Bauzustand sei mangelhaft. Die erheblichen Baumängel und unterbliebenen Instandsetzungsarbeiten im Zusammenhang mit den Abschreibungen beeinflussten den Wert erheblich. Die Außenanlagen seien teilweise veraltet bzw. nicht mehr vorhanden, der geringe Bestand an Obstgehölzen ungepflegt. Die Erarbeitung der Wertermittlung entspreche den gesetzlichen Grundsätzen. Wertverbesserungen seien nicht durchgeführt worden. Der erwähnte Taxbrief mit dem erwähnten Wert von 22.000 M sei nicht bekannt und habe dem Gutachter vermutlich nicht vorgelegen. Unabhängig davon, dass die Zeitspanne von 11 Jahren eine erhebliche Wertminderung bewirken könne, wenn an einem Grundstück nichts getan werde, werde dies durch die Wertermittlung bestätigt. Die Bearbeitung der Beschwerde erfordere eine konkrete Begründung. Mit Schreiben vom 7. November 1984 übersandte der von dem Kläger zu 1. beauftragte Rechtsanwalt XXX eine Beschwerdebegründung, wonach gemäß der Preis-AO Nr. 415 und der Preisstop-VO keine Wertermittlung ohne Berücksichtigung der vorangegangenen erfolgen könne. Unverständlich sei die noch unter dem Einheitswert von 9.870 Mark liegende Wertermittlung. Da die

Wertermittlung nicht vorliege, werde um unverzügliche Gewährung von Einsicht gebeten. Mit Schreiben vom 8. November 1984 teilte Rechtsanwalt XXX dem Kläger zu 1. mit, dass der ermittelte Zeitwert von 8880 M deshalb so niedrig sei, weil eine Abschreibung von 40 % wegen unterlassener Instandsetzung neben der zeitbedingten Abschreibung erfolgt sei. Die Wertermittlung solle ihm – dem Kläger zu 1. – zur Kenntnis vorgelegt worden sei. Mit Schreiben vom 15. November 1984 teilte Rechtsanwalt XXX dem Rat des Bezirks XXX im Rahmen des Beschwerdeverfahrens mit, dass die Abschreibung in Höhe von 40 % unbegründet sei. Einen Verwendungsnachweis für seine für Instandhaltungen aufgebrauchten Zahlungen habe der Kläger zu 1. nicht erhalten.

Mit Schreiben vom 10. Dezember 1984 beantragte der Beigeladene zu 2. beim Rat des Bezirkes - Liegenschaftsdienst – die Ausstellung einer Bietgenehmigung im Rahmen des vorgesehenen gerichtlichen Verkaufs des streitigen Grundstücks. Er habe seit dem Einzug in das Haus im Jahr 1979 ca. 20.000 Mark Eigenmittel für Modernisierungsmaßnahmen investiert.

Die Grundstückswertermittlung (Wertfortschreibung) des Bauingenieurs Krause vom 23. Januar 1985 weist für das Grundstück mit „Einfamilienhaus“ im Wege der Wertfortschreibung einen Zeitwert von 8.397,00 Mark aus. Ausgangspunkt war die Wertermittlung aus dem Jahre 1979 mit einem Gesamtwert von 8.880 Mark bzw. ohne den Bodenwert in Höhe von 7.680 Mark.

Mit Verkaufsbeschluss des Kreisgerichts Strausberg vom 31. Januar 1985, rechtskräftig seit dem 22. Februar 1985, wurde das Grundstück zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an die Beigeladenen verkauft, wobei in einer Ausfertigung ein Kaufpreis von 8397 Mark und in einer anderen ein Kaufpreis von 8880 Mark genannt ist. Mit Schreiben vom 4. Februar 1985 teilte Rechtsanwalt Kuntze dem Kläger zu 1. mit, dass die Beigeladenen das Grundstück zum höchstzulässigen Verkaufspreis in Höhe von 8880 Mark erworben hätten. Diese hätten zwar die Wertermittlungsfortschreibung des Sachverständigen Krause mit einem Zeitwert von 8397 Mark vorgelegt. Er habe jedoch auf Zahlung des vom Kreisgericht Strausberg festgelegten höchstzulässigen Verkaufspreises bestanden.

Am 16. September 1986 wurden die Beigeladenen als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch von XXXf, Blatt XXX, eingetragen. Gemäß dem Verteilungsplan des Kreisgerichts Strausberg vom 12. Juni 1986 wurde ein Kaufpreis in Höhe von 8880 M gezahlt, wonach sich nach Abzug von Forderungen und vollstreckbaren Ansprüchen ein Erlösüberschuss in Höhe von 656, 58 M ergab.

Mit Antrag vom 10. August 1990 beantragte der Kläger zu 1. und Frau XXX (verw. XXX) die Rückübertragung des streitigen Grundstücks. Mit notariellem Vertrag vom 1. März 1996 trat Frau XXX ihre vermögensrechtlichen Ansprüche an den Kläger zu 2. ab.

Mit Teilbescheid vom 22. Oktober 1998 lehnte der Landrat des Landkreises Märkisch-Oderland den Antrag ab und stellte fest, dass über einen den Berechtigten wegen des Eigentumsverlustes am Vermögenswert gegebenenfalls zustehenden Entschädigungsanspruch in einem gesonderten Entschädigungsverfahren zu entscheiden sei. Es liege zwar eine schädigende Maßnahme gemäß § 1 Abs. 1 c) VermG vor. Die Rückübertragung sei jedoch gemäß § 4 Abs. 2 VermG wegen redlichem Erwerb durch die Beigeladenen ausgeschlossen. Den hiergegen am 9. November 1998 erhobenen Widerspruch der Kläger wies das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen Brandenburg mit Widerspruchsbescheid vom 29. Februar 2000 zurück.

Die Kläger haben am 3. April 2000 Klage erhoben.

Sie tragen vor: Die Beigeladenen hätten das Grundstück unredlich erworben, weil sie maßgeblich unter Ausnutzung der Position des Beigeladenen zu 2. als Angestellter der Gebäudewirtschaft XXX und ihrer Beziehungen zu den Behörden dafür gesorgt hätten, dass ein Verkauf ausschließlich an sie und nur zu einem im wesentlichen von ihnen bestimmten Preis habe erfolgen können. Aus dem Vermerk vom 2. Mai 1979 über den Anruf des „Kollegen“ XXX, wonach die Beigeladenen am Kauf interessiert seien, ergebe sich, dass die Beigeladenen, die zu diesem Zeitpunkt seit fast sieben Jahren nicht mehr in dem Haus

gewohnt hätten, von der Verkaufsabsicht über die Kollegen im VEB Gebäudewirtschaft zu Kenntnis erlangt hätten. Gerade der „Kollege“ XXX habe dem Kaufinteressenten XXX eine Absage erteilt. Dem Vermerk vom 2. Mai 1979 zufolge habe den Beigeladenen ein Zwischenbescheid erteilt werden sollen. Dieser von Herrn XXXI verfasste Zwischenbescheid, in dem er die Beigeladenen fälschlicherweise als „Nutzer des Einfamilienhauses“ bezeichne, datiere aber bereits vom 28. April 1979, also vier Tage vor der Information über das von den Beigeladenen geäußerte Kaufinteresse. Diese Falschheiten ließen sich nur so erklären, dass die Sachbearbeiterin Frau XXX, unmittelbar veranlasst durch den Anruf des Herrn XXXI, dem „Kollegen“ XXX das Grundstück habe sichern wollen und ungeprüft die Angaben, wonach die Beigeladenen „Nutzer“ seien, übernommen habe. So sei zu erklären, dass das Schreiben vom 28. April 1979 an die Beigeladenen unter der Anschrift „XXX“ adressiert gewesen sei. Der Umstand, dass der Aktenvermerk vom 2. Mai 1979 datiere, das Anschreiben aber das Datum 28. April 1979 trage, lasse vermuten, dass der Aktenvermerk nachträglich manipuliert und vordatiert worden sei, um den Eindruck zu erwecken, den Beigeladenen als Nutzern sei das Objekt vorrangig anzubieten. Durch die zeitliche Verlegung des Telefonats auf den 2. Mai 1979 sei der Eindruck entstanden, Herr XXX haben den Beigeladenen ohne die Anregung von Frau XXX bzw. des Herrn XXX das Objekt angeboten, womit die Bevorzugung des „Kollegen XXX“ habe verschleiert werden sollen. Es sei weiterhin unklar, wie das falsch adressierte Schreiben vom 24. April 1979 die Beigeladenen bereits am 2. Mai 1979 habe erreichen können. Diese seien jedenfalls schon vor dem 28. April 1979 von ihren Kollegen von dem geplanten Verkauf informiert worden. Herr XXXI habe sodann Frau XXX einige Tage vor dem 2. Mai 1979 informiert. Es sei nicht ersichtlich, dass andere vormalige Nutzer bzw. Mieter angeschrieben worden seien und warum den Beigeladenen, die sieben Jahre zuvor aus dem Haus ausgezogen und anderweitig mit Wohnraum versorgt gewesen seien, das Haus zum Kauf angeboten worden sei. Diese hätten zudem durch manipulative Umwidmung für das Zweifamilienhaus eine Wohnungszuweisung für eine Wohnung mit 4 ½ Zimmern Einraumwohnung bzw. nur für eine Einraumwohnung bekommen. Sie hätten verhindert, dass andere Interessenten mit einbezogen worden seien, indem sie – wie dem Schreiben vom 20. Februar 1980 zu entnehmen sei – Besichtigungstermine für andere Kaufinteressenten verweigert hätten. Nach der Entscheidung des BVerwG 7 C 8/01 sei der Anstoß des Mieters für eine Enteignung bzw. schädigende Maßnahme als ein Indiz für dessen Unredlichkeit anzusehen. Sofern der Mieter bestehende Ansprüche des Eigentümers abwehre und eigene durchsetzen wolle, liege in der dadurch angestoßenen Möglichkeit eines späteren Erwerbs dessen manipulative Beeinflussung. Die Beigeladene zu 1. habe bereits 1969 einen Verkauf an Interessenten verhindert, indem sie sich im Zusammenwirken mit der Leiterin der Abteilung Wohnraumlenkung in den Besitz der unteren Wohnung im Haus gesetzt habe. Die 1979 erfolgte Wertermittlung beruhe auf den Dienstanweisungen für Sachverständige, wonach „West-Grundstücke“ niedriger zu bewerten gewesen seien. Nachdem bereits zu Unrecht unter Verstoß gegen die Preis-AO Nr. 415 und die Preisstop-VO die 1968 vorgenommene Bewertung nicht berücksichtigt worden und der nicht für die Immobilie verwandte Instandsetzungskredit in Höhe von 7400 Mark in Abzug gebracht worden sei, sei die unterbliebene Instandsetzung, weswegen der Kredit aufgenommen worden sei, quasi doppelt nochmals als Abschreibung in Höhe von 40 % verbucht worden. Die Beigeladenen hätten daran mitgewirkt, dass kein höherer Verkehrswert festgesetzt worden sei. Der höhere Verkehrswert sei ihnen bekannt gewesen, da sie bereits 1969 Kaufinteresse geäußert hätten, wobei bemerkenswert sei, dass die Beigeladene zu 1. gegenüber dem Rat des Kreises XXX versichert habe, im Falle eines Hausverkaufes ausziehen zu wollen. Die Beigeladenen hätten erkannt, dass der pauschale Abzug des Instandsetzungskredits rechtswidrig gewesen sei, weil entsprechende Arbeiten zwischen 1979 und 1985 nicht stattgefunden hätten. Während der Kläger zu 1. von den Wertermittlungen 1979 und 1985 keine Kenntnis erlangt habe, seien die Beigeladenen im Verkaufstermin im Besitz der Wertermittlung gewesen. Die Unterlagen seien unter Verschluss gehalten worden, um dem „Koll. XXX“ keine zu hohen Kosten zu verursachen und dem Eigentümer eine Überprüfung des Kaufpreises unmöglich zu machen. Dem Kläger zu 1., der das Grundstück selbst habe kaufen wollen, habe die Verwalterin der Gemeinde Neuenhagen klar gemacht, dass er noch so viele Häuser kaufen könne,

jedoch kein Recht habe, darin zu wohnen. Der Beigeladene zu 2. habe dem Kläger zu 1. für den Fall eines Scheiterns des Verkaufs an die Beigeladenen gedroht, ihn für den Einbau einer Zentralheizung in Höhe von 18000 M in Anspruch zu nehmen. Die Beigeladenen hätten mit dem Kläger zu 1. überhaupt keinen Mietvertrag geschlossen, da für diese und die beteiligten Behörden im Hinblick auf die bereits weitreichenden Baumaßnahmen klar gewesen sei, dass sie das Haus kaufen würden. Dem Kläger zu 1. sei keine Bietgenehmigung ausgestellt worden, da mögliche Kaufinteressenten schon vorher abgelehnt worden seien. Ein anderer Interessent hätte wegen der zwischen den Beigeladenen und der Gemeinde XXX bestehenden Absprache keine Möglichkeit gehabt, eine Bietgenehmigung zu erhalten. Da somit greifbare Anhaltspunkte für eine Unredlichkeit der Beigeladenen vorlägen, trügen diese die Darlegungs- und Beweislast für ihre Redlichkeit.

Die Kläger beantragen,

den Beklagten unter Aufhebung des 1. Teilbescheides des Landrates des Landkreises XXX vom 22. Oktober 1998 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides des Widerspruchsausschusses I des Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen Brandenburg vom 29. Februar 2000 zu verpflichten, ihnen das Eigentum an dem Grundstück in XXX, XXX, eingetragen im Grundbuch von XXX, Blatt XXX, Flur X, Flurstücke XXX und XXX mit einer Gesamtgröße von 799 qm, zurück zu übertragen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er verteidigt die angefochtenen Bescheide und trägt ergänzend vor:

Der von den Klägern dargestellte Ablauf bezüglich des Schreibens vom 28. April 1979 und des Aktenvermerks vom 2. Mai 1979 treffe nicht zu. Der in dem Vermerk erwähnte Zwischenbescheid sei unter dem 31. Mai 1979 an den Beigeladenen zu 2. ergangen. Der Wertermittlung von 1971 sei zu entnehmen, dass es sich bei dem Haus um ein eingeschossiges, mit ausgebautem Dachgeschoss freistehendes Wohngebäude handele, so dass von einer „Umwidmung“ in ein Einfamilienhaus nicht die Rede sein könne. Die im Jahr 1979 in dem Haus wohnende Familie XXX habe kein Interesse an einem Hauskauf gehabt und sei ausgezogen. Die von den Klägern als Kaufinteressenten angeführten Eheleute XXX, die seinerzeit in XXX wohnhaft gewesen seien und bereits 1975 das Grundstück XXX gekauft hätten, wären nach den damaligen Vorschriften als Käufer des Hauses auf dem streitigen Grundstück nicht in Betracht gekommen. Die Entscheidung BVerwG 7 C 8 /01 sei nicht einschlägig. Die Beigeladenen seien nicht verpflichtet gewesen, anderen Kaufinteressenten eine Grundstücksbesichtigung zu ermöglichen. Sie hätten auch nicht auf eine zu niedrige Wertfestsetzung hingewirkt. Für eine Unrichtigkeit der Wertfestsetzung gebe es keine Anhaltspunkte. Rechtsanwalt XXX habe dem Kläger zu 1. in seinem Schreiben vom 8. November 1984 die Abschreibung in Höhe von 40 % neben der zeitbedingten Abschreibung erläutert. Da Rechtsanwalt XXX ausweislich seines Schreibens vom 4. Februar 1985 auf Zahlung des höchstzulässigen Kaufpreises gedrungen habe, könne nicht festgestellt werden, dass die Beigeladenen einen zu niedrigen Kaufpreis entrichtet hätten, wobei bereits ein Erwerb in Höhe von 50 % des höchstzulässigen Kaufpreises zulässig gewesen wäre. Vorliegend sei nicht ersichtlich, dass neben den sich nicht um eine Bietgenehmigung bemühenden Miteigentümern eine dritte Person eine Bietgenehmigung nach der GVVO hätte erhalten können. Soweit der Kläger seitens der Gemeinde XXX die Auskunft erhalten habe, zwar Häuser erwerben, nicht aber darin wohnen zu können, entspreche dies der Wohnraumlenkungsverordnung, wonach ein Erwerber von vermieteten Wohngrundstücken keine Möglichkeit gehabt habe, Eigenbedarf anzumelden. Die Beigeladenen hätten gemäß §§ 108 – 113 ZGB auch ggfs. die Möglichkeit gehabt, gegenüber den Eigentümern ihre Ansprüche auf Ersatz der Aufwendungen für Mängelbeseitigungs- und Wertverbesserungsmaßnahmen geltend zu machen.

Die Beigeladenen beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie tragen vor: Die Beigeladene sei 1969 beim Einzug in die untere Wohnung gemäß der damaligen Rechtslage im Besitz einer Wohnraumzuweisung gewesen. Jeder Kaufinteressent habe eine für den Erwerb eines Grundstücks erforderliche GVVO-Genehmigung nur unter der Voraussetzung der Erteilung einer wohnraumpolitischen Unbedenklichkeitsbescheinigung erhalten können. Ob und warum eine solche dem damaligen Kaufinteressenten nicht erteilt worden sei, sei nicht bekannt und auch unerheblich. Die Mutter des Klägers zu 1. habe ihnen den Kauf des Hauses bereits 1971 angeboten. Der Verkauf auf der Grundlage der Wertermittlung aus dem Jahr 1971 sei jedoch gescheitert, da die Mieter der oberen Wohnung nicht ausgezogen seien und für ihre fünfköpfige Familie die untere Wohnfläche von 48 qm zu klein gewesen sei. Sie hätten erst durch das Schreiben vom 28. April 1979 von dem geplanten Hausverkauf erfahren. Der an die XXX gerichtete Brief habe sie deshalb so schnell erreicht, weil sie der Postzustellerin im Ort bekannt gewesen seien. Da ihr Interesse an einem Hauskauf groß gewesen sei, habe Herr XXX davon erfahren und deshalb sofort am 2. Mai 1979 in XXX angerufen. Sie hätten die Wohnraumzuweisung nicht deswegen erhalten, weil der Beigeladene zu 2. bei der Gebäudewirtschaft gearbeitet habe, sondern weil der Wohnraum in dem Haus der Personenanzahl der Familie entsprochen habe und ihre Tauschwohnung entsprechend gewesen sei. Das Haus sei 1936 als Einfamilienhaus gebaut und zur Zeit der Wohnungsnot von zwei Parteien genutzt worden. Zu Herrn XXX habe ein zwischen Mitarbeitern und Vorgesetzten üblicher Kontakt bestanden. Frau XXX sei ihnen nur aus dem Schriftverkehr bekannt gewesen. Sie hätten sie erstmals am 24. Januar 1980 anlässlich des geplanten Hausverkaufs getroffen. Herr XXX sei ihnen nur aufgrund des Schreibens vom 28. April 1979 bekannt. Eine mögliche zu niedrige Wertfestsetzung 1979 und 1985 sei ihnen nicht anzulasten. Sie hätten darauf keinen Einfluss gehabt. Da weitere Bietgenehmigungen nicht ausgestellt worden seien, habe es auch keine weiteren Kaufinteressenten gegeben. Im Übrigen hätten sie nur den höchst zulässigen Kaufpreis zahlen dürfen.

Mit Urteil vom 21. März 2007 – 4 K 861/00 - hat das Verwaltungsgericht Frankfurt/Oder der Klage stattgegeben. Mit Beschluss vom 12. Dezember 2008 – 8 B 57.07 – hat das Bundesverwaltungsgericht das Urteil aufgehoben und die Sache an das Verwaltungsgericht zurückverwiesen.

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte und die beigezogenen Verwaltungsvorgänge des Beklagten, die Gegenstand der Entscheidungsfindung waren, Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Verpflichtungsklage ist nicht begründet.

Die Kläger haben keinen Anspruch auf Rückübertragung des Grundstücks in XXX Flur X, Flurstücke XXX und XXX. Die angefochtenen Bescheide sind rechtmäßig und verletzen die Kläger nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

Rechtsgrundlage für die Rückübertragung sind die §§ 3 Abs. 1, 2 Abs. 1, 1 VermG. Danach sind Vermögenswerte, die einer schädigenden Maßnahme im Sinne des § 1 VermG unterlagen und in Volkseigentum überführt oder an Dritte veräußert wurden, auf Antrag an die Berechtigten zurück zu übertragen, soweit dies nicht nach dem Vermögensgesetz ausgeschlossen ist. Zunächst hat der Rechtsvorgänger des Beklagten die Berechtigung der Kläger festgestellt, indem er eine schädigende Maßnahme gemäß § 1 Abs. 1 c VermG angenommen hat. Diese Feststellung haben die Beigeladenen nicht angegriffen, so dass sie bestandskräftig geworden ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 16. April 1998 – 7 C 32/97 –, VIZ 1998, S. 450).

Die Rückübertragung ist jedoch gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 VermG ausgeschlossen, weil die Beigeladenen in redlicher Weise Eigentum an dem streitigen Grundstück erworben haben. Zur Begründung wird zunächst auf die zutreffenden Ausführungen in den angefochtenen Bescheiden verwiesen (§ 117 Abs. 5

VwGO). Kennzeichnend für die Unredlichkeit eines Erwerbs ist, wie die Fallgruppen des § 4 Abs. 3 VermG beispielhaft deutlich machen, eine dem Erwerber zurechenbare sittlich anstößige Manipulation beim Erwerbsvorgang (BVerwG VIZ 1993, 250; VIZ 1995, 288). Das Gesetz versagt dem Erwerber den Schutz nur dann, wenn er in vorwerfbarer Weise an der Manipulation beteiligt war. Gemäß § 4 Abs. 3 a VermG ist der Rechtserwerb in der Regel dann als unredlich anzusehen, wenn er nicht im Einklang mit den zum Zeitpunkt des Erwerbs in der Deutschen Demokratischen Republik geltenden allgemeinen Rechtsvorschriften, Verfahrensgrundsätzen und einer ordnungsgemäßen Verwaltungspraxis stand und der Erwerber dies wusste oder hätte wissen müssen. Bei dieser Fallgruppe muss der Erwerber – im Gegensatz etwa zu den in b) genannten Fällen – nicht aktiv an der Manipulation mitwirken; es genügt, dass er sie kannte oder hätte kennen müssen (BVerwG, VIZ 1995, S. 288). Der eigentliche manipulative Vorgang liegt also in dem mit dem Erwerbsvorgang verbundenen Verstoß gegen allgemeine Rechtsvorschriften, Verfahrensgrundsätze oder eine ordnungsgemäße Verwaltungspraxis. Daraus folgt, dass nicht schon jede aus einem solchen Verstoß resultierende Fehlerhaftigkeit des Erwerbsgeschäftes den Tatbestand des § 4 Abs. 3 a VermG erfüllen kann. Vielmehr muss die Abweichung von den allgemeinen Rechtsvorschriften, Verfahrensgrundsätzen oder einer ordnungsgemäßen Verwaltungspraxis bei objektiver Betrachtung die Absicht erkennen lassen, den Erwerbsvorgang gezielt zu beeinflussen (BVerwG a. a. O.).

Ausgehend von dem Grundsatz, dass die Unerweislichkeit von Tatsachen im Vermögensrecht nur grundsätzlich zu Lasten desjenigen geht, der aus ihnen für sich günstige Rechtsfolgen herleitet (BVerwG E 95, 289, 294), trifft die materielle Beweislast für die den Rückübertragungsausschluss begründende Redlichkeit des Erwerbs nach § 4 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 VermG grundsätzlich den Erwerber (BVerwG, Beschluss vom 16. Oktober 1995 – 7 B 161.95 Buchholz 428 § 4 VermG Nr. 22). Das bedeutet jedoch nicht, dass das Vermögensgesetz generell den Erwerber zwingen will, auf bloßes Bestreiten hin die Redlichkeit seines Erwerbs zu beweisen (BVerwG, Urteil vom 28. Februar 2001 – 8 C 10/00 VIZ 2001, 607). Das Bundesverwaltungsgericht hat in der zuletzt genannten Entscheidung ausgeführt: „Der vom § 4 Abs. 2 Satz 1 VermG bezweckte Schutz des redlichen Erwerbs und damit vom Vermögensgesetz angestrebte sozialverträgliche Ausgleich zwischen dem Restitutionsinteresse des Alteigentümers und dem Vertrauensschutzinteresse des Erwerbers würde nämlich verfehlt werden, wenn die Nichterweislichkeit des redlichen Erwerbs, die bei über lange zurückliegenden Vorgängen keine Ausnahme ist, stets zu Lasten derer ginge, die in der DDR Eigentum erworben haben. Dieser Schutzzweck kommt auch dadurch zum Ausdruck, dass das Vermögensgesetz die Redlichkeit des Erwerbs als Regelfall voraussetzt und demgemäß nur die Ausnahme, also die Unredlichkeit, durch die in § 4 Abs. 3 VermG enthaltenen Beispiele näher bezeichnet. Der Gesetzgeber geht damit von einer Grundannahme der Redlichkeit aus. Das materielle Recht sieht dementsprechend eine differenzierte Verteilung der Beweislast vor: Sind Tatsachen, die der Ausfüllung des Rechtsbegriffes der Redlichkeit dienen, nicht abschließend aufklärbar, ist zunächst zu prüfen, ob die Grundannahme der Redlichkeit des Erwerbs erschüttert ist, weil greifbare tatsächliche Anhaltspunkte für eine mögliche Unredlichkeit bestehen. Nur in diesem Falle trifft die materielle Beweislast den Erwerber ... Ob greifbare tatsächliche Anhaltspunkte für die Unredlichkeit des Erwerbs vorliegen, ist nur dann von Bedeutung, wenn Tatsachen, die für die Beurteilung der Redlichkeit erheblich sind, trotz Ausschöpfens aller in Betracht kommenden Aufklärungsmöglichkeiten (§ 86 Abs. 1 VwGO) nicht abschließend aufklärbar sind. Nur in diesem Falle ist eine materiellrechtliche Beweislastentscheidung zu treffen. Gelangt das Verwaltungsgericht mithin zu eindeutigen tatsächlichen Feststellungen, ist für die Prüfung greifbarer tatsächlicher Anhaltspunkte kein Raum. Kommt das Verwaltungsgericht hingegen zu dem Ergebnis, dass die redlichkeitsbegründenden Tatsachen nicht erwiesen sind, hat es zu prüfen, ob die Grundannahme der Redlichkeit des Erwerbers erschüttert worden ist. Das ist nur der Fall, wenn greifbare Anhaltspunkte für eine mögliche Unredlichkeit bestehen. Dafür reicht die nur entfernt liegende Möglichkeit einer Unredlichkeit nicht aus. Vielmehr müssen tatsächliche Umstände vorliegen, die Anlass zu Zweifeln an der Redlichkeit der Erwerber geben. Notwendig sind mithin vernünftige, durch Tatsachen belegbare, ernst zu nehmende Zweifel an der

Redlichkeit. Die im Vorfeld einer Beweislastentscheidung zu beantwortende Frage, ob solche ernstlichen Zweifel bestehen, kann schon von der Natur der Sache her nicht nach Beweislastgrundsätzen entschieden werden. Vielmehr muss das Verwaltungsgericht prüfen, ob Zweifel bestehen oder nicht... Es genügt daher nicht, wenn die tatsächlichen Anhaltspunkte für eine Unredlichkeit nur behauptet werden, aber nach Überzeugung des Gerichts nicht mit der erforderlichen Sicherheit festgestellt werden können. Entscheidend ist damit die Überzeugung des Gerichts von der Richtigkeit der behaupteten Tatsachen, die einen greifbaren tatsächlichen Anhaltspunkt darstellt. Gegebenenfalls hat das Gericht zur Wahrheitsfindung eine Beweisaufnahme durchzuführen ... § 4 Abs. 2 und 3 VermG verpflichten deshalb die Gerichte, zunächst im Rahmen des Zumutbaren und durch den Vortrag der Beteiligten Veranlassten die Voraussetzungen des Restitutionsausschlussgrundes von Amts wegen zu ermitteln.“

Ausgehend von diesen Grundsätzen bestehen keine greifbaren tatsächlichen Anhaltspunkte für eine Unredlichkeit der Beigeladenen. Die Grundannahme der Redlichkeit ist vorliegend nicht erschüttert.

Es ist nicht ersichtlich, dass die die Beigeladenen unredlich im Sinne von § 4 Abs. 3 a VermG sind. Sie waren im Besitz einer Bietgenehmigung und haben das Grundstück durch Verkaufsbeschluss des Kreisgerichts Strausberg vom 31. Januar 1985 gemäß §§ 15 Abs. 1, 25 der Verordnung über die Vollstreckung in Grundstücke und Gebäude vom 18. Dezember 1975 zum höchstzulässigen Verkaufspreis in Höhe von 8.880,00 Mark erworben, ohne dass manipulative Verstöße i.S. von § 4 Abs. 3 a VermG ersichtlich sind. Die Zahlung von 8.880 Mark ergibt sich einerseits aus dem Schreiben des Rechtsanwalts XXX von 04. Februar 1985, wonach dieser im Hinblick auf den aktuell ermittelten niedrigeren Zeitwert von 8.397,00 Mark auf Zahlung des höchstzulässigen Verkaufspreises bestanden hat. Des Weiteren wird zum anderen auch in dem Verteilungsplan des Kreisgerichts Strausberg vom 12. Juli 1986 ein gezahlter Kaufpreis in Höhe von 8.880,00 Mark erwähnt. Einen höheren Preis durften die Beigeladenen nicht zahlen. Es kann hingegen nicht festgestellt werden, dass die Beigeladenen auf die Wertermittlung einen unlauteren Einfluss genommen bzw. Kenntnis von deren Unrichtigkeit gehabt hätten. Falls der Vortrag der Kläger zutrifft, wonach bei der Wertermittlung Dienstanweisungen zur Anwendung gekommen seien, die zu einer niedrigeren Bewertung von „Westgrundstücken“ geführt hätten, waren die Sachverständigen an diese Vorschriften gebunden. Soweit die Kläger geltend machen, in der 1979 erfolgten Wertermittlung sei zu Unrecht der nicht für die Immobilie verwandte Instandsetzungskredit in Höhe von 7.400,00 Mark in Abzug gebracht worden und im Hinblick auf die unterbliebenen Instandsetzung nochmals eine Abschreibung in Höhe von 40 % verbucht worden, kann dies der in der Akte befindlichen Grundstückswertermittlung vom 23. Januar 1985, welche auf die Wertermittlung 1979 Bezug nimmt, nicht entnommen werden. Dort sind die von den Klägern erwähnten Abzüge nicht ausdrücklich benannt. Erwähnt wird eine Wertminderung 1979, eine Wertminderung 1985 sowie eine Abschreibung 1979 bis 1985 von 6,30 % von 7.680,00 Mark, was einem Betrag von 483,00 Mark entspreche. Der Rat des Kreises vertrat in seinem Schreiben vom 25. Oktober 1984 sogar die Ansicht, dass der für 1979 ermittelte Wert im Hinblick auf die diversen Baumängel und den Zeitablauf weiter reduziert werden müsse.

Dass die Beigeladenen im Verkaufstermin im Besitz der Wertermittlung waren, erscheint nicht ungewöhnlich, da sie eine Bietgenehmigung hatten und auch heutzutage sich jeder Bietinteressent bei Zwangsversteigerungsverfahren eine Kopie des bei Gericht vorliegenden Wertgutachtens besorgen kann. Soweit der Kläger zu 1. geltend macht, er habe demgegenüber die Wertermittlung nicht erhalten, ist dem entgegenzuhalten, dass Rechtsanwalt XXX in seinem Schreiben vom 8. November 1984 dem Kläger zu 1. die Wertermittlung erläutert hat mit der Bemerkung, dass diese dem Kläger zu 1. vorgelegt worden sein soll. Jedenfalls ist nicht ersichtlich, dass die Beigeladenen darauf hingewirkt hätten, dass der Kläger zu 1. keine Kenntnis von der Wertermittlung erhält.

Ohne Erfolg machen die Kläger unter Hinweis auf das Schreiben der Beigeladenen vom 20. Februar 1980 und das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 22. November 2001 – 7 C 8/01 –, VIZ 2002, 343 geltend, die Beigeladenen hätten eine Grundstücksbesichtigung anderer Kaufinteressenten

verhindert. In dem vom Bundesverwaltungsgericht entschiedenen Fall ging es um einen mit der Verwaltung eines Grundstücks beauftragten Mieter, der die Enteignung eines im Westen wohnenden Eigentümers anstieß und das Grundstück später erwarb. Das Bundesverwaltungsgericht hat in diesem Fall einen redlichen Erwerb verneint und entscheidend auf die dem Mieter eingeräumte Vertrauensstellung abgestellt, die dieser zum eigenen Vorteil ausnutzte. So liegt der Fall hier jedoch nicht. Ein besonderes Vertrauensverhältnis zwischen den Beigeladenen und dem Kläger und dessen Mutter bestand vorliegend nicht. Auch der Umstand, dass sich die Beigeladenen geweigert haben, andere Kaufinteressenten auf das Grundstück zu lassen, begründet nicht ihre Unredlichkeit. Denn die Beigeladenen hatten für das von ihnen bewohnte Haus und das Grundstück das Hausrecht. Es bestand für sie keine rechtliche Verpflichtung, ihnen fremden Personen den Zutritt zum Grundstück gewähren zu müssen. Auch heutzutage sind Wohnungsnutzer nicht verpflichtet, Bietinteressenten im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren eine Wohnungsbesichtigung zu gestatten.

Es ist im Übrigen nicht ersichtlich, dass anderen Personen im Hinblick auf einen ähnlich großen Wohnbedarf im Rahmen des gerichtlichen Verkaufs eine Bietgenehmigung hätte erteilt werden müssen. Die Kaufinteressenten Rudolph, die das Haus besichtigen wollten, hatten bereits im Jahr 1975 das benachbarte Grundstück XXX von Familie XXX mit einer Fläche von 1.034 m² erworben. Sie waren in XXX wohnhaft und hätten wegen des bereits bestehenden Grundstückseigentums nach § 3 Abs. 1, 4 a i. V. m. § 2 Abs. 3 GVVO keine Bietgenehmigung erhalten können. Der Kläger zu 1. hat in der mündlichen Verhandlung vom 27. April 2011 erklärt, sich nicht um eine Bietgenehmigung bemüht zu haben.

Es kann nicht festgestellt werden, dass die Beigeladenen bereits 1969 gezielt einen Verkauf des Hauses an Interessenten verhindert hätten, in dem sie sich durch eine unter Verstoß gegen die einschlägigen Vorschriften, namentlich der Wohnraumlenkungsverordnung, erteilte Wohnraumzuweisung in den Besitz der unteren Wohnung setzten. Ausweislich der Schreiben des Rates des Kreises Strausberg vom 12. August 1969 und vom 11. September 1969 war es aus damaliger Sicht wegen der schwierigen Wohnungssituation in der Gemeinde nicht möglich, der Familie XXX die gesamten Räume des Hauses zu verschaffen, zumal die obige Wohnung von einem weiteren Mieter bewohnt wurde. Auch die Beigeladenen konnten aus diesen Gründen das Haus nicht kaufen und zogen deshalb 1972 aus. Die Vorgänge von 1969 bis 1972 sind im Übrigen für den späteren Erwerb des Hauses im Jahr 1985 nicht von Belang.

Auch im Hinblick auf den erneuten Bezug des Hauses durch die Beigeladenen im Jahr 1979 sind keine Anhaltspunkte für eine Unredlichkeit erkennbar. Das Gericht vermag dem nicht recht nachvollziehbaren Vorbringen der Kläger zu dem Schreiben des Rates des Kreises vom 28. April 1979 und dem Aktenvermerk vom 2. Mai 1979 nicht zu folgen. Dass insofern der Aktenvermerk falsch datiert worden sein soll, ist eine nicht zu belegende Vermutung, für die es keine plausiblen Anhaltspunkte gibt. Auf dem Originalvermerk sind auch keine Manipulationsspuren erkennbar. Vielmehr ist anzunehmen bzw. ist nicht zu widerlegen, dass in den Unterlagen des Rates des Kreises noch die Beigeladenen als Nutzer des Hauses ausgewiesen waren und deshalb hinsichtlich des geplanten Verkaufs unter der Anschrift ...straße 30 angeschrieben wurden. Sofern die Kläger das Schreiben vom 28. April 1979 für den in dem Aktenvermerk vom 2. Mai 1979 erwähnten, erst zu erteilenden Zwischenbescheid halten, weist der Beklagte im Hinblick auf den chronologischen Ablauf zu Recht darauf hin, dass die Beigeladenen am 31. Mai 1979 erneut – wiederum unter der Anschrift XXX - angeschrieben wurden, so dass davon auszugehen ist, dass dieses Schreiben der Zwischenbescheid sein sollte.

Es kann auch nicht festgestellt werden, dass die Beigeladenen die Wohnraumzuweisung durch illegitime Bevorzugung aufgrund spezieller Beziehungen zu den zuständigen Behörden bzw. aufgrund des Umstands, dass der Beigeladene zu 2. beim VEB Gebäudewirtschaft XXX beschäftigt war, erhielten. Zwar ist es denkbar, dass der Beigeladene zu 2. durch Kollegen am Arbeitsplatz von den Verkaufsplänen erfahren hat. Entscheidend ist jedoch in diesem Zusammenhang, dass die damals fünfköpfige Familie der Beigeladenen nach den damaligen Wohnraumvergabekriterien (ein Wohnraum je Person, vgl.

Schnabel, Unredlicher Erwerb bei Verstoß gegen die Wohnraumlenkungs Vorschriften, VIZ 2001, 121, 123) - der Beigeladene zu 2. war als VEB-Mitarbeiter davon nicht ausgenommen - Anspruch auf fünf Zimmer hatte. Sie bewohnte ausweislich ihrer Angaben in dem Schreiben vom 02. Mai 1979 in der XXX eine Wohnung mit zwei Zimmern und zwei halben Zimmern und konnte demnach eine größere Wohnung für sich beanspruchen. Nachdem das Haus in der XXX frei geworden war, erhielten die Beigeladenen unter dem 08. Oktober 1979 eine Wohnraumzuweisung für 4 ½ Zimmer in dem Haus. Zu Unrecht machen die Kläger geltend, die Beigeladenen hätten nur eine Zuweisung für eine Einraumwohnung erhalten. Entscheidend ist auch nicht, ob es sich bei dem Wohngebäude um ein Ein- oder Zweifamilienhaus handelte. Maßgeblich ist, dass die Familie das Recht hatte, aufgrund ihres Wohnraumbedarfs unter einem Dach zu leben, weshalb die Zuweisung von Räumen in einem Haus, das auch als Zweifamilienhaus genutzt werden konnte, nicht zu beanstanden ist. Dass andere Wohnungsbewerber dabei benachteiligt wurden, ist nicht ersichtlich. Der Einwand der Kläger, mit den Beigeladenen sei kein Mietvertrag abgeschlossen worden, greift nicht durch. Gemäß § 18 Abs. 1 der Wohnraumlenkungsverordnung vom 14. September 1967 waren Hauseigentümer, Rechtsträger bzw. Verwalter und Mieter verpflichtet, auf der Grundlage der Wohnraumzuweisung einen Mietvertrag abzuschließen. Soweit kein Mietvertrag abgeschlossen wurde, kann nicht festgestellt werden, dass die Beigeladenen den Abschluss eines Mietvertrages hintertrieben hätten. Soweit die Kläger den Beigeladenen Unredlichkeit im Zusammenhang mit deren Kaufwunsch vorwerfen, ist dem entgegenzuhalten, dass der Kläger zu 1. unter dem 03. April 1979 schriftlich seine Zustimmung zum Verkauf erklärt hat. Der Kaufvertrag mit den Beigeladenen kam nicht zustande, weil der Kläger zu 1. mit dem ermittelten Kaufpreis nicht einverstanden war. Auf die Ermittlung des Kaufpreises hatten die Beigeladenen, wie bereits dargelegt, aber keinen Einfluss.

Die Voraussetzungen des § 4 Abs. 3 b VermG liegen nicht vor. Es kann nicht festgestellt werden, dass die Beigeladenen durch Korruption oder Ausnutzung einer persönlichen Machtstellung auf den Zeitpunkt oder die Bedingungen des Erwerbs oder auf die Auswahl des Erwerbsgegenstandes eingewirkt haben. Der Beigeladene zu 2. war Produktionsarbeiter in der Materialwirtschaft beim VEB Gebäudewirtschaft XXX die Beigeladene zu 1. dem Schreiben der Beigeladenen vom 10. Februar 2001 zufolge Kindergärtnerin.

Es kann auch nicht festgestellt werden, dass sich die Beigeladenen gemäß § 4 Abs. 3 c VermG eine von ihnen selbst geschaffene oder von dritter Seite herbeigeführte Zwangslage oder Täuschung des ehemaligen Eigentümers zu Nutze gemacht haben. Der Unredlichkeit muss ein anstößiges Verhalten im Sinne einer moralischen Verwerflichkeit zu Grunde liegen, für die die bloße Kenntnis der Zwangssituation des Alteigentümers nicht ausreichen kann (stRspr seit Beschluss vom 2. April 1993 - BVerwG 7 B 22.93 - Buchholz 428 § 4 VermG Nr. 1). Das Merkmal des Zunutzemachens setzt daher nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts voraus, dass der Erwerber einen besonderen Vorteil aus der Situation gezogen hat, der über die bloße Nutzung der Kaufgelegenheit hinausgeht (Urteil vom 27. Januar 1994 - BVerwG 7 C 4.93 – a.a.O. S. 112 f. bzw. S. 7, ebenso Urteil vom 19. Januar 1995 - BVerwG 7 C 42.93 - BVerwGE 97, 286 <291> = Buchholz 428 § 4 VermG Nr. 12 S. 21 <25 f.>). Dieser Sondervorteil kann sich etwa aus der Vereinbarung eines besonders günstigen, von der Norm abweichenden Kaufpreises ergeben (Beschlüsse vom 2. April 1993 - BVerwG 7 B 22.93 - a.a.O., vom 9. Januar 1998 - BVerwG 7 B 326.97 - Buchholz 428 § 4 VermG Nr. 52 und vom 22. November 2001 - BVerwG 7 B 33.01 – n.v.). Es wurde bereits ausgeführt, dass die Beigeladenen auf die Kaufpreisermittlung keinen Einfluss hatten und keinen höheren Kaufpreis zahlen durften. Nachdem ihnen eine Wohnraumzuweisung für die in dem Haus befindlichen Räumlichkeiten erteilt worden war, waren sie als künftige Erwerber bei einem eventuellen Verkauf geradezu prädestiniert. Sie haben von den Umständen, die zu dem vom Rat des Kreises Strausberg mit Schreiben vom 27. Mai 1980 beantragten gerichtlichen Verkauf geführt haben, gewiss profitiert, was aber für eine Unredlichkeit nicht ausreicht.

Sofern die Beigeladenen gegenüber dem Kläger zu 1. angekündigt haben sollen, für den Fall eines Scheiterns des Verkaufs an die Beigeladenen für den Einbau einer Zentralheizung einen Erstattungsbetrag in Höhe von 18.000,00 Mark geltend zu machen, ist dieses Ansinnen durchaus nachvollziehbar. Ein solcher Aufwendungsersatzanspruch konnte auf das ZGB gestützt werden, weshalb insoweit keine Unredlichkeit der Beigeladenen begründet werden kann.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO. Dabei entsprach es der Billigkeit, den Klägern auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen aufzuerlegen, weil sich diese durch Stellung eines Antrags einem Prozess- und Kostenrisiko ausgesetzt haben.

Die Entscheidung zur Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i. V. m. §§ 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

Zitiervorschlag: Verwaltungsgericht Frankfurt (Oder), Urteil vom 27.04.2011 – 8 K 32/08

Quelle: gerichtsentscheidungen.brandenburg.de, abgerufen 29.07.2026

Nicht-amtliche Fassung — maßgeblich ist die Ausfertigung des Gerichts

Provided by nu:legal (<https://recht.nulegal.eu>), the leading open legal database: AI-first, expanding daily, German and European law and case law in full text, free, with an open API for AI agents. Text and data mining expressly permitted.

Herausgeber: Nulegal GmbH, Potsdam.

Dieses Dokument: <https://recht.nulegal.eu/rechtsprechung/vg-frankfurt-oder/2011-04-27/8-k-32-08>