

Sachgebiet:

BVerwGE: ja

Fachpresse: ja

Recht zur Regelung von Vermögensfragen, insb. nach dem VermögensG und der AnmeldeVO ferner nach dem Investitions- und -vorrangG sowie nach der Grundstücksverkehrsordnung

Rechtsquelle/n:

VermG	§ 1 Abs. 1 Buchst. a, § 1 Abs. 6, § 2 Abs. 1 und 2, § 3 Abs. 1, § 5 Abs. 1 Buchst. b und d, § 6
BGB	§ 903
BWaldG	§ 14 Abs. 1 und 2
LWaldG Bbg	§ 15
Schuldenregelungsgesetz	§§ 21, 66, 68, 71

Titelzeile:

Zur Restitutionsberechtigung des Treugebers wegen wirtschaftlichen Eigentums am geschädigten Treugut

Stichworte:

Auflassungsanwartschaft; Bankengesetz; Berechtigter; dingliches Recht; Einstellung; Entschuldungsverfahren; Gemeingebrauch; Konzernverordnung; Landabgabe; Märkische Landschaft; Rechtswirklichkeit; Rückübereignung; Schuldenregelungsgesetz; schuldrechtlicher Anspruch; Teilung; Treugeber; Treugut; Treuhand; Treuhänder; Vermögenswert; Widmung; Zweck.

Leitsätze:

1. Ob ein Vermögenswert durch eine besatzungshoheitliche Verordnung (hier: Konzernverordnung) enteignet wurde, ist nicht allein nach deren Wortlaut zu beurteilen. Maßgeblich ist vielmehr, ob die Enteignung des betreffenden Vermögenswertes in der Rechtswirklichkeit greifbar zum Ausdruck gekommen war.

2. Bei der entschädigungslosen Enteignung (§ 1 Abs. 1 Buchst. a VermG) eines treuhänderisch übereigneten Vermögenswertes ist der Treugeber vermögensrechtlich Berechtigter im Sinne des § 2 Abs. 1 VermG, wenn eine uneigennützig Treuhand vorlag und ihm im Schädigungszeitpunkt das wirtschaftliche Eigentum am Vermögenswert zustand. Das war der Fall, wenn er im Verhältnis zum Treuhänder berechtigt war, wie ein Eigentümer über den Vermögenswert zu verfügen und dessen jederzeitige Rückgabe zu verlangen.

3. Das Bestehen von Betretungs- und Nutzungsrechten nach § 14 des Bundeswald-



gesetzes (BWaldG) i.V.m. § 15 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) stellt keine Widmung zum Gemeingebrauch im Sinne des § 5 Abs. 1 Buchst. b VermG dar.

Urteil des 8. Senats vom 15. Juni 2016 - BVerwG 8 C 4.15

- I. VG Frankfurt (Oder) vom 22. Mai 2014
Az: VG 4 K 648/10



BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

BVerwG 8 C 4.15
VG 4 K 648/10

Verkündet
am 15. Juni 2016

...
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 8. Senat des Bundesverwaltungsgerichts auf die mündliche Verhandlung vom 15. Juni 2016 durch den Vizepräsidenten des Bundesverwaltungsgerichts Dr. Christ, die Richterinnen am Bundesverwaltungsgericht Dr. Held-Daab, Hooock und Dr. Rublack und den Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Seegmüller

für Recht erkannt:

Das Urteil des Verwaltungsgerichts Frankfurt (Oder) vom 22. Mai 2014 wird aufgehoben. Die Sache wird zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Verwaltungsgericht zurückverwiesen.

Die Kostenentscheidung bleibt der Schlussentscheidung vorbehalten.

G r ü n d e :

I

- 1 Der Kläger begehrt die Rückübertragung des Flurstücks ... der Flur ... in Ba., eingetragen im Grundbuch von Ba., Blatt 3841, mit 81 385 m². Das Grundstück ist mit Kiefernwald bestanden und liegt in einem Landschaftsschutzgebiet. Verfügungsberechtigte ist seit 1998 die Beigeladene.
- 2 Seit 1924 stand das Waldstück, eine damals unvermessene Teilfläche des auf Kartenblatt 2, Beiblatt 2 der Gemarkung Pi. verzeichneten, im Grundbuch von Pi., Band 7, Blatt 183 eingetragenen Grundstücks, im Eigentum des Rechtsvorgängers des Klägers, D. H. über dessen landwirtschaftlichen Betrieb wurde am

25. Oktober 1933 das Entschuldungsverfahren nach dem Gesetz zur Regelung der landwirtschaftlichen Schuldverhältnisse vom 1. Juni 1933 (RGBl. I S. 331, im Folgenden: Schuldenregelungsgesetz) eröffnet und ein entsprechender Vermerk im Grundbuch eingetragen. Als Entschuldungsstelle wurde die Märkische Landschaft, ein Kreditinstitut mit Sitz in Berlin, bestimmt. Am 19. April 1939 wurde die auf Grundbuchblatt 183 eingetragene Parzelle 6.../540, auf der das verfahrensgegenständliche Waldstück lag, mit weiteren, auf demselben Grundbuchblatt geführten Parzellen - insgesamt 52,4998 ha - auf die Märkische Landschaft umgeschrieben und auf Blatt 35... des Grundbuchs von Pi., Band 14, übertragen. Mit Beschluss des Amtsgerichts Be. vom 12. September 1939 wurde das Entschuldungsverfahren eingestellt. Anschließend wurde der Grundbuchvermerk über die Eröffnung des Verfahrens gelöscht.

- 3 1939 und 1942 wurden vom Grundbuchblatt 358 zahlreiche, von der Märkischen Landschaft notariell an den Reichsfiskus (Luftfahrt) veräußerte Parzellen abgeschrieben. Die Märkische Landschaft blieb als Eigentümerin zweier Restflächen der Parzelle 6.../54... im Grundbuch eingetragen. Dabei handelte es sich um die Wegeparzelle 54.../1 (H. Weg, mit 104 m²), die nicht vom Kläger zurückverlangt wird, und um die Waldparzelle 54.../3 (Holzung südlich des H. Weges, mit 81 385 m²), aus der das verfahrensgegenständliche Flurstück hervorgegangen ist. Als die Märkische Landschaft für beide Parzellen zur Grundsteuer für 1939 bis 1942 herangezogen wurde, wies sie mit Schreiben der Märkischen Generallandschaftsdirektion vom 8. Januar 1943 darauf hin, D. H. habe ihr ein Areal von 52,4998 ha lediglich treuhänderisch zu Entschuldungszwecken übereignet, damit sie als Entschuldungsstelle die Befriedigung der Gläubiger aus dem Erlös verkaufter Ländereien durchführe. Inzwischen habe sie dieses Gelände an den Reichsfiskus abgegeben und aufgelassen. Am 12. September 1939 sei das Entschuldungsverfahren eingestellt worden. Steuerverbindlichkeiten fielen dem Betriebsinhaber und nicht der Entschuldungsstelle zur Last, die als öffentliche Behörde im allgemeinen Interesse und ohne eigenen Nutzen handele. Daraufhin wurde im Einheitswertbogen wieder D. H. als Eigentümer eingetragen und der Grundsteuermessbescheid vom 16. September 1942 an ihn umadressiert.

- 4 D. H. verstarb im April 1945 und wurde beerbt von seinem Sohn J. H. da dessen Aufenthalt nicht zu ermitteln war, wurde seine Mutter K. H. als Abwesenheitspflegerin eingesetzt.

- 5 § 1 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über das Bankwesen im Lande Brandenburg vom 13. April 1948 (GVBl. I S. 13 - im Folgenden: Bankengesetz) verbot den Banken und Sparkassen, die bei Kriegsende im Land Brandenburg bestanden hatten, die Wiederaufnahme der Geschäfte. Satz 2 der Vorschrift erstreckte das Verbot auf alle Niederlassungen, Vertretungen und Kassen dieser Kreditinstitute. Nach § 3 des Gesetzes gingen alle in Brandenburg belegenen Vermögenswerte der in § 1 Abs. 1 genannten Kreditinstitute mit Wirkung vom 9. Mai 1945 in das Vermögen des Landes Brandenburg über. Auf der Grundlage des Bankengesetzes wurden die Grundstücke der Filialen der Märkischen Landschaft in Pr., F. und Pe. 1950 und 1952 in Eigentum des Volkes umgeschrieben.

- 6 § 1 Abs. 1 der vom Magistrat von Groß-Berlin beschlossenen Verordnung zur Überführung von Konzernen und sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen in Volkseigentum vom 10. Mai 1949 (VOBl. für Groß-Berlin I S. 112 - im Folgenden: Konzernverordnung) enteignete die im Anhang der Verordnung aufgelisteten Banken, Versicherungsunternehmen, Grundstücksgesellschaften und -eigentümer mit ihrem gesamten Vermögen sowie dem Vermögen der von ihnen abhängigen, in Berlin ansässigen Tochtergesellschaften. Die Märkische Landschaft wurde in Liste A (Banken) unter Nr. 82 aufgeführt. Sie blieb aber weiterhin und auch nach der Umstellung auf das Einheitskataster als Eigentümerin der Parzellen 54.../1 und 54.../3 im Grundbuch eingetragen. Die Parzelle 54.../3 wurde mit Grundsteuermessbescheid des Finanzamts Be. vom 30. Oktober 1950, der an J. H. adressiert war, nachfestgestellt und nachveranlagt.

- 7 Rechtsanwalt und Notar G. erkundigte sich mit Schreiben vom 29. Mai 1952 bei dem Grundbuchamt Fü., ob sich in der Grundakte zum Grundbuchblatt 358 die ihm von der Märkischen Landschaft erteilte Vollmacht vom 16. Dezember 1942 befinde, die ihn ermächtige, über den auf diesem Grundbuchblatt verzeichneten Grundbesitz zu verfügen. Er sei bevollmächtigt, die der Märkischen Landschaft im Entschuldungsverfahren treuhänderisch übereigneten und nicht weiterver-

äußerten Grundstücke wieder an D. H. oder dessen Rechtsnachfolger aufzulassen. Dazu sei er gegenüber den Erben, die nun die Rückauflassung verlangten, auch verpflichtet. Eine eidesstattliche Erklärung des Generallandschaftssyndikus a.D. Dr. R. vom 27. Mai 1952 bestätigte die Erteilung einer entsprechenden Vollmacht am 16. Dezember 1942. Das Amtsgericht Fü. teilte mit Schreiben vom 12. Juni 1952 mit, die Vollmacht befinde sich nicht in der Grundakte, da das Amtsgericht Be. mit sämtlichen Akten 1945 durch Kriegseinwirkung vernichtet worden sei. Zu einer Rückauflassung kam es nicht mehr.

- 8 Bei der Umstellung auf das Einheitskataster erhielt das Grundstück die aktuelle Flurstücksbezeichnung. Als Eigentümer wurde auch auf dem Bestandsblatt 1233 zunächst die Märkische Landschaft eingetragen.
- 9 J. H. wurde mit gerichtlichem Beschluss vom 12. Oktober 1959 auf den 31. Dezember 1945 für tot erklärt. Ausweislich der vorgelegten Erbscheine wurde er von K. H. als Vorerbin sowie, nach deren Ableben 1979, von der Nacherbin U. K. beerbt, die 1987 verstarb und deren Alleinerbe der Kläger ist.
- 10 Am 22. Januar 1962 wurde das verfahrensgegenständliche Grundstück aufgrund Rechtsträgnachweises vom 8. November 1961 in Volkseigentum umgeschrieben. Rechtsträger wurde der staatliche Forstwirtschaftsbetrieb Ko. (später: Forstwirtschaftsbetrieb Fü.). Als Grund der Umschreibung wurde die Gemeinsame Anweisung vom 11. Oktober 1961 angeführt. Später wurde das Grundstück auf das Bestandsblatt 153 (dort Nr. 19) übertragen.
- 11 Im Lastenausgleichsverfahren erklärte Rechtsanwalt und Notar G. in einem Schreiben an das Ausgleichsamt vom 1. Juli 1976, das Grundstück habe seinerzeit zum Zweck des Entschuldungsverfahrens treuhänderisch übereignet werden müssen und nach Durchführung aller Vermessungen zurückübertragen werden sollen. Dazu sei er bevollmächtigt gewesen. Die Rückübertragung sei daran gescheitert, dass die Märkische Landschaft nach dem Krieg praktisch aufgelöst gewesen sei; mit der Teilung Berlins sei außerdem seine eigene Zulassung für das Gebiet von Ost-Berlin und der DDR erloschen. 1978 wurde K. H. Lastenausgleich für das Grundstück bewilligt.

- 12 Der Kläger beantragte mit anwaltlichen Schreiben vom 26. August und 10. September 1990 die Rückübertragung des Grundstücks. Das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen Brandenburg lehnte den Antrag mit Bescheid vom 24. März 2005 ab, da dem Rechtsvorgänger des Klägers bei der Übernahme des Grundstücks in Volkseigentum lediglich ein schuldrechtlicher Rückauflassungsanspruch zugestanden habe. Das anschließende Klageverfahren vor dem Verwaltungsgericht Frankfurt (Oder) - 6 K 457/05 - wurde aufgrund übereinstimmender Erledigungserklärungen eingestellt, nachdem der Beklagte in einem Mediationsverfahren den Ablehnungsbescheid vom 24. März 2005 aufgehoben hatte und die - auch hier - Verfahrensbeteiligten sich mit Vergleich vom 9. April 2008 darauf geeinigt hatten, dass die Berechtigung des Klägers nicht mehr wegen des Treuhandeigentums der Märkischen Landschaft in Frage gestellt werden könne.

- 13 Mit Bescheid vom 3. Juni 2010 lehnte das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen Brandenburg erneut die Rückübertragung des Grundstücks ab. Dabei ging es von einer Legalenteignung durch das Bankengesetz aus.

- 14 Die dagegen erhobene Klage hat das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 22. Mai 2014 abgewiesen und ausgeführt, das Vermögensgesetz sei nach § 1 Abs. 8 Buchst. a VermG nicht anzuwenden. Als schädigende Maßnahme komme nur die Enteignung des Grundstücks selbst in Betracht. Aus einem etwaigen Rückauflassungsanspruch nach dem Schuldenregelungsgesetz könne der Kläger keine Berechtigung ableiten. Ein restitutionsfähiges Anwartschaftsrecht habe nie bestanden. Da das Schuldenregelungsgesetz keine Landabgabe zu treuen Händen vorsehe und die auffindbaren Dokumente keine eindeutigen Rückschlüsse zuließen, sei bereits unklar, ob ein Fall der Übersicherung oder ein Fall des § 71 Schuldenregelungsgesetz vorliege. Jedenfalls sei keine Rückauflassung vorgenommen worden. Schuldrechtliche Rückübereignungsansprüche fielen nicht unter § 2 Abs. 2 VermG. Bezüglich des Grundeigentums bestehe kein Rückübertragungsanspruch, weil eine besatzungshoheitliche Enteignung vorliege. Zwar habe sich der Geltungsbereich des Bankengesetzes vom 13. April 1948 nicht auf die in Berlin ansässige Märkische Landschaft erstreckt.

Die Legalenteignung durch die Konzernverordnung vom 10. Mai 1949 habe aber deren gesamtes Vermögen unabhängig von dessen Belegenheit erfasst. Aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 6. Dezember 1996 - 7 C 9.96 - zu den Grenzen des territorialen Geltungsbereichs der Konzernverordnung folge nichts anderes. Dieses Urteil betreffe die Enteignung eines außerhalb Berlins ansässigen Unternehmens. Auch auf die Reaktion der Steuerbehörden und auf die Stellungnahmen des Grundbuchamtes komme es wegen des jeweils anderen Gegenstandes und Interesses nicht an. Der Vergleich vom 9. April 2008 binde die gerichtliche Beurteilung nicht. Restitutionsberechtigter sei grundsätzlich nur, wer im Schädigungszeitpunkt Grundstückseigentümer gewesen sei. Bei Treuhandverhältnissen habe die Rechtsprechung zwar eine Berechtigung des Treugebers anerkannt, in Fällen, in denen jüdische Verfolgte Vermögenswerte auf nichtjüdische Treuhänder übertragen und durch deren Enteignung verloren hatten, und diese Ausnahme später auch auf den Fall eines Unternehmers erstreckt, der angesichts drohender Enteignung 1945 eine Treuhandabrede getroffen und seinen Wohnsitz nach Westdeutschland verlegt habe. Eine Ausweitung auf sämtliche Fälle treuhänderisch gebundenen Grundstückseigentums sei jedoch nicht angezeigt.

- 15 Mit seiner vom Senat zugelassenen Revision macht der Kläger geltend, das angegriffene Urteil beruhe auf einer Verletzung der Gewährleistung rechtlichen Gehörs, der richterlichen Hinweispflicht sowie der Pflicht zur Amtsaufklärung. Darüber hinaus verletze es § 2 Abs. 2 VermG. Der im Schuldenregelungsgesetz wurzelnde Anspruch auf Rückauflassung des Grundstücks stelle ein eigentumsgleiches Recht dar. Der Kläger sei wirtschaftlich Eigentümer des Grundstücks geblieben und steuerrechtlich als Eigentümer behandelt worden. Die Rückauflassung diene nur dazu, ihm die Buchposition wieder zu verschaffen.

16 Der Kläger beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Frankfurt (Oder) vom 22. Mai 2014 zu ändern, den Bescheid des (früheren) Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen des Landes Brandenburg vom 3. Juni 2010 aufzuheben und den Beklagten zu verpflichten, das im Grundbuch von Ba., Blatt 3841, mit 81 385 m² eingetragene Flurstück ... der Flur ... von Ba. an ihn zurück zu übertragen.

17 Der Beklagte beantragt,

die Revision zurückzuweisen.

18 Er verteidigt das angegriffene Urteil. Ergänzend trägt er vor, es könne nicht sicher festgestellt werden, dass der Rückkaufanspruch unantastbar sei.

19 Die Beigeladene beantragt ebenfalls,

die Revision zurückzuweisen.

20 Sie unterstützt das Vorbringen des Beklagten und macht darüber hinaus geltend, § 71 Schuldenregelungsgesetz sehe nur ein Rückkaufrecht vor. An die Feststellung einer besatzungshoheitlichen Enteignung sei das Revisionsgericht gebunden. Der besatzungshoheitliche Zugriff könne sich auch aus einer Gesamtbetrachtung von Bankengesetz und Konzernverordnung ergeben. Falls von einer Enteignung durch die DDR-Behörden - spätestens 1962 - auszugehen sein sollte, habe im Zeitpunkt der Schädigung kein wirtschaftliches Eigentum der Rechtsnachfolger D. H. mehr bestanden. Die Fortgeltung des Schuldenregelungsgesetzes in der DDR sei zweifelhaft. Wegen der Verfügungsbeschränkungen für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in der DDR habe allenfalls eine gestörte Treuhand vorgelegen, die dem Kläger keine Restitutionsberechtigung vermitteln könne.

21 Zum 27. Januar 2016 ist das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen aufgelöst worden. Das beklagte Land wird seither gemäß § 1 Abs. 7 der Verordnung zur Durchführung des Vermögensgesetzes, des Entschädigungsgesetzes, des Ausgleichleistungsgesetzes und des DDR-Entschädigungserfü-

lungsgesetzes (Vermögensgesetzdurchführungsverordnung - VermGDV) vom 11. Januar 2010 (GVBl. II/10 [Nr. 02]), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 5]), durch das Ministerium der Finanzen des Landes Brandenburg vertreten.

II

- 22 Die zulässige Revision ist begründet. Die Annahme des angegriffenen Urteils, dem Kläger stehe kein Anspruch auf Rückübertragung des Grundstücks zu, beruht auf einer unzutreffenden Anwendung von § 1 Abs. 8 Buchst. a und § 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung offener Vermögensfragen (Vermögensgesetz - VermG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 9. Februar 2005 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. 587 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), und erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 137 Abs. 1, § 144 Abs. 4 VwGO). Eine abschließende Sachentscheidung lassen die nicht wirksam gemäß § 139 Abs. 3 Satz 4 VwGO gerügten Tatsachenfeststellungen des Verwaltungsgerichts nicht zu. Aus ihnen ergibt sich zwar die vermögensrechtliche Berechtigung des Klägers am zurückverlangten Grundstück. Zur Frage, ob Rückübertragungsausschlussgründe vorliegen, wurden jedoch noch keine Feststellungen getroffen. Dazu muss die Sache an das Verwaltungsgericht zurückverwiesen werden (§ 144 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 VwGO).
- 23 1. Im Ansatz zutreffend ist das Verwaltungsgericht davon ausgegangen, dass Gegenstand der begehrten Rückübertragung gemäß § 2 Abs. 2 VermG nur das Grundstückseigentum sein kann, und nicht ein etwaiger Anspruch auf Rückauflassung nach dem Schuldenregelungsgesetz oder die vom Kläger geltend gemachte Rückauflassungsanwartschaft.
- 24 a) § 2 Abs. 2 VermG zählt die restitutionsfähigen Vermögenswerte abschließend auf (BVerwG, Urteil vom 10. Dezember 2003 - 8 C 11.02 - Buchholz 428 § 2 VermG Nr. 77 S. 92). In Bezug auf Immobilien nennt Satz 1 der Vorschrift bebaute und unbebaute Grundstücke, rechtlich selbständige Gebäude und Baulichkeiten sowie Nutzungsrechte und dingliche Rechte an Grundstücken. Grundstücksbezogene Rechte sind danach nur restitutionsfähig, wenn es sich

um Grundeigentum oder davon zu trennende dingliche Rechte handelt. Schuldrechtliche Ansprüche auf das Verschaffen von Grundstückseigentum gehören nicht dazu. Sie stellen keine Vermögenswerte im Sinne der Vorschrift dar (BVerwG, Urteile vom 20. März 1997 - 7 C 62.96 - Buchholz 428 § 2 VermG Nr. 30 S. 39, vom 10. Dezember 2003 - 8 C 11.02 - Buchholz 428 § 2 VermG Nr. 77 S. 92 und vom 23. September 2015 - 8 C 9.14 - AUR 2016, 47 = juris Rn. 20 ff.). Das gilt auch für den hier in Betracht kommenden schuldrechtlichen Anspruch des Treugebers auf Rückübereignung des Treuguts durch den Treuhänder. Ein solcher Eigentumsverschaffungsanspruch wird auch durch § 2 Abs. 2 Satz 2 VermG nicht als restitutionsfähiger Vermögenswert anerkannt. Diese Bestimmung erweitert die Aufzählung des Satzes 1 lediglich um Geldforderungen, die hier nicht in Rede stehen, sowie um das Eigentum oder die Beteiligung an Unternehmen einschließlich ihrer Zweigniederlassungen und Betriebsstätten. Dabei handelt es sich nicht um einzelne Ansprüche, sondern um Sachgesamtheiten oder Bündel von Rechten und Pflichten, die nach § 3 Abs. 1 Satz 3, §§ 6 ff. VermG grundsätzlich nur in ihrer Gesamtheit restituierbar sind.

- 25 b) Wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausführt, steht dem Kläger auch kein restitutionsfähiges dingliches Recht in Gestalt einer Auflassungsanwartschaft zu. Als Vermögenswert im Sinne des § 2 Abs. 2 VermG ist eine solche Anwartschaft nur anzuerkennen, wenn der Rechtserwerb des Auflassungsgläubigers vom Veräußerer nicht mehr vereitelt und das Anwartschaftsrecht nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge auch nicht mehr beeinträchtigt oder vernichtet werden kann. Dazu müssen sämtliche Eintragungsvoraussetzungen erfüllt sein (BVerwG, Urteile vom 20. März 1997 - 7 C 62.96 - Buchholz 428 § 2 VermG Nr. 30 S. 39 f., vom 10. Dezember 2003 - 8 C 11.02 - Buchholz 428 § 2 VermG Nr. 77 S. 92 f. und vom 21. Juni 2006 - 8 C 19.05 - Buchholz 428 § 1 Abs. 1 VermG Nr. 25 Rn. 18 f.). Hier fehlt nach den Tatsachenfeststellungen der Vorinstanz schon die Auflassungserklärung.
- 26 Diese Feststellungen binden die revisionsgerichtliche Beurteilung gemäß § 137 Abs. 2 VwGO, weil sie nicht mit wirksamen, den Darlegungsanforderungen des § 139 Abs. 3 Satz 4 VwGO genügenden Verfahrensrügen angegriffen wurden. Eine Verletzung der richterlichen Hinweispflicht wurde nicht substantiiert gel-

tend gemacht, weil der Kläger einräumt, dass der erforderliche Hinweis im vorletzten Verhandlungstermin vor dem Verwaltungsgericht erteilt wurde. Eine Gehörsverletzung ist nicht dargetan, weil der Kläger nicht dargelegt hat, aus welchen Gründen er in den verbleibenden zwei Wochen bis zum letzten Verhandlungstermin vor dem Verwaltungsgericht die beiden von ihm verwahrten Aktenordner nicht sichten und gegebenenfalls vorlegen und seinen Vortrag sachgemäß ergänzen konnte. Die Aufklärungsrüge geht ebenfalls fehl, weil nicht dargelegt wurde, aus welchen Gründen das Verwaltungsgericht ohne einen förmlichen Beweisantrag und ohne substantiierten Vortrag zur Entscheidungserheblichkeit des Inhalts der beiden vom Kläger verwahrten Ordner zur weiteren Sachaufklärung von Amts wegen verpflichtet gewesen wäre.

- 27 Unabhängig davon könnte selbst eine unzerstörbare Auflassungsanwartschaft hier keinen Rückübertragungsanspruch begründen, weil sie durch die Überführung des Grundstücks in Volkseigentum nur mittelbar geschädigt worden wäre. Der allein in Betracht kommende Tatbestand der entschädigungslosen Enteignung gemäß § 1 Abs. 1 Buchst. a VermG setzt einen gezielten Zugriff auf das geschädigte Recht voraus. Daran fehlt es bei einer Auflassungsanwartschaft ebenso wie bei beschränkt dinglichen Rechten, wenn Gegenstand des Zugriffs das Eigentum am Grundstück selbst, nicht aber das darauf bezogene Recht war (BVerwG, Urteil vom 21. Juni 2006 - 8 C 19.05 - Buchholz 428 § 1 Abs. 1 VermG Nr. 25 Rn. 18 f.).
- 28 2. Zu Unrecht verneint das angegriffene Urteil jedoch eine dem Anwendungsbereich des Vermögensgesetzes unterfallende Schädigung des Grundstückseigentums. Seiner Erwägung, das Vermögensgesetz greife wegen einer besatzungshoheitlichen Enteignung nach § 1 Abs. 8 Buchst. a VermG nicht ein, liegt die unrichtige Annahme einer Legalenteignung zugrunde, die ihrerseits auf einer fehlerhaften Anwendung des vermögensrechtlichen, faktischen Enteignungsbegriffs beruht. Bei zutreffender Anwendung dieses Enteignungsbegriffs ergibt sich, dass das Grundstück erst mit seiner Umschreibung im Grundbuch 1962 enteignet wurde, ohne dass die Enteignung der Besatzungsmacht noch zuzurechnen war.

- 29 a) Der Begriff der Enteignung ist in § 1 Abs. 8 Buchst. a VermG ebenso wie auch sonst im Vermögensgesetz mit Blick auf dessen Wiedergutmachungszweck vornehmlich nach faktischen Kriterien zu bestimmen. Er setzt weder eine bestimmte Form der Enteignung noch deren Rechtmäßigkeit oder Wirksamkeit nach damaligem Recht voraus. Vielmehr genügt, dass der frühere Eigentümer durch hierauf gerichtete staatliche Maßnahmen vollständig und endgültig aus seinem Eigentum verdrängt worden ist. Der Zeitpunkt der faktischen Enteignung ist derjenige, in dem die Entziehung des Eigentums am jeweiligen Vermögenswert in der Rechtswirklichkeit erstmals greifbar zum Ausdruck kam (BVerwG, Urteile vom 6. Dezember 1996 - 7 C 9.96 - Buchholz 428 § 1 VermG Nr. 96 S. 294 f. und vom 27. Februar 1997 - 7 C 42.96 - Buchholz 428 § 1 VermG Nr. 106 S. 321, je m.w.N.). Die Maßgeblichkeit faktischer Kriterien schließt es aus, bei Enteignungsvorschriften allein auf deren Wortlaut abzustellen und die Anwendungspraxis außer Acht zu lassen. Wenn eine Enteignungsmaßnahme sich nicht hinreichend deutlich auf das gesamte Vermögen eines Eigentümers, sondern nur auf bestimmte Teile dieses Vermögens bezog und auf andere Teile erst später tatsächlich zugegriffen wurde, ist von einer sukzessiven Enteignung auszugehen (vgl. BVerwG, Urteil vom 6. Dezember 1996 - 7 C 9.96 - Buchholz 428 § 1 VermG Nr. 96 S. 295).
- 30 b) Das Verwaltungsgericht hat eine Enteignung des verfahrensgegenständlichen Grundstücks - schon - durch das Bankengesetz revisionsrechtlich fehlerfrei verneint. Wegen des systematischen Zusammenhangs von § 3 und § 1 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Bankengesetzes ist es davon ausgegangen, die in § 3 geregelte Enteignung habe nur Kreditinstitute mit Sitz im Land Brandenburg und deren Filialen erfasst und sich nicht auf Kreditinstitute mit Sitz außerhalb Brandenburgs wie die Märkische Landschaft mit Sitz in Berlin erstreckt, selbst wenn diese - wie die Märkische Landschaft - über Zweigstellen in Brandenburg verfügten. Die verwaltungsgerichtliche Auslegung ist der revisionsrechtlichen Beurteilung zugrunde zu legen, weil das Bankengesetz als vorkonstitutionelles, von einem deutschen Rechtsetzungsorgan als Landesgesetz erlassenes und nicht nach Art. 124 f. GG als Bundesrecht fortgeltendes Gesetz nach § 137 Abs. 1 VwGO nicht revisibel ist. Unabhängig davon war eine etwa vom Gesetzgeber beabsichtigte Einbeziehung der in Brandenburg belegenen Grundstücke

der in Berlin ansässigen Märkischen Landschaft jedenfalls in der Rechtswirklichkeit nicht hinreichend deutlich zum Ausdruck gekommen. Die Annahme des Verwaltungsgerichts, es sei im Vollzug des Bankengesetzes nicht zu einem faktischen enteignenden Zugriff auf das verfahrensgegenständliche Grundstück gekommen, ist revisionsrechtlich ebenfalls fehlerfrei. Nach den bindenden Feststellungen der Vorinstanz, die sich auf die beigezogenen Archivmaterialien stützen, wurden lediglich die Grundstücke der Zweigniederlassungen der Märkischen Landschaft in Pe., Pr. und F. in der Zeit von 1950 bis 1952 in Volkseigentum überführt, während auf das Waldgrundstück nicht zugegriffen wurde, weil es als Eigentum der Berliner Hauptniederlassung der Märkischen Landschaft im Grundbuch eingetragen war.

- 31 c) Revisionsrechtlich zu beanstanden ist jedoch die Annahme des angegriffenen Urteils, das Grundstück sei mit Wirksamwerden der Konzernverordnung des Magistrats von Groß-Berlin enteignet worden. Sie knüpft nicht an die Erkennbarkeit der Enteignung des konkreten Vermögenswertes in der Rechtswirklichkeit an, sondern geht unzutreffend von einer Legalenteignung aus, für die sie allein auf den Wortlaut der Verordnung abstellt. Für den faktischen Enteignungsbegriff maßgebliche, die Rechtswirklichkeit prägende Umstände blendet sie aus. Dazu zählen die allgemeinkundige historische Situation in Berlin bei Erlass der Verordnung, insbesondere die durch die Berlin-Blockade verfestigte politische und administrative Teilung von Westsektoren und Sowjetsektor und die durch diese Teilung beeinflusste Handhabung der Konzernverordnung in der Praxis. Beides sprach für einen auf das Stadtgebiet begrenzten Geltungsanspruch und einen noch begrenzteren, im Wesentlichen auf den sowjetischen Sektor beschränkten tatsächlichen Vollzug (vgl. BVerwG, Urteil vom 6. Dezember 1996 - 7 C 9.96 - Buchholz 428 § 1 VermG Nr. 96 S. 295; Beschluss vom 11. Dezember 1996 - 7 B 294.96 - Buchholz 428 § 1 VermG Nr. 97 S. 301). Diese Umstände konnte das Verwaltungsgericht nicht deshalb ausblenden, weil das eben zitierte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 6. Dezember 1996 das Grundeigentum eines Münchener Unternehmens betraf. Ob eine faktische Enteignung durch die Konzernverordnung wegen einer territorialen Beschränkung ihres Geltungsanspruchs und ihrer Durchsetzung auf (Ost-)Berlin zu ver-

neinen war, hing vom Vorliegen einer solchen Beschränkung, aber nicht von deren Erheblichkeit in einem bereits entschiedenen anderen Fall ab.

- 32 Bei zutreffender Anwendung des faktischen Enteignungsbegriffs hätte die Vorinstanz eine Enteignung des Grundstücks durch die Konzernverordnung verneinen müssen. Dass § 1 der Verordnung die in den Listen A bis C aufgeführten Unternehmen "mit ihrem gesamten Vermögen" enteignete und die Märkische Landschaft Berlin in der (Enteignungs-)Liste A (Banken) unter Nr. 82 aufgeführt war, belegt noch keinen enteignenden Zugriff auf einzelne ihr gehörende, außerhalb Berlins belegene Vermögenswerte. Vielmehr deutete schon § 1 der Verordnung mit dem Verbot jeder weiteren Tätigkeit "in Groß-Berlin" und der Enteignung nur der "in Berlin ansässigen" Tochtergesellschaften auf eine territoriale Beschränkung seines Geltungsanspruchs hin. Dafür sprach weiter, dass der Magistrat von Groß-Berlin Hoheitsgewalt nur im Stadtgebiet beanspruchte und sie nur im sowjetischen Sektor, nicht jedoch in den Westsektoren ausüben konnte. Schließlich sprach dafür, dass die Enteignungsgesetzgebung in den Ländern der sowjetischen Besatzungszone bei Erlass der Konzernverordnung vom 10. Mai 1949 bereits seit mehr als einem Jahr abgeschlossen war und der Konzernverordnung insoweit nur noch ergänzende Funktion zukam (BVerwG, Urteil vom 6. Dezember 1996 - 7 C 9.96 - Buchholz 428 § 1 VermG Nr. 96 S. 295 f.). Die von der Konzernverordnung betroffenen Unternehmen mussten sich daher hinsichtlich ihres außerhalb Berlins belegenen Grundbesitzes erst bei einem konkreten tatsächlichen Zugriff auf diesen Besitz als enteignet ansehen (vgl. BVerwG, Urteil vom 6. Dezember 1996 - 7 C 9.96 - Buchholz 428 § 1 VermG Nr. 96 S. 297; zu einem solchen Fall vgl. Beschluss vom 11. Dezember 1996 - 7 B 294.96 - Buchholz 428 § 1 VermG Nr. 97 S. 301 f.). Ob die Märkische Landschaft dies zutreffend erkannte, ist unerheblich. Entscheidend ist allein, wann sie bei objektiver Betrachtung von einer Enteignung ausgehen musste, weil die Entziehung ihres Eigentums an dem außerhalb Berlins belegenen Grundstück in der Rechtswirklichkeit erkennbar geworden war.
- 33 Dass im Vollzug der Konzernverordnung tatsächlich auf das Grundstück zugegriffen worden wäre, hat das Verwaltungsgericht nicht festgestellt. Aus den von ihm in Bezug genommenen Unterlagen ergibt sich ein solcher Zugriff ebenfalls

nicht. Dort ist lediglich eine Übergabe des im sowjetischen Sektor Berlins belegenen Grundbesitzes der Märkischen Landschaft gemäß Schreiben vom 3. Februar 1948 dokumentiert (vgl. die Anlage 2 zum - nicht in den Akten enthaltenen - Brief an die Deutsche Treuhandstelle zur Verwaltung des sequestrierten und beschlagnahmten Vermögens im sowjetischen Besatzungssektor der Stadt Berlin vom 29. April 1948, Blatt 266 des 4. Bandes der Verwaltungsvorgänge des Beklagten - L.Fin.Verw. 4908 -).

- 34 Aus der von der Beigeladenen angeregten Gesamtbetrachtung des Bankengesetzes und der Konzernverordnung ergibt sich nichts anderes. Die Konzernverordnung konnte ihre Funktion, die Enteignungsgesetze der Länder in der sowjetischen Besatzungszone zu ergänzen, wegen der räumlichen Beschränkung ihres Geltungsbereichs und ihrer Durchsetzung auf (Ost-)Berlin nicht uneingeschränkt erfüllen. Von der Möglichkeit, Enteignungslücken in Brandenburg durch den faktischen Zugriff auf dort belegene Grundstücke Berliner Kreditinstitute zu schließen, wurde nach den bindenden Tatsachenfeststellungen des Verwaltungsgerichts jedenfalls in Bezug auf das verfahrensgegenständliche Grundstück während der Besatzungszeit kein Gebrauch gemacht.
- 35 d) Die Überführung des Grundstücks in Volkseigentum nach dem Ende der Besatzungszeit war nicht mehr der sowjetischen Besatzungsmacht zuzurechnen. Die Enteignung eines Vermögenswertes durch deutsche Stellen nach der Gründung der DDR fällt nur unter § 1 Abs. 8 Buchst. a VermG, wenn sie bereits vor der Gründung der DDR unter der Oberhoheit der sowjetischen Besatzungsmacht und mit deren genereller Billigung in einer Weise in die Wege geleitet worden war, die die Verantwortung der Besatzungsmacht für den weiteren Vollzug durch die deutschen Stellen begründete (BVerwG, Urteile vom 6. Dezember 1996 - 7 C 9.96 - Buchholz 428 § 1 VermG Nr. 96 S. 298 f. und vom 2. Februar 2000 - 8 C 15.99 - Buchholz 428 § 1 Abs. 8 VermG Nr. 10 S. 37 f.). Das ist hier nicht geschehen.
- 36 Eine Nacherfassung des Grundstücks unter Bezugnahme auf die Banken- oder Konzernenteignung hat nach den bindenden verwaltungsgerichtlichen Feststellungen nicht stattgefunden. In den 1950er Jahren wurden nur die Filialgrund-

stücke der Märkischen Landschaft in Brandenburg in Volkseigentum umgeschrieben. Ein Zugriff auf das verfahrensgegenständliche Grundstück blieb aus. Vielmehr wurde die Märkische Landschaft nach der Umstellung auf das Einheitskataster erneut als Eigentümerin eingetragen und J. H. in den 1950er Jahren zur Grundsteuer veranlagt.

- 37 Erst aufgrund des Rechtsträgersnachweises zugunsten der staatlichen Forstverwaltung und der anschließenden Umschreibung des Grundstücks in Volkseigentum 1962 musste die Märkische Landschaft sich als enteignet betrachten. Das gilt auch, wenn die Bewirtschaftung des Grundstücks - wie die Beigeladene annimmt - schon in den 1950er Jahren durch den staatlichen Forstwirtschaftsbetrieb Ko. übernommen worden sein sollte. Eine solche Maßnahme hätte zwar die Märkische Landschaft in ihrem Eigentum beeinträchtigt, sie aber noch nicht vollständig und endgültig daraus verdrängt. Dies geschah erst mit der Grundbuchumschreibung aufgrund des zuvor erteilten Rechtsträgersnachweises.
- 38 Trotz der Bezugnahme auf die Gemeinsame Anweisung vom 11. Oktober 1961 handelte es sich bei der Umschreibung nicht um eine Grundbuchberichtigung ohne enteignenden Charakter. Sie läge nur vor, wenn die DDR-Behörden davon ausgegangen wären, das Grundstück stehe materiell-rechtlich bereits in staatlichem Eigentum (vgl. BGH, Urteil vom 7. Dezember 2012 - V ZR 180/11 - NJW 2013, 1236 = juris Rn. 15). Das war jedoch ausweislich der staatlichen Behandlung des Grundstücks als Privateigentum in den 1950er Jahren nicht der Fall. Aus den verwaltungsgerichtlichen Feststellungen ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Märkische Landschaft irrtümlich als staatliche Körperschaft angesehen worden wäre. Ihre Behandlung bei der Konzernenteignung spricht vielmehr dafür, dass ihre Rechtsstellung als öffentlich-rechtlich verfasstes, aber nicht staatseigenes Kreditinstitut den Behörden bekannt war. Unabhängig davon ergibt sich schon aus der Grundsteuerveranlagung J. H. in den 1950er Jahren, dass die DDR-Behörden nach wie vor vom Bestehen privaten Eigentums am Grundstück ausgingen.
- 39 Dessen Überführung in Volkseigentum 1962 war nicht von einem fortdauernden Vollzugsauftrag der sowjetischen Besatzungsmacht gedeckt. Dazu hätte die

Enteignung Teil einer von der Besatzungsmacht bereits vor der Gründung der DDR eingeleiteten und gegenständlich sowie sachlich vorgeformten Enteignungsaktion sein müssen (vgl. BVerwG, Urteile vom 6. Dezember 1996 - 7 C 9.96 - Buchholz 428 § 1 VermG Nr. 96 S. 298 f. und vom 2. Februar 2000 - 8 C 15.99 - Buchholz 428 § 1 Abs. 8 VermG Nr. 10 S. 37 f., je m.w.N.). Das war nicht der Fall. Die besatzungshoheitliche Konzernverordnung ließ aus den oben dargelegten Gründen keinen hinreichend klaren Enteignungs- und Vollzugsauftrag für Grundstücke außerhalb Berlins erkennen. Die Grundbuchumschreibung wurde auch nicht auf die Konzernverordnung oder andere besatzungshoheitliche Vorschriften gestützt, sondern auf die Gemeinsame Anweisung vom 11. Oktober 1961, die keinen Bezug zum Besatzungsrecht aufwies.

- 40 3. Die Erwägung des Verwaltungsgerichts, der Kläger sei nicht Berechtigter im Sinne des § 2 Abs. 1 VermG, hält der revisionsrechtlichen Prüfung ebenfalls nicht stand. Fehlerhaft ist sowohl die Annahme, ein Treugeber könne nur bei verfolgungs- oder ausreisebedingt begründeter Treuhand anstelle des Treuhänders berechtigt sein, als auch die Annahme, im Zeitpunkt der Enteignung habe kein Treuhandverhältnis bestanden, dem zufolge der damaligen Rechtsvorgängerin des Klägers - K. H. - das wirtschaftliche Eigentum am Grundstück zustand.
- 41 a) Berechtigter gemäß § 2 Abs. 1 VermG ist derjenige, dem der Vermögenswert im Zeitpunkt der Schädigung gehörte. Bei Grundstücksenteignungen ist dies grundsätzlich der im Grundbuch eingetragene Eigentümer. Hatte er das Eigentum lediglich als Treuhänder inne, kann stattdessen der Treugeber vermögensrechtlich Berechtigter sein. Die Voraussetzungen dafür sind nach dem jeweiligen Schädigungstatbestand und dem Sinn und Zweck der vermögensrechtlichen Vorschriften zu bestimmen.
- 42 Das von der Vorinstanz für maßgeblich gehaltene Erfordernis einer verfolgungsbedingten Treuhand gilt nur für Schädigungen gemäß § 1 Abs. 6 VermG. Es ergibt sich aus dem Tatbestandsmerkmal verfolgungsbedingten Vermögensverlusts (vgl. BVerwG, Urteil vom 23. September 2004 - 7 C 23.03 - BVerwGE 122, 85 <87 f.> m.w.N.). Auf den hier allein in Betracht kommenden

Schädigungstatbestand des § 1 Abs. 1 Buchst. a VermG ist es nicht zu übertragen. Ebenso wenig ist es in dessen Anwendungsbereich durch ein Erfordernis ausreisebedingter Treuhand zu ersetzen. § 1 Abs. 1 Buchst. a VermG verlangt lediglich eine gezielte Enteignung, für die keine Entschädigung vorgesehen war und gezahlt wurde. Weitere Unrechtsmerkmale werden nicht vorausgesetzt (BVerwG, Urteil vom 29. März 2006 - 8 C 19.04 - BVerwGE 125, 353 Rn. 25) und dürfen auch für eine Berechtigung des Treugebers nicht gefordert werden.

- 43 Nach dem Wiedergutmachungszweck des Vermögensgesetzes kommt es für die Berechtigung des Treugebers oder Treuhänders darauf an, bei welchem von beiden der wiedergutzumachende Vermögensverlust eingetreten ist. Grundsätzlich ist von der vermögensrechtlichen Berechtigung des Treuhänders auszugehen, der durch die Schädigung das - lediglich schuldrechtlich treuhänderisch gebundene - Eigentum am Vermögenswert verloren hat. Er kann vom Treugeber darauf in Anspruch genommen werden, Restitutionsansprüche durchzusetzen und das Treugut anschließend nach Maßgabe des Treuhandverhältnisses herauszugeben. Eine vermögensrechtliche Berechtigung des Treugebers anstelle des Treuhänders ist aus dem Gesetzeszweck nur zu begründen, wenn die wirtschaftliche Schädigung allein in der Person des Treugebers eingetreten war. Das setzt voraus, dass der Treugeber sein Eigentum am Vermögenswert im Rahmen einer uneigennütigen (Verwaltungs-)Treuhand (dazu vgl. Bassenge, in: Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, 75. Aufl. 2016, § 903 Rn. 35; Ganter, Münchener Kommentar zur Insolvenzordnung - MüKo InsO, § 47 Rn. 354 f., 360) auf den Treuhänder übertragen hatte und im Zeitpunkt der Schädigung kraft dieses Treuhandverhältnisses wirtschaftlicher Eigentümer des Vermögenswertes war (BVerwG, Urteil vom 16. August 2006 - 8 C 16.05 - Buchholz 428 § 2 VermG Nr. 85 LS u. Rn. 27; zur fehlenden Berechtigung des Treugebers bei bloßer Erwerbstreuhand vgl. BVerwG, Urteil vom 10. Dezember 2003 - 8 C 11.02 - Buchholz 428 § 2 VermG Nr. 77). Die Anknüpfung an das wirtschaftliche Eigentum des Treugebers trägt der parallelen Zwecksetzung und dem funktionalen Zusammenhang von vermögensrechtlichen Vorschriften und Lastenausgleichsregelungen Rechnung. Letztere behandeln ebenfalls den juristischen oder wirtschaftlichen Eigentümer als Geschädigten (vgl. § 229 Abs. 2 Lastenausgleichsgesetz - LAG) und gewähren

Leistungen, die bei späterer Rückübertragung des betroffenen Vermögenswerts zu Rückzahlungspflichten des Lastenausgleichsberechtigten führen können (BVerwG, Urteil vom 16. August 2006 - 8 C 16.05 - Buchholz 428 § 2 VermG Nr. 85 Rn. 28).

- 44 Im maßgeblichen Schädigungszeitpunkt stand das wirtschaftliche Eigentum am treuhänderisch übertragenen Vermögenswert dem Treugeber zu, wenn er diejenige wirtschaftliche Herrschaft über das Treugut ausübte, deren gewöhnlicher Ausdruck das Eigentum ist (BVerwG, Urteil vom 10. Dezember 1959 - 3 C 111.58 - NJW 1960, 645 m.w.N.). Dazu musste er im Innenverhältnis zum Treuhänder berechtigt sein, allein und uneingeschränkt über den Vermögenswert zu verfügen, sodass dem Treuhänder nur der formale Rechtstitel des Eigentums blieb (BVerwG, Urteil vom 16. August 2006 - 8 C 16.05 - Buchholz 428 § 2 VermG Nr. 85 Rn. 27) und er verpflichtet war, den Vermögenswert auf Verlangen des Treugebers jederzeit an diesen zurück zu übereignen.
- 45 b) Im Zeitpunkt der Grundstücksenteignung 1962 bestand zwischen der Märkischen Landschaft und den Erben nach D. H. ein solches uneigennütziges Treuhandverhältnis, kraft dessen die Märkische Landschaft auf Verlangen der Erben, denen das wirtschaftliche Eigentum am Grundstück zustand, zu dessen Rückübereignung verpflichtet war. Die gegenteilige Auffassung des angegriffenen Urteils beruht auf einer fehlerhaften Anwendung des revisiblen, vom Eigentumsbegriff des § 903 BGB umfassten Begriffs des Treuhandeigentums sowie des Schuldenregelungsgesetzes, das wegen seiner einheitlichen Fortgeltung in mindestens einer Besatzungszone (vgl. die Regierungsbegründung des Entwurfs des Bundesgesetzes zur Abwicklung der landwirtschaftlichen Entschuldung <Entschuldungsgesetz> vom 25. März 1952 <BGBl. I S. 203> BT-Drs. 1/2526 S. 5 unter I.) gemäß Art. 125 Nr. 1 i.V.m. Art. 74 Nr. 17 GG und Art. 72 Abs. 1 GG a.F. zum revisiblen Bundesrecht im Sinne des § 137 Abs. 1 VwGO zählt.
- 46 aa) Mit der Landabgabe gemäß § 9 Abs. 1 Buchst. b, §§ 66 ff. des Schuldenregelungsgesetzes wurde eine uneigennützig-echte, durch Vollrechtsübertragung gekennzeichnete Treuhand begründet (zu diesem Begriff vgl. Bassenge,

in: Palandt, BGB, § 903 Rn. 33 ff., 40; Ganter, MüKo InsO § 47 Rn. 356b und 356c). Der verschuldete Landwirt - hier D. H. - übertrug das Eigentum an Grundstücken, die sich zu Siedlungszwecken eigneten, auf eine gerichtlich ernannte Entschuldungsstelle - hier die Märkische Landschaft -, die aufgrund der Ernennung in amtlicher Eigenschaft unter der Aufsicht des Amtsgerichts sowie des später dort eingerichteten Entschuldungsamtes tätig war (vgl. Harmening/Pätzold, Die landwirtschaftliche Schuldenregelung, 2. Aufl. 1936, § 5, zu Art. 4 der 6. DurchfVO zum Schuldenregelungsgesetz sowie § 5 Rn. 4: wie ein Konkurs- oder Vergleichsverwalter). Sie hatte einen amtsgerichtlich zu bestätigenden Entschuldungsplan aufzustellen, das abgegebene Land im Interesse des abgebenden Landwirts gemäß § 71 des Schuldenregelungsgesetzes zu veräußern und den Erlös zur Rückführung der Belastungen des landwirtschaftlichen Betriebs zu verwenden (vgl. Harmening/Pätzold a.a.O. §§ 66, 68, Anm. zu § 70 a.E.). Ihre Vergütung wurde gemäß § 59 des Schuldenregelungsgesetzes aus der Reichskasse finanziert und richtete sich nach der Größe des zu entschuldenden Betriebs.

- 47 Bei einer Einstellung des Entschuldungsverfahrens wegen der Erledigung des gesetzlichen Zwecks der Treuhand - sei es wegen Erreichens der angestrebten Entschuldung, sei es wegen ihrer Unmöglichkeit oder wegen der Zurücknahme des Entschuldungsantrags (§ 21 des Schuldenregelungsgesetzes; Ersteres oder Letzteres hier naheliegend wegen der dem Einstellungsbeschluss vom 12. September 1939 vorausgehenden, unter dem 8. Juli 1942 vom Finanzamt Be. aufgelisteten Veräußerung von mehr als 300 ha Land durch D. H. selbst; vgl. Bl. 63 des 1. Bandes der Verwaltungsvorgänge des Beklagten - L.Fin.Verw. 4908 <14>) - war die Entschuldungsstelle zur Rückübereignung der abgegebenen Grundstücke verpflichtet, die sie noch nicht weiterveräußert hatte und die wegen der Erledigung des Verfahrenszwecks nicht mehr zur Entschuldung benötigt wurden. Das ergibt sich aus der gesetzlichen Zweckbindung der Eigentumsübertragung im Rahmen der Landabgabe und aus dem systematischen Zusammenhang der §§ 66 ff. des Schuldenregelungsgesetzes. Es lag in der Konsequenz der gesetzlichen Konzeption der uneigennützigen Treuhand, dass die Entschuldungsstelle die (nur rückblickend und deshalb nicht im verwaltungsgerichtlichen Sinne einer Übersicherung) "zu viel" abgegebenen Flächen

nicht im eigenen Interesse vereinnahmen oder veräußern durfte, sondern zurückgeben musste.

- 48 bb) Die Rückübereignung nicht mehr zur Entschuldung benötigter Grundstücke konnte jederzeit verlangt werden; sie war insbesondere nicht - wie im Falle eines Rückkaufs - von der Rückzahlung eines Entgelts abhängig. Aus den Feststellungen des Verwaltungsgerichts ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Märkische Landschaft das abgegebene Land gegen Entgelt oder Schuldübernahme erhalten hätte. Vielmehr ist das Verwaltungsgericht in Übereinstimmung mit der Darstellung der Märkischen Generallandschaft im Schreiben vom 8. Januar 1943 davon ausgegangen, dass die Parzellen der Märkischen Landschaft in ihrer amtlichen Funktion als Entschuldungsstelle übereignet und von ihr für Rechnung D. H. weiterveräußert wurden, um (erst) den Erlös zur Zurückführung seiner Verbindlichkeiten zu verwenden. Dies erklärt, weshalb D. H. bezüglich der nicht weiterveräußerten Parzellen steuerlich weiterhin als Eigentümer behandelt wurde.
- 49 Aus dem Regelungszusammenhang von § 71 und § 68 des Schuldenregelungsgesetzes ergibt sich ebenfalls keine Entgeltlichkeit der Landabgabe. Nach § 71 Satz 1 war dabei lediglich ein Wertansatz für die abzugebenden Flächen zu vereinbaren; die Rückführung der Verbindlichkeiten bei der Weiterveräußerung des Landes sollte nach § 68 Satz 1 möglichst durch Schuldübernahme (des Erwerbers) geschehen. Dass § 68 sich nicht auf die Landabgabe, sondern auf die Weiterveräußerung bezieht, ergibt sich aus seinem Wortlaut, der vom übernommenen Land spricht, und aus dem Zusammenhang mit § 67 Satz 2, der die Kreditausstattung von Siedlungsgesellschaften als potentiellen Erwerb des weiter zu veräußernden Landes betrifft. Eine Entgeltlichkeit der Rückübereignung "zu viel" abgegebener Flächen nach Erledigung des Entschuldungsverfahrens folgt auch nicht aus § 71 Satz 4. Er eröffnet dem Landwirt im Rahmen des Entschuldungsverfahrens die Möglichkeit, bei der planmäßigen Weiterveräußerung der abgegebenen Flächen selbst als Käufer aufzutreten, um sich ein Restgut als Existenzgrundlage zu sichern. Die Vorschrift regelt also nicht die Rückübereignung von Flächen nach Erledigung des Verfahrens. Aus dem Umstand, dass die von Rechtsanwalt und Notar G. zitierte und von Gene-

rallandschaftssyndikus a.D. Dr. R. bestätigte Vollmacht vom 16. Dezember 1942 zum Verkauf und zur Auflassung von Grundstücken ermächtigt, folgt noch nicht, dass die Rückübereignung nicht mehr zur Entschuldung benötigter Grundstücke nur aufgrund Kaufvertrages geschehen sollte oder durfte. Nach dem von Dr. R. eidesstattlich bestätigten Wortlaut der Vollmacht deckte diese Grundstücksgeschäfte bezüglich des gesamten auf Grundbuchblatt 358 umgeschriebenen - und bis auf die beiden Restparzellen von der Märkischen Landschaft weiterveräußerten - Grundbesitzes ab. Damit ermächtigte sie sowohl zu dinglichen Verfügungen aufgrund von Kaufverträgen als auch zur Rückgabe nicht mehr zu veräußernder Parzellen.

- 50 Die Erledigung des Entschuldungsverfahrens D. H. ist durch die im Grundbuch eingetragene amtsgerichtliche Einstellung des Verfahrens dokumentiert. Das verfahrensgegenständliche Restgrundstück musste wegen des Wegfalls des gesetzlichen Zwecks seiner treuhänderischen Übereignung unentgeltlich an den Treugeber zurückübereignet werden. Dass dies nicht vor Kriegsende geschah, spricht nicht gegen das Bestehen des Anspruchs, zumal eine Rückübereignung erst nach Trennvermessung und Abschreibung der weiterveräußerten Parzelle 540/2 im Dezember 1942 möglich gewesen wäre.
- 51 cc) Der auch von den damaligen Vertretern der Märkischen Landschaft bejahte Rückübereignungsanspruch des Treugebers und seiner Erben bestand im Zeitpunkt der Enteignung des Grundstücks noch fort. Dafür kommt es nicht auf die Fortgeltung des Schuldenregelungsgesetzes in der DDR an. Der Anspruch aus dem auf seiner Grundlage entstandenen Treuhandverhältnis erlosch selbst bei einem späteren Außerkrafttreten des Gesetzes nicht.
- 52 Im Schädigungszeitpunkt stand den Erben nach D. H. das wirtschaftliche Eigentum am zurückverlangten Restgrundstück zu. Dass das Grundstückseigentum in ihrem wirtschaftlichen Interesse verwaltet wurde, ergibt sich aus dem Schreiben der Märkischen Generallandschaftsdirektion vom 8. Januar 1943 und wird durch ihre Veranlagung zur Grundsteuer bestätigt. Mit der Einstellung des Entschuldungsverfahrens und dem Wegfall des Zwecks der treuhänderischen Übereignung war die rechtliche Grundlage für Beschränkungen der Verfügungs-

befugnisse des Treugebers im Innenverhältnis zur Märkischen Landschaft entfallen. Das wirtschaftliche Eigentum stand den Erben D. H. im Zeitpunkt der Enteignung allein und uneingeschränkt zu. Etwaige in der DDR geltende Verfügungsbeschränkungen für land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz änderten daran nichts. Sie bestimmten den Inhalt und den Umfang des damaligen Eigentums am Grundstück, sagen aber nichts darüber aus, ob das nach Maßgabe der Rechtsordnung und Rechtspraxis der DDR bestehende Eigentum im Treuhandverhältnis wirtschaftlich dem Treugeber oder dem Treuhänder zugeordnet war.

- 53 4. Das angegriffene Urteil erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig.
- 54 Der geltend gemachte Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums am Grundstück kann sich aus § 3 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 Buchst. a VermG ergeben. § 3 Abs. 1 Satz 3 VermG schließt hier die Einzelrestitution nicht aus. § 6 VermG greift nicht ein, weil D. H. das Eigentum am Grundstück bereits vor einer möglichen Schädigung seines landwirtschaftlichen Unternehmens auf die Märkische Landschaft übertragen hatte und deren Enteignung 1962 nur das Grundstück und nicht das gesamte Unternehmen betraf. Eine Unternehmensenteignung ist auch nicht damit zu begründen, dass zumindest das wirtschaftliche Eigentum am Grundstück zum landwirtschaftlichen Unternehmen D. H. gehörte und von dessen möglicher Enteignung nach 1945 mit betroffen gewesen wäre. Für die Beurteilung, ob das Grundstück im Zuge einer Unternehmensenteignung geschädigt wurde, ist auf die Entziehung des Eigentumsrechts abzustellen, das auch in Treuhandfällen den Gegenstand der Schädigung und des damit korrespondierenden Rückübertragungsanspruchs bildet. Auf das wirtschaftliche Eigentum kommt es nur für die Frage an, ob die Schädigung des treuhänderisch gehaltenen Eigentumsrechts eine vermögensrechtliche Berechtigung des Treuhänders oder des Treugebers begründet.
- 55 Die Tatbestandsvoraussetzungen einer entschädigungslosen Enteignung im Sinne des § 1 Abs. 1 Buchst. a VermG sind erfüllt, weil keine Entschädigung für das 1962 in Volkseigentum überführte Grundstück gezahlt wurde und die Ge-

meinsame Anordnung, auf die sich die Umschreibung stützte, keine Entschädigung vorsah (vgl. BVerwG, Urteil vom 29. März 2006 - 8 C 19.04 - BVerwGE 125, 353 Rn. 24). Vorrangige Rückübertragungsansprüche nach § 1 Abs. 6 VermG können nicht bestehen, weil der Rechtsvorgänger des Klägers, D. H., das Grundstück bereits 1924 erworben hatte.

- 56 Die Restitutionsberechtigung des Klägers ergibt sich aus seiner durch die vorgelegten Erbscheine nachgewiesenen Rechtsnachfolge nach K. H., der als - ebenfalls durch Erbscheine legitimierten - Rechtsnachfolgerin nach den D. und J. H. aus den oben (Rn. 47 ff.) dargelegten Gründen im Zeitpunkt der entschädigungslosen Enteignung des von der Märkischen Landschaft als uneigennützi- ger Treuhänderin gehaltenen Grundstücks als Treugeberin das wirtschaftliche Eigentum daran zustand.
- 57 Rückübertragungsausschlussgründe gemäß §§ 4 f. VermG lassen sich den verwaltungsgerichtlichen Feststellungen nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich daraus keine Widmung des Grundstücks zum Gemeingebrauch im Sinne des § 5 Abs. 1 Buchst. b VermG. Nach dem Sinn und Zweck der Norm wird ihr Tatbestand nicht durch Betretens- und Nutzungsrechte der Allgemeinheit erfüllt, die sich hier aus § 14 Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz - BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Art. 413 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), i.V.m. § 15 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04 S. 137), zu- letzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14 Nr. 33), und der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Scharmützelseegebiet" des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Bran- denburg vom 11. Juni 2002 (GVBl. II/02 S. 454), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II/14 Nr. 5), ergeben und dem Kläger als Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums im Falle einer Rückübertragung des Grundstücks ebenso entgegengehalten werden könnten wie derzeit der verfügungsberechtigten Beigeladenen. Nach § 5 Abs. 1 Buchst. b VermG ist nur eine Widmung tatbestandsmäßig, die auf dem Grund- stückseigentum oder einem ihm gleichgestellten dinglichen Nutzungsrecht be-

ruht. Nur in diesen Fällen kann die Änderung der Eigentumszuordnung den Erhalt der geschützten Nutzung oder Zweckbestimmung des Grundstücks gefährden (BVerwG, Urteil vom 14. April 2005 - 7 C 11.04 - Buchholz 428 § 5 VermG Nr. 43 S. 85 f.).

- 58 5. Eine abschließende Sachentscheidung nach § 144 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 VwGO ist nicht möglich, weil das Verwaltungsgericht - aus seiner Sicht konsequent - nicht aufgeklärt hat, ob die tatsächlichen Voraussetzungen anderer Rückübertragungsausschlussgründe vorliegen, etwa eine im Hinblick auf die forstwirtschaftliche Nutzung denkbare, bereits zum Stichtag des 30. September 1990 vorliegende gewerbliche Nutzung im Sinne des § 5 Abs. 1 Buchst. d, Abs. 2 VermG. Zwar wurde dazu bislang nichts vorgetragen. Angesichts der Prozesssituation vor dem Verwaltungsgericht mussten die Beteiligten aber auch nicht damit rechnen, dass die noch nicht erörterte Frage der Rückübertragungsausschlussgründe aus der Sicht der Vorinstanz entscheidungserheblich werden könnte. Die Zurückverweisung ist daher erforderlich, um insoweit rechtliches Gehör zu gewähren.

Dr. Christ

Dr. Held-Daab

Hook

Dr. Rublack

Dr. Seegmüller

B e s c h l u s s

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Revisionsverfahren auf 16 277,35 € festgesetzt.

Dr. Christ

Dr. Held-Daab

Hook

Dr. Rublack

Dr. Seegmüller