

# Erweiterte Rückgabe in Überschuldungsfällen – neue Rechtsprechung des BVerwG mit besonderer Bedeutung für DDR-Alteigentümer

von RA Dr. Henning Obst/Gabriele Scholz, Düsseldorf

## 1. Einführung

Kaum ein Gesetz hat seit der Wiedervereinigung für so viel Unzufriedenheit gesorgt, wie das Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen (VermG) mit seinen Vorschriften über die Eigentumsrückgabe. Regelmäßig werden durch dieses Gesetz insbesondere die im Westen lebenden Alteigentümer für rückgabeberechtigt erklärt. Dies gilt allerdings nicht für eine bislang in der Öffentlichkeit wenig beachtete Vorschrift, nämlich die Rückgaberegelung des § 1 Abs. 2 VermG. Diese Norm geht auf die Gemeinsame Regierungserklärung vom 15. 6. 1990 zurück, worin u. a. die Aufgabe festgeschrieben wurde, das durch „ökonomischen Zwang“ verursachte Unrecht rückgängig zu machen. Diese Regelung über den „ökonomischen Zwang“ wurde vom Gesetzgeber später so konkretisiert, daß hiervon diejenigen Fälle erfaßt werden, in denen Alteigentümer nach außen hin „freiwillig“ in irgendeiner Weise *einen Eigentumsverzicht ausgesprochen* haben. Mit dieser Regelung wird scheinbar der alte Rechtsgrundsatz durchbrochen, daß „freiwillig kein Unrecht geschehen“ kann. Bei genauer Betrachtung zeigt sich jedoch, daß die Eigentumsverzichtse zu DDR-Zeiten in Wirklichkeit gar nicht freiwillig vollzogen wurden, sondern auf einem von außen kommenden, durch Gesetzesvorschriften der DDR *geschaffenen Zwang* basierten.

Bereits der Wortlaut des § 1 Abs. 2 VermG verdeutlicht, daß diese Vorschrift ein bedeutsamer Tatbestand des Vermögensgesetzes ist, der eine Rückgabe auch an Alteigentümer in den neuen Bundesländern vorsieht, soweit diese von der staatlich verordneten Niedrigstmietenpolitik betroffen waren. Die meisten Rückgabebetragbestände stellen lediglich auf teilungsbedingtes Unrecht ab und berechtigen ausschließlich Westeigentümer, sog. „Republikflüchtige“ oder Übersiedler aus der DDR. Nur § 1 Abs. 2 VermG begründet Rückgabeansprüche von Personen, die bis zur Wende in der DDR geblieben sind.

Um so bedauerlicher ist es, daß die zuständigen Vermögensämter gerade die auf § 1 Abs. 2 VermG gestützten Rückgabeansprüche bisher sehr restriktiv handhaben und an die Beweisführung der Antragsteller überaus hohe Ansprüche stellen. Dieser Tendenz hat nunmehr das Bundesverwaltungsgericht mit seinen beiden Entscheidungen vom 16. 3. 1995 (Az. 7 C 39/93 und 7 C 48/94; Zeitschrift für Vermögens- und Investitionsrecht (VIZ) 1995, S. 344, 348) entschieden entgegenwirkt, d. h. die Möglichkeit eröffnet, den Rückgabeanspruch weiter zu fassen und die Auslegung des § 1 Abs. 2 VermG der zu DDR-Zeiten herrschenden Realität anzupassen. Gleichzeitig wurden mit diesen Entscheidungen die Rückgabeaussichten einer Vielzahl von Antragstellern, die sich gerade auf diese Vorschrift stützen, verbessert.

## 2. Der Rückgabebetragbestand des § 1 Abs. 2 VermG

Im einzelnen ist der Rückgabebetragbestand des § 1 Abs. 2 VermG zu bejahen, wenn *drei Tatbestandsmerkmale* erfüllt sind, die ihrerseits ursächlich miteinander verknüpft sein müssen:

- Es müssen für bebaute Grundstücke in dem Zeitpunkt vor dem Eigentumsverlust *nicht kostendeckende Mieten* erzielt worden sein (dazu nachfolgend Ziff. 2.2.).
- Diese Kostenunterdeckung muß die bereits eingetretene oder unmittelbar bevorstehende *Überschuldung* des Grundstücks verursacht haben (dazu nachfolgend Ziff. 2.1.).
- Diese *Überschuldung* muß die *wesentliche Ursache* dafür ge-

wesen sein, daß das Grundstück durch einen der in § 1 Abs. 2 VermG genannten Vorgänge (Verzicht, Schenkung, Erbauschlagung, Enteignung) in Volkseigentum übernommen wurde (dazu nachfolgend Ziff. 2.3.).

Die folgende Übersicht soll zeigen, wo bisher in der Verwaltungspraxis der Vermögensämter die Schwierigkeiten bei der Anwendung des § 1 Abs. 2 VermG bestanden und in welchen Punkten das Bundesverwaltungsgericht nunmehr den Rückgabebetragbestand ausgedehnt bzw. Beweiserleichterungen ausgesprochen hat.

### 2.1. Zur Überschuldung

Zentrale Frage und in der praktischen Arbeit der Vermögensämter mit den meisten Problemen behaftet ist die Feststellung einer „Überschuldung“. Ein Grundstück war i. S. des § 1 Abs. 2 *überschuldet*, wenn sich die weitere Innehaltung der Eigentümerposition bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise als Zuschußgeschäft darstellte.

Infolge der vom Gesetzgeber angeordneten Gleichstellung der „eingetretenen“ mit der „unmittelbar bevorstehenden“ Überschuldung sind fiktiv auch diejenigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die im Zeitpunkt der Eigentumsverzichtes für *Instandsetzungsmaßnahmen* zur Sicherung der bestimmungsgemäßen Nutzbarkeit der Immobilie *unaufschiebbar notwendig gewesen wären*, aber vom Eigentümer aufgrund der ökonomischen Zwangslage *unterlassen* wurden. Hier drohen gleich mehrere Klippen, die zu umschiffen den Vermögensämtern nicht immer gelungen ist.

Probleme bereitete vielfach bereits die Abgrenzung der „Instandsetzungsmaßnahme“ von der nicht berücksichtigungsfähigen „Modernisierung“. Handelt es sich beim Einbau von Bädern, dem Decken eines Dachs oder der Erneuerung des Wasserleitungssystems um eine Instandsetzungsmaßnahme? In den Vermögensämtern war man hier vielfach geneigt, diese Arbeiten dem Bereich der nicht zu berücksichtigenden Modernisierung zuzuordnen.

Soweit eine Instandsetzungsmaßnahme zu bejahen war, wurde von den Vermögensämtern häufig angezweifelt und im Ergebnis abgelehnt, daß diese auch zur Sicherung der bestimmungsgemäßen Nutzbarkeit *unaufschiebbar notwendig* waren. Gestützt wurde dies auf das Argument, eine Dringlichkeit der Maßnahme sei nicht festzustellen, da die in Rede stehenden Gebäude auch nach dem Eigentumsverzicht weiter bewohnt und die behaupteten Arbeiten, wenn überhaupt, erst mit jahrelanger Verzögerung durchgeführt worden seien. Aufgrund dessen habe weder in sachlicher noch zeitlicher Hinsicht Dringlichkeit vorgelegen.

Außer acht gelassen haben die Vermögensämter dabei den zu DDR-Zeiten herrschenden Wohnraummangel sowie die Knappheit der zur Verfügung stehenden Mittel. Diese hatten eine Nutzung von Wohnungen selbst dann zur Folge, wenn die Bewohnbarkeit nur durch provisorische Maßnahmen aufrecht erhalten werden konnte. Nur so erklärt sich im übrigen auch der heutige Gesamtzustand der DDR-Bausubstanz, der deutlich macht, wie stark die vorhandenen Ressourcen während 40 Jahren aufgezehrt wurden.

In der Praxis der Vermögensämter wurde die Feststellung einer Überschuldung häufig auf die Frage reduziert, ob in der Abteilung III des Grundbuches *hypothekarische Belastungen* in einem Umfang vorliegen, die den Einheitswert der Immobilie erreichen oder gar deutlich überschreiten. Eine solche Verengung der Blickweise hat für die Vermögensämter den scheinbaren „Vorteil“, daß

sie von weitergehender Recherchearbeit entbunden wurden und ggf. ein Rückgabebetatbestand „mit einem Blick“ abgelehnt werden konnte.

Diese rechtliche Vorgehensweise hat jedoch in der Praxis zu großen *Ungerechtigkeiten* geführt. Durch das Prüfungsraster fallen damit gerade diejenigen Fälle, in denen die Alteilgentümer ihre Grundstücke vor dem Eigentumsverzicht entschuldet oder gar nicht erst belastet haben, sei es, daß private Kredite aufgenommen wurden oder sonstiges Vermögen genutzt wurde. Diese Antragsteller wurden bislang für ihr „Pflichtbewußtsein“ mit einem Rückgabeausschluß mangels Überschuldung bestraft, während diejenigen, die ihren Vermögenswert verkommen ließen oder ihn durch Aufbauhypotheken systematisch überschuldeten, gute Chancen haben, diesen zurückzuerhalten.

Obwohl diese Diskrepanz bereits seit langem kritisiert und eine weitergehende Interpretation des Überschuldungsbegriffs gefordert wurde, ließen sich die Ämter nicht von ihrer streng formalistischen Arbeitsweise abbringen.

Dieser Sichtweise ist das Bundesverwaltungsgericht nunmehr entschieden entgegengetreten.

*Ausgangspunkt* für die Feststellung einer Überschuldung ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Gegenüberstellung vom *Zeitwert des Grundstücks* und der zum *Zeitpunkt des Eigentumsverzichts anstehenden Verbindlichkeiten*. Damit gibt das BVerwG ein neues Kriterium vor. Bislang haben die Vermögensämter die Überschuldung durch eine Gegenüberstellung einerseits des Einheitswertes, andererseits der Verbindlichkeiten festgestellt. Der Einheitswert 1935 stellte einen pauschalen Ersatz für die konkrete Feststellung des Zeitwertes dar. Hochgradig umstritten war bislang, wieviel Prozent des Einheitswertes von den Verbindlichkeiten erreicht werden mußten. Zum Teil – so etwa die Praxis in Brandenburg – wurden bereits Verbindlichkeiten in Höhe von 80 % des Einheitswertes als ausreichend für eine Überschuldung angesehen, während in anderen Fällen 100 % oder gar eine „deutliche Überschreitung“ des Einheitswertes durch die Verbindlichkeiten verlangt wurde. Eine Vereinheitlichung dieser Richtwerte hat es niemals gegeben, was zu erheblichen Unterschieden in den einzelnen neuen Bundesländern führte.

Den *Einheitswert* läßt das Bundesverwaltungsgericht nunmehr lediglich als ein *Hilfskriterium* gelten, dessen deutliche Unter- oder Überschreitung allenfalls einen Fingerzeig in die eine oder andere Richtung geben kann. In den Fällen, in denen die Verbindlichkeit den Einheitswert deutlich überschritten hat, ist auch nach Ansicht des BVerwG bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen regelmäßig eine Überschuldung anzunehmen. In den problematischen Fällen hingegen, in denen die Verbindlichkeiten deutlich unter dem Einheitswert lagen, ist – so das Bundesverwaltungsgericht – letztlich nicht der Einheitswert, sondern der *rückblickend zu ermittelnde Zeitwert des Verzichtszeitpunktes* maßgeblich.

Im Zweifelsfall ist jedoch nach der Feststellung dieses Gerichtes der im Verzichtszeitpunkt gegebene Zeitwert, d. h. der seinerzeitige Verkehrswert durch Sachverständigengutachten festzustellen. Ohne hier die vollständige Methode zur Festlegung des Zeitwertes referieren zu wollen, kann zusammengefaßt die Aussage getroffen werden, daß das Bundesverwaltungsgericht bei der Feststellung des Zeitwertes das *arithmetische Mittel zwischen dem Sach- und Ertragswert* annimmt.

Dem so ermittelten Grundstückswert sind die auf dem Grundstück lastenden Verbindlichkeiten gegenüberzustellen. *Verbindlichkeiten* sind alle nachweisbaren Kosten, die aufgrund von Instandsetzungsmaßnahmen anfielen.

Auf die Frage, wann und unter welchen Voraussetzungen von dringenden Instandsetzungsmaßnahmen auszugehen ist, legt das BVerwG besonderes Gewicht, da diesbezüglich in der Praxis auch die meisten Probleme aufgetreten sind.

Wegen der Systematik des § 1 Abs. 2 VermG wird zwischen *bereits eingegangenen* und *konkret bevorstehenden Instandsetzungsmaßnahmen* unterschieden. Zu den bereits eingegangenen Verbindlichkeiten zählt das Bundesverwaltungsgericht neben grundbuchlich gesicherten Darlehen *auch die von einem privaten Dritten zum Zwecke von Instandsetzungsmaßnahmen geleisteten Kredite*, die nicht hypothekarisch gesichert wurden.

Ebenso erkennt es das Gericht als berücksichtigungsfähige Verbindlichkeit an, wenn *Reparaturen aus eigenem Vermögen des Alteilgentümers* finanziert, d. h. nicht aus den Mieteinnahmen entnommen wurden. Zur Voraussetzung wird jedoch gemacht, daß der Einsatz eigener Geldmittel *mit der Aufnahme eines Immobilienkredits vergleichbar* ist.

Zur Erläuterung wird angeführt, daß eine solche Vergleichbarkeit besteht, wenn ein Eigentümer, der nicht über entsprechende Finanzen verfügt, in einer gleichartigen Situation eine Kreditfinanzierung hätte herbeiführen müssen. Mit dieser Erweiterung der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen wird der oben erwähnten, faktischen „Bestrafung“ der Alteilgentümer entgegengewirkt, die ihr Grundstück trotz der privateigentumsfeindlichen Verhältnisse in der DDR lastenfrei halten wollten. Diese Intention spricht es auch explizit aus und lehnt unter Berufung auf eine rein wirtschaftliche Betrachtungsweise die restriktive Handhabung seitens der Vermögensämter durch die Konzentration auf die grundbuchliche Belastung ab.

Besondere Brisanz gewinnt diese Rechtsprechung dadurch, daß grundsätzlich der *Nachweis für gewährte Kredite*, soweit hierüber keine Urkunden mehr vorliegen, auch durch *Zeugenbeweis* geführt werden kann (vgl. Kimme, Kommentar Offene Vermögensfragen, Rz. 66 zu § 1 VermG). Dies bedeutet, daß auch die Zeu- genaussagen von Personen, die zu DDR-Zeiten dem Eigentümer einen Finanzierungskredit gewährt haben, heute entscheidungsrelevant sein können.

Gleichzeitig stellt das Gericht jedoch klar, daß nur Aufwendungen für *große Instandsetzungsmaßnahmen* einen darlehensersetzenden Charakter haben. Kleinere Reparaturen und laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind demgegenüber grundsätzlich bei der Berechnung der Verbindlichkeiten (anders als bei der Berechnung des Zeitwertes) nicht berücksichtigungsfähig. Nicht unter den Begriff der Aufwendungen fallen des weiteren Instandsetzungsmaßnahmen, die ohne Kapitaleinsatz in Eigenleistung oder in Nachbarschaftshilfe durchgeführt wurden.

Zu den sich *konkret abzeichnenden Verbindlichkeiten* gehören die zum Zeitpunkt des Eigentumsverzichts anstehenden Instandsetzungsarbeiten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere die Frage des zeitlichen und sachlichen Umfangs einer Maßnahme behandelt.

Relativ unbestimmt läßt das Gericht die „Zeitfrage“ und stellt lediglich fest, daß ein gewisser zeitlicher Spielraum hinsichtlich der Frage besteht, wie notwendig die Instandsetzungsmaßnahme war. Wie dies festgestellt werden soll, wird indes vom Gericht offengelassen. Das Bundesverwaltungsgericht legt lediglich Eckwerte fest, innerhalb derer ein gewisser Spielraum der Ämter besteht. Aus der Tatsache, daß ein Alteilgentümer auf sein Grundstück verzichtet, kann für sich genommen keine Dringlichkeit hergeleitet werden. Ebenso wird indes dem beliebten Argument der Vermögensämter der Boden entzogen, Dringlichkeit fehle, nur weil ein Mietwohnhaus noch Jahre nach dem Eigentumsverzicht bewohnt wurde, ohne daß seitens der staatlichen Stellen Reparaturen durchgeführt wurden.

Hinsichtlich der *sachlichen Unabweisbarkeit von Instandhaltungsmaßnahmen* wurde festgestellt, daß nur diejenigen zugrunde zu legen sind, die zur bestimmungsgemäßen Nutzbarkeit der Häuser unaufschiebbar notwendig waren. Dies soll i. d. R. der Fall sein, wenn ein Haus in absehbarer Zeit unbewohnbar geworden oder als Folge der unterbliebenen Reparatur ein weitaus größerer

Schaden zu erwarten gewesen wäre. Ausschlaggebend ist dem Gericht zufolge die Sicht des „verständigen Hauseigentümers“, der auch ein undichtes Dach oder einen nassen Keller trotz Bewohnbarkeit alsbald instandsetzen würde.

Auch im Rahmen der *Modernisierungsmaßnahmen*, die grundsätzlich nicht unter den Anwendungsbereich des § 1 Abs. 2 VermG fallen, hat das Bundesverwaltungsgericht eine Ausnahme zugelassen. Wurden sie durch staatliche Stellen angeordnet oder befand sich die Ausstattung auf einem auch für DDR-Verhältnisse so niedrigen Niveau, daß die Räume nicht bewohnbar waren, sind solche Maßnahmen durchaus als anstehende Baumaßnahmen auf der Kostenseite zu berücksichtigen.

## 2.2. Nicht kostendeckende Mieten

Ein weiterer Stolperstein bei der Rückgabe nach § 1 Abs. 2 VermG ist das Erfordernis der nicht kostendeckenden Mieten. Da einerseits aufgrund staatlicher Anordnung die Mieten auf dem außerordentlich niedrigen Niveau vom 1. 8. 1954 festgeschrieben waren, andererseits für Dienstleistungen zum Zwecke der Reparatur und Instandsetzung sowie notwendiger Baumaßnahmen aber das jeweils aktuelle Preissystem angewandt wurde, d. h. steigende Unterhaltungskosten anfielen, ergab sich zwangsläufig die Situation, daß die Mieteinkünfte die erforderlichen Aufwendungen nicht deckten. Viele Kommentatoren des Vermögensgesetzes haben daher angeregt, eine generelle Vermutung dafür sprechen zu lassen, daß die Mieten in der DDR nicht kostendeckend gewesen sind.

Dieser Vorschlag wurde von den Vermögensämtern häufig nicht übernommen. Da in vielen Fällen keine Unterlagen existieren, anhand derer sich die Ertragssituation der in Rede stehenden Grundstücke rekapitulieren ließe, wurden von den Vermögensämtern oftmals anhand vergleichbarer Immobilien Aufwands- und Ertragsrechnungen erstellt, die scheinbare Mietüberschüsse ausweisen. Daraus wurde dann die Schlußfolgerung gezogen, daß es wegen so unterstellter Mietüberschüsse dem Alteigentümer auch möglich gewesen sei, „kleinere und einmal eine größere Instandsetzungsmaßnahme und Reparatur“ durchzuführen.

Nicht berücksichtigt wurde in diesem Zusammenhang insbesondere, daß für jede ordnungsgemäße Immobilienverwaltung ein jährlicher Rücklageposten gebildet werden muß, um die naturgemäß anfallenden, jedoch nicht zeitlich klar vorhersehbaren Reparaturen auffangen zu können. Außer acht gelassen wurde zudem, daß die Mieterträge privater Eigentümer wegen der steigenden Unterhaltungskosten häufig jährlich rückläufig waren und sich somit keine solide Basis für die Feststellung der Mietüberschüsse ergibt. Zudem ist zu berücksichtigen, daß häufig von den Alteigentümern erstellte Bilanzen geschönt wurden, um eine problemlose Übernahme in Volkseigentum zu erreichen. Hinzu kommt, daß die Alteigentümer oft in den letzten Jahren vor dem Eigentumsverzicht keine Reparaturen mehr durchführen ließen, sei es, weil sie ohnehin wegen des beabsichtigten Verzichtes keinen Sinn mehr hierin sahen, oder weil sie gezielt die Gewinn- und Verlustrechnung verbessern wollten.

Demgegenüber geht das Gericht in den beiden eingangs genannten Entscheidungen von der *generellen Vermutung* aus, daß *in der DDR nicht kostendeckende Mieten* erzielt wurden. Die vorstehend geschilderte Rechenprozedur der Vermögensämter wird vom Bundesverwaltungsgericht de facto für irrelevant erklärt. Es gilt der Grundsatz, daß im Falle einer festgestellten Überschuldung des Grundstückes davon auszugehen ist, daß diese auch auf nicht kostendeckenden Mieten aus dem Zeitpunkt vor dem Eigentumsverzicht beruht. Die nicht kostendeckenden Mieten werden demnach durch die Überschuldung indiziert. Das Gericht läßt zwar gewisse Ausnahmen zu, macht jedoch zugleich deutlich, daß diese faktisch keine Bedeutung gewinnen werden. Eine solche Ausnahme soll lediglich dann vorliegen, wenn nachweisbar

größere Überschüsse aus dem Ertrag der Immobilie vorhanden waren und diese mutwillig nicht für die Beseitigung von Bauschäden herangezogen wurden. Ohne greifbare Anhaltspunkte besteht jedoch, so das Bundesverwaltungsgericht „für Behörden und Gerichte kein Anlaß, in dieser Richtung Ermittlungen anzustellen“.

Wird diese Rechtsprechung von den Vermögensämtern umgesetzt, wird die Problematik „nicht kostendeckender Mieten“ faktisch die bisher vorhandene Bedeutung als Rückgabehemmnis verlieren.

## 2.3. Zur Verzichtserklärung

Ähnliches gilt für die Problematik der Verzichtserklärung, die in der Vergangenheit häufig gegen die Annahme eines Rückgabeanpruches ins Feld geführt wurde.

Ein *Verzicht* war grundsätzlich vom Verzichtenden gegenüber dem Rat der Stadt zu erklären oder in notariell beglaubigter Form dort einzureichen. Anschließend war die staatliche Genehmigung des Verzichts abzuwarten. Häufig wurde in der staatlichen Praxis der DDR die Genehmigung für einen derartigen Verzicht nicht erteilt, wenn die auf dem Grundstück lastenden Forderungen die Höhe des Grundstückswertes überschritten. Gleiches galt, wenn die Immobilien derart baufällig waren, daß die Instandsetzungskosten eine extreme finanzielle Belastung für den Staatshaushalt darstellten. In derartigen Fällen wurde eine Übernahme in Volkseigentum häufig nur mit der Auflage genehmigt, daß das betroffene Gebäude zunächst vom Privateigentümer auf eigene Kosten saniert werden müsse. Kam der Alteigentümer dieser Auflage nicht nach, konnte dies auch zwangsweise auf seine Kosten durch die Organe der Wohnraumlentung durchgeführt werden.

Um diesen Hindernissen zu entgehen, wurde von den verzichtswilligen Eigentümern häufig der Bauzustand bzw. der Ertragswert der Immobilie geschönt, oder es wurden anstelle der Sorge vor drohenden Reparaturen „Alters- und Gesundheitsgründe“ als Verzichtsmotive angegeben. In der Kommentarliteratur ist es daher seit langem anerkannt, daß nicht auf den tatsächlichen Wortlaut der Verzichtserklärung abzustellen ist. Vielmehr wird von den Vermögensämtern gefordert, die *tatsächlichen Verzichtsründe sorgfältig zu ermitteln*; dies ist eine Aufgabenstellung, die sich letztlich auch aus dem Amtsermittlungsgrundsatz ergibt. Dennoch haben in der Vergangenheit die Vermögensämter maßgeblich auf den Text der Verzichtserklärungen abgestellt und eine Rückgabe bereits aus diesem Grunde scheitern lassen.

Hierzu hat das Bundesverwaltungsgericht nun in aller Deutlichkeit klargestellt, daß im Falle einer festgestellten Überschuldung grundsätzlich *nicht auf den Wortlaut der Verzichtserklärung abzustellen* ist. Wiederum wird die Überschuldung als das zentrale Kriterium für die Rückgabe nach § 1 Abs. 2 VermG eingestuft. Ist die Überschuldung des Grundstückes zu bejahen, darf vermutet werden, daß sie bestimmendes oder wesentlich mitbestimmendes Motiv für die Eigentumsaufgabe war. Hiermit macht das Gericht zugleich deutlich, daß es keineswegs einen Rückgabeausschluß begründet, wenn ein Motivbündel vorlag, d. h. die aus der Immobilie erwachsenden finanziellen Risiken neben anderen Motiven bestanden haben. Im weiteren führt es aus, daß auf Seiten des Alteigentümers keine genaue Kenntnis der Überschuldungssituation vorhanden gewesen sein muß (dies hätte genaue Kenntnis des Zeitwertes vorausgesetzt), sondern die allgemeine Sorge vor einer schlechten Ertragslage und ständigen wachsenden finanziellen Belastungen ausreicht.

## 2.4. Anmerkung

Aus der Sicht des Praktikers im Rückgaberecht stellen die besprochenen Entscheidungen insgesamt einen Lichtblick dar, da sie einer restriktiven und rückgabefeindlichen Auslegung des § 1 Abs. 2 VermG in einigen zentralen Fragen einen Riegel vorschie-

ben. Zwar sind nach den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichtes noch einige Punkte offengeblieben, die den Ämtern durchaus einen gewissen Handlungs- und Interpretationsspielraum einräumen. Dies gilt insbesondere für die vom Gericht formulierten Regel-Ausnahme-Tatbestände, bei denen noch nicht mit letzter Klarheit feststeht, wann eine Ausnahme angenommen werden kann. Eine Unklarheit besteht ferner in der vom Gericht ausdrücklich offen gelassenen Frage, wie weit der zeitliche Spielraum zur

Festlegung einer „unmittelbar bevorstehenden“ Reparaturmaßnahme sein kann. Schließlich verbleiben durch die Entscheidungen noch im Detail Fragen der Wertberechnung offen. Insgesamt ist jedoch festzustellen, daß eine Rechtslage herbeigeführt wurde, die den von Verzichtsfällen betroffenen Alteigentümern Hoffnung und Mut geben sollte, verstärkt auf die Durchsetzung ihrer Ansprüche zu drängen, soweit hierüber noch nicht abschließend entschieden ist.