



Verkündet am: 13.11.2008

VERWALTUNGSGERICHT POTSDAM

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

1 K 799/07

In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren

der Stadt Teltow, vertreten durch den Bürgermeister, Marktplatz 1-3, 14513 Teltow,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältin

gegen

die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen, DGZ-Ring 12, 13086 Berlin, Az.: Q3-2-S-79/07,

Beklagte,

Beigeladene: 1.

2.

Prozessbevollmächtigte: zu 1-2:

wegen Rückübertragungsrecht

hat die 1. Kammer des Verwaltungsgerichts Potsdam

auf Grund der mündlichen Verhandlung

vom 13. November 2008

durch

den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgericht Hamm,
den Richter am Verwaltungsgericht Pfennig,
den Richter am Verwaltungsgericht Scharf,

den ehrenamtlichen Richter Werner und
die ehrenamtliche Richterin Zabel

für R e c h t erkannt:

Der Bescheid des Bundesamtes für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen vom 22. März 2007 wird aufgehoben.

Die Gerichtskosten wie die außergerichtlichen Kosten der Klägerin tragen die Beklagte und Beigeladenen je zu ½. Die Beklagte und die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten jeweils selbst.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin und Verfügungsberechtigte des Flurstücks 50 der Flur 3 in ihrem Gemeindegebiet. Die 241 m² große Fläche stand ursprünglich im Eigentum der Rechtsvorgänger der Beigeladenen und ist nach Aktenlage unbebaut.

Die streitbefangene Fläche gehörte zum historischen Gutsgelände Seehof, das im Jahre 1872 von den Brüdern Albert und Max Sabersky erworben wurde. Nach deren Tod veräußerten deren Rechtsnachfolger (i.F.: Erben Sabersky) einen Großteil des Gutes. Sie schlossen hierzu am 13. Oktober 1933 mit dem Kaufmann Gloatz einen notariell beurkundeten Parzellierungsvertrag. Gegenstand dieses Vertrages war dessen Verpflichtung, bis zum 31. Dezember 1938 den Grundbesitz und das Gut - mit Ausnahme des Gutshofs selbst und der Villen "Sonnenthal" und "Mamroth" - aufzuteilen und die entstandenen Parzellen mit einer Durchschnittsgröße von rund 600 qm an Neusiedler zu verkaufen.

Im Mai 1934 genehmigte der Regierungspräsident den im Dezember 1933 erstellten Teilsiedlungsplan für das Gut Seehof. In dem im Anschluss daran mit der damaligen Stadt Teltow vereinbarten Aufschließungsvertrag vom 16. Mai 1934 verpflichteten sich die Erben Sabersky unter anderem, 25 % der Gesamtfläche für öffentliche

Zwecke "unentgeltlich, schulden-, lasten- und kostenfrei" an die Stadt Teltow und auf jederzeitiges Verlangen aufzulassen; dabei handelte es sich vorbehaltlich der endgültigen katasteramtlichen Vermessung um die in dem bereits genehmigten Siedlungsplan ausgewiesenen Straßen, Plätze, Spiel- und Erholungsflächen sowie Grünanlagen. Demgegenüber verpflichtete sich die damalige Stadt Teltow, nach erfolgter Ansiedlungsgenehmigung die "Bebauung des einzelnen Grundstücks als Ausnahme vom ortsstatuarischen Bauverbot" für die an Siedler veräußerten Flächen zu genehmigen. Die unentgeltliche Flächenabtretung sollte als Ausgleich für den von der Stadtgemeinde durch die Befreiung vom Bauverbot ermöglichten Verkauf von Bauland "und damit die besondere Verwertung des Geländes" gelten. Die Flurstücke, die nach dem Aufschließungsvertrag "unentgeltlich" an die Stadt Teltow zu übertragen waren, wurden im Grundbuch auf ein anderes Liegenschaftsblatt abgeschrieben; die streitbefangene Fläche gehörte zu diesen und wurde dementsprechend aufgelassen und im Anschluss daran umgeschrieben.

Die Bauparzellen wurden zwischen 1934 und 1940 zu unterschiedlichen Preisen verkauft; die Veräußerung der letzten 80 bis 90 Parzellen erfolgte auf der Grundlage einer im November 1938 durch den Parzellierer durchgesetzten - die Kaufpreisregelung und -verteilung zu Lasten der Erben Sabersky erheblich verschlechternden - Änderung des kurz zuvor um ein Jahr verlängerten Parzellierungsvertrages. In diesem Zeitraum emigrierten die letzten Mitglieder der Erbengemeinschaft; lediglich Ernst Sabersky blieb in Deutschland, wo er 1950 verstarb.

Bereits 1991 beantragten einige der damaligen Rechtsnachfolger der Erben Sabersky die Rückübertragung des Eigentums an den vom Parzellierungsvertrag betroffenen Flächen. Mit Bescheid vom 29. März 1996, der alle zu diesem Zeitpunkt noch nicht beschiedenen Flächen des Gutsgeländes und damit auch die streitgegenständliche Fläche betraf, lehnte die damals zuständige Behörde eine Rückübertragung ab, weil die für einen verfolgungsbedingten Vermögensverlust streitende gesetzliche Vermutung widerlegt sei. Die nach erfolglosem Vorverfahren von den Anmeldern in verschiedenen Gruppierungen zunächst getrennt erhobenen Klagen gegen diesen "Globalbescheid" hat die erkennende Kammer durch Beschluss vom 5. Februar 1997 zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden,

sodann aber in einzelne Verfahren für jedes von dem "Globalbescheid" erfasste Grundstück getrennt, so auch für die streitgegenständliche Fläche.

Soweit andere Flächen betroffen waren, die aufgrund des Aufschließungsvertrages an die Stadt Teltow aufgelassen wurden, blieben zwei Klagen im Ergebnis erfolglos. Mit im Wesentlichen gleichlautenden Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts vom 16. Dezember 1998, - 8 C 14.98 -, BVerwGE 108, 157 sowie 24. Februar 1999, - 8 C 17.98 -, (*Teltow-Seehof I*) wurden zwei entsprechende Klagen der Rechtsnachfolger der Erben Sabersky abgewiesen.

Der Globalbescheid im Übrigen war Gegenstand weiterer gerichtlicher Auseinandersetzungen. Nachdem das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 26. November 2003, - 8 C 10/03 -, BVerwGE 119, 232 (*Teltow-Seehof III*) in einem Verkaufsfall einen verfolgungsbedingten Zwangsverkauf angenommen und zugunsten auch der hiesigen Beigeladenen entschieden hatte, schlossen die Anmelder mit dem damals zuständig gewordenen Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen unter dem 28. Juni 2005 einen umfassenden gerichtlichen Vergleich. Darin wurde die erfolgte Ablehnung der Rückübertragung aufgehoben und zugleich die damit wieder unbeschiedenen Ansprüche flurstücksbezogen auf zwei Zweige der Rechtsnachfolger der Erben Sabersky aufgeteilt. Der Anspruch auf Rückübertragung der hier streitgegenständlichen Fläche war davon ebenfalls erfasst und wurde auf die Beigeladenen übertragen.

Das schließlich zuständig gewordene Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen (Bundesamt) übertrug sodann die hier streitgegenständliche Fläche mit Bescheid vom 22. März 2007 auf die Beigeladenen und stützte sich zur Begründung im Wesentlichen auf die Entscheidung *Teltow-Seehof III*: Zwar läge hier kein Vermögensverlust nach dem 14. September 1935 vor. Gleichwohl seien die für diesen Sachverhalt getroffenen höchstrichterlichen Festlegungen auf den vorliegenden Fall zu übertragen.

Die Klägerin hat hiergegen am 25. April 2007 Klage erhoben.

Sie ist der Ansicht, eine Rückübertragung hätte nicht erfolgen dürfen. Zunächst sei festzustellen, dass eine rechtzeitige Anmeldung im Sinne des Vermögensgesetzes nicht (mehr) vorliege. Soweit Teile der Rechtsnachfolger nach den Erben Sabersky vor dem insoweit maßgeblichen Stichtag des § 30a des Vermögensgesetzes

(VermG), d.h. dem 31. Dezember 1992, die Rückübertragung angemeldet hätten, sei diese Anmeldung jedenfalls für die Fälle, für die ein Verkauf bis zum 15. September 1935 erfolgt sei, ausdrücklich vor diesem Stichtag wieder zurückgenommen und im Anschluss nicht mehr rechtzeitig erneut gestellt worden. Da sich aus dem Handelsregister und dem Grundbuch ergebe, dass in der maßgeblichen Zeit die Rechtsnachfolger nach Albert und Max Sabersky nicht als Erbengemeinschaft Eigentümer der hier in den Blick zunehmenden Flächen gewesen seien, sondern aufgrund handelsrechtlicher Besonderheiten Eigentum der Erben Sabersky nur als Bruchteilsgemeinschaft vorhanden gewesen sei, gelte das erbrechtliche Anmelderprivileg "Einer für Alle" insoweit nicht.

In der Sache trägt sie vor, es handele sich um einen Fall, der durch das Bundesverwaltungsgericht in seinen Entscheidungen *Teltow-Seehof I* bereist entschieden sei. Im Übrigen lägen keine "anderen Tatsachen" vor, die eine Rückübertragung rechtfertigen würden. Soweit insbesondere von den Beigeladenen vorgetragen werde, der damals unmittelbar Geschädigte Paul Mamroth habe verfolgungsbedingt seinen Beruf und seine zahlreichen Positionen in führenden Wirtschaftsunternehmen aufgeben müssen, treffe dies nicht zu, da dies allein altersbedingt erfolgt sei. Hierzu bietet sie Beweis an.

Die Klägerin beantragt,

den Bescheid des Bundesamtes vom 22. März 2007 aufzuheben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie bezieht sich auf den Inhalt des Bescheides und verteidigt des Weiteren die Ansicht, dass der vorliegende Sachverhalt entsprechend den Vorgaben aus der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts *Teltow-Seehof III* zu beurteilen sei.

Die Beigeladenen beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie halten der Klage zunächst entgegen, dass dieser der gerichtliche Vergleich vom 28. Juni 2005 entgegenstünde. Außerdem habe die erkennende Kammer seinerzeit selbst geäußert, dass von ihrer Berechtigung nach dem Vermögensgesetz auszugehen sei. Die von der Klägerin angeführte Antragsrücknahme sei unbeachtlich, denn die damals handelnden Bevollmächtigten hätten auch in Vollmacht der übrigen Rechtsnachfolger der Erben Sabersky angemeldet, die eine Antragsrücknahme jedoch nicht erklärt hätten. Die Klägerin verwechsle insoweit den Begriff der Vollmacht mit dem Begriff des Nachweises hierüber.

In der Sache halten die Beigeladenen die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts *Teltow-Seehof III* ebenfalls für einschlägig. Neben dem darin zu findenden Lebenslauf von Arthur Sonnenthal, dem Schwiegersohn von Max Sabersky, seien hier "andere Tatsachen" festzustellen, die die Rückübertragung rechtfertigten. Dies betreffe zunächst die verfolgungsbedingte Verdrängung des zu den Erben Sabersky zählenden Paul Mamroth u.a. aus seinem Berufsleben. Die Verfolgungssituation ergebe sich des Weiteren aus den damaligen Vorgängen vor Ort, insbesondere den Umständen der Abwahl des damaligen Bürgermeisters der Stadt Teltow im November 1933 und der zuvor im April desselben Jahres erfolgten kommissarischen Einsetzung eines Nationalsozialisten. Auch die Umbenennung der damaligen Max-Sabersky-Allee in Wilhelm-Kube-Allee Anfang 1934 belege, dass es die Nationalsozialisten seinerzeit gezielt auf die Erben Sabersky abgesehen hätten. Dies ergebe sich im Übrigen auch aus zwei Gutachten des Zentrums für Antisemitismusforschung an der Technischen Universität Berlin vom 31. März 2000 sowie 28. Dezember 2006.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts im Übrigen sowie des Vorbringens der Beteiligten wird auf den Inhalt der Streitakte sowie die vorgelegten Verwaltungsvorgänge verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig. Der gerichtliche Vergleich vom 28. Juni 2005 steht dem unabhängig von der Frage, ob dieser insoweit inhaltlich überhaupt reicht, schon

deshalb nicht entgegen, weil die Klägerin hieran nicht beteiligt gewesen war und demzufolge ihr gegenüber auch keine Wirkung entfalten kann.

Die Klage ist in der Sache begründet. Denn der streitgegenständliche Bescheid ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO). Das Bundesamt hat zu Unrecht die streitgegenständliche Fläche an die Beigeladenen restituiert.

Nach §§ 3 Abs. 1 Satz 1, 1 Abs. 6 Satz 1 VermG sind Vermögenswerte, die den Maßnahmen i.S. des § 1 VermG unterlagen und in Volkseigentum überführt oder an Dritte veräußert wurden, auf Antrag an den Berechtigten zu restituieren, soweit dies nicht nach dem Vermögensgesetz ausgeschlossen ist.

Dabei sind die Vorschriften über vermögensrechtliche Ansprüche an Vermögenswerten entsprechend auf solche vermögensrechtlichen Ansprüche von Bürgern und Vereinigungen anzuwenden, die in der Zeit vom 30. Januar 1933 bis zum 8. Mai 1945 aus rassistischen, politischen, religiösen oder weltanschaulichen Gründen verfolgt wurden und deshalb ihr Vermögen infolge von Zwangsverkäufen, Enteignungen oder auf andere Weise verloren haben.

Die Voraussetzungen liegen hierfür nicht vor. Dabei kann jedenfalls für den vorliegenden Fall dahinstehen, ob die durch die Klägerin ins Spiel gebrachte Rücknahmeerklärung aus 1992 bereits zur Folge hat, dass eine rechtzeitig erfolgte Anmeldung auch für die hier in Rede stehende Fläche nicht mehr vorliegt. Des Weiteren kann die damit zusammenhängende Frage offen bleiben, ob die Flächen des ehemaligen Gutes zum Schädigungszeitpunkt im Eigentum einer Gesamthands- oder einer Bruchteilsgemeinschaft standen.

Die Beigeladenen haben jedenfalls in der Sache keinen Anspruch auf Rückübertragung der streitgegenständlichen Fläche.

Zwar liegt mit der unentgeltlichen Abtretung u.a. auch der streitgegenständlichen Fläche durch den Aufschließungsvertrag zunächst eine Veräußerung i.S. der genannten Bestimmungen vor. Die Rechtsvorgänger der Beigeladenen unterfallen auch unstreitig dem Kreis der Verfolgten des Naziregimes (dazu 1.). Allerdings ist die sich daraus ergebende gesetzliche Vermutung der Verfolgungsbedingtheit dieses Zwangsverkaufes nach Art. 3 Abs. 1 der nach § 1 Abs. 6 Satz 2 VermG anzuwendenden Anordnung BK/O (49) 180 der Alliierten Kommandantur vom 26. Juli

1949 – VOBl. f. Groß-Berlin I, S. 221 (REAO) im vorliegenden Fall widerlegt (dazu 2.). Auch beweisen keine "anderen Tatsachen" eine ungerechtfertigte Entziehung oder sprechen für eine solche (dazu 3.). Dies ergibt sich auch nicht in Anwendung der Entscheidung *Teltow-Seehof III* (dazu 4.).

1. Das Bundesverwaltungsgericht führt in seinen Entscheidungen *Teltow-Seehof I*, in denen wie hier Flächen streitig waren, die aufgrund des Aufschließungsvertrages übertragen wurden, im Wesentlichen und unter vertiefender Darlegung der Gründe hierfür folgendes aus:

„Ein "Zwangverkauf" i.S.v. § 1 Abs. 6 VermG liegt in Anknüpfung an das alliierte Rückerstattungsrecht vor, wenn in der Zeit vom 30. Januar 1933 bis zum 8. Mai 1945 ein (individuell oder kollektiv) Verfolgter durch ein entgeltliches Veräußerungsgeschäft einen unmittelbaren Vermögensverlust erlitten hat und dieser auf der Verfolgung beruht. Die Verfolgungsbedingtheit einer solchen Veräußerung wird von Gesetzes wegen vermutet (Art. 3 Abs. 1 REAO); für Rechtsgeschäfte bis zum 15. September 1935 kann diese gesetzliche Vermutung (nur) durch den Beweis widerlegt werden, dass der Verfolgte für das unmittelbar zum Vermögensverlust führende Rechtsgeschäft einen angemessenen Kaufpreis erhalten hat und über ihn frei verfügen konnte (Art. 3 Abs. 2 REAO). Besteht der zu restituierende Vermögensverlust in der Übereignung von Teilflächen eines zu parzellierenden Grundstücks, die im Rahmen der Parzellierung aufgrund eines Aufschließungsvertrages mit der Gemeinde an diese zum Ausgleich für die Befreiung vom ortsstatuarischen Bauverbot und die Erteilung der Parzellierungsgenehmigung als Straßen- oder Grünflächen "unentgeltlich" abgetreten worden sind, so ist der Aufschließungsvertrag das für die gesetzliche Vermutung und ihre Widerlegung maßgebliche entgeltliche Rechtsgeschäft.“

Diesen Wertungen schließt sich die erkennende Kammer uneingeschränkt an; diese dürften ohnehin zwischen den Beteiligten unstreitig sein.

2. Die somit auch im vorliegenden Fall zulässige Widerlegung der gesetzlichen Vermutung ist hier gelungen. Es ist nach Ansicht der erkennenden Kammer bewiesen, dass die Erben Sabersky einen angemessenen Kaufpreis erhalten haben und über diesen frei verfügen konnten.

Das Bundesverwaltungsgericht führt in den Entscheidungen *Teltow-Seehof I* zum Merkmal des "angemessenen Kaufpreises" sinngemäß aus:

„Die Befreiung vom Bauverbot und die Erteilung der Parzellierungsgenehmigung sind vermögenswerte Gegenleistungen der Gemeinde, zu denen die vereinbarte "unentgeltliche" Abtretung von 25% der Grundstücksfläche für Gemeinbedarfszwecke in einem angemessenen

Verhältnis standen. Denn die Gegenleistung der Stadt vermittelte dem Veräußerer für das gesamte Gelände erstmals die vorher nicht bestehender Bebaubarkeit und die darin begründete erhebliche Wertsteigerung. Dies ist im Übrigen nicht Ausdruck einer verfolgungsbedingten Zwangslage, sondern folgt schon aus den Vorschriften des damals geltenden Wohnsiedlungsgesetzes. Danach hing die Erteilung der noch erforderlichen Parzellierungsgenehmigung durch die zuständige Behörde davon ab, dass der Eigentümer, dessen Grundstück zum Zwecke künftiger Bebauung geteilt werden sollte, der Ansiedlungsgemeinde für öffentliche Straßen, Plätze, Freiflächen oder den sonstigen öffentlichen Bedarfsflächen in angemessenem Umfange, jedoch höchstens bis zu 25 v.H. der Gesamtfläche des Grundstückes bei offener, bis zu 35 v.H. bei geschlossener Bauweise, schulden-, lasten- und kostenfrei überließ oder aber stattdessen einen entsprechenden Geldbetrag zahlte. Auf diese damals geltende gesetzliche Regelung nimmt der Aufschließungsvertrag ausdrücklich Bezug und setzt ihn entsprechend um. Dies war im Übrigen jedenfalls im Bereich der Stadtrandbebauung Berlins bei größeren Parzellierungen in den 20er und 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts nicht unüblich, wie empirische Erhebungen belegen.“

Dem schließt sich die erkennende Kammer ebenfalls uneingeschränkt an und sieht in Anwendung der soeben dargestellten Grundsätze ein angemessenes Verhältnis zwischen der unentgeltlichen Aufgabe der angesprochenen Flächen und dem dafür erhaltenen Baurecht für die an Neusiedler abverkauften Parzellen und der damit verbundenen Wertsteigerung.

Nach Einschätzung der erkennenden Kammer konnten die Erben Sabersky auch über die von der Stadt Teltow erbrachte Gegenleistung frei verfügen. In den Urteilen *Teltow-Seehof I* wird dies durch das Bundesverwaltungsgericht wie folgt begründet:

„Die Veräußerer haben tatsächlich die Bauparzellen verkauft und damit sowohl von der Parzellierungsgenehmigung als auch von der Befreiung vom Bauverbot Gebrauch gemacht. Auch dass die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot nur fallweise, nämlich auf entsprechenden Antrag des jeweiligen partiellen Käufers diesen unmittelbar zu erteilen war, ändert an der freien Verfügbarkeit über die Gegenleistung der Stadt Teltow nichts. Denn infolge der seinerzeit unbedingt eingegangenen Verpflichtung zur Dispenserteilung waren die Veräußerer bereits im Zeitpunkt des Abschlusses des Aufschließungsvertrages rechtlich und tatsächlich in der Lage, die Parzellen an einzelne Siedler zu veräußern und diesen auch die Bebaubarkeit vertraglich zu garantieren.“

Auch diesen Punkt macht sich die erkennende Kammer im vorliegenden Fall vollends zu Eigen.

3. Ist damit die gesetzliche Vermutung nach den genannten Kriterien widerlegt worden, kann der Verfolgte die Rückerstattung gleichwohl beanspruchen, wenn

"andere Tatsachen" für einen verfolgungsbedingten Vermögensverlust sprechen, Art. 3 Abs. 2 Satz 1 REAO.

Im vorliegenden Fall beweisen "andere Tatsachen" weder eine ungerechtfertigte Entziehung des fraglichen Vermögensgegenstandes noch sprechen solche für eine ungerechtfertigte Entziehung.

a) Dieser Punkt war ebenfalls bereits Gegenstand der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts *Teltow-Seehof I*. Zusammengefasst heißt es darin unter näherer Darlegung der Gründe dafür, dass die Tatsachen- und Beweiswürdigung der erkennenden Kammer in deren Entscheidungen vom 15. Dezember 1997, - 1 K 263/97 u. 1 K 267/97 - revisionsrechtlich nicht zu beanstanden sei:

„Das Verwaltungsgericht hat frei von Rechtsfehlern in dem Abschluss des Parzellierungsvertrages und der darin liegenden Beauftragung des Parzellierers keine Auswirkungen des nationalsozialistischen Verfolgungsdrucks erkennen können. Nach seinen Feststellungen spricht mit der zumindest gebotenen überwiegenden Wahrscheinlichkeit nichts dafür, dass die Veräußerer bei Abschluss des Geschäftsbesorgungsvertrages in ihrer Willensbildung und Entschließung nicht frei gewesen wäre. Das gleiche gilt für die Höhe der Provision für den Parzellierer. Denn das zu dessen Gunsten vereinbarte Pauschquantum für Parzellierung bewegt sich im Rahmen des damals üblichen. Schließlich rechtfertigt auch die Person des Parzellierers nicht die Schlussfolgerung, die mit ihm selbst abgeschlossenen oder danach von ihm vermittelten Verträge seien Ausdruck der bestehenden Verfolgungssituation.“

Dem schließt sich die erkennende Kammer ebenso an. Die Kammer hält die Beauftragung des Parzellierers sowie dessen vereinbarte Provision weiterhin für nicht verfolgungsbedingt. Insoweit wird zusätzlich auf den Inhalt des insbesondere den Beigeladenen bekannten und zu ihren Gunsten ergangenen rechtskräftigen Kammerurteils vom 2. Oktober 2002 - 1 K 458/97 - verwiesen (Nr. 5. e) cc) der Entscheidungsgründe, UA S. 47 – 59), in dem eingehend und vertieft dargestellt wurde, dass jedenfalls bis zu der erzwungenen Vertragsanpassung im November 1938 keine Verfolgungsbedingtheit der Provisionsregelung besteht. Weder die Mitgliedschaft des Parzellierers in der NSDAP noch die Provisionsregelung selbst liefern damit Anhaltspunkte zu der Annahme einer ungerechtfertigten Entziehung im hier zu entscheidenden Fall.

b) Auch aus dem nunmehr darüber hinaus erfolgten Vortrag der Beigeladenen folgen keine "anderen Tatsachen", die eine ungerechtfertigte Entziehung des fraglichen Vermögensgegenstandes beweisen oder für eine solche sprechen. Dabei genügt für

die zweite Alternative zu Gunsten der Berechtigten die bloße Darlegung, dass die Verfolgungsbedingtheit des Vermögensverlustes überwiegend wahrscheinlich ist. Im Fall der Unerweislichkeit bzw. der unzureichenden Glaubhaftmachung dieser beiden Voraussetzungen geht dies zu ihren Lasten,

ausdrücklich: BVerwG, *Teltow-Seehof I*, Rz.: 38, zit. nach juris,

so dass es auf das gemachte Angebot der Klägerin, im Ergebnis das Gegenteil beweisen zu wollen, nicht ankommt. Denn wo die Vermutung des Art. 3 REAO widerlegt worden ist, obliegt es dem Berechtigten, dem Gericht zur Genüge darzutun, dass "andere Tatsachen" vorliegen, die eine ungerechtfertigte Entziehung i.S. des Art. 2 REAO beweisen oder zu einer dahingehenden Schlussfolgerung führen; zur Annahme einer ungerechtfertigten Entziehung ist daher ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen den Verfolgungsmaßnahmen und dem Verlust des entzogenen Vermögens erforderlich,

ORG Berlin v. 28. Februar 1956, NJW/RzW 1956, 109, Nr. 21.

aa) Gemessen hieran liegen "andere Tatsachen", die eine ungerechtfertigte Entziehung beweisen, nicht vor. Diese sind jedenfalls nicht im Sinne dieser Alternative bewiesen.

Der Beweis bezeichnet dabei die Feststellung eines Sachverhalts als Tatsache in einem Gerichtsverfahren aufgrund richterlicher Überzeugung. Der Beweis ist somit erbracht, wenn der Beweisführer dem Gericht die persönliche Überzeugung von der Richtigkeit von der Tatsachenbehauptung verschafft hat. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Denn die von den Beigeladenen im vorliegenden Verfahren vorgebrachten Tatsachen belegen nach Ansicht der erkennenden Kammer keine ungerechtfertigte Entziehung in der für diese Alternative gebotenen Unmittelbarkeit i.S. eines adäquaten Kausalzusammenhangs zwischen den Verfolgungsmaßnahmen und dem Verlust des entzogenen Vermögens.

Dies trifft auf den Vortrag, der unmittelbar Geschädigte Paul Mamroth habe aus allen seinen Ämtern und seinem Beruf ausscheiden müssen genauso zu, wie auf den Vortrag im Zusammenhang mit der Straßenumbenennung und den Umständen der Bürgermeisterabwahl bzw. der Einsetzung eines Nationalsozialisten als kommissarischen Bürgermeister.

Allein aus diesen Tatsachen lässt sich die hier gewünschte Feststellung, der Aufschließungsvertrag stelle eine ungerechtfertigte Entziehung dar, bereits deshalb nicht beweisen, weil die denklogisch erforderliche Verknüpfung zwischen der Beweistatsache und des zu beweisenden Sachverhaltes ersichtlich fehlt. Denn selbst wenn man in diesem Zusammenhang annimmt, dass die genannten Tatsachen gezielte Repressalien der Nationalsozialisten gegen die Erben Sabersky waren, wäre damit allein noch nichts darüber gesagt, ob es deshalb - und nur darauf käme es in diesem Zusammenhang hier an - zum Abschluss des Aufschließungsvertrages gekommen wäre.

Auch der Lebenslauf von Arthur Sonnenthal beweist dies nicht. Soweit es darin maßgeblich u.a. heißt,

„Nach Verheiratung 1906 mit Sophie Sabersky, trat ich als Geschäftsinhaber in die Firma Max Sabersky Bank, Getreide Spiritus ein. Diese Firma führte ich bis zu ihrer in der Nazi Zeit erzwungenen Schließung. (...) Nach der Machtübernahme seitens Adolf Hitler wurden die Schwierigkeiten einer geregelten Geschäftsführung als Juden unerträglich. Boykott jüdischer Bankiers an der Börse, Sonderverordnungen, die gegen die der Firma angeschlossene Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes erlassen wurden, machte die Aufteilung des landwirtschaftlichen Betriebes zur Notwendigkeit, d.h. [?] Aufteilung des Gutes zu Baugelände. Zu diesem Zwecke wurden nationalsozialistische Agenten mit der Aufteilung beauftragt, die dann zu dementsprechend übergroßen Gewinn berechtigt waren“,

mag mit der Wendung "erzwungene Schließung" eine ungerechtfertigte Entziehung der in Bezug genommenen Firma Max Sabersky Bank durchaus bewiesen sein. Darum geht es hier aber nicht. Eine ungerechtfertigte Entziehung in Bezug auf die Flächen, die aufgrund des Aufschließungsvertrages unentgeltlich an die Stadt Teltow abgetreten wurden, lässt sich daraus bereits deshalb nicht herleiten, weil von dem Aufschließungsvertrag schon gar keine Rede ist.

Zwar wird durch den Verfasser, der ohnehin nicht Partei des Aufschließungsvertrages war, die Aufteilung des landwirtschaftlichen Betriebes zu Baugelände sowie die Provision des Parzellierers angesprochen. Allerdings geht es um diese Punkte im vorliegenden Fall ebenfalls nicht bzw. stellen sich diese nach Ansicht der Kammer aus den oben aufgezeigten Gründen als nicht verfolgungsbedingt dar. Den Erklärungen im Lebenslauf lässt sich zur Überzeugung der erkennenden Kammer allenfalls entnehmen, dass die Aufteilung des Gutes allein aufgrund der wirtschaftlichen Notlage notwendig geworden war, in der die jüdische

Bevölkerung nach der Machtergreifung unbestreitbar geriet. Dieses Schicksal beweist nach Ansicht der Kammer aber deshalb keine ungerechtfertigte Entziehung im konkreten Einzelfall, da diese letztlich jeden jüdischen Mitbürger betraf und zudem bei Rechtshandlungen aus einer wirtschaftlichen Notwendigkeit heraus jedenfalls der erforderliche gezielte diskriminierende Zugriff auf das entzogene Vermögen nicht belegt wird.

Ein solcher Beleg ergibt sich hier auch nicht deshalb, weil die Weiterführung des landwirtschaftlichen Betriebes aufgrund einer diskriminierenden Gesetzeslage unmöglich geworden wäre. Denn eine solche lag nicht vor. Zwar mögen im Lebenslauf mit der Formulierung "Sonderverordnungen" die Regelungen des sogenannten Reichserbhofgesetzes vom 29. September 1933 und des Vorläufergesetzes aus Mai 1933 angesprochen worden sein. Diese sind aber im vorliegenden Fall ungeachtet der Tatsache, dass es hier nicht um die Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes, sondern vielmehr allein um eine Schädigung des Grundeigentums geht, bereits deshalb nicht für die Frage einer ungerechtfertigten Entziehung ergiebig, weil das Gut, wäre es tatsächlich diesen Gesetzen unterlegen gewesen, nur ungeteilt vererbt und nicht hätte verkauft werden können. Einer unveränderten Fortführung des Betriebes standen diese Vorschriften jedenfalls nicht entgegen, weil damit noch nicht in die jüdischen Besitzstrukturen eingegriffen worden ist.

Schließlich belegen die eingereichten Parteigutachten der Beigeladenen keine andere Sicht. Auch mit diesen ist zur Überzeugung der erkennenden Kammer nicht der Beweis geführt, dass es sich bei dem Aufschließungsvertrag um eine ungerechtfertigte Entziehung gehandelt hat.

Dies folgt für das Gutachten vom 31. März 2000 bereits deshalb, weil es nicht unterschrieben ist. Aber auch das Gutachten vom 28. Dezember 2006 rechtfertigt dies nicht, sondern belegt eher das Gegenteil.

Denn dieses erschöpft sich zunächst in der Darstellung der Verfolgung der jüdischen Bürger in Berlin/Brandenburg in der Frühphase des NS-Regimes. Diese sehr allgemein gehaltenen Ausführungen können allerdings als wahr unterstellt werden, da es hierauf für den hier zu führenden konkreten Beweis, ob sich der Abschluss des Aufschließungsvertrages als ungerechtfertigte Entziehung darstellt, nicht ankommt.

Interessant sind allerdings die gemachten Ausführungen insoweit, als es darin heißt, dass bis 1933 "Arisierungen" keineswegs ein vom Staat gelenkter (oder gar normierter) Prozess gewesen seien; die konkrete Vorgehensweise zur Verdrängung der Juden aus der Wirtschaft seien vielmehr von einer Vielzahl regionaler Entscheidungsträger abhängig gewesen, die in jeweils regionaler unterschiedlicher Gewichtung Einfluss durch "Eigeninitiativen" genommen hätten. Im Übrigen führt das Gutachten selbst aus, die sich immer weiter verschlechternde finanzielle Situation der Familie habe offensichtlich zu der Entscheidung im Oktober 1933 geführt, den Parzellierungs- und später den Aufschließungsvertrag zu schließen.

Diese Ausführungen decken sich mit der Erkenntnis, dass als erster Schritt des NS-Staates nach dem "Judenvermögen" die Verordnung über die Anmeldung des Vermögens von Juden vom 26. April 1938 (RGBl. I, S. 414 f.) gesehen wird,

v.d. Leeuw, Der Griff des Reiches nach dem Judenvermögen, RzW 1970, 383, 384.

Im Übrigen bedurfte die Veräußerung oder Verpachtung eines gewerblichen sowie eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes erst nach der am gleichen Tag erlassenen Anordnung zu dieser Verordnung (RGBl. I, S. 415 f.) der Genehmigung, falls an dem Rechtsgeschäft ein Jude als Vertragsschließender beteiligt war.

bb) Des Weiteren sprechen die soeben angeführten "anderen Tatsachen", nicht für eine ungerechtfertigte Entziehung i.S. der zweiten Alternative des Art. 3 Abs. 2 REAO. Zur vollen Überzeugung der erkennenden Kammer rechtfertigen die angeführten Tatsachen eine solche Schlussfolgerung nicht mit der gebotenen Wahrscheinlichkeit.

Hierbei handelt es sich um eine Art Indizienbeweis, bei dem das Gericht im ersten Schritt keine Überzeugung von der Haupttatsache, sondern nur von Indizien i.S.v. Beweisanzeichen als Hilfstatsachen des Beweises gewinnt und von diesen sodann auf die zu beweisende Haupttatsache schließt. In dieser Alternative vermitteln die „anderen Tatsachen“ als Beweisanzeichen lediglich Hinweise zur Ermittlung des wahren Sachverhalts.

Die von den Beigeladenen vorgebrachten Tatsachen sind weder einzeln noch in einer Gesamtschau geeignet, als Hinweise bzw. Beweisanzeichen eine ungerechtfertigte Entziehung zu belegen. In der Einzelbetrachtung folgt dies aus den

oben angeführten Gründen. Aber auch sämtliche Tatsachen zusammengenommen ergeben für die erkennende Kammer hier noch keinen erheblichen Beleg einer ungerechtfertigten Entziehung. Dies wäre allenfalls dann der Fall, wenn sich die einzelnen Beweisanzeichen gewissermaßen in Form einer Indizienkette aneinanderreihen würden, so dass sie sich in ansteigend gestufter Abfolge bis hin zu der zu beweisenden Tatsache hin erstrecken.

Davon kann hier jedoch keine Rede sein. Zwar ist historisch belegt, dass die Entrechtung der Juden und deren Entfernung aus dem Wirtschaftsleben mit zunehmender Dauer des nationalsozialistischen Regimes immer weiter zugenommen hat bis hin zu einer unglaublichen Spirale der Gewalt gegen diese und andere Personen. Die im vorliegenden Fall vorgetragenen Tatsachen bis einschließlich zum Abschluss des Aufschließungsvertrages am 16. Mai 1934 lassen aber nach Ansicht der erkennenden Kammer noch nicht den Abgrund erkennen, den die Judenverfolgung nach diesem Zeitpunkt, insbesondere ab dem 15. September 1935 noch aufgeworfen hat. Mithin rechtfertigen diese Tatsachen nicht die Annahme, dass der Abschluss des Aufschließungsvertrages unabweislich am Ende dieser Reihung stand. Zwar konnten die tagtäglichen Anfeindungen gegenüber jüdischen Mitbürgern bis zum Frühjahr 1934 den Erben Sabersky kaum verborgen geblieben sein. Ein unmittelbar erfolgter oder bevorstehender Übergriff auf sie, der sie bewogen haben könnte, sich von dem Gut deshalb zu lösen, ist aber weder belegt noch vorgetragen. Auch im Lebenslauf von Arthur Sonnenthal findet sich hierzu nichts. Daher kann zur Überzeugung der erkennenden Kammer keine ungerechtfertigte Entziehung aufgrund einer Indizwirkung mehrerer Tatsachen mit der hierfür erforderlichen überwiegenden Wahrscheinlichkeit geschlussfolgert werden.

4. Eine andere Einschätzung zur Frage einer ungerechtfertigten Entziehung ergibt sich auch nicht aus der von den Beigeladenen zu ihren Gunsten bemühten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts *Teltow-Seehof III*.

a) Zunächst ist festzuhalten, dass der dort entschiedene Fall bereits nicht mit dem vorliegenden Sachverhalt vergleichbar ist. Denn während es im vorliegenden Verfahren um einen "Zwangverkauf" durch Abschluss des Aufschließungsvertrags vor dem 15. September 1935 ging, war Gegenstand der Entscheidung *Teltow-Seehof III* ein nach diesem Datum abgeschlossener Kaufvertrag mit einem Siedler.

Das für den letztgenannten Sachverhalt zusätzliche und in der angeführten Entscheidung verneinte Widerlegungserfordernis nach Art. 3 Abs. 3 REAO, nämlich dass das Rechtsgeschäft seinem wesentlichen Inhalt nach auch ohne die Herrschaft des Nationalsozialismus abgeschlossen worden wäre oder der Erwerber in besonderer Weise und mit wesentlichem Erfolg den Schutz der Vermögensinteressen des Berechtigten oder seines Rechtsvorgängers wahrgenommen hat, z.B. durch Mitwirkung bei einer Vermögensübertragung ins Ausland, ist somit für Vermögensverluste vor dem 15. September 1935 zunächst ohne direkte Bedeutung.

Denn nach der Rechtsprechung der Rückerstattungsgerichte führt der Nachweis, dass das Geschäft ohne die Herrschaft der Nationalsozialisten nicht abgeschlossen worden wäre, noch nicht dazu, dass "andere Tatsachen" für eine ungerechtfertigte Entziehung sprechen,

CoRA, v. 10. Mai 1950, RzW 50, 271, zit. n. Harmening, Hartenstein, Osthoff, Komm. z. Rückerstattungsgesetz, Frankfurt a.M. 1959, Bl. Nr. 75 A 1 Rs.

b) Zwar hat das Bundesverwaltungsgericht in *Teltow-Seehof III* entschieden, dass bei Prüfung der Widerlegungsmöglichkeit des Art. 3 Abs. 3 Buchst. a) REAO (Abschluss des Rechtsgeschäfts auch ohne Herrschaft des Nationalsozialismus) auch möglicherweise Ereignisse zu berücksichtigen seien, die sich in der Zeit vom 30. Januar 1933 bis zum 14. September 1935 zugetragen haben (Leitsatz 2).

Auch weisen die Beigeladenen zutreffend darauf hin, dass für die Widerlegung der Verfolgungsvermutung jeder adäquat kausale Verursachungsbeitrag, der auf einem Verfolgungsmotiv beruht, ausreicht, um die Annahme auszuschließen, das Rechtsgeschäft werde auch ohne die Herrschaft des Nationalismus abgeschlossen worden und dass hierfür grundsätzlich der gesamte maßgebliche Zeitraum in den Blick zu nehmen ist.

Dies bedeutet aber nicht, dass immer dann, wenn die genannte Widerlegungsmöglichkeit des Art. 3 Abs. 3 Buchst. a) REAO aufgrund von konkreten Tatsachen aus dem Zeitraum vor dem 15. September 1935 scheitert, dies zugleich "andere Tatsachen" im Sinne von Art. 3 Abs. 2 REAO darstellt und somit zwangsläufig auch für Schädigungen von Bedeutung sind, die vor dem 15. September 1935 erfolgt sind. Eine solche Verknüpfung lässt sich jedenfalls der von den Beigeladenen in Bezug genommenen Entscheidung nicht entnehmen. Vielmehr

sind die hier in Rede stehende Widerlegungsmöglichkeit und die Anbringung von "anderen Tatsachen" rechtlich vollständig unabhängig voneinander, wenngleich sie je nach Einzelfall allein hinsichtlich des in den Blick zu nehmenden Zeitraums von identischen Grundlagen ausgehen können.

Die beiden Begrifflichkeiten haben keine darüber hinausgehende inhaltliche Beziehung zueinander. Dies wird insbesondere dadurch deutlich, dass die Widerlegung der gesetzlichen Vermutung eines verfolgungsbedingten Zwangsverkaufs nach dem 14. September 1935 genau genommen nur die Beweisführung der hypothetischen Tatsache ist, dass das Rechtsgeschäft seinem wesentlichen Inhalt nach auch ohne die Herrschaft des Nationalsozialismus abgeschlossen worden wäre, auch wenn hierfür der gesamte Verfolgungszeitraum in den Blick genommen werden muss.

Steht diese Tatsache fest, ist also bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen die gesetzliche Vermutung geeignet widerlegt worden, könnten sodann gleichwohl "andere Tatsachen" ins Feld geführt werden, die eine Schädigung im Sinne von Art. 3 Abs. 2 REAO belegen. Bestünde die von den Beigeladenen gewünschte Verzahnung, wäre dies jedoch nicht möglich, weil nach dieser Sicht aus dem Beweis, dass das Rechtsgeschäft seinem wesentlichen Inhalt nach auch ohne die Herrschaft des Nationalsozialismus abgeschlossen worden wäre im Umkehrschluss zugleich auch feststünde, dass andere Tatsachen, die eine ungerechtfertigte Entziehung beweisen oder für eine solche Entziehung sprechen, nicht vorliegen können. Dies findet im Gesetz allerdings keine Stütze und wäre auch vor dem Hintergrund der gesamten Regelung schlechterdings nicht verständlich.

Im umgekehrten Fall, wenn also die Widerlegung deshalb scheitert, weil bereits nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Rechtsgeschäft seinem wesentlichen Inhalt nach auch ohne die Herrschaft des Nationalsozialismus abgeschlossen worden wäre, verbleibt es bei der ursprünglichen gesetzlichen Vermutung, so dass es „anderer Tatsachen“ gar nicht erst bedarf.

Während also in dem einen Fall eine erfolgreiche Widerlegung erst die Möglichkeit eröffnet, "andere Tatsachen" zur Stützung des Parteivorbringens anzubringen zu müssen, sind diese bei einem Scheitern der Widerlegung vollständig entbehrlich. Bereits daraus folgt, dass das Scheitern der Widerlegung im hier diskutierten Sinn

die Frage, ob "andere Tatsachen" vorliegen, gar nicht beantworten kann. Aus diesem Grund ist es auch erklärlich, dass jedenfalls im Fall von *Teltow-Seehof III* ein bestimmter Umstand, nämlich der Lebenslauf des Arthur Sonnenthal als adäquat kausaler Verursachungsbeitrag ausreichend ist, im Ergebnis einen Restitutionsanspruch zu begründen, während der gleiche Umstand im vorliegenden Fall mangels eines nachgewiesenen oder zumindest überwiegend wahrscheinlichen adäquaten Kausalzusammenhangs einen solchen Anspruch noch nicht vermitteln kann.

Daher verfängt auch das von den Beigeladenen zur Stützung ihres Klageabweisungsbegehrens in den Vordergrund gerückte Zitat aus *Teltow-Seehof III*, "die Mitursächlichkeit des Nationalsozialismus für den Vertragsabschluss sei weder widerlegt noch widerlegungsfähig" nicht. Denn auf eine bloße Mitursächlichkeit kommt es hier nicht an. Für die Annahme von "anderen Tatsachen" hätte entweder bewiesen oder aber zumindest eine überwiegende Wahrscheinlichkeit glaubhaft gemacht werden müssen, dass der Nationalsozialismus für den Abschluss des Aufschließungsvertrages ursächlich gewesen ist. Dies ist hier jedoch nicht in erheblicher Weise erfolgt.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1, 3, 162 Abs. 3 VwGO. Die Revision war nicht zu zulassen, da Gründe hierfür nicht vorliegen, § 135 VwGO.

Rechtsmittelbelehrung:

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils bei dem Verwaltungsgericht Potsdam, Friedrich-Ebert-Straße 32, 14469 Potsdam, schriftlich einzulegen. Sie kann stattdessen auch in elektronischer Form bei der elektronischen Poststelle des Verwaltungsgerichts Potsdam unter www.erv.brandenburg.de eingereicht werden, wenn das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Signaturgesetzes versehen ist. Sie muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist ebenfalls bei dem Verwaltungsgericht Potsdam in der genannten Form einzureichen; in ihr muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des

Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil des Verwaltungsgerichts abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte und Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt zugelassen. Ein als Bevollmächtigter zugelassener Beteiligter kann sich selbst vertreten. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt vertreten lassen; das Beschäftigungsverhältnis kann auch zu einer anderen Behörde, juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem der genannten Zusammenschlüsse bestehen. Richter dürfen nicht vor dem Gericht auftreten, dem sie angehören.

Hamm

Pfennig

Scharf

Beschluss

Der Wert des Streitgegenstandes wird für die unbebaute Wegeparzelle gemäß §§ 63 Abs. 2, 52 Abs. 1 des Gerichtskostengesetzes auf 12.050,- Euro (50,- Euro/m²) festgesetzt.

Der Beschluss ist unanfechtbar, § 37 Abs. 2 VermG.

Hamm

Pfennig

Scharf