



**Im Namen des Volkes**

**In dem Verfahren  
über  
die Verfassungsbeschwerde**

der I... GmbH i.L.

- Bevollmächtigte: Rechtsanwälte Bernd Kroner und Partner,  
Roßmarkt 21, Frankfurt a.M. -

gegen das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. September 1996 -  
BVerwG 7 C 65.95 -

hat das Bundesverfassungsgericht - Erster Senat - unter Mitwirkung

des Vizepräsidenten Papier,  
der Richter Grimm,  
Kühling,  
der Richterinnen Jaeger,  
Haas  
und der Richter Hömig,  
Steiner

am 28. Oktober 1998 beschlossen:

Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. September 1996 - BVerwG 7 C 65.95 - verletzt die Beschwerdeführerin in ihrem Grundrecht aus Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes. Es wird aufgehoben.

Die Sache wird an das Bundesverwaltungsgericht zurückverwiesen.

Die Bundesrepublik Deutschland hat der Beschwerdeführerin ihre notwendigen Auslagen zu erstatten.

**Gründe:**

**A.**

Die Verfassungsbeschwerde betrifft die Frage, ob im Grundbuch gelöschte Erbbau-  
rechte nach § 6 Abs. 6 a Satz 1 des Vermögensgesetzes wiedereingeräumt werden  
können.

## I.

Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Regelung offener Vermögensfragen (Vermögensgesetz - VermG) in der hier maßgeblichen Fassung des Gesetzes vom 4. Juli 1995 (BGBl I S. 895) sind Vermögenswerte, die in der Deutschen Demokratischen Republik Gegenstand einer schädigenden Maßnahme im Sinne des § 1 VermG waren und in Volkseigentum überführt wurden, auf Antrag an die Berechtigten zurückzuübertragen, soweit dies nicht gesetzlich ausgeschlossen ist. Vermögenswerte sind nach § 2 Abs. 2 VermG unter anderem Grundstücke, rechtlich selbständige Gebäude, Nutzungsrechte und dingliche Rechte an Grundstücken sowie Eigentum an Unternehmen. Dingliche Rechte an einem Grundstück sind, soweit eine Wiederbegründung nicht ausnahmsweise unterbleibt, gemäß § 3 Abs. 1 a Satz 1 VermG dadurch zurückzuübertragen, daß das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen die Rechte an rangbereiter Stelle begründet. Zu den dinglichen Rechten im Sinne dieser Regelungen gehören nach Auffassung des Schrifttums auch Erbbaurechte (vgl. Gotthardt, VIZ 1994, S. 639; Neuhaus, in: Fieberg/Reichenbach/ Messerschmidt/ Neuhaus, Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen, § 2 Rn. 27 <Stand: August 1997>; Wasmuth, in: Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR, Band II, § 2 VermG Rn. 127 <Stand: August 1997>; Weigel, in: Kimme, Offene Vermögensfragen, § 2 VermG Rn. 69 <Stand: November 1996>).

2

Im näheren unterscheidet das Vermögensgesetz zwischen der Einzel- oder Singularrestitution als der Rückübertragung einzelner Vermögenswerte und der Unternehmensrestitution als der Rückgabe von Unternehmensgesamtheiten (zu der letzteren vgl. §§ 6 ff. VermG). Das Verhältnis beider zueinander bestimmt § 3 Abs. 1 Satz 3 VermG. Danach kann ein Berechtigter, der einen Antrag auf Rückgabe eines Unternehmens stellt oder stellen könnte, seinen Rückübertragungsantrag nicht auf die Rückgabe einzelner Vermögensgegenstände beschränken, die sich im Zeitpunkt der Schädigung in seinem Eigentum befanden; § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG bleibt jedoch unberührt. Nach § 6 Abs. 6 a Satz 1 Halbsatz 1 VermG kann der Berechtigte, wenn die Rückgabe des fraglichen Unternehmens nach § 4 Abs. 1 Satz 2 VermG ganz oder teilweise ausgeschlossen ist, die Rückgabe derjenigen Vermögensgegenstände verlangen, die sich im Zeitpunkt der Schädigung in seinem Eigentum befanden oder an deren Stelle getreten sind (Rückgabe von sogenannten Unternehmensresten oder Unternehmenstrümmern). Die Unternehmensrückgabe ist nach § 4 Abs. 1 Satz 2 VermG ausgeschlossen, wenn und soweit der Geschäftsbetrieb eingestellt worden ist und die tatsächlichen Voraussetzungen für seine Wiederaufnahme nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung fehlen.

3

Die genannten Vorschriften lauten, soweit hier von Interesse:

4

### § 2

5

#### Begriffsbestimmung

6

(2) Vermögenswerte im Sinne dieses Gesetzes sind... Grundstücke sowie rechtlich selbständige Gebäude..., Nutzungsrechte und dingliche Rechte an Grundstücken...

7

sowie Eigentum... an Unternehmen...

§ 3	8
Grundsatz	9
(1) Vermögenswerte, die den Maßnahmen im Sinne des § 1 unterlagen und in Volkseigentum überführt... wurden, sind auf Antrag an die Berechtigten zurückzuübertragen, soweit dies nicht nach diesem Gesetz ausgeschlossen ist... Ein Berechtigter, der einen Antrag auf Rückgabe eines Unternehmens stellt oder stellen könnte, kann seinen Antrag nicht auf die Rückgabe einzelner Vermögensgegenstände beschränken, die sich im Zeitpunkt der Schädigung in seinem Eigentum befanden; § 6 Abs. 6 a Satz 1 bleibt unberührt...	10
(1 a) Die Rückübertragung von dinglichen Rechten an einem Grundstück... erfolgt dadurch, daß das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen diese an rangbereiter Stelle... begründet...	11
§ 4	12
Ausschluß der Rückübertragung	13
(1)... Die Rückgabe von Unternehmen ist ausgeschlossen, wenn und soweit der Geschäftsbetrieb eingestellt worden ist und die tatsächlichen Voraussetzungen für die Wiederaufnahme des Geschäftsbetriebs nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung fehlen.	14
§ 6	15
Rückübertragung von Unternehmen	16
(6 a) Ist die Rückgabe nach § 4 Abs. 1 Satz 2 ganz oder teilweise ausgeschlossen, so kann der Berechtigte die Rückgabe derjenigen Vermögensgegenstände verlangen, die sich im Zeitpunkt der Schädigung in seinem Eigentum befanden oder an deren Stelle getreten sind, ...	17
<b>II.</b>	
Im Ausgangsverfahren begehrte die Beschwerdeführerin, eine GmbH i.L. mit Sitz im Beitrittsgebiet, die Rückübertragung von Erbbaurechten nach dem Vermögensgesetz.	18
1. Diese Rechte, die früher Teil des Betriebsvermögens der Beschwerdeführerin waren, wurden 1927 und 1928 für die Zeit bis zum 30. Juni 1996 und 31. Dezember 1997 an drei Grundstücken bestellt, die seit 1952 Eigentum des Volkes waren. Nachdem der Geschäftsführer und Alleingesellschafter des Unternehmens aus der Deutschen Demokratischen Republik geflohen war, wurde 1954 das Vermögen der Beschwerdeführerin einschließlich der Erbbaurechte in Volkseigentum überführt. 1963 wurden die Rechte im Grundbuch gelöscht und die Erbbaugrundbuchblätter geschlossen. Die auf ihrer Grundlage errichteten Wohn- und Geschäftsgebäude sind	19

noch vorhanden und alle vermietet.

2. Auf den Antrag der Beschwerdeführerin, das Unternehmen zurückzuübertragen und die Erbbaurechte wiederzubegründen, stellte das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen 1994 fest, daß der Beschwerdeführerin wegen des erlittenen Vermögensverlusts ein Entschädigungsanspruch zustehe; im übrigen lehnte es den Antrag ab. Das Verwaltungsgericht gab der von der Beschwerdeführerin daraufhin erhobenen Klage, die zuletzt nur noch auf Rückübertragung der Erbbaurechte gerichtet war, statt. Das Bundesverwaltungsgericht hat sie dagegen im angegriffenen Urteil auf die Revision des beklagten Landes abgewiesen (vgl. VIZ 1997, S. 33):

Aufgrund des insoweit bestandskräftigen Bescheids des Landesamts stehe fest, daß die Beschwerdeführerin das ihr entzogene Unternehmen nach § 4 Abs. 1 Satz 2 VermG nicht zurückverlangen könne, weil es mit der Enteignung des Betriebsvermögens auf Dauer stillgelegt worden sei. In derartigen Fällen könne der frühere Eigentümer gemäß § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG die Rückgabe der Vermögensgegenstände verlangen, die sich im Zeitpunkt der Schädigung in seinem Eigentum befunden hätten oder an deren Stelle getreten seien. Dies rechtfertige jedoch den Anspruch der Beschwerdeführerin auf Übertragung der Erbbaurechte nicht.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts handele es sich bei der Rückübertragung nach § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG um einen der Einzelrestitution angenäherten Sonderfall der Unternehmensrestitution. Da der Anspruch auf Rückgabe von Unternehmensresten den gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 VermG entfallenen Anspruch auf Rückgabe des Unternehmens fortsetze, müßten sich die zurückzugebenden Vermögensgegenstände zum Zeitpunkt der Stilllegung des Unternehmens in dessen Vermögen befunden haben. Soweit die Unternehmensreste nach ihrem liquidationsbedingten Ausscheiden aus dem Unternehmensvermögen Veränderungen erfahren hätten, unterlägen sie grundsätzlich den allgemeinen Regeln über die Restitution einzelner Vermögensgegenstände, insbesondere den Vorschriften über den Wegfall des Restitutionsanspruchs wegen Unmöglichkeit der Rückgabe nach § 4 Abs. 1 Satz 1, § 5 VermG. Die Rückgabe eines Unternehmensrests nach § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG setze mithin ebenso wie die Einzelrestitution nach § 3 Abs. 1 Satz 1 VermG voraus, daß sie nicht "von der Natur der Sache her" unmöglich, der Vermögenswert zum Rückgabezeitpunkt also noch vorhanden sei. Daran fehle es hier, weil die ehemals zum Vermögen der Beschwerdeführerin gehörigen, nach § 12 der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (RGBl S. 72, ber. S. 122; im folgenden: Erbbaurechtsverordnung - ErbbauVO) das Gebäudeeigentum als wesentlichen Bestandteil einschließenden Erbbaurechte, 1963 - offenbar im Hinblick darauf, daß sich Grundstückseigentum und Erbbaurechte in der Hand des Staates vereinigt hätten - gelöscht worden seien. Das schließe nach § 4 Abs. 1 Satz 1 VermG die Rückgabe aus, sofern das Vermögensgesetz nicht ausnahmsweise, wie in § 3 Abs. 1 a Satz 1, eine Wiederbegründung des untergegangenen Rechts vorsehe.

§ 3 Abs. 1 a Satz 1 VermG komme der Beschwerdeführerin nicht zugute. Er regele

die Restitution, wenn dem Restitutionsberechtigten ein dingliches Recht an einem Grundstück oder Gebäude durch eine Maßnahme im Sinne von § 1 VermG entzogen worden sei. In solchen Fällen sei in aller Regel das entzogene Recht nicht mehr im Grundbuch verzeichnet, weil auch das belastete Grundstück in Volkseigentum überführt worden sei; infolgedessen ordne das Gesetz insoweit die Wiederbegründung des entzogenen Rechts an. Hier gehe es nicht um den Entzug eines dinglichen Rechts, sondern um den eines Unternehmens, das in der Hand des Berechtigten nicht mehr wiederhergestellt werden könne. Auf den sich deshalb ergebenden Anspruch auf Rückgabe von Unternehmensresten sei § 3 Abs. 1 a Satz 1 VermG nach seinen Voraussetzungen nicht anwendbar. Auch eine entsprechende Anwendung scheide aus. Der Anspruch auf Rückgabe von Unternehmensresten durchbreche den Grundsatz, daß der Restitutionsanspruch bei Unmöglichkeit der Rückgabe des entzogenen Vermögenswerts entfalle, und könne deshalb nicht im Wege der Analogie auf Fälle ausgedehnt werden, in denen der beanspruchte Unternehmensrest - hier die zurückverlangten Erbbaurechte - ebenfalls nicht mehr vorhanden sei.

### III.

Mit ihrer Verfassungsbeschwerde rügt die Beschwerdeführerin eine Verletzung von Art. 3 Abs. 1 und Art. 14 GG. 24

1. Das angegriffene Urteil verstoße gegen den Gleichheitssatz, weil es wesentlich gleiche Sachverhalte ohne sachlichen Grund zu ihren Ungunsten ungleich behandle. Das Erbbaurecht sei trotz der Einordnung als dingliches Recht an einem Grundstück ein dem Grundeigentum im wesentlichen gleichstehendes Recht. Mit ihm werde der wesentliche Wert des Grundstücks - die Bebaubarkeit und, nach Bebauung, das Eigentum am Gebäude - vom Grundeigentum gelöst. Die wertmäßige Zuordnung des Gebäudes zum Erbbauberechtigten setze sich beim Übergang des Erbbaurechts auf den Grundstückseigentümer fort. Zwar falle das Eigentum am Gebäude in diesem Fall an den Eigentümer des Grundstücks; dieser habe jedoch dem Erbbauberechtigten regelmäßig den Wert des Gebäudes zu ersetzen. 25

Da es sich bei Grundstückseigentum und Erbbaurecht um wesensgleiche Rechte handle, werde der jeweils Berechtigte von einer Enteignung in gleichem Maße betroffen. Dabei bestehe der entzogene Vermögenswert auf seiten des Enteignungsbegünstigten fort. Das gelte für das Erbbaurecht auch dann, wenn es als dingliche Belastung gelöscht werde, weil es an den Grundstückseigentümer zurückgefallen sei. Es lägen deshalb aus vermögensrechtlicher Sicht zwei im wesentlichen gleiche Sachverhalte vor, die vom Gesetzgeber wie vom Rechtsanwender gleichbehandelt werden müßten. Handle es sich im Fall des § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG bei den verbliebenen Vermögensgegenständen um Grundstücke, sei unstreitig, daß diese an den Berechtigten zurückzuübertragen seien. Gleiches müsse bei der Enteignung von Erbbaurechten gelten. Das Vermögensgesetz stehe einer dahin gehenden - verfassungskonformen - Auslegung nicht entgegen. 26

2. Das angegriffene Urteil verletze zudem Art. 14 GG. Mit der Einräumung von Restitutionsansprüchen im Vermögensgesetz habe der Gesetzgeber eine eigentumsrelevante Position geschaffen. Wie ausgeführt, gehörten auch gelöschte Erbbaurechte zu den Vermögensgegenständen im Sinne von § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG. Der Anspruch auf ihre Rückübertragung stehe damit unter dem Schutz des Art. 14 GG. Da es ihr diesen Anspruch entziehe, habe das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts enteignende Wirkung. 27

#### IV.

Zu der Verfassungsbeschwerde haben sich namens der Bundesregierung das Bundesministerium der Justiz und für die Sächsische Staatsregierung das Sächsische Staatsministerium der Justiz geäußert. 28

1. Nach Auffassung des Bundesministeriums verletzt das angegriffene Urteil Art. 3 Abs. 1 GG. Die Beschwerdeführerin werde im Vergleich zu denjenigen ungerechtfertigt ungleich behandelt, die die Restitution von Grundstückseigentum beehrten. Die Unterschiede zwischen der Enteignung von Erbbaurechten und Grundstücken sowie die Tatsache, daß die gelöschten Erbbaurechte untergegangen seien, rechtfertigten die unterschiedliche Behandlung nicht. 29

Dem Erbbaurecht sei das auf seiner Grundlage errichtete Gebäude eigentumsrechtlich zugeordnet. Deshalb sei es als grundstücksgleiches Recht dem Grundstückseigentum weit stärker angenähert als die anderen beschränkt dinglichen Rechte und eine Gleichbehandlung von Erbbaurecht und Grundstückseigentum in restitutionsrechtlicher Sicht regelmäßig geboten. Dies gelte besonders, wenn die in Ausübung des Erbbaurechts errichteten Gebäude - wie hier - noch vorhanden seien. 30

Bedenken unter dem Gesichtspunkt des Gleichheitssatzes bestünden auch deshalb, weil der Beschwerdeführerin die Restitution nach § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG versagt werde, während enteignete Erbbaurechte bei im übrigen gleichem Sachverhalt im Fall der Einzelrestitution gemäß § 3 Abs. 1 a VermG zurückzuübertragen seien. Der Anspruch nach § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG sei nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ein der Einzelrestitution angenäherter Sonderfall der Unternehmensrestitution. Im Lichte dieser Rechtsprechung seien keine sachlichen Gründe ersichtlich, die eine Ungleichbehandlung gegenüber der Einzelrestitution rechtfertigen könnten. Der in § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG verwendete, aus dem Bilanzrecht stammende Begriff "Vermögensgegenstände" schließe jeden auf der Aktivseite einer Bilanz aktivierbaren Posten ein und umfasse auch Erbbaurechte. Da er demnach verfassungskonform ausgelegt werden könne, sei die gesetzliche Regelung selbst nicht verfassungswidrig. Ihre Voraussetzungen seien bei einer solchen Auslegung erfüllt. Auf den danach bestehenden Rückübertragungsanspruch sei § 3 Abs. 1 a Satz 1 VermG analog anzuwenden. 31

2. Das Staatsministerium hält die Verfassungsbeschwerde für unbegründet. Die angegriffene Entscheidung verletze die Beschwerdeführerin nicht in ihrem Eigentums- 32

recht. Bestehe, wie vom Bundesverwaltungsgericht dargelegt, ein Restitutionsanspruch nach dem Vermögensgesetz nicht, fehle es an einer Grundlage, an der der Eigentumsschutz anknüpfen könnte.

Weder § 6 Abs. 6 a und § 4 Abs. 1 Satz 2 VermG noch die Auslegung dieser Vorschriften durch das Bundesverwaltungsgericht verletzen die Beschwerdeführerin in ihrem Gleichbehandlungsanspruch. Grundstückseigentum und Erbbaurecht könnten in wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht Ähnlichkeiten nur so lange aufweisen, wie das Erbbaurecht noch bestehe. Nach seinem Erlöschen sei zu einer Restitution die Neubegründung des Rechts nötig. Demgegenüber müsse bei der Restitution des Eigentums dieses lediglich übertragen werden. Somit liege ein sachlicher Grund für die unterschiedliche Behandlung von Grundstückseigentum und Erbbaurecht bei der Restitution von Unternehmensresten vor.

Daß vom Bundesverwaltungsgericht auch ein Anspruch auf Wiederherstellung des früheren Rechtszustands nach § 3 Abs. 1 a VermG verneint worden sei, sei ebenfalls nicht zu beanstanden. Das Gericht habe nachvollziehbar begründet, daß diese Vorschrift nur bei der Singularrestitution anwendbar sei.

## **B.**

Die Verfassungsbeschwerde ist zulässig.

Die Beschwerdeführerin hat nach wie vor ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angegriffenen Urteils. Zwar wären die von ihr beanspruchten Erbbaurechte im Fall ihres Fortbestands seit dem 1. Juli 1996 und dem 1. Januar 1998 durch Zeitablauf erloschen (vgl. § 27 Abs. 1 Satz 1 ErbbauVO), weil der Zeitraum, für den sie begründet worden waren, mit Ablauf des 30. Juni 1996 und des 31. Dezember 1997 beendet war. Auch könnte sich infolge dieses Umstands das mit der Verfassungsbeschwerde verfolgte Begehren auf Restitution der Erbbaurechte erledigt haben, wenn die Zeit, für die diese Rechte bestellt worden waren, trotz der Überführung des Betriebsvermögens der Beschwerdeführerin in Volkseigentum im Jahre 1954 weitergelaufen, der Zeitablauf also nicht gehemmt worden ist und deshalb die mit der Rückübertragung beabsichtigte Wiederbegründung der Erbbaurechte nicht mehr erreicht werden kann (vgl. zu dieser Frage einerseits Neuhaus, a.a.O., und Weigel, a.a.O., § 2 VermG Rn. 70; andererseits Gotthardt, a.a.O., S. 639 f.). Das Rechtsschutzbedürfnis der Beschwerdeführerin wäre aber auch dann nicht entfallen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts besteht das Rechtsschutzinteresse für eine Verfassungsbeschwerde trotz Erledigung des ihr zugrunde liegenden Begehrens fort, wenn andernfalls die Klärung einer verfassungsrechtlichen Frage von grundsätzlicher Bedeutung unterbliebe und der gerügte Grundrechtseingriff besonders schwer wiegt; es bleibt ferner erhalten, wenn die gegenstandslos gewordene Maßnahme den Beschwerdeführer weiter beeinträchtigt (vgl. BVerfGE 33, 247 <257 f.>; 91, 125 <133>; stRspr). Beide Voraussetzungen sind hier gegeben. Die Verfassungsbeschwerde betrifft die für den Vollzug des Vermögensgesetzes

wichtige Frage, ob im Grundbuch gelöschte Erbbaurechte im Rahmen des § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG aus verfassungsrechtlichen Gründen wie Grundstücke behandelt werden müssen, die zum Vermögen eines von Maßnahmen im Sinne des § 1 VermG betroffenen Unternehmens gehörten. Blicke sie unbeantwortet, würde sich die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte auf der Grundlage der angegriffenen Entscheidung fortsetzen, auch wenn sie verfassungswidrig sein sollte. Das hätte für die Altinhaber der genannten Rechte erhebliche wirtschaftliche Konsequenzen. Dies gilt auch dann, wenn Erbbaurechte in Fällen der hier in Rede stehenden Art nach dem Vermögensgesetz als durch Zeitablauf erloschen angesehen werden müßten, weil dann für die auf ihrer Grundlage errichteten und noch vorhandenen Bauwerke Entschädigungsansprüche nach § 27 ErbbauVO in Betracht kommen. Insofern beeinträchtigt die angegriffene Entscheidung auch die Beschwerdeführerin selbst dann noch, wenn ihre Erbbaurechte nicht mehr wiederbegründet werden könnten.

### C.

Die Verfassungsbeschwerde ist begründet. 38

#### I.

Prüfungsmaßstab ist in erster Linie der allgemeine Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG. 39

1. Dieser gebietet, alle Menschen vor dem Gesetz gleichzu- behandeln. Damit ist allerdings nicht jede Differenzierung ausgeschlossen. Das allgemeine Gleichheitsgrundrecht ist aber verletzt, wenn eine Gruppe von Normadressaten im Vergleich zu anderen Normadressaten anders behandelt wird, obwohl zwischen beiden Gruppen keine Unterschiede von solcher Art und solchem Gewicht bestehen, daß sie die ungleiche Behandlung rechtfertigen könnten (vgl. BVerfGE 55, 72 <88>; 84, 197 <199>; 96, 315 <325>; stRspr). Dies gilt auch dann, wenn eine Ungleichbehandlung von Sachverhalten mittelbar eine Ungleichbehandlung von Personengruppen bewirkt (vgl. BVerfGE 88, 87 <96>). Eine solche Grundrechtsverletzung kann nicht nur vom Gesetzgeber begangen werden. Sie liegt vielmehr auch dann vor, wenn die Gerichte im Wege der Auslegung gesetzlicher Vorschriften zu einer dem Gesetzgeber verwehrten Differenzierung gelangen (vgl. BVerfGE 58, 369 <374>; 70, 230 <240>; 84, 197 <199>). 40

2. Nach diesen Maßstäben kann das angegriffene Urteil keinen Bestand haben. 41

a) Die Auslegung des Vermögensgesetzes durch das Bundesverwaltungsgericht führt in zweifacher Hinsicht zu einer Ungleichbehandlung, die die Beschwerdeführerin benachteiligt. Es hat einmal die Restitution von Unternehmensresten nach § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG insoweit für möglich gehalten, als es sich bei diesen um Grundstücke handelt, die Möglichkeit der Rückübertragung nach dieser Vorschrift für im Grundbuch gelöschte Erbbaurechte dagegen ausgeschlossen. Zum anderen hat es eine Rückübertragung solcher Rechte im Rahmen der Unternehmensrestitution verneint, obwohl § 3 Abs. 1 a Satz 1 VermG - nach Auffassung des Gerichts - eine 42



Wiederbegründung auch von im Grundbuch nicht mehr verzeichneten Erbbaurechten im Wege der Einzelrestitution ermöglicht. In beiden Fällen werden nicht nur Sachverhalte, sondern mittelbar auch Personengruppen unterschiedlich behandelt. Berechtigte, zu deren Unternehmen im Grundbuch inzwischen gelöschte Erbbaurechte gehörten, haben anders als diejenigen, deren Unternehmen über Grundstückseigentum verfügte, und anders auch als Berechtigte, denen ein im Grundbuch nicht mehr ausgewiesenes Erbbaurecht als einzelnes Recht entzogen wurde, keinen Rückübertragungsanspruch.

b) Sachliche Gründe, die dies hinreichend rechtfertigen könnten, sind nicht zu erkennen. 43

aa) Nach der angegriffenen Entscheidung setzt die Rückgabe von Unternehmensresten nach § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG voraus, daß die Rückübertragung nicht im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 1 VermG "von der Natur der Sache her" unmöglich, der zurückverlangte Vermögensgegenstand zum Rückgabezeitpunkt also noch vorhanden ist. An dieser Voraussetzung fehle es hier, weil die ehemals zum Betriebsvermögen der Beschwerdeführerin gehörenden und das Gebäudeeigentum als ihren wesentlichen Bestandteil einschließenden Erbbaurechte 1963 - offenbar im Hinblick darauf, daß sich Grundstückseigentum und Erbbaurechte in der Hand des Staats vereinigt hätten - gelöscht worden seien. Entscheidend für die unterschiedliche Behandlung von Grundstücken und Erbbaurechten ist für das Bundesverwaltungsgericht danach, daß Grundstücke als Vermögensgegenstände im Sinne von § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG auch nach der Enteignung und Überführung in Volkseigentum körperlich noch existieren, während dies bei Erbbaurechten nach ihrer Vereinigung mit dem Grundstückseigentum und nach ihrer Löschung im Grundbuch nicht mehr der Fall sei. Dieses Differenzierungskriterium ist indessen nicht von solcher Art und von solchem Gewicht, daß es die Ungleichbehandlung rechtfertigen könnte. 44

Grundeigentum und Erbbaurecht sind gleichermaßen Rechte an Grundstücken. Entscheidend ist, daß sich das Eigentum an Grundstücken, um dessen Rückübertragung es in § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG der Sache nach geht, und das Erbbaurecht rechtlich in weitem Umfang ähneln. Das Erbbaurecht hat, anders als Sicherungs-, Verwertungs- und andere Nutzungsrechte an fremden Grundstücken, eigentumsähnlichen Charakter (vgl. BGH, NJW 1974, S. 1137). Es wird trotz seiner Einordnung als beschränkt dingliches Recht als grundstücksgleiches Recht angesehen (vgl. Bassenge, in: Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, 57. Aufl. 1998, Rn. 3 vor § 873 und Rn. 3 vor §§ 1012-1017; Ring, in: Staudinger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Drittes Buch, 13. Bearbeitung 1994, Einl zur ErbbauVO Rn. 1; Wacke, in: Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 6, 3. Aufl. 1997, Rn. 6 vor § 873). Grundstücksgleiche Rechte werden formell und materiell wie Grundstücke behandelt (vgl. BGHZ 23, 241 <244>). Für das Erbbaurecht folgt das aus der rechtlichen Ausgestaltung, die es in der Erbbaurechtsverordnung erhalten hat (vgl. zum folgenden auch BGH, NJW 1974, S. 1137). Nach deren § 11 Abs. 1 finden auf das Erbbaurecht - mit hier nicht interessierenden Ausnahmen - die sich auf Grundstücke beziehenden Vor- 45

schriften entsprechende Anwendung, soweit sich aus der Verordnung nichts anderes ergibt. Das Erbbaurecht wird deshalb - vor allem nach den §§ 985 ff., 1004 BGB - wie Grundeigentum geschützt. Es erhält gemäß § 14 ErbbauVO ein eigenes Grundbuchblatt (Erbbaugrundbuch) und kann als veräußerliches und vererbliches Recht (§ 1 Abs. 1 ErbbauVO) wie ein Grundstück belastet werden. Insbesondere aber wird das in Ausübung des Erbbaurechts errichtete Gebäude nach § 12 ErbbauVO wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, nicht des Grundeigentums (vgl. Baur/Stürner, Lehrbuch des Sachenrechts, 16. Aufl. 1992, § 29 C I 1, S. 313).

Vor diesem Hintergrund kann eine unterschiedliche Behandlung von Grundstückseigentum und Erbbaurecht im Rahmen des § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG nicht allein mit dem formalen Gesichtspunkt der Löschung des Erbbaurechts gerechtfertigt werden. Erforderlich ist vielmehr ein inhaltlicher Rechtfertigungsgrund von ausreichendem Gewicht. Die Löschung eines Erbbaurechts im Grundbuch erfüllt diese Voraussetzung nicht. Erbbaurechte sind, nachdem sie mit dem Eigentum an den früher belasteten Grundstücken in der Person des Grundstückseigentümers vereinigt und mit Rücksicht darauf im Grundbuch gelöscht worden sind, nicht derart mit diesen Grundstücken und dem an ihnen bestehenden Eigentum verschmolzen, daß sie nicht wieder verselbständigt, neu begründet und zum Gegenstand einer Rechtsinhaberschaft Dritter gemacht werden könnten. Davon geht auch § 3 Abs. 1 a VermG aus, soweit er enteignete und auf den Grundstückseigentümer übergegangene Erbbaurechte erfaßt. Es überzeugt vor diesem Hintergrund nicht, daß nach § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG Erbbaurechte, die einem Unternehmen als Teil seines Vermögens entzogen und später im Grundbuch gelöscht worden sind, anders als Grundstücke nicht sollen restituiert werden können. Im Fall der Beschwerdeführerin kommt hinzu, daß die Gebäude, die auf der Grundlage ihrer früheren Erbbaurechte errichtet worden sind und wirtschaftlich die Hauptsache bilden, real nach wie vor vorhanden sind und wirtschaftlich genutzt werden.

46

bb) Auch für die unterschiedliche Behandlung von im Grundbuch nicht mehr ausgewiesenen Erbbaurechten im Rahmen der Singularrestitution einerseits und als Gegenstand einer Restitution von Unternehmensresten andererseits lassen sich hinreichend gewichtige Rechtfertigungsgründe nicht feststellen.

47

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts handelt es sich bei der Rückgabe von Vermögensgegenständen nach § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG um einen der Einzelrestitution angenäherten Sonderfall der Unternehmensrestitution (vgl. außer dem angegriffenen Urteil die Urteile vom 26. Mai 1994, VIZ 1994, S. 476, und vom 18. Januar 1996, VIZ 1996, S. 210 <212>). Das vermögensrechtliche Schrifttum versteht den Anspruch nach § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG darüber hinaus vielfach selbst als Anspruch auf Singularrestitution (vgl. Bernhardt, in: Rädler/Raupach/Bezenberger, Vermögen in der ehemaligen DDR, Teil 3, § 6 VermG Rn. 148/1; Nolting, in: Kimme, a.a.O., § 6 VermG Rn. 390 <Stand: Mai 1997>; Redeker/Hirtschulz/Tank, in: Fieberg/Reichenbach/Messerschmidt/Neuhaus, a.a.O., § 3 Rn. 110 <Stand: August 1997>). Bei dieser Sichtweise drängt es sich auf, die Rückübertragung von Erb-

48

baurechten im Rahmen des § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG nicht anders zu behandeln als im Fall der Einzelrestitution. § 3 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 VermG rechtfertigt keine andere Beurteilung. Weil die Beschwerdeführerin, wie bestandskräftig feststeht, die Rückgabe des früheren Unternehmens nicht mehr verlangen kann, liegen die Voraussetzungen dieser Vorschrift nicht vor. Auch der mit der Regelung verfolgte Zweck, werbende Unternehmenseinheiten zu erhalten und zu vermeiden, daß ihnen Restitutionsberechtigte wertvolle und betriebsnotwendige Wirtschaftsgüter entziehen und sie dadurch zerschlagen (vgl. BTDrucks 12/103, S. 24), kommt deshalb nicht zum Tragen (vgl. Kinne, in: Rädler/Raupach/Bezenberger, a.a.O., § 3 VermG Rn. 25; Nolting, a.a.O., § 6 VermG Rn. 386). Weitere Gründe, die die unterschiedliche Behandlung von Erbbaurechten als Gegenstand einer Singularrestitution und als verbliebener Rest eines Unternehmens rechtfertigen könnten, sind nicht erkennbar.

3. Die geschilderten Ungleichbehandlungen folgen nicht zwingend aus der gesetzlichen Regelung. Diese kann, worauf das Bundesministerium der Justiz mit Recht hingewiesen hat, so ausgelegt werden, daß ihre Anwendung mit Art. 3 Abs. 1 GG in Einklang steht. Gesetzeswortlaut und Regelungszweck, die der verfassungskonformen Auslegung einer Norm Grenzen setzen (vgl. BVerfGE 90, 263 <275>; 95, 64 <93>), stehen dem nicht entgegen.

49

a) § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG regelt die Rückgabe von Vermögensgegenständen. Dieser Begriff wird, anders als der Begriff "Vermögenswerte" (vgl. § 2 Abs. 2 VermG), im Vermögensgesetz nicht definiert. Er wird außer in § 6 VermG auch in § 3 Abs. 1 Satz 3 und 4 VermG, also jeweils im Zusammenhang mit der Rückübertragung von Unternehmen, verwendet. Das vermögensrechtliche Schrifttum setzt ihn unbeschadet dessen überwiegend mit dem Begriff "Vermögenswerte" in § 2 Abs. 2 VermG gleich (vgl. Bernhardt, a.a.O., § 6 VermG Rn. 147 ff.; Nolting, a.a.O., § 6 VermG Rn. 385 ff.; Wellhöfer, in: Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR, a.a.O., § 6 VermG Rn. 243). Erbbaurechte werden bei diesem Verständnis von § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG wie von § 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 1 a Satz 1 VermG ohne weiteres erfaßt (vgl. oben A I), und zwar auch dann, wenn sie im Grundbuch gelöscht worden sind. Im Ergebnis nichts anderes gilt, wenn der Begriff der Vermögensgegenstände, anknüpfend vor allem an § 6 Abs. 3 VermG, mit dem Bundesjustizministerium (vgl. auch Messerschmidt, in: Fieberg/Reichenbach/Messerschmidt/Neuhaus, a.a.O., Rn. 132 ff. vor § 6, § 6 Rn. 20 ff., 607) in bilanzrechtlichem Sinne verstanden wird. Denn bilanzrechtlich gehören zu den Vermögensgegenständen auf der Aktivseite einer Bilanz neben den im Eigentum des Kaufmanns stehenden und seinem Unternehmen dienenden Grundstücken auch grundstücksgleiche Rechte wie das Erbbaurecht (vgl. § 266 Abs. 2 Buchstabe A II 1 HGB sowie Pankow/Reichmann, in: Beck'scher Bilanz-Kommentar, 2. Aufl. 1990, § 247 HGB Rn. 450, 457). Auch auf diesem Wege ist demnach eine Auslegung und Anwendung des § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG möglich, die eine gegen Art. 3 Abs. 1 GG verstoßende Ungleichbehandlung von Grundstücken und Erbbaurechten vermeidet.

50

b) Aus § 3 Abs. 1 a Satz 1 VermG kann sich nichts Gegenteiliges ergeben. Die Vorschrift betrifft nach der Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts nur den Fall der Einzelrestitution. Von daher ist sie für die Restitution von Unternehmen und Unternehmensresten nach § 6 VermG ohne Bedeutung. Im Schrifttum wird in § 3 Abs. 1 a Satz 1 VermG dagegen eine Verfahrensregelung für die Fälle gesehen, in denen dingliche Rechte zu restituieren sind (vgl. Nolting, a.a.O., § 6 VermG Rn. 389 a, und EWiR 1997, S. 93 f.; Redeker/Hirtschulz/Tank, a.a.O., § 3 Rn. 125 f.; vgl. auch BT-Drucks 12/2480, S. 40); in dieser Bedeutung beschränke sich die Regelung nicht auf die Einzelrestitution, sie gelte vielmehr auch für die Unternehmensrestitution und für die Rückübertragung von Unternehmensresten, wenn diese nach § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG zurückzugeben seien (vgl. vor allem Nolting, EWiR 1997, S. 93 <94>). Auf der Grundlage dieser Ansicht weist § 3 Abs. 1 a Satz 1 VermG den Weg, auf dem auch die nach § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG mögliche Rückübertragung von Erbbau-rechten verwirklicht und damit auch insoweit das Ziel erreicht werden kann, den früheren Eigentümer eines Unternehmens, von dem nur noch einzelne Vermögensgegenstände vorhanden sind, gleichzubehandeln mit demjenigen, dem nur einzelne Vermögenswerte entzogen worden sind (vgl. dazu Nolting, in: Kimme, a.a.O., § 6 VermG Rn. 386).

## II.

Da die angegriffene Entscheidung den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 GG nicht standhält, bedarf es keiner Prüfung, ob sie auch im Hinblick auf das Eigentumsgrundrecht des Art. 14 GG zu beanstanden wäre.

Papier	Grimm	Kühling
Jaeger	Haas	Hömig
	Steiner	

**Bundesverfassungsgericht, Beschluss des Ersten Senats vom 28. Oktober 1998 -  
1 BvR 2349/96**

**Zitiervorschlag** BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 28. Oktober 1998 -  
1 BvR 2349/96 - Rn. (1 - 52), [http://www.bverfg.de/e/  
rs19981028\\_1bvr234996.html](http://www.bverfg.de/e/rs19981028_1bvr234996.html)

**ECLI** ECLI:DE:BVerfG:1998:rs19981028.1bvr234996