

# Beschluss Az. 4 ZB 13.1567\*

Bayerischer VGH

7. Juli 2014

## Leitsätze

Ursachenzusammenhang zwischen Unwirtschaftlichkeit und Kultureigenschaft des Grundbesitzes Grundsteuererlass; Denkmalschutz; Darlegungs- und Beweislast für Unrentabilität beim Antragsteller; Erwartung dauernder Unwirtschaftlichkeit

## Tenor

- 1 I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.
- 2 II. Der Kläger trägt die Kosten des Antragsverfahrens.
- 3 III. Der Streitwert wird für das Antragsverfahren auf 5.510,28 Euro festgesetzt.

## Gründe

- 4 Der Antrag auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Regensburg vom 18. Juni 2013 hat keinen Erfolg.
- 5 1. Soweit der Zulassungsantrag die verwaltungsgerichtliche Entscheidung bezüglich der Veranlagungszeiträume 1977 bis 2009 betrifft, ist er bereits unzulässig. Insofern sind Berufungszulassungsgründe nicht dargelegt worden (§124 a Abs. 4 Satz 4 VwGO).
- 6 Das Verwaltungsgericht hat die Klage auf Verpflichtung der Beklagten zum „rückwirkenden“ Erlass der für diesen Zeitraum festgesetzten Grundsteuer mit der Begründung abgewiesen, der Kläger habe den entsprechenden Erlassantrag

---

\*<http://openjur.de/u/709717.html> (= openJur 2014, 16847)

entgegen seinem Vortrag nicht bereits 1978, sondern erst nach Ablauf der Ausschlussfrist des §34 Abs. 2 GrStG gestellt. In der Begründung seines Zulassungsantrags geht der Kläger hierauf nicht ein, so dass eine Darlegung ernstlicher Zweifel an der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung insoweit fehlt.

- 7 2. Soweit der Zulassungsantrag sich gegen die verwaltungsgerichtliche Entscheidung zu den Veranlagungszeiträumen ab dem Jahr 2010 richtet, ist er zulässig, aber unbegründet. Die dargelegten Zulassungsgründe greifen nicht durch (§124 a Abs. 5 Satz 2 VwGO).
- 8 2.1 An der Richtigkeit des verwaltungsgerichtlichen Urteils bestehen keine ernstlichen Zweifel (§124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Der Kläger hat weder einen einzelnen tragenden Rechtssatz noch eine erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Gegenargumenten in Frage gestellt (vgl. zu diesem Maßstab BVerfG, B.v. 10.09.2009 – 1 BvR 814/09 – NJW 2009, 3642).
- 9 Vielmehr trägt der Kläger in seiner Antragsbegründung lediglich die auch im erstinstanzlichen Verfahren vorgebrachten Argumente erneut vor, ohne sich substantiell mit den Ausführungen des Verwaltungsgerichts auseinander zu setzen. So lassen insbesondere die Ausführungen des Klägers zu einer angeblich fehlerhaften Würdigung des Gesichtspunktes der Unrentabilität des klägerischen Grundbesitzes durch das Erstgericht völlig außer acht, dass das Verwaltungsgericht die Frage ausdrücklich offen gelassen hat, ob von einer Unrentabilität des klägerischen Grundbesitzes auszugehen sei: Das Verwaltungsgericht hat vielmehr in nicht zu beanstandender Weise ausgeführt, dass dem Kläger auch dann kein Anspruch auf Erlass der Grundsteuer zustehe, wenn man zu seinen Gunsten eine Unrentabilität seines Grundbesitzes unterstelle.
- 10 Im Übrigen ist seine Behauptung, „es liege bereits in der Natur der Sache“, dass ein Wiederaufbau eines beinahe komplett zerfallenen Anwesens, bei dem noch die Vorschriften des Denkmalschutzrechts hätten berücksichtigt werden müssen, bei weitem teurer als ein Neubau gewesen sei, zum einen zu pauschal gehalten und in keiner Weise mit entsprechenden Unterlagen belegt; zum anderen können allein erhöhte Wiederaufbaukosten nicht die Annahme der Unrentabilität des Grundbesitzes rechtfertigen. Denn gemäß §32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG ist ein Anspruch auf Erlass der Grundsteuer nur dann gegeben, wenn die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile „in der Regel“ unter den jährlichen Kosten liegen. Das Erfordernis, dass die Unwirtschaftlichkeit „in der Regel“ gegeben sein muss, lässt es – wie das Bundesverwaltungsgericht entschieden hat (U.v. 21.9.1984 – 8 C 62.82 – BVerwGE 70, 162/168) – nicht bei einem rechnerischen Minus im jeweiligen Erlasszeitraum bewenden, sondern stellt auf einen zeitlich andauernden Zustand, d.h. auf die Erwartung einer dauernden Unrentierlichkeit, ab (vgl. BVerwG, U.v. 8.7.1998 – 8 C 23.97 – BVerwGE 107, 133-142). Eine solche lässt sich – wie das Verwaltungsgericht richtig ausgeführt hat – vorliegend aber nicht feststellen. Dies folgt bereits daraus, dass der Kläger, der insoweit die Darlegungs- und Beweislast trägt, keine ausreichenden Unterlagen vorgelegt

hat, die eine solche Prognose erlauben würden. Er hat lediglich vorgetragen, ihm sei bei der erforderlichen Sanierung durch die Denkmalpflege die Verwendung bestimmter, kostenintensiver Baustoffe vorgeschrieben worden. Diese – ebenfalls nicht mit entsprechenden Belegen nachgewiesenen – Angaben reichen jedoch nicht aus, um eine auf dem öffentlichen Erhaltungsinteresse basierende und durch dieses ausgelöste dauerhafte Unwirtschaftlichkeit des Anwesens zu prognostizieren. Denn der mangels Vergleichsberechnungen nicht belegte, vom Kläger lediglich behauptete erhöhte Aufwand für die Sanierung gehört nicht zu den „jährlichen Kosten“ im Sinne von §32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG. Diese Vorschrift gewährt nicht bereits deswegen einen Grundsteuererlassanspruch, weil die Sanierung eines denkmalgeschützten Anwesens in der Regel kostenaufwändiger sein wird als bei einem nicht denkmalgeschützten Anwesen, sondern nur unter der Voraussetzung, dass sich auf der Grundlage einer prognostizierenden Beurteilung eine dauerhafte Unwirtschaftlichkeit aus Gründen des öffentlichen Erhaltungsinteresses feststellen lässt (vgl. BVerwG, U.v. 8.7.1998 a.a.O.; VG Greifswald, U.v. 19.2.2003 – 3 A 2650/00 – juris Rn. 21 ff).

- 11 2.2 Das Verwaltungsgericht ist auch zutreffend davon ausgegangen, dass – allein – bauplanungsrechtliche Gründe zur Ablehnung des vom Kläger geplanten Neubaus eines Restaurants mit Kegelbahn geführt haben und damit die erforderliche Kausalität zwischen dem öffentlichen Erhaltungsinteresse und der Unmöglichkeit der Errichtung eines entsprechenden Neubaus nicht besteht. Der Hinweis des Klägers auf die seinerzeitige positive Haltung des Gemeinderats der Beklagten zu den klägerischen Plänen ist insoweit unbehelflich, da nicht die Beklagte, sondern das Landratsamt für die Erteilung der begehrten Baugenehmigung zuständig ist.
- 12 Im Übrigen bemängelt der Bevollmächtigte der Beklagten in diesem Zusammenhang zu Recht, dass sämtliche entsprechenden Ausführungen des Klägers spekulativ bleiben und lediglich auf Hoffnungen und Erwartungen abstellen, deren Realisierung in vielerlei Hinsicht unsicher waren und noch sind.
- 13 2.3 Ebenso hat der Kläger den zutreffenden Ausführungen des Verwaltungsgerichts zur fehlenden Kausalität zwischen der Denkmaleigenschaft des Anwesens und der Nichtberücksichtigung des Antrags des Klägers auf Aufnahme in ein Photovoltaik-Förderprogramm nichts entgegengesetzt.
- 14 Darüber hinaus stellt der Kläger auch im Hinblick auf die angeblich auf der Denkmaleigenschaft beruhende Unrentierlichkeit wieder nur Behauptungen auf, ohne etwa eine Berechnung der (fiktiven) wirtschaftlichen Auswirkungen der angedachten Photovoltaikanlage mit Darstellung der wahrscheinlich zusätzlichen Einnahmen einerseits und der dadurch zusätzlich entstehenden Kosten andererseits vorzulegen.
- 15 2.4 Das Zulassungsvorbringen vermag auch die Annahme des Verwaltungsgerichts nicht zu erschüttern, der Kläger habe Bemühungen in Bezug auf die Pächtersuche für die Gaststätte weder behauptet noch belegt. Denn auch im vorliegen-

den Antragsverfahren begnügt der Kläger sich mit der bloßen Behauptung, die Kausalität zwischen der Denkmaleigenschaft und dem Leerstand der Gastwirtschaft ergebe sich als „logischer Schluss“ bereits daraus, dass potenzielle Pächter vor der Anmietung eines unter Denkmalschutz stehenden Gasthauses zurückschreckten. Diese Ausführungen genügen nicht einmal ansatzweise dem Darlegungsgebot.

- 16 2.5 Die Behauptung des Klägers, die Unrentabilität seines Grundbesitzes beruhe im vorliegenden Fall darauf, dass er seit Jahren Verluste erwirtschaftete, die bei der Erteilung der beantragten Baugenehmigung für einen Neubau gerade nicht eingetreten wären, wird ebenfalls in keiner Weise verifiziert, führt aber schon aus dem Grund nicht zur Zulassung der Berufung, weil es auch insoweit am erforderlichen Ursachenzusammenhang zwischen Unrentabilität und Denkmalschutz fehlt, nachdem dem vom Kläger geplanten Neubau ausschließlich bauplanungsrechtliche Gründe entgegenstanden.
- 17 2.6 Soweit der Kläger unter Bezugnahme auf das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 21. Oktober 1992 (4 B 89.1870) behauptet, dass das Verwaltungsgericht zu Unrecht einen Kausalitätszusammenhang zwischen Unrentabilität des Grundbesitzes und seiner Denkmaleigenschaft verlangt habe, übersieht er, dass diese Entscheidung aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 8. Juli 1998 (8 C 23/97, a.a.O.) überholt ist (vgl. dazu HessVGH, B.v. 15.5.2012 – 5 A 705/12.Z – juris Rn. 7). Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung ausdrücklich klargestellt, dass ein Anspruch auf Erlass der Grundsteuer wegen Unwirtschaftlichkeit eines unter Denkmalschutz stehenden Grundbesitzes im Sinne des §32 Abs. 1 GrStG zwingend voraussetzt, dass die Unrentabilität auf der Kultureigenschaft beruht.
- 18 2.7 Soweit der Kläger im Rahmen seines Antrags auf Zulassung der Berufung erstmals geltend macht, ein Anspruch auf Grundsteuererlass bzw. -reduzierung um mindestens 25 % ergebe sich auch aus §33 Abs. 1 GrStG, führt dies ebenfalls nicht zum Erfolg seines Antrags.
- 19 Der Kläger hat das Vorliegen der Voraussetzungen eines Anspruchs auf Grundsteuererlass nach §33 Abs. 1 GrStG nicht dargetan. Nach dieser Vorschrift wird die Grundsteuer bei bebauten Grundstücken in bestimmtem Umfang erlassen, wenn der normale Rohertrag des Steuergegenstandes um mehr als 20 % (§33 Abs. 1 GrStG a.F.) beziehungsweise um mehr als 50 % (ab 1.1.2008 gemäß §33 Abs. 1 GrStG n.F.) gemindert ist und wenn der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrages nicht zu vertreten hat.
- 20 Unabhängig davon, dass eine belastbare Vergleichsberechnung fehlt, aus der ersichtlich wäre, ob und gegebenenfalls um wie viel der „normale Rohertrag“ des klägerischen Grundbesitzes gemindert ist (dies hätte eine Gegenüberstellung des vom Kläger erzielten Ertrages – inklusive des Nutzwertes, den die unentgeltliche Nutzung durch den Kläger als Eigentümer vermittelt – und des an

Ertrag „Üblichen“ erfordert), ist jedenfalls die letztgenannte Voraussetzung auf der Grundlage der vom Kläger nicht angegriffenen Feststellungen des Verwaltungsgerichts zu verneinen. Denn ausreichende Vermietungsbemühungen hat der Kläger – auch im vorliegenden Antragsverfahren – nicht dargetan.

- 21 Nach obergerichtlicher Rechtsprechung hat ein Steuerpflichtiger eine Ertragsminderung dann nicht zu vertreten, wenn sie auf Umständen beruht, die außerhalb seines Einflussbereiches liegen, das heißt, wenn er die Ertragsminderung weder durch ein ihm zurechenbares Verhalten herbeiführt noch ihren Eintritt durch geeignete und ihm zumutbaren Maßnahmen hat verhindern können (BVerwG, U.v. 25.6.2008 – 9 C 8.07 – juris Rn. 20 m.w.N.; BayVGH, B.v. 18.1.2010 – 4 ZB 09.1962 – juris). Den offensichtlichen Verzicht auf regelmäßige Inserate oder die Einschaltung eines Maklers kann der Kläger nicht mit der pauschalen Behauptung rechtfertigen, es sei „der logische Schluss“, dass ein Pächter vor der Anmietung der Gastwirtschaft in einem denkmalgeschützten Gebäude zurückschrecke.
- 22 3. Ein Verfahrensfehler (§124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO) in der Form eines Verstoßes gegen den in §86 Abs. 1 VwGO enthaltenen Untersuchungsgrundsatz, wonach das Verwaltungsgericht von Amts wegen den Sachverhalt zu ermitteln und die erforderlichen Beweise zu erheben hat, liegt nicht vor. Eine Verletzung der gerichtlichen Aufklärungspflicht kann grundsätzlich dann nicht geltend gemacht werden, wenn ein anwaltlich vertretener Beteiligter – wie hier der Kläger – es in der mündlichen Verhandlung unterlassen hat, einen Beweisantrag zu stellen (vgl. BVerwG, B.v. 2.3.1998 – 6 B 24.78 – Buchholz 310, §132 VwGO Nr. 164; Kopp/Schenke, VwGO, 19. Auflage 2013, §124 Rn. 13). Anhaltspunkte dafür, dass sich dem Verwaltungsgericht eine weitere Beweisaufnahme offensichtlich hätte aufdrängen müssen, ergeben sich aus der Antragsbegründung nicht. Im Übrigen übersieht der Kläger erneut, dass die Genehmigung für einen Neubau gerade nicht aus Gründen des Denkmalschutzes, sondern wegen seiner bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit versagt worden ist. Die vom Kläger nunmehr angemahnte weitere Ermittlung des Sachverhaltes war daher nicht angezeigt.
- 23 4. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §154 Abs. 2 VwGO. Die Festsetzung des Streitwertes beruht auf §47 Abs. 1 und 3, §52 Abs. 3 Satz 1 GKG.