

**(Zum Grundsteuererlaß für privilegierten Grundbesitz)**  
**Verfahrensgang:**

vorgehend:

VG Frankfurt am Main - 01.07.1992 - AZ: I/3 E 824/91

**Rechtsgrundlagen:**

§ 32 Abs 1 Nr 1 S 1 GrStG

§ 34 Abs 1 GrStG

---

**VGH Hessen, 19.01.1995 - 5 UE 1516/92**

**Leitsatz**

Ein Grundsteuererlaß für privilegierten Grundbesitz i.S.d. § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG kann nur infrage kommen, wenn der Grundbesitz auf Dauer unrentierlich ist und diese Unrentierlichkeit kausal auf das denkmalschutzrechtliche Erhaltungsgebot zurückgeführt werden kann.

**Tatbestand:**

- 1 Der Kläger begehrt den Erlaß der Grundsteuer B für sein Grundstück E. Landstraße 17 im Stadtgebiet der Beklagten. Das auf diesem Grundstück befindliche viergeschossige Gebäude mit Mietwohnungen ist am 11. Dezember 1984 gemäß Bescheid des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom gleichen Tage als Kulturdenkmal aus künstlerischen Gründen in das Denkmalsbuch des Landes Hessen eingetragen worden.
- 2 Der Kläger stellte erstmals im Jahre 1984 unter Berufung auf den Denkmalschutz einen Antrag auf Grundsteuererlaß mit Rückwirkung ab 1982. Nachdem die Beklagte einen Erlaß für die Vergangenheit abgelehnt hatte, erneuerte der Kläger seinen Antrag mit Schreiben vom 9. März 1985 für die Zeit "ab 1984". Er machte geltend, daß die Mieteinnahmen geringer seien als die Ausgaben, und legte als Beleg am 25. März 1985 eine Aufstellung über die Einnahmen und Ausgaben im Jahre 1984 vor. Mit Schreiben vom 12. Februar 1986 lehnte die Beklagte einen Erlaß auch für die Zeit ab 1984 mit der Begründung ab, daß die "Unrentierlichkeit auf Dauer", die der Erlaß von Grundsteuer nach § 32 des Grundsteuergesetzes (GrStG) voraussetze, nicht bejaht werden könne. Aufgrund hiergegen vorgebrachter Einwendungen prüfte die Beklagte den Erlaßantrag erneut, blieb aber - gemäß Schreiben vom 13. März 1987 bei ihrer abschlägigen Entscheidung. Der Kläger erhob hierauf am 30. März 1987 "erneut Widerspruch". Mit Schreiben vom 8. Juni 1987 legte er "Rentierlichkeitsberechnungen" für die Jahre 1984, 1985 und 1986 vor mit dem Antrag, die Grundsteuer für diese drei Jahre und darüber hinaus "auf Dauer" zu erlassen. Nach nochmaliger Überprüfung und mehrfachem Schriftwechsel wies die Beklagte den Widerspruch mit Widerspruchsbescheid vom 22. März 1991 zurück. Zur Begründung gab sie an, daß sich aus den vorgelegten Rentierlichkeitsberechnungen, die nicht in allen Positionen anerkannt werden könnten, keine dauernde Unwirtschaftlichkeit des streitigen Grundbesitzes ergebe. Ein Grundsteuererlaß nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG komme überdies nur dann in Betracht, wenn zwischen dem öffentlichen Erhaltungsinteresse und der Unwirtschaftlichkeit Kausalität bestehe. Jedenfalls daran fehle es im vorliegenden Fall. Nach einer Auskunft des Referats für Denkmalpflege seien denkmalschutzrechtliche Belange lediglich bei der Außensanierung des Gebäudes zu beachten gewesen. Alle darüber hinausgehenden Aufwendungen für Reparatur- und Modernisierungsmaßnahmen im Inneren des Gebäudes seien Bestandteil des wirtschaftlichen Risikos des Klägers und könnten nicht im Rahmen einer Rentabilitätsberechnung nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG auf die Allgemeinheit abgewälzt werden.

- 3 Nach Zustellung des Widerspruchsbescheides am 30. März 1991 erhob der Kläger am 23. April 1991 beim Verwaltungsgericht Frankfurt am Main Klage. Im Klageverfahren legte er unter Vertiefung seines bisherigen Vorbringens neue Rentierlichkeitsberechnungen für die Jahre 1984 bis 1986 vor.
- 4 Der Kläger beantragte,
1. die Beklagte zu verurteilen, den Grundsteuererlaß nach § 32 GrStG für die Jahre 1984, 1985, 1986 und auf die Dauer anzuerkennen,
  2. der Beklagten die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen,
  3. das Urteil vollstreckbar zu erklären.
- 5 Die Beklagte beantragte,
- die Klage abzuweisen.
- 6 Sie bestritt erneut die Richtigkeit der Angaben über Einnahmen und Ausgaben in den Rentabilitätsberechnungen des Klägers. Darüber hinaus wiederholte sie den Einwand, daß bei seinem Grundbesitz keine Kausalität zwischen dem denkmalschutzrechtlichen Erhaltungsgebot und einer etwaigen Unrentierlichkeit auf Dauer vorliege.
- 7 Das Verwaltungsgericht folgte im wesentlichen der Auffassung der Beklagten und wies die Klage mit entsprechender Begründung durch Gerichtsbescheid vom 1. Juli 1992 ab.
- 8 Gegen diesen Gerichtsbescheid, der ihm am 17. Juli 1992 zugestellt worden ist, hat der Kläger am 6. August 1992 unter Ankündigung eines besonderen Schriftsatzes mit Anträgen und Begründung Berufung eingelegt. In seiner schriftlichen Berufungsbegründung vom 21. Dezember 1992 hat er sodann ausgeführt:
- 9 Das Verwaltungsgericht habe übersehen, daß er, der Kläger, in seiner Klageschrift vom 21. April 1991 in erster Linie Grundsteuererlaß für die Jahre 1984, 1985 und 1986 beantragt habe. Für diese Jahre sei die Unrentierlichkeit des denkmalgeschützten Grundbesitzes unstreitig nachgewiesen, so daß gemäß Abschnitt 35 der Grundsteuerrichtlinien ein Anspruch auf Erlaß der Grundsteuer bestehe. Im übrigen ergebe sich aus der Rentierlichkeitsberechnung von 1982 bis 1992, daß der Rohertrag auch in der Folgezeit unter den jährlichen Kosten geblieben sei. Sämtliche Jahre bis 1992 seien "Minus-Jahre" gewesen. Er beantrage deshalb, falls nicht der Verwaltungsgerichtshof die Unrentierlichkeit von vornherein auf Dauer anerkenne, den Erlaß der Grundsteuer bis Ende 1992. Bei denkmalgeschützten Häusern liege praktisch immer eine Sanierungsbedürftigkeit vor, da sie in der Regel über 100 Jahre alt seien. Die Sanierungsbedürftigkeit führe bei dem streitbefangenen Objekt zu einer dauernden Unrentierlichkeit. Diese gehe kausal auf das Erhaltungsinteresse zurück, welches nach § 32 des Grundsteuergesetzes (GrStG) den Grundsteuererlaß rechtfertige. Nach dem Bescheid des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 11. Dezember 1984 stehe das gesamte Gebäude aus künstlerischen Gründen unter Denkmalschutz. Der Denkmalschutz beschränke sich nicht nur auf die Außenfassade. Von daher seien als auf das Erhaltungsinteresse entfallende besondere Kosten nicht nur die Kosten für die Sanierung der Außenwände, sondern auch die auf die Innensanierung des Gebäudes entfallenden Kosten anzusehen.
- 10 Der Kläger beantragt,
- den Gerichtsbescheid des Verwaltungsgerichts Frankfurt am Main vom 1. Juli 1992 - I/3 E 824/91 - aufzuheben und die Beklagte zu verpflichten,
- a) die Grundsteuer antragsgemäß für die Jahre 1984, 1985 und 1986 zu erlassen, sowie

b) den Erlaß "auf die Dauer anzuerkennen".

- 11 Die Beklagte beantragt,  
die Berufung des Klägers zurückzuweisen.
- 12 Sie trägt zur Begründung vor:
- 13 Die Berufung sei bereits unzulässig, da der Kläger innerhalb der Berufungsfrist keinen bestimmten Berufungsantrag im Sinne des § 124 Abs. 3 VwGO gestellt habe. Davon abgesehen könne sie jedenfalls in der Sache keinen Erfolg haben. Entgegen der Auffassung des Klägers seien die Erlaßvoraussetzungen auch für die Jahre 1984 bis 1986 zutreffend verneint worden. Es fehle an der dauernden Unrentierlichkeit, die ein Grundsteuererlaß nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG voraussetze. Diese Unrentierlichkeit liege auch im Falle einer mit erheblichem finanziellen Aufwand durchgeführten Sanierung dann nicht vor, wenn zu erwarten sei, daß das Objekt wegen der durch die Sanierung ermöglichten höheren Mieteinnahmen auf Dauer Gewinn abwerfe. Im übrigen könnten bei dem Vergleich von Einnahmen und jährlichen Kosten nur die durch das .jeweilige öffentliche Erhaltungsinteresse zusätzlich entstehenden Kosten Berücksichtigung finden. Bei dem Gebäude E. Landstraße 17 hätten die denkmalschutzrechtlichen Belange nur bei der Außensanierung zu erhöhten Kosten geführt.
- 14 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der von der Beklagten vorgelegten Verwaltungsvorgänge - Grundabgaben-Akten des Stadtsteueramtes sowie Widerspruchsakte - Bezug genommen.

#### **Entscheidungsgründe**

- 15 Der Senat konnte in Abwesenheit des Klägers verhandeln und entscheiden, da dieser ordnungsgemäß zum Termin am 19. Januar 1995 geladen worden war. Eine erste Ladung erfolgte unter der Anschrift Frankfurt am Main, G.-allee 37 A, die der Kläger selbst in seinem Schreiben an das Verwaltungsgericht vom 6. Oktober 1991 angegeben und sodann im folgenden Schriftverkehr stets verwendet hatte. Diese Ladung wurde laut Postzustellungsurkunde, nach deren Inhalt ein Hausbriefkasten vorhanden war, am 24. Dezember 1994 durch Niederlegung beim Postamt 60285 Frankfurt am Main zugestellt, später jedoch - mit Schreiben der Deutschen Post AG vom 7. Januar 1995 - an den Verwaltungsgerichtshof zurückgegeben mit dem Bemerkten, es sei "heute" bekanntgeworden, daß der Empfänger zum Zeitpunkt der Niederlegung "dort nicht mehr wohnhaft" sei. Der Gerichtshof fragte daraufhin beim Einwohnermeldeamt an und erhielt die Auskunft, der Kläger sei nach wie vor unter der Anschrift G.-allee 37 A polizeilich gemeldet, unterhalte im übrigen aber eine Nebenwohnung in 61118 Bad Vilbel, H.-pfad 16. Dies nahm der Gerichtshof zum Anlaß, den Kläger unter der letztgenannten Anschrift noch einmal unter Abkürzung der Ladungsfrist auf 3 Tage förmlich zu laden. Diese Ladung wurde ausweislich der Postzustellungsurkunde am 14. Januar 1995 durch Niederlegung zugestellt. Spätestens hierdurch war die Ladung des Klägers wirksam bewirkt. Die Abkürzung der Ladungsfrist auf 3 Tage erwies sich unter den gegebenen Umständen als gerechtfertigt, weil der Kläger, sollte er tatsächlich seinen Wohnsitz in Frankfurt am Main, G.-allee 37 A, aufgegeben haben, dies entgegen seiner prozessualen Obliegenheit dem Gerichtshof nicht mitgeteilt hätte. Er hätte es damit selbst zu vertreten, wenn eine rechtzeitige Ladung zum Termin am 19. Januar 1995 nur noch mittels Abkürzung der Ladungsfrist möglich war.
- 16 Die vorliegende Berufung ist zulässig, obwohl die Berufungsschrift des Klägers vom 4. August 1992 keinen ausdrücklichen Berufungsantrag enthält. Dem Erfordernis des bestimmten Antrags gemäß § 124 Abs. 3 Satz 1 VwGO ist bereits dann genügt, wenn die Berufung eindeutig erkennen läßt, daß und in welchem Umfang die Entscheidung der Vorinstanz angegriffen wird (vgl. Kopp, VwGO, 10. Aufl. 1994, § 124 Anm. 5). Im vorliegenden Fall ergibt sich aus der Berufungsschrift vom 4. August 1992, daß der Kläger den Gerichtsbescheid des Verwaltungsgerichts in vollem Umfang unter Weiterverfolgung seines erstinstanzlichen Begehrens angreift.

- 17 Die Berufung kann aber in der Sache keinen Erfolg haben. Das Verwaltungsgericht hat die Klage zu Recht abgewiesen, denn dem Kläger steht der begehrte Grundsteuererlaß nicht zu.
- 18 Bei der zu beurteilenden Klage handelt es sich um eine Verpflichtungsklage, deren Ziel letztlich darin besteht, daß die Beklagte dem Kläger Grundsteuererlaß "auf Dauer" gewähren soll. Die Aufteilung des Klagebegehrens in einen Grundsteuererlaß für die Jahre 1984, 1985 und 1986 einerseits und die Anerkennung des Erlasses "auf Dauer" andererseits entsprechend dem Klageantrag, wie ihn der Kläger in seiner Klageschrift vom 21. April 1991 und seiner schriftlichen Berufungsbegründung vom 21. Dezember 1992 formuliert hat, ist entbehrlich, weil das umfassende Erlaßbegehren "auf Dauer" auch die Jahre 1984 bis 1986 einschließt. Von daher war der vom Verwaltungsgericht zugrundegelegte "sinngemäße" Klageantrag, die Beklagte unter Aufhebung der Bescheide vom 12. Februar 1986 und vom 13. März 1987 in der Fassung des Widerspruchsbescheides vom 22. März 1991 "zum Erlaß der Grundsteuer zu verpflichten", durchaus zutreffend. Das Verwaltungsgericht hat damit nicht, wie der Kläger meint, das Klagebegehren verkürzt - unter Weglassung des Erlasses für die Jahre 1984 bis 1986 - wiedergegeben.
- 19 Nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 GrStG - nur diese Vorschrift kommt im vorliegenden Fall als Anspruchsgrundlage in Betracht - "ist die Grundsteuer zu erlassen" für Grundbesitz oder Teile von Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt, wenn die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile (Rohertag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen". Ein Erlaß nach dieser Vorschrift kann, wie sich aus § 34 Abs. 3 GrStG ergibt, auf Dauer ausgesprochen werden. Die Beschränkung auf ein einzelnes abgelaufenes Kalenderjahr als "Erlaßzeitraum" (§ 34 Abs. 1 GrStG) gilt hier nicht (vgl. Nolte, Grundsteuer, § 34 GrStG, Erl. 1 und 4; Troll, Grundsteuergesetz, 5. Aufl. 1986, § 34 Rdnr. 3).
- 20 Der Kläger begehrt Grundsteuererlaß für "privilegierten" Grundbesitz im Sinne des § 32 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 GrStG, denn gemäß Bescheid des Landesamts für Denkmalpflege in Hessen vom 11. Dezember 1984 ist die auf dem Grundstück E. Landstraße 17 in Frankfurt am Main befindliche bauliche Anlage gemäß § 2 Abs. 1, 9 und 10 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) vom 23. September 1974, GVBl. I S. 450, "als Kulturdenkmal aus künstlerischen Gründen" in das Denkmalsbuch des Landes Hessen eingetragen worden.
- 21 Es läßt sich jedoch - und deshalb hat die Beklagte den Grundsteuererlaß zu Recht versagt - nicht im Sinne des weiteren Erfordernisses feststellen, daß die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile (Rohertag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen.
- 22 Das vorgenannte Merkmal ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 21.9.1984 - 8 C 62.82 - KStZ 1985, 31, 33) so zu verstehen, daß der privilegierte Grundbesitz infolge der durch das öffentliche Erhaltungsinteresse ausgelösten Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen auf Dauer unrentierlich sein muß. Es genügt nicht das Überwiegen der Kosten in einem begrenzten Zeitraum, für den der Erlaß begehrt wird, sondern es bedarf aufgrund der für die Vergangenheit ermittelten wirtschaftlichen Daten der Prognose, daß es auch in Zukunft - jedenfalls in der Regel - bei dem Zustand der Unrentierlichkeit bleiben wird. Darüber hinaus ist zu fordern, daß die dauernde Unrentierlichkeit gerade durch diejenigen Nutzungsbeschränkungen bzw. Aufwendungen ausgelöst ist, zu denen das öffentliche Erhaltungsinteresse führt (vgl. OVG Saarland, Urteil vom 28.12.1989 - 1 R 84/87 -). Von der Regel ausgehend, daß für jeden Grundbesitz, mag er nun rentabel sein oder nicht, Grundsteuer zu entrichten ist, läßt sich ein Abgehen von dieser Regelwegen eines besonderen öffentlichen Erhaltungsinteresses nur dann rechtfertigen, wenn eben diejenigen rechtlichen Bindungen, in denen sich das öffentliche Erhaltungsinteresse ausdrückt, die dauernde Unrentierlichkeit begründen.
- 23 Eine Unrentierlichkeit auf Dauer läßt sich im vorliegenden Fall nicht feststellen. Schon für den Zeitraum 1984 bis 1986, auf den der Kläger maßgeblich abstellt und auf den sich die von ihm erstellten Rentabilitätsberechnungen beziehen, ist zweifelhaft, ob tatsächlich die jährlichen Kosten den Rohertag des streitigen Grundbesitzes übersteigen und somit zu einem wirtschaftlichen Verlust führen. Den als Beleg hierfür vorgelegten Berechnungen des Klägers - die Übersicht über

Mieteinnahmen und Ausgaben 1984, die am 25. März 1985 bei der Beklagten eingegangen ist (BA I Bl. 22), die mit Schreiben vom 8. Juni 1987 vorgelegten Rentabilitätsberechnungen 1984, 1985 und 1986 (BA I Bl. 53 ff.) und schließlich die mit der Klageschrift vorgelegten neuen Berechnungen für die gleichen Jahre (GA Bl. 3 ff.) - hat die Beklagte eigene Berechnungen entgegengehalten, die keinen wirtschaftlichen Verlust in den fraglichen Jahren ergeben (vgl. Ablehnungsbescheid vom 12. Februar 1986, BA I Bl. 32, in Verbindung mit Aktenvermerk vom 29. August 1985, BA I Bl. 28, Ablehnungsbescheid vom 13. März 1987, BA I Bl. 46, in Verbindung mit der Berechnung BA I Bl. 45, ferner Schreiben vom 17. November 1988, BA I Bl. 65). Letztlich kann diese Frage aber auf sich beruhen. Selbst wenn - wie der Kläger geltend macht - eine Unrentierlichkeit für die Jahre 1984 bis 1986 nachgewiesen wäre, würde dies noch nicht die für einen Anspruch auf Grundsteuererlaß - erforderliche Annahme einer Unrentierlichkeit "auf Dauer" rechtfertigen. Bei einem sanierungsbedürftigen Altbau ist es keine Seltenheit, daß infolge hohen Sanierungsaufwands gerade in der Anfangsphase nach dem Erwerb mehr in den Bau hineingesteckt als herausgeholt und ein Überschuß erst in späteren Jahren eingefahren wird. So dürfte es sich auch hier - geht man einmal von Verlusten des Klägers in den Jahren 1984 bis 1986 aus - verhalten. Eine auch künftig verbleibende Unrentierlichkeit müßte im übrigen - wie oben dargelegt - kausal auf das denkmalschutzrechtliche Erhaltungsgebot zurückgeführt werden können. Letzteres ist mit Sicherheit auszuschließen, da sich das Erhaltungsgebot bei dem streitbefangenen Gebäude allein auf die Außensanierung bezieht und nach deren Abschluß auf längere Zeit keine Erhaltungsinvestitionen mehr anfallen läßt. In einer Auskunft des Referats Denkmalpflege vom 22. Mai 1989 (BA I Bl. 86) heißt es zu diesem Punkt:

- 24** "Unter Bezugnahme auf Ihr oben genanntes Schreiben teilen wir mit, daß die gesamte Außensanierung des Gebäudes unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes zu erfolgen hatte.
- 25** Nach Abschluß der Außensanierungsarbeiten dürften in absehbarer Zeit keine größeren Kosten mehr anfallen, allerdings ist bei einem alten Gebäude nicht auszuschließen, daß immer wieder Kosten für die Erhaltung aufzuwenden sind."
- 26** Sollten für die Innensanierung des von dem Kläger erworbenen Gebäudes auch noch in Zukunft erhebliche Aufwendungen anfallen und sollten diese Aufwendungen - was der Senat allerdings für unwahrscheinlich hält - eine andauernde Unrentabilität zur Folge haben, so könnte darauf allein der begehrte Grundsteuererlaß nicht gestützt werden, weil diese Unrentabilität nicht kausal mit dem öffentlichen Erhaltungsinteresse zusammenhinge.
- 27** Mangels d a u e r n d e r Unrentierlichkeit als Folge des in § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG vorausgesetzten öffentlichen Erhaltungsinteresses kommt auch ein auf die Jahre 1984, 1985 und 1986 beschränkter Grundsteuererlaß nicht in Betracht. Der Kläger kann dergleichen nicht aus Abschnitt 35 Abs. 2 GrStR herleiten. Soweit diese Richtlinie für den Erlaßanspruch die Unrentierlichkeit in drei aufeinanderfolgenden Jahren genügen läßt, ist das mit den gesetzlichen Anforderungen, wie sie sich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 21.9.1984, a.a.O.) aus § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG ergeben, nicht zu vereinbaren.
- 28** Die Berufung des Klägers ist daher mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 2 VwGO zurückzuweisen. Die weiteren Nebenentscheidungen finden ihre Grundlage in § 167 VwGO in Verbindung mit §§ 708 Nr. 10 , 711 ZPO sowie in § 132 VwGO .