

**Verwaltungsgericht Wiesbaden Urteil vom 13.2.2012 – 1 K 493/11.WI  
–Rechtskräftig Veröffentlicht in Hess. Gemeindezeitung 2012, 318 = EzD 6.4  
Nr. 12**

## **Leitsätze**

- 1. Für die Berücksichtigungsfähigkeit im Rahmen eines Grundsteuererlasses ist es nicht ausreichend, dass alle Sanierungs- und Renovierungsarbeiten an einem denkmalgeschützten Anwesen in enger Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden erfolgt sind. Maßgeblich ist, welche Bindungen und Beschränkungen im öffentlichen Interesse an der Nutzung des Grundbesitzes begründet worden sind.**
- 2. Nur die Kosten, die speziell durch den Denkmalschutz bedingt sind, können berücksichtigt werden; daher ist es nicht ausreichend, wenn die Kläger einen Ordner mit unspezifizierten Rechnungen vorlegen, aus denen sich der denkmalpflegerische Mehraufwand nicht ergibt**

## **Zum Sachverhalt**

Die Kl. wenden sich gegen die Versagung eines Grundsteuererlasses für ein denkmalgeschütztes Gebäude. Das Verwaltungsgericht wies die Klage ab.

## **Aus den Gründen**

Die zulässige, insbesondere fristgerecht erhobene Klage ist nicht begründet. Der Bescheid der Stadt B. vom 7.2.2011 und deren Widerspruchsbescheid vom 30.3.2011 sind rechtmäßig und verletzen die Kl. nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Die Kl. haben keinen Anspruch auf Erlass der Grundsteuer gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 GrStG (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO) für das Grundstück F.-Straße (...) in B. ab dem 1.1.2002.

Die Erhaltung des Anwesens F.-Straße (...) in B. liegt wegen seiner Bedeutung für Kunst und Geschichte im öffentlichen Interesse (§ 32 Abs. 1 GrStG). Im Hinblick auf den Ausnahmecharakter des Grundsteuererlasses wegen Unwirtschaftlichkeit sind (relativ) hohe Anforderungen an das Vorliegen eines öffentlichen Erhaltungsinteresses zu stellen. Denn die Grundsteuerpflicht ist grundsätzlich nicht von der Ertragskraft des Grundbesitzes abhängig. Deshalb reicht für den Grundsteuererlass nicht jedes allgemeine öffentliche Interesse aus; vielmehr muss es sich um ein besonderes öffentliches Interesse handeln, das in rechtlichen Bindungen zugunsten der in § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG bezeichneten Zwecke zum Ausdruck kommt, die über die allgemeinen Eigentumsbindungen hinausgehen. Diese im öffentlichen Interesse stehenden Bindungen müssen dem Eigentümer – zur Unrentierlichkeit führende – zusätzliche Benutzungsbeschränkungen auferlegen. Ein öffentliches Interesse i.S.d. § 32 Abs. 1 GrStG setzt rechtliche Bindungen des Denkmalschutzes oder einer ihm eigentumsrechtlich gleichstehenden Qualität zu Lasten des Grundbesitzes voraus, die in ihrer nutzungsbeschränkenden Wirkung über insbesondere baurechtlich geforderte Rücksichtnahmen hinausgehen (BVerwG vom 8.7.1998 EzD 6.4 Nr. 9).

Bedeutung für die Geschichte oder die Kunst i.S.d. § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG ist dann anzunehmen, wenn ein Grundbesitz wegen der darauf stehenden Gebäude von historischem oder kunsthistorischem Interesse ist oder die darauf befindlichen Anlagen nicht alltäglich sind bzw. das ästhetische Empfinden in besonderem Maße ansprechen (BVerwG a.a.O.). Ausweislich einer Bescheinigung des Landesamtes für Denkmalpflege aus dem Jahr 2004 (Bl. 46 VV) handelt es sich bei dem Gebäude F.-Straße ... in B. um ein Kulturdenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1 HDSchG. Darin heißt es: „Bei dem Gebäude handelt es sich um die ehemalige Villa der Gräfin von ..., einer Schwiegertochter des Freiherrn von .... Es wurde errichtet 1881/1883 anstelle eines Typenhauses von 1817 durch einen

Frankfurter Architekten. Es handelt sich um einen kubischen Bau mit flachem Walmdach. Die Fassaden zeigen zierliche Eleganz im Stil gründerzeitlicher Neurenaissance. Reicher Schmuck, vor allem am Risalit aus Festons, Rankenwerk, Fabeltieren und Frauenköpfen. Aufwendige Einfriedung. Das gesamte Gebäude ist ein Kulturdenkmal aus geschichtlichen kulturellen und städtebaulichen Gründen“. Damit ist die Bedeutung des Grundbesitzes für Kunst und Geschichte der Region erwiesen.

Die weitere Voraussetzung für den Grundsteuererlass, dass die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile (Rohrertrag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen müssen, haben die Kl. vorliegend nicht dargetan.

Das Tatbestandsmerkmal der Unwirtschaftlichkeit setzt voraus, dass in der Regel, d. h. auf Dauer prognostizierbar, die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile (Rohrertrag), also die grundstücksbezogenen geldwerten Zuflüsse, die jährlichen Kosten, also die ebenfalls grundstücksbezogenen Ausgaben zur Erhaltung des Grundbesitzes und seiner wirtschaftlichen Ertragskraft, unterschreiten. Das Erfordernis, dass die Unwirtschaftlichkeit in der Regel gegeben sein muss, lässt es 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. Dem entspricht es, dass gemäß § 34 Abs. 3 Satz 1 GrStG dem Erlassantrag insoweit eine gewisse Dauerwirkung zukommt, als er jährlich nicht wiederholt zu werden braucht. Aus dieser gesetzlichen Vorgabe folgt, dass eine prognostizierende Beurteilung auf der Grundlage unter anderem der sich aus der Vergangenheit ergebenden wirtschaftlichen Daten geboten ist und ferner, dass auf der Einnahmen- wie auf der Kostenseite nur dauerhafte Rechnungsposten berücksichtigungsfähig sind (BVerwG a.a.O.).

Als Einnahmen sind alle Güter anzusehen, die in Geld oder Geldeswert bestehen (§ 8 Abs. 1 EStG) und im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Grundbesitz zufließen, also insbesondere Miet- und Pachteinkünfte. Mit den sonstigen Vorteilen wird insbesondere der Nutzungswert erfasst, den die unentgeltliche Nutzbarkeit des Grundstücks durch den Eigentümer selbst vermittelt. Da es insoweit an einem betragsmäßigem Geldzufluss mangelt, ist in diesen Fällen als Nutzungswert die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erzielende (ortsübliche) Miete oder Pacht anzusetzen (BVerwG a.a.O.; VG Oldenburg vom 12.3.2009 2 A 2964/05, zitiert nach juris). Vorliegend ist ausweislich der Aufstellung der Kl. im Schriftsatz vom 27.10.2011 von einem Gesamtnutzungswert von 15.845,06 Euro auszugehen (Bl. 58 GA). Dieser besteht aus Mieteinnahmen für eine Wohnung sowie aus dem Nutzungswert der eigenen Nutzung des Grundbesitzes.

Diesen Einnahmen sind die jährlichen Kosten gegenüber zu stellen. Zu den dem Rohrertrag gegenüber zu stellenden Kosten gehören alle im Zusammenhang mit dem Grundbesitz stehenden Verwaltungs- und Betriebsausgaben. Hierunter fallen insbesondere die notwendigen Aufwendungen zur Pflege, Erhaltung und Bedienung des bereits vorhandenen Grundbesitzes. Außerdem gehören zu den Kosten Rückstellungen für realistisch zu erwartende größere Reparaturen. Darüber hinaus fallen auch Absetzungen für Abnutzung und Substanzverringering (AfA, § 7 EStG), grundstücksbezogene Versicherungsbeträge und die Grundsteuer selbst hierunter. Nicht abzuziehen sind hingegen einkommenssteuerrechtlich zugelassene Sonderabschreibungen und Schuld- oder Eigenkapitalzinsen. Ebenfalls nicht abzuziehen sind Gebühren für Wasser, Abwasser, Heizung, Müllabfuhr, Strom, etc., weil es sich insoweit um Betriebskosten handelt, die von der Gewohnheit der Nutzer abhängig sind und nicht zu den Grundstückskosten im engeren Sinn gehören (VG Aachen vom 19.3.2009 – 4 K 2572/05; VG Oldenburg a.a.O., jeweils m.w.N., zitiert nach juris). Daher sind die in der Aufstellung der Kl. (Bl. 57, 58 GA) aufgeführten Kosten für Heizung, Müllabfuhr und Wasser nicht von den Einnahmen abzugsfähig. Dem Nutzungswert von 15.845,06 Euro stehen daher nur Kosten in Höhe von 10.546,- Euro gegenüber. An diesen Vorgaben gemessen, haben die Kl. nicht hinreichend dargelegt, dass die Nutzung des Grundbesitzes unwirtschaftlich ist.

Unabhängig davon fehlt es an der weiteren Voraussetzung der Kausalität zwischen dem öffentlichen Erhaltungsinteresse und der Unrentabilität, die für den Grundsteuererlass aber notwendig ist.

§ 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG durchbricht die das Grundsteuergesetz beherrschende, dem Charakter der Grundsteuer als einer ertragsunabhängigen Objektsteuer Rechnung tragende Regel, dass für jeden Grundbesitz, rentabel oder nicht, Grundsteuer zu entrichten ist und dass deshalb an das Vorliegen der Voraussetzungen für ein Abgehen von dieser Regel (relativ) hohe Anforderungen zu stellen sind. Die Forderung nach einer Kausalbeziehung zwischen öffentlichem Erhaltungsinteresse nebst den daraus resultierenden Bindungen und der Unrentabilität ist ferner deshalb gerechtfertigt, weil es nicht sachgerecht erscheint, Grundstückseigentümer auch dann von der Grundsteuer zu befreien, wenn sie an einem privilegierten Grundbesitz allein im eigenen Interesse liegende, also nicht durch die Denkmalschutz geforderte kostenaufwendige und deshalb verlustreiche Maßnahmen durchführen,

während dieselben Maßnahmen mit denselben Kostenfolgen ohne Denkmalschutz die Grundsteuerpflicht nicht berühren würden. Eine am Zweck orientierte Auslegung spricht deshalb dafür, dass § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG dann keinen Anspruch auf Grundsteuererlass gewähren will, wenn die durch die Kulturguteigenschaft bewirkten Einschränkungen die Unwirtschaftlichkeit nicht verursacht haben. Damit können Kostenaufblähungen oder Einnahmeverminderungen aus steuerlichen oder sonstigen privaten Gründen, die nichts mit der Kulturguteigenschaft zu tun haben, den Anspruch auf Grundsteuererlass nicht begründen. Das Kausalitätserfordernis gestattet es vielmehr, derartige Manipulationen dem Zweck der Erlassvorschrift entsprechend auszuschalten (BVerwG a.a.O.).

Grundsätzlich ist daher maßgeblich, welche Bindungen und Beschränkungen im öffentlichen Interesse an der Nutzung des Grundbesitzes begründet worden sind, also welche Auflagen beispielsweise in der Baugenehmigung aus Gründen des Denkmalschutzes aufgestellt oder nachweislich und erkennbar infolge von Absprachen mit der Denkmalschutzbehörde schon im Bauantrag vorweggenommen sind und welche wirtschaftlichen Auswirkungen durch sie ausgelöst werden (BVerwG a.a.O.; VG Halle, Urteil vom 17.12.2003 5 A 475/02, zitiert nach juris).

Hierzu haben die Kl. nichts Substantiiertes vorgetragen. Nicht ausreichend sind die ohne Beleg gebliebenen Angaben der Kl., alle Sanierungs- und Renovierungsarbeiten seien in enger Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden erfolgt. Die über das Normalmaß hinausgehenden, durch die Kulturguteigenschaft des Grundbesitzes bedingten Bindungen und Beschränkungen im öffentlichen Interesse sind hierdurch nicht nachprüfbar dargetan. Ob die vorgenommenen Arbeiten aufgrund von Auflagen der Denkmalschutzbehörden in der Art und Weise wie geschehen ausgeführt wurden oder ob diese ausschließlich aus privaten Gründen der Kl. in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde erfolgten, ist somit nicht nachgewiesen.

Darüber hinaus haben die Kl. nicht dargelegt und belegt, dass der Grundbesitz ausschließlich durch den Denkmalschutz unrentabel geworden ist (VG Oldenburg, Urteil vom 12.3.2009 2 A 2964/05, zitiert nach juris). Die Kl. haben nicht nachvollziehbar dargetan, dass die von ihnen vorgenommenen Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten aufgrund des Denkmalschutzes einen Mehraufwand verursachten, der dazu führte, dass eine ohne den Denkmalschutz rentable Nutzung des Objektes nicht mehr zu realisieren war. Die Kl. haben lediglich einen Leitz-Ordner mit Rechnungen aus den Jahren 2001 bis 2010 vorgelegt, aus denen sich sämtliche Aufwendungen für das denkmalgeschützte Anwesen ergeben sollen. Aus dem Kausalitätserfordernis folgt jedoch, dass nicht jede grundstücksbezogene Ausgabe in die Kostenrechnung einzustellen ist, sondern nur diejenigen Kosten, die speziell durch den Denkmalschutz bedingt sind. Für jede Aufwendung ist deshalb zu prüfen, inwieweit ein entsprechender Aufwand auch ohne Denkmalschutz erforderlich wäre. Nur für den Fall, dass aufgrund der besonderen Anforderungen an die Pflege eines Denkmals ein besonderer Aufwand mit besonderen Kosten erforderlich wird, sind die Mehrkosten in die Gegenüberstellung der jährlichen Einnahmen und Ausgaben einsetzbar (VG Gelsenkirchen, Urteil vom 8.3.2007 5 K 2864/05, zitiert nach juris).

Dies haben die Kl. nicht getan. Sie haben den sogenannten denkmalpflegerischen Mehraufwand nicht gesondert ausgewiesen, obwohl dies zu ihren Darlegungspflichten gehört, und die sie trotz Aufforderung des Gerichts nicht erfüllt haben. Aus den vorgelegten Rechnungen lässt sich ein denkmalpflegerischer Mehraufwand nicht entnehmen. Beispielsweise sind hier zu nennen: Rechnung vom 20.6.2001 für Teppich- und Laminatbodenverlegung, Raufaser- und Glasfasertapete, Türblatt- und Dachfensterlackierung in Höhe von 9.567,18 DM; Rechnung vom 2.6.2001 für Nässeschaden-Sanierung der Decke im Obergeschoss in Höhe von 9.622,20 DM; Rechnung (...) P.-Baumärkte vom 29.5.2001 für Bodenfliesen in Höhe von 816,54 DM; Rechnung (...) vom 19.5.2001 für eine Einbauküche in Höhe von 13.176,— DM; Rechnung (...) für Teppichböden vom 28.4.2001 in Höhe von 3.243,50 DM; Rechnung (...) vom 10.7.2001 für Leuchten und Briefkasten in Höhe von 7.319,16 DM; Rechnung (...) vom 31.7.2001 für die Sanierung eines Wasserschadens in Höhe von 15.660,— DM, Rechnung (...) für Parkettreparaturen vom 8.3.2002 in Höhe von 1.903,85 €; Rechnung (...) für einen Küchenblock vom 7.8.2002 in Höhe von 1.249,— €; Rechnung (...) gemäß Angebot vom 8.5.2003 für sämtliche Fenster in Höhe von 87.026,24 €; Rechnung (...) vom 11.11.2004 für Dacheindeckung Hauptgebäude in Höhe von 24.268,69 €; Rechnung (...) vom 2.4.2005 für Dachfenster in Höhe von 1.316,46 €; Rechnung (...) vom 30.6.2005 für Fassadenreinigung, Restaurierung und Anstrich in Höhe von 18.887,12 €; Rechnung (...) vom 25.8.2007 für 12 alte Fenster in Höhe von 8.400,— €; Rechnung (...) vom 30.9.2008 für 11 alte Fenster in Höhe von 4.750,— €; Rechnung (...) vom 14.12.2010 für die Restaurierung des Treppenhauses in Höhe von 11.305,— €.

Selbst wenn aus den Rechnungen möglicherweise erkennbar ist, dass die Aufwendungen zur Erhaltung des Kulturdenkmals erfolgten, ist wie oben bereits ausgeführt, nicht nachgewiesen, dass hierzu eine Verpflichtung bestand und wie hoch der denkmalpflegerische Mehraufwand im Vergleich

zu einer Sanierung eines nicht denkmalgeschützten Gebäudes ist. Diesbezüglich war der vorsorglichen Beweisanregung der Kl. nicht nachzugehen, da der Nachweis des denkmalpflegerischen Mehraufwandes zur Darlegungspflicht des Kl. gehört.

...