

Leitsätze

- 1. Generell unabdingbar – gerade auch bei strukturellem Überangebot – ist jedenfalls, dass der Grundstückseigentümer entweder selbst oder mittels beauftragter Dritter das Objekt durch Vermietungsangebote dem „Markt“, d. h. den potentiellen Mietinteressenten, zur Kenntnis bringt.**
- 2. Auch wenn die tatsächlichen Vermietungschancen für das einzelne Objekt bei einem strukturellen Überangebot nur gering sind, darf der Eigentümer Vermarktungsbemühungen nicht gänzlich einstellen oder auf Maßnahmen beschränken, mit denen der Markt in Gestalt der potentiellen Mietinteressenten in Wahrheit nicht annäherungsweise erreicht wird.**
- 3. Andererseits ist der Eigentümer bei einem strukturellen Überangebot auch nicht verpflichtet, Werbemaßnahmen zu ergreifen, deren Kosten gemessen an der Vermietungschance und am Ertrag an weiterer Markterreichung unwirtschaftlich erscheinen.**
- 4. Bei Anlegung dieses Maßstabs kann etwa das Schalten von Zeitungsannoncen nicht generell als geeignet und zumutbar gefordert werden.**

Zum Sachverhalt

Die Klägerin begehrt den Erlass der Grundsteuer für ihr Geschäftsgrundstück. Das im Wald liegende Objekt wird größtenteils als Gaststätte sowie teilweise als Wohnraum genutzt. Die Mieterin hat an die Klägerin seit 2004 wegen Zahlungsunfähigkeit kaum noch Miete gezahlt.

Die Klägerin beantragte bei der Beklagten den Erlass der Grundsteuer gemäß § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG in der im Erlasszeitraum bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung (GrStG a.F.), da die Mieterin auf die Sollmiete keine Zahlungen geleistet habe. Die schon zuvor zur Durchsetzung des Zahlungsanspruchs eingeleiteten Maßnahmen der außergerichtlichen Mahnung und der Durchführung eines gerichtlichen Mahnverfahrens sowie das Zwangsvollstreckungsverfahren seien erfolglos geblieben. Die Klägerin habe sich laufend um die Weitervermietung bemüht und zwischenzeitlich auch ein Maklerbüro eingeschaltet. Sobald ein neuer Mieter gefunden worden sei, würde sie das bestehende Mietverhältnis sofort fristlos kündigen. Vorher sei dies nicht sinnvoll, da die Mieterin das Objekt immerhin noch beheize und bewache. Außerdem habe das Objekt eine biologische Kleinkläranlage, die Schaden nehme, wenn sie länger nicht benutzt werde.

Die Beklagte lehnte den Antrag auf Erlass der Grundsteuer ab.

Die Klägerin hat beim VG Chemnitz Klage erhoben, die Klage wurde abgewiesen.

Aus den Gründen

Die Berufung der Klägerin hat Erfolg. Das VG hat die auf Erlass der Grundsteuer gerichtete Verpflichtungsklage zu Unrecht abgewiesen. Der Ablehnungsbescheid der Beklagten in Gestalt des Widerspruchsbescheids ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten.

Die begehrte Erlassentscheidung findet ihre Rechtsgrundlage in § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a.F. Danach ist die Grundsteuer in Höhe des Prozentsatzes zu erlassen ist, der vier Fünfteln des Prozentsatzes der Minderung entspricht, sofern bei bebauten Grundstücken der normale Rohertrag des Steuergegenstandes um mehr als 20 v. H. gemindert ist und der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten hat.

Da die Mieterin der auf dem streitgegenständlichen Grundstück befindlichen Gaststätte und der zugehörigen Wohnung aufgrund ihrer Zahlungsunfähigkeit an die Klägerin keinerlei Mietzahlungen leistete, ist die in § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a. F. normierte Schwelle der Minderung des normalen Rohertrags um mehr als 20 v. Hundert unabhängig davon überschritten, ob dieser im Sach- oder

Ertragswertverfahren zu ermitteln ist. Entgegen der Auffassung der Beklagten und ihr folgend des Verwaltungsgerichts hat die Klägerin diese Minderung nicht zu vertreten.

Wenn der Ertrag des Steuergegenstands durch die Zahlungsunfähigkeit und infolgedessen ausbleibende Mietzahlungen gemindert ist, hat der Eigentümer die Minderung nicht zu vertreten, wenn er alles Erforderliche unternimmt, damit das Objekt am Markt zur Verfügung steht und es nachhaltig zu einem marktüblichen Mietzins anbietet (BFH, Urteil v. 24.10.2007 II R 6/05, juris). Im Ansatz folgt der Senat der Auffassung des OVG Berlin-Brandenburg (Urt. v. 27.6.2011 9 B 16.10, juris Rn. 23), wonach sich nur begrenzt abstrakt beschreiben lässt, welche Vermietungsbemühungen im Einzelnen erforderlich sind, um ein Vertretenmüssen der Rohertragsminderung im Sinne des § 33 Abs. 1 Satz 1 GStRG a. F. auszuschließen. Generell unabdingbar – gerade auch bei strukturellem Überangebot – ist jedenfalls, dass der Grundstückseigentümer entweder selbst oder mittels beauftragter Dritter das Objekt durch Vermietungsangebote dem „Markt“, d.h. den potentiellen Mietinteressenten, zur Kenntnis bringt. Auch wenn die tatsächlichen Vermietungschancen für das einzelne Objekt bei einem strukturellen Überangebot nur gering sind, darf der Eigentümer Vermarktungsbemühungen nicht gänzlich einstellen oder auf Maßnahmen beschränken, mit denen der Markt in Gestalt der potentiellen Mietinteressenten in Wahrheit nicht annäherungsweise erreicht wird. Andererseits ist der Eigentümer bei einem strukturellen Überangebot auch nicht verpflichtet, Werbemaßnahmen zu ergreifen, deren Kosten gemessen an der Vermietungschance und am Ertrag an weiterer Markterreichung unwirtschaftlich erscheinen. Bei Anlegung dieses Maßstabs kann etwa das Schalten von Zeitungsannoncen nicht generell als geeignet und zumutbar gefordert werden, um ein Vertretenmüssen im Normsinn zu verneinen (OVG NW, Urteil v. 20.3.2014 14 A 1648/12, juris Rn. 53 ff.; OVG SN, Beschluss v. 12.7.2013 3 A 278/12, juris Rn. 3; OVG B-BB, Urteil v. 27.6.2011 9 B 16.10, juris Rn. 22 f.).

Gemessen daran hat die Klägerin im Erlasszeitraum hinreichende Anstrengungen unternommen, das Objekt einer Neuvermietung zuzuführen.

Neben eigenen Vermietungsbemühungen hat die Klägerin vorgetragen und mit der Vorlage der entsprechenden Korrespondenz belegt, dass sie bereits im Herbst 2006 ein Immobilienmaklerbüro mit der Vermarktung der Immobilie beauftragt hatte. Das Maklerbüro habe die Immobilie in zwei Onlineimmobilienportalen (Immonet und Immobilienscout) inseriert und Exposés an mehrere Interessenten versandt, so dass schließlich – wenngleich ohne Erfolg – drei Besichtigungen mit konkret benannten Mietinteressenten durchgeführt worden seien. Der Senat hat keinen Anlass, am Wahrheitsgehalt dieses Vortrags zu zweifeln und den von der Klägerin angebotenen Zeugenbeweis durch Einvernahme ihres Maklers zu erheben. Die Klägerin hat damit ausreichend intensive Vermietungsbemühungen geltend gemacht, zumal angesichts der bereits 2007 weitreichenden Erschließung durch das Internet und der offensichtlichen technischen Vorteile einer Bewerbung durch dieses Medium kein Anhalt dafür besteht, dass eine zusätzliche Bewerbung durch Printmedien weitere Interessentenkreise erschlossen hätte (vgl. dazu näher OVG NW, Urteil v. 20.3.2014 a.a.O.).

Die erforderliche Nachhaltigkeit der Vermietungsbemühungen vermag die Beklagte nicht mit der Erwägung in Zweifel zu ziehen, dass die Klägerin die Nutzung des Objektes durch ihre zahlungsunfähige Mieterin bereits vor 2007 über einen längeren Zeitraum geduldet hatte. Zwar kann die unterlassene Räumung grundsätzlich ein Vertretenmüssen begründen, wenn hierdurch das Mietobjekt dem Markt tatsächlich nicht zur Verfügung steht und die Vermietungsbemühungen sich danach als nur „vorgeschoben“ erweisen, während der Steuerpflichtige in Wahrheit das Mietverhältnis mit dem zahlungsunfähigen Mieter fortsetzen will. Von einem derartigen Fall kann vorliegend indes nicht ausgegangen werden. Soweit die Beklagte und das Verwaltungsgericht Gegenteiliges aus dem im Jahr 2008 mit der Mieterin und ihrem Sohn geschlossenen Mietvertrag geschlossen haben, ist dem nicht zu folgen. Allerdings ist dieser Vertragsabschluss nicht schon deshalb unerheblich, weil er außerhalb des hier maßgebenden Erlasszeitraums 2007 liegt. Auch wenn für die Beurteilung des Vertretenmüssens allein auf das Verhalten des Steuerpflichtigen im Erlasszeitraum abzustellen ist (Troll/Eisele, GrStG, 11. Aufl. 2014, § 33 Rn. 15), können spätere Ereignisse – gleichsam als „Hilfstatsache“ – herangezogen werden, soweit aus ihnen Rückschlüsse darauf gezogen werden können, ob die im Erlasszeitraum unternommenen Vermietungsanstrengungen tatsächlich auf eine

Neuvermietung gerichtet waren, oder ob in Wahrheit der Mietvertrag mit der zahlungsunfähigen Mieterin fortgesetzt werden sollte.

Im Streitfall rechtfertigt der spätere Vertragsabschluss zwischen der Klägerin und dem Sohn der Mieterin nicht die Annahme, die Klägerin habe von Anfang an beabsichtigt, am Vertragsverhältnis mit der zahlungsunfähigen Mieterin festzuhalten. Wie auch das VG erkannt hat, war die Duldung der Weiternutzung durch die zahlungsunfähige Mieterin von wirtschaftlichen Erwägungen getragen, weil die Nutzung Vandalismus und dem Verfall des allein im Wald gelegenen Objekts entgegenwirkte und die Kosten für eine Bewachung des Objektes sparte. Zusätzlich wurde hierdurch verhindert, dass die biologische Kleinkläranlage durch Nichtnutzung Schaden nahm. Es ist daher nachvollziehbar, dass die Duldung nicht zum Zwecke der dauerhaften Fortsetzung des Mietverhältnisses, sondern nur aus wirtschaftlichen Erwägungen neben der Suche nach einem neuen Mieter erfolgte. Dafür spricht auch, dass der Vertrag mit dem Sohn der bisherigen Mieterin erst geschlossen wurde, nachdem andere Vermittlungsversuche – bei denen teilweise sogar bereits ein unterschrittsreifer Vertrag vorlag – gescheitert waren. Dies lässt den Schluss zu, dass die Klägerin den Entschluss, an den Sohn der bisherigen Mieterin zu vermieten, erst im Jahre 2008 fasste. Dagegen spricht auch nicht, dass die bisherige Mieterin weiterhin für das Zahlungsausfallrisiko haftet. Mieter und damit „Hauptpartei“ des neuen Vertrags war der Sohn der bisherigen Mieterin, sodass ein Parteiwechsel stattgefunden hat. Die bisherige Mieterin haftete vielmehr nur subsidiär für Mietausfälle und die monatlichen Mindereinnahmen infolge des geringeren Mietzinses, der im Übernahmevertrag festgelegt war.

Auch der Einwand der Beklagten, die Duldung der Weiternutzung durch die bisherige Mieterin sei von der Klägerin zu vertreten, weil es sich dabei um eine Entscheidung aus ihrem eigenen unternehmerischen Risikobereich handele, greift nicht durch. Das Merkmal des Nichtvertretenmüssens erfordert nur, dass das Mietobjekt dem Markt tatsächlich zur Verfügung steht und nachhaltig zu einem marktgerechten Mietzins angeboten worden ist. Eine weitere Bedeutung kommt dem Tatbestandsmerkmal nicht zu; insbesondere hat die Frage, ob eine Entscheidung dem eigenen unternehmerischen Risikobereich zuzuordnen ist, für die Beurteilung des Vertretenmüssens keine Bedeutung. Soweit in Abschnitt 38 Abs. 4a GrStR 1978 von Unternehmerrisiko die Rede ist, betrifft die Norm nur eigengewerblich genutzte Grundstücke, nicht aber solche, die vermietet oder zur Vermietung vorgesehen sind (vgl. BFH, Urteil v. 24.10.2007 II R 6/05, juris Rn. 17).

Auch sonst ist nicht ersichtlich, dass die Entscheidung der Klägerin, das Objekt nicht zwangsweise zu räumen, ursächlich für die Ertragsminderung gewesen sein könnte. Nach dem nicht in Zweifel gezogenen Vortrag der Klägerin war die Mieterin jederzeit bereit, zugunsten eines Nachmieters auszuziehen. Die Mieterin hat die Vermittlungsbemühungen nach dem Vortrag der Klägerin nicht nur nicht behindert, vielmehr war sie sogar bereit, Besichtigungen für potenzielle Neumieter durchzuführen bzw. zu unterstützen. Anders könnte die Lage nur dann zu beurteilen sein, wenn ein neuer Mietvertrag zustande gekommen wäre, sodann jedoch der Bezug des Objekts durch den Neumieter verzögert worden wäre, weil die Altmietlerin – infolge nicht betriebener Kündigung bzw. Räumung – nicht oder verspätet ausgezogen wäre. Da es hierzu jedoch im Veranlagungszeitraum nicht gekommen ist, muss dieser Frage nicht weiter nachgegangen werden.

Schließlich hat die Klägerin die Ertragsminderung nicht deshalb zu vertreten, weil sie das Objekt zu einem unangemessenen Mietzins am Markt angeboten hätte. Ausweislich des an ihren Makler gerichteten Schreibens war die Klägerin bereit, für die Gaststätte „nur noch etwa € 1.700,-“ zu erzielen, was bei der vom Sachverständigen zugrunde gelegten Größe von 239 m² (einschließlich der beiden Gästezimmer) einer Quadratmetermiete von etwa 7,11 €/m² entspricht. Für die Wohnung strebte die Klägerin im selben Schreiben 400,00 €, bei einer Größe von 98 m² mithin 4,08 €/m², an. Diese Mieten hielten sich im Jahr 2007 im Rahmen des Marktüblichen und waren nicht überhöht.