

Az.: 3 A 210/09
4 K 1361/06

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Kläger -
- Antragsteller -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

gegen

die Stadt Plauen
vertreten durch den Oberbürgermeister
Unterer Graben 1, 08523 Plauen

- Beklagte -
- Antragsgegnerin -

wegen

Grundsteuererlasses, Mahnungen
hier: Antrag auf Zulassung der Berufung

hat der 3. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Dr. Freiherr von Welck, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Drehwald und den Richter am Verwaltungsgericht Wagner

am 9. Februar 2012

beschlossen:

Der Antrag des Klägers, die Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 4. März 2009 - 4 K 1361/06 - zuzulassen, wird abgelehnt.

Der Kläger trägt die Kosten des Antragsverfahrens.

Der Streitwert für das Verfahren vor dem Obergerverwaltungsgericht wird auf 5.336,66 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg.
- 2 Aus dem Vorbringen des Klägers, auf dessen Prüfung der Senat im Zulassungsverfahren gemäß § 124a Abs. 4 Satz 4 i. V. m. Abs. 5 Satz 2 VwGO beschränkt ist, ergibt sich nicht, dass die geltend gemachten Zulassungsgründe der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO (1.), eines Verfahrensmangels i. S. v. § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO (2.), der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO (3.) und der Divergenz gemäß § 123 Abs. 2 Nr. 4 VwGO vorliegen (4.).
- 3 Das Verwaltungsgericht hat die Klage auf Grundsteuererlass für das Geschäftsgrundstück („B.....hotel“) B.....straße in P..... mit der Begründung abgewiesen, der Kläger habe den geltend gemachten Ausfall von Mieterträgen für die Jahre 2003-2005 unter Berücksichtigung der maßgebenden Verhältnisse in diesem Erlasszeitraum mangels Darlegung und Nachweises von Vermittlungsbemühungen zu vertreten gehabt. Er habe sich lediglich darauf berufen, dass ihm bereits in den Vorjahren bis zum Jahr 2002 Grundsteuererlass gewährt worden sei und dass dafür Nachweise vorlägen. Diese Vorjahre und die damals gegebenen Verhältnisse könnten

aber im Rahmen der auf das jeweilige Kalenderjahr bezogenen Erlassregelung des § 33 i. V. m. § 27 GrStG nicht maßgeblich sein. Ferner bestünden keine Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit des angefochtenen Widerspruchsbescheids vom 16. Januar 2007, soweit hierzu die Widersprüche gegen zwei Mahnungen der Beklagten als unzulässig zurückgewiesen würden, denn diese stellten keine anfechtbaren Verwaltungsakte dar. Der insoweit entgegenstehende Beschluss des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts vom 29. November 2005 - 5 BS 4/04 - enthalte hierzu keine Begründung.

- 4 Hiergegen hat der Kläger zur Begründung seines Zulassungsantrags angeführt, an der Rechtmäßigkeit des Urteils bestünden ernstliche Zweifel, weil das Verwaltungsgericht zu Unrecht den Erlassbegriff des strukturell bedingten Leerstands des Hauses zu eng, weil nur bezogen auf atypische Geschehensabläufe wie Hochwasser, Brand und Ähnliches ausgelegt habe. Ferner gehe das Verwaltungsgericht fälschlicherweise davon aus, dass er keine Vermittlungsbemühungen dargelegt habe. So habe er bereits vor Jahren einen Makler beauftragt. Im Übrigen läge insoweit auch ein Verstoß gegen das Gebot der Gewährung rechtlichen Gehörs vor. Dem Kläger hätte vom Verwaltungsgericht Gelegenheit gegeben werden müssen, seine Bemühungen nachweisen zu können. Die Mahnungen hätten im Übrigen nicht ergehen dürfen. Insoweit weiche das Urteil auch von einer Entscheidung des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts ab, das von der Verwaltungsaktqualität einer Mahnung ausgehe. Ferner habe der Rechtsstreit auch grundsätzliche Bedeutung, weil streitig sei, wie die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs und des Bundesverwaltungsgerichts bei dauerhaftem Leerstand zu interpretieren sei. Der Bundesfinanzhof sehe darin einen Erlassgrund, das Bundesverwaltungsgericht habe dies in seinem Urteil aus dem Jahr 2007 eher offengelassen.

- 5 1. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO liegen nicht vor. Die Darlegung ernstlicher Zweifel erfordert, dass der Antragsteller alle selbständig tragenden Rechtssätze oder erheblichen Tatsachenfeststellungen des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Gegenargumenten so in Frage stellt, dass der Ausgang des Berufungsverfahrens zumindest als ungewiss erscheint. Der Antragsteller muss sich dabei mit den Argumenten, die das Verwaltungsgericht für die angegriffene Rechtsauffassung oder Sachverhaltsdarstellung und -würdigung ange-

führt hat, inhaltlich auseinander setzen und aufzeigen, warum sie aus seiner Sicht nicht tragfähig sind (Senatsbeschl. v. 1. Dezember 2009 - 3 B 561/07 -, juris).

- 6 Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils des Verwaltungsgerichts in diesem Sinne bestehen aber nicht. Zwar dürfte als Erlassgrund i. S. v. § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG der strukturelle Leerstand des ehemaligen B.....hotels auf dem Grundstück des Klägers in Frage kommen, weil in den Jahren 2003 bis 2005 das streitgegenständliche Geschäftshaus wie in den Jahren zuvor unvermietet leer stand. Diesen Leerstand hat er aber i. S. v. § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG zu vertreten. Darauf weist das Verwaltungsgericht zu Recht hin. Wann ein Vertretenmüssen im Sinne des § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG vorliegt, ist gesetzlich nicht geregelt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hat ein Steuerpflichtiger eine Ertragsminderung dann nicht zu vertreten, wenn sie auf Umständen beruht, die außerhalb seines Einflussbereiches liegen, d. h. wenn er die Ertragsminderung weder durch ein ihm zurechenbares Verhalten herbeigeführt noch ihren Eintritt durch geeignete und ihm zumutbare Maßnahmen hat verhindern können (BVerwG, Urt. v. 25. Juni 2008, DVBl 2008, 1313). Soweit die Ertragsminderung wie hier durch einen Leerstand bedingt ist, hat sie der Steuerpflichtige nur dann nicht zu vertreten, wenn er sich nachhaltig im Erlasszeitraum um eine Vermietung der Räumlichkeiten zu einem marktgerechten Mietzins bemüht hat (BVerwG, Urt. v. 6. September 1984 - 8 C 60/83 -, juris Rn. 15; BFH, Urt. v. 24. Oktober 2007 - II R 5/05 -, juris Rn. 20; SächsOVG, Beschl. v. 23. Dezember 2009, SächsVBl 2010, 121). Je schwieriger ein Objekt zu vermieten ist, desto intensiver und nachhaltiger haben dabei die Vermietungsbemühungen zu sein, um Aussicht auf eine Vermietung zu haben. Gemessen an diesen Maßstäben hat der Kläger den Leerstand des Objektes zu vertreten. Denn in den maßgebenden Jahren 2003 bis 2005 sind auch nach seinem Vortrag im Zulassungsverfahren keinerlei Vermietungs- und Vermittlungsbemühungen dargelegt worden. Allein der im Jahr 2001 geschlossene Maklervertrag mit der BHW Immobilien GmbH zum Verkauf des Grundstücks reicht zumindest zeitlich, weil er nicht befristet erteilt wurde, in den Erlasszeitraum hinein. Ein Verkauf des Grundstücks ist aber nicht geeignet, dessen mögliche Erträge aus Vermietung und Verpachtung positiv zu beeinflussen und damit die Ertragsminderung zu verringern.

- 7 2. Anhaltspunkte für das Vorliegen von Verfahrensfehlern nach § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO im Sinne eines Verstoßes gegen den Grundsatz des rechtlichen Gehörs (§ 108 Abs. 2 VwGO) liegen nicht vor. Hiernach hat das Gericht den Beteiligten Gelegenheit zu geben, sich zum Gegenstand des Verfahrens sowie insbesondere zu allen entscheidungserheblichen Tatsachen sachgemäß, zweckentsprechend und erschöpfend zu erklären; das Gericht hat den Vortrag zur Kenntnis zu nehmen und bei der Entscheidungsfindung ernsthaft in Erwägung zu ziehen (vgl. hierzu ausführlich Kopp/Schenke, VwGO, 17. Aufl., § 108 Rn. 19c m. w. N.). Eine dieses Recht verletzende Überraschungsentscheidung liegt ferner dann vor, wenn das Gericht, ohne die Beteiligten vorher darauf hinzuweisen und ihnen rechtliches Gehör im Hinblick auf die neue Situation zu geben, einen bis dahin nicht erörterten rechtlichen oder tatsächlichen Gesichtspunkt zur Grundlage seiner Entscheidung macht und damit dem Rechtsstreit eine Wendung gibt, mit der alle oder einzelne Beteiligte auch bei gewissenhafter Prozessführung nach dem bisherigen Verlauf des Verfahrens nicht zu rechnen brauchten (SächsOVG, Beschl. v. 31. März 2011 - 5 A 193/09 -, juris Rn. 5 m. w. N.). In diesem Recht ist der Kläger nicht verletzt worden. Vielmehr wurde im verwaltungsgerichtlichen Verfahren von der Beklagten mehrfach auf die Tatsache verwiesen, dass der Kläger seine Vermietungsbemühungen im Erlasszeitraum als Tatbestandsvoraussetzung von § 33 GrStG nicht nachgewiesen habe. Der Kläger hätte darauf reagieren können. Das Gericht hat schließlich auch keine Pflicht, gegenüber den Beteiligten vor dem Ergehen einer Entscheidung seine Rechtsauffassung zu offenbaren. Insbesondere ist es nicht verpflichtet, die Beteiligten vorab darauf hinzuweisen, auf welche Gesichtspunkte es sein - erst noch zu erlassendes - Urteil zu stützen gedenkt (Senatsbeschl. v. 17. Februar 2010 - A 3 B 691/07 - m. w. N.; st. Rspr.).
- 8 3. Der Rechtssache kommt auch keine grundsätzliche Bedeutung zu. Grundsätzliche Bedeutung hat eine Rechtssache nur dann, wenn mit ihr eine bisher höchstrichterlich oder obergerichtlich nicht entschiedene Rechtsfrage oder eine im Bereich der Tatsachenfeststellung bisher obergerichtlich nicht geklärte Frage von allgemeiner Bedeutung aufgeworfen wird, die sich im erstrebten Berufungsverfahren stellen würde und die im Interesse der Einheitlichkeit der Rechtsprechung und der Fortentwicklung des Rechts berufsungsgerichtlicher Klärung bedarf. Im Zulassungsantrag ist substantiiert zu begründen (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO), warum die Rechtsfrage für

grundsätzlich und klärungsbedürftig gehalten wird. Dazu gehört auch die Darlegung, dass die Rechtsfrage eine über den konkreten Fall hinausreichende Bedeutung hat (vgl. Kopp/Schenke, VwGO, a. a. O., § 132 Rn. 12). Die vom Kläger sinngemäß für klärungsbedürftig gehaltene Frage nach der Einheitlichkeit der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs und des Bundesverwaltungsgerichts zum strukturellen Leerstand von Gebäuden im Rahmen eines Grundsteuererlasses ist jedoch bereits geklärt. Das Bundesverwaltungsgericht hat sich nämlich mittlerweile der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zu diesem Problemkreis angeschlossen (Beschl. v. 24. April 2007 - GmS-OGB 1.07 -, juris). Danach kommt ein Grundsteuererlass gemäß § 33 Abs. 1 GrStG nicht nur bei atypischen und vorübergehenden Ertragsminderungen in Betracht, sondern auch bei strukturell bedingten Ertragsminderungen von nicht nur vorübergehender Natur. Dieser Auffassung hat sich auch das Sächsische Obergerverwaltungsgericht angeschlossen (Beschl. v. 23. Dezember 2009, SächsVBl 2010, 121).

- 9 4. Auch der geltend gemachte Zulassungsgrund der Divergenz gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO ist nicht gegeben. Denn eine Divergenz in diesem Sinne liegt nur vor, wenn ein die Entscheidung des Verwaltungsgerichts tragender abstrakter Rechtssatz - hier die Annahme, dass eine Mahnung im Vollstreckungsverfahren kein Verwaltungsakt sei, was zur Unzulässigkeit eines dagegen gerichteten Widerspruchs führt - von einem ebenfalls tragenden abstrakten Rechtssatz der ober- oder höchstrichterlichen Rechtsprechung abweicht. In der von Kläger und Verwaltungsgericht in Bezug genommenen Entscheidung des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts (Beschl. v. 29. November 2005, SächsVBl 2006, 92) wird aber lediglich in einem obiter dictum und damit nicht die Entscheidung tragend zur Rechtsqualität einer Mahnung im Verwaltungsvollstreckungsverfahren Stellung genommen und deren Verwaltungsaktqualität bejaht.
- 10 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO, die Streitwertfestsetzung aus § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 3 GKG.
- 11 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5, § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:

v. Welck

Drehwald

Wagner

Ausgefertigt:

Bautzen, den

Sächsisches Obergerverwaltungsgericht