

Az.: 3 A 683/10
2 K 34/08

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der
vertreten durch den Vorstand

- Klägerin -
- Antragstellerin -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

gegen

die Landeshauptstadt Dresden
vertreten durch die Oberbürgermeisterin
diese vertreten durch das Rechtsamt
Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden

- Beklagte -
- Antragsgegnerin -

wegen

Erlass der Grundsteuer 2006
hier: Antrag auf Zulassung der Berufung

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

am 15. Juni 2012

beschlossen:

Der Antrag der Klägerin, die Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 20. Juli 2010 - 2 K 34/08 - zuzulassen, wird abgelehnt.

Die Klägerin trägt die Kosten des Antragsverfahrens.

Der Streitwert für das Verfahren vor dem Obergerverwaltungsgericht wird auf 30.649,71 Euro festgesetzt.

Gründe

- 1 Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg.
- 2 Aus dem Vorbringen der Klägerin, 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.) oder der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO (2.) vorliegen.
- 3 Das Verwaltungsgericht hat die Klage auf Grundsteuererlass für die Mietwohngrundstücke E.....straße bis und W.....R... bis in D..... mit der Begründung abgewiesen, die Klägerin habe die Rohertragsminderung zu vertreten, denn ausschlaggebend dafür sei deren Entscheidung gewesen, die Wohnungen nicht mehr am Markt anzubieten, Mietverhältnisse aufzulösen und die Gebäude im Erlassjahr abzureißen. Sie habe es nicht nur unterlassen, die Wohnungen zu marktgerechten Mieten anzubieten, sondern auch, sie zu sanieren, obwohl sie dazu finanziell in der Lage gewesen sei. Der Rückbau möge im Hinblick auf die effektive Nutzung des übrigen Wohnungsbestands der Klägerin sinnvoll und im Hinblick auf

die Inanspruchnahme von Fördermitteln zwingend gewesen sein, dies ändere aber nichts daran, dass die unmittelbaren Ursachen der Rohertragsminderung auf autonomen Entscheidungen der Klägerin beruhten und damit in ihren Risikobereich fielen.

- 4 Hiergegen hat die Klägerin zur Begründung ihres Zulassungsantrags angeführt, es lägen ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils vor, denn es habe die Voraussetzungen des Vertretenmüssens i. S. v. § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG i. d. F. v. 1. September 2005 - forthin: GrStG a. F. - im Hinblick auf die im Jahr 2006 wegen strukturellen Leerstands nicht vermieteten und dann abgerissenen Plattenbauten zu Unrecht verneint. Nach der Gesetzesbegründung zum Grundsteuergesetz genüge die fehlende Mieternachfrage als Ursache der Ertragsminderung ohne Rücksicht darauf, wie es dazu gekommen sei. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts sei also der hier vorliegende Leerstand tausender Wohnungen ein gesetzgeberisch typisierter Regelfall, in dem die Klägerin die Ertragsminderung nicht zu vertreten habe. Auch die Frage der Kausalität zwischen Vertreten und Ertragsminderung habe das Verwaltungsgericht falsch gelöst. Denn unmittelbare Ursache der Rohertragsminderung sei der strukturelle Leerstand der Wohnungen und seien nicht die zeitlich später nachfolgenden Maßnahmen der Klägerin gewesen. Der Steuerpflichtige müsse nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts im Erlasszeitraum alles Zumutbare unternommen haben, um die Rohertragsminderung zu vermeiden. Dazu könnte nicht nur das Bemühen um Vermietung, sondern auch Umbaumaßnahmen zur Erzielung höherer Erträge gehören. Parallel zum Rückbau habe die Klägerin umfangreiche Umbau- und Vermietungsbemühungen hinsichtlich ihres übrigen Wohnungsbestands unternommen und dafür im Jahr 2006 allein 454.000 € ausgegeben. Das alleinige Abstellen des Verwaltungsgerichts auf objektbezogene Vermietungsbemühungen gehe daher fehl. Ferner komme der Rechtssache grundsätzliche Bedeutung zu, da die Frage, welche Voraussetzungen für das Vertretenmüssen einer Rohertragsminderung infolge strukturellen Leerstands von Mietwohngrundstücken vorliegen müssten, um einen Grundsteuererlass zu versagen, bislang höchstrichterlich nicht geklärt sei.

- 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 An-

tragsteller 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 angeführt hat, inhaltlich auseinandersetzen und aufzeigen, warum sie aus seiner Sicht nicht tragfähig sind (Senatsbeschl. v. 9. Februar 2012 - 3 A 210/09 -, juris). Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils des Verwaltungsgerichts in diesem Sinne bestehen aber nicht.

- 6 Das Verwaltungsgericht hat u. a. unter Heranziehung der maßgebenden Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu Recht das Vertretenmüssen der Rohertragsminderung durch die Klägerin angenommen. Dabei kann mit dem Verwaltungsgericht und entgegen der Auffassung der Klägerin davon ausgegangen werden, dass für einen Grundsteuererlass auch im Fall eines strukturell bedingten Leerstands von Wohnungen dem Steuerpflichtigen die Minderung des Rohertrags nicht zuzurechnen sein darf, wie der Senat im Anschluss an die grundlegende Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 25. Juni 2008 (BVerwG, Urt. v. 25. Juni 2008, DVBl 2008 ; dem folgend Troll/Eisele, GrStG, 10. Aufl. 2010, § 33 Rn. 15 [S. 510]) bereits entschieden hat (Beschl. v. 9. Februar 2012 - 3 A 281/10 -, juris Rn. 6).

- 7 Hat der Steuerpflichtige nämlich während des Erlasszeitraums selbst durch ein ihm zurechenbares Verhalten die Ertragsminderung verursacht, liegt ein Vertretenmüssen und keine Unzumutbarkeit der Grundsteuererhebung vor (Troll a. a. O.). So liegt der Fall hier, denn aus dem Sammelerlassantrag der Klägerin für alle ihre Mietobjekte und ihren Ausführungen im Zulassungsantrag ergibt sich, dass der Leerstand nach unterlassener Sanierung der Gebäude als Vorfeldmaßnahme zu deren wirtschaftlich ohnehin geplantem Abriss im Zuge von mit der Beklagten abgesprochenen und durch öffentliche Mittel geförderten Stadtsanierungsmaßnahmen geplant war und damit auf der Grundlage einer unternehmerischen Entscheidung der Klägerin eingetreten ist. Den damit verbundenen Leerstand hat sie daher zu vertreten.

- 8 Aus der Begründung zu § 33 GrStG i. d. F. v. 7. August 1973 (BGBl. 1973 I S. 965) ergibt sich nichts anderes. Denn die Gesetzesbegründung nimmt ausdrücklich unbebaute und nicht ertragbringende Grundstücke von der Erlassregelung aus. Spätestens mit der unternehmerischen Entscheidung der Klägerin, die Mietobjekte im Erlassjahr abzureißen und so einen Mietertrag unmöglich zu machen, hat sie den Charakter der betroffenen Mietwohngrundstücke hin zu unbebauten Grundstücken verändert, jeglichen Ertrag verhindert und aus eigenem Antrieb den gesetzlichen Rahmen eines Grundsteuererlasses verlassen. Soweit die Klägerin ferner im Hinblick auf ihren gesamten Wohnungsbestand und die damit verbundenen Bemühungen um Vermietung und Umbau vorträgt, der Hinweis des Verwaltungsgerichts auf die Objektsbezogenheit der Bemühungen um Vermietung oder Umbau gehe fehl, kann dem nicht gefolgt werden. Denn die Grundsteuer ist eine grundstücksbezogene Steuer, die nur für das Grundstück erlassen werden kann, für das der Erlass beantragt ist (Troll/Eisele a. a. O. [S. 502]). Dafür sind ausschließlich die grundstücksbezogenen Verhältnisse im Erlassjahr relevant (BVerwG, Urt. v. 6. September 1984, juris Rn. 14 und 15). Dass den Abrissmaßnahmen eine möglicherweise sinnvolle unternehmerische Entscheidung zugrunde lag, die zu der Sanierung weiterer, der Klägerin gehörender Gebäude führte, ist demgegenüber als Motiv für die Abrissmaßnahmen im Rahmen von § 33 GrStG a. F. nicht berücksichtigungsfähig.
- 9 2. Der Rechtssache kommt auch keine grundsätzliche Bedeutung i. S. v. § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO zu. Eine solche 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 berufungsgerichtlicher 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, 18. Aufl. 2012, § 124 Rn. 10).

- 10 Die von der Klägerin für klärungsbedürftig gehaltene Frage nach den Voraussetzungen für das Vertretenmüssen einer Rohertragsminderung infolge strukturellen Leerstands i. S. v. § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a. F. ist bereits durch das Bundesverwaltungsgericht geklärt. Ihm hat sich der erkennende Senat, wie oben ausgeführt, angeschlossen. Ein struktureller Leerstand i. S. v. § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a. F. ist demnach dann nicht zu vertreten, wenn er auf Umständen beruht, die außerhalb des Einflussbereichs des Steuerpflichtigen 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 (Senatsbeschl. a. a. O. m. w. N.; BVerwG, Urt. v. 25. Juni 2008, DVBl 2008, 1313; BFH, Urt. v. 24. Oktober 2007 - II R 5/05 -, juris Rn. 20; VGH BW, Beschl. v. 2. Dezember 2010, NVwZ 2011, 314.). Ob die Klägerin im Einzelnen diesen Anforderungen genügt hat, ist keine Frage von grundsätzlicher Bedeutung i. S. v. § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO, da sie nur bezogen auf den jeweiligen Einzelfall beantwortet werden kann.
- 11 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO, die Streitwertfestsetzung aus § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 3 GKG.
- 12 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5, § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
v. Welck

Wagner

Düvelshaupt

*Ausgefertigt:
Bautzen, den
Sächsisches Oberverwaltungsgericht*

Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle