

Az.: 3 A 173/12
7 K 1498/08

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Kläger -
- Berufungskläger -

gegen

die Stadt Görlitz
vertreten durch den Oberbürgermeister
Untermarkt 6/8, 02826 Görlitz

- Beklagte -
- Berufungsbeklagte -

wegen

Erlass von Grundsteuer für 2007
hier: Berufung

hat der 3. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Dr. Freiherr von Welck, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Drehwald, den Richter am Obergerverwaltungsgericht Groschupp aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 7. März 2014

am 7. März 2014

für Recht erkannt:

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 29. Januar 2010 - 7 K 1498/08 - wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Der Kläger begehrt den teilweisen Erlass von Grundsteuer für ein zu Wohnzwecken genutztes Grundstück.
- 2 Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks R..... Straße.. in 02826 Görlitz, das mit einem Mehrfamilienreihenhaus bebaut ist und das er im Jahr 2006 erwarb. Ausweislich der von der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Obergerverwaltungsgericht vorgelegten Unterlagen waren die Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus seit den neunziger Jahren fast ausnahmslos nicht mehr bewohnt. Lediglich eine Wohnung war danach, nämlich in der Zeit von 19. Januar bis 22. Juli 2005, kurzzeitig als „Nebenwohnung“ vermietet.
- 3 Mit Grundsteuermessbescheid vom 24. April 2006 setzte das Finanzamt Görlitz den Grundsteuermessbetrag für das Grundstück - gegenüber den Vorjahren unverändert - auf 124,24 € fest. Ausgehend hiervon sowie von einem Hebesatz von 500,00 v. H. setzte die Beklagte mit Abgabenbescheid für das Haushaltsjahr 2007 vom 31. Januar 2007 gegenüber dem Kläger eine Grundsteuer von 621,20 €, zahlbar in vier Raten zu 155,30 €, fest.
- 4 Hiergegen legte der Kläger mit Schreiben vom 1. März 2007 Widerspruch ein und beantragte einen zumindest teilweisen Erlass der festgesetzten Grundsteuer. Zur

Begründung gab er an, es handele sich um ein Objekt, das erst saniert werden müsse, ehe Mieteinnahmen erzielt werden könnten. Umfassende Sanierungsmaßnahmen seien wirtschaftlich jedoch nur vertretbar, wenn eine entsprechende Nachfrage an Wohnraum bestünde und angemessene Mietpreise erzielt werden könnten. Dies sei im Jahr 2007 nicht der Fall gewesen. Es seien mit dem Objekt keine Erträge zu erzielen gewesen. Die notwendigen Investitionen seien wirtschaftlich nicht vertretbar.

- 5 Nachdem die Beklagte den Kläger mehrfach darauf hingewiesen hatte, dass Erlassgründe im Widerspruchsverfahren gegen einen Abgabenbescheid im laufenden Haushaltsjahr nicht geprüft würden, wies sie seinen Widerspruch mit Widerspruchsbescheid vom 12. April 2007 mit dem ergänzenden Hinweis zurück, dass über den Erlassantrag zu einem späteren Zeitpunkt gesondert entschieden werde.
- 6 Mit dem hier streitgegenständlichen Bescheid vom 10. März 2008 lehnte die Beklagte den Antrag des Klägers vom 1. März 2007 auf Erlass der Grundsteuer für das Jahr 2007 wegen wesentlicher Ertragsminderung ab. Dass das Objekt nicht vermietet werden könne, sei auf den schlechten Zustand zurückzuführen. Ein Erlass nach § 33 Abs. 1 GrStG setze jedoch voraus, dass sich der Grundsteuerschuldner bemühe, den Verfall von Wohnungen zu verhindern und somit dem Umstand entgegenzuwirken, dass es nicht vermietet werden könne. Dies setze voraus, dass er eine abgewohnte oder veraltete Wohnung saniere. Unterlasse er dies, sei ein Erlass ausgeschlossen, weil er die Ertragsminderung zu vertreten habe. Ein Rechtsanspruch auf Grundsteuererlass komme nur in Betracht, wenn ein Mietobjekt dem Markt tatsächlich zur Verfügung stehe und zudem zu einem marktgerechten Mietzins angeboten werde. Für Mietwohnobjekte, die infolge unterlassener Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht vermietbar seien, könne daher kein Grundsteuererlass gewährt werden.
- 7 Der Kläger legte gegen den Bescheid vom 10. März 2008 Widerspruch ein, ohne diesen zu begründen.
- 8 Mit Widerspruchsbescheid vom 30. Juli 2008 wies die Beklagte den Widerspruch des Klägers zurück. Zur Begründung führte sie ergänzend aus, eine Immobilie in einem nicht vermietbaren Zustand zu erwerben, sei eine freie Willensentscheidung des Klägers gewesen. Seit dem Jahr 2006, in welchem der Kläger die Immobilie erworben

habe, habe dieser nichts unternommen, um sie in einen vermietbaren Zustand zu versetzen. Entscheide sich der Eigentümer gegen die Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen, habe er den Ausfall von Mieteinnahmen selbst zu vertreten. Im Übrigen sei die ortsübliche Miete mit Null anzusetzen, wenn ein Objekt nicht vermietbar sei, weswegen eine Ertragsminderung ausscheide.

9 Der Kläger hat am 1. September 2008 Klage zum Verwaltungsgericht erhoben. Er hat vorgetragen, er habe die Umstände, weswegen er im Jahr 2007 keine Erträge erzielt habe, nicht selbst zu vertreten. Die Beklagte lege ihm den Erwerb selbst zu Last. Es mache aber keinen Unterschied, ob eine nicht vermietbare Immobilie im Eigentum eines Alteigentümers oder - wie in seinem Falle - eines Neuerwerbers stehe.

10 Der Kläger hat beantragt,

die Beklagte unter Aufhebung ihres Bescheids vom 10. März 2008 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 30. Juli 2008 zu verpflichten, die Grundsteuer für das Veranlagungsjahr 2007 für das Grundstück R..... Straße., 02826 Görlitz, gemäß § 33 GrStG in Höhe von 505,00 € zu erlassen.

11 Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

12 Die Beklagte ist der Klage entgegengetreten. Nach der gesetzlichen Konzeption der Grundsteuer als eine ertragsunabhängige Real- oder Objektsteuer könnten Ertragsminderungen oder -ausfälle schon wegen des Gebots der Abgabengleichheit nur in atypischen Sonderfällen zu einem Erlass führen. Ein strukturbedingter Leerstand begründe keinen atypischen Sonderfall.

13 Das Verwaltungsgericht hat die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, die Voraussetzungen für einen teilweisen Erlass der für das Steuerjahr 2007 festgesetzten Grundsteuer lägen nicht vor. Dem Erlassbegehren stehe entgegen, dass der Kläger eine etwaige Ertragsminderung selbst zu vertreten habe. Er habe sich darauf beschränkt vorzutragen, dass eine Sanierung wegen der schlechten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wirtschaftlich nicht vertretbar gewesen sei. Er habe die behauptete Ertragsminderung selbst zu vertreten, denn er hätte sie durch zumutbare Maßnahmen verhindern können. Dass er solche Maßnahmen wirtschaftlich nicht habe

verkraften können, habe er nicht vorgetragen. Weder der Kläger noch die Beklagte hätten eine Wirtschaftlichkeitsberechnung angestellt. Dessen ungeachtet liege es jedenfalls in der Risikosphäre des Klägers, wenn dieser ein sanierungsbedürftiges Objekt erwerbe, er dringend gebotene Sanierungsmaßnahmen unterlasse und das Objekt deshalb dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehe. Schwierigkeiten bei der wirtschaftlichen Verwertung, die bereits beim Erwerb vor Augen gestanden haben müssten und zum Leerstand geführt hätten, fielen in die Risikosphäre des Erwerbers. In einem solchen Fall sei die zumutbare Maßnahme, um den Eintritt der Ertragsminderung zu verhindern, bereits darin zu sehen, vom Kauf Abstand zu nehmen. In solchen Fällen könne der Grundsteuerschuldner nicht erwarten, dass ihm die Grundsteuer zu Lasten der Allgemeinheit erlassen werde. Ob dem Voreigentümer ein Anspruch auf Erlass der Grundsteuer zugestanden habe, sei nicht entscheidungserheblich.

- 14 Mit der gegen das Urteil mit Beschluss des erkennenden Senats vom 2. März 2012 - 3 A 351/10 - zugelassenen Berufung verfolgt der Kläger sein Begehren weiter. Zur Begründung trägt er weiter vor, er könne jederzeit unter Beweis stellen, dass der Wohnungsmietmarkt in Görlitz wirtschaftlich keine Sanierung gerechtfertigt habe, was von der Beklagten im Übrigen auch nicht bestritten werde. Der Ansatz des Verwaltungsgerichts ignoriere das strukturelle Problem des Görlitzer Mietmarkts, das seine Ursache in der demographischen Entwicklung der Bevölkerung in den neuen Bundesländern allgemein habe. Unhaltbar sei die Auffassung des Verwaltungsgerichts, der Kauf eines sanierungsbedürftigen Objektes führe regelmäßig dazu, dass der Erwerber die Ertragsminderung selbst zu vertreten habe. Dieser Ansatz führe zu einer Ungleichbehandlung von Alteigentümer und Erwerber. Das Grundsteuerrecht, und damit auch die Erlassvorschriften, knüpften vielmehr an objektive Ertragswertgesichtspunkte an. Sei ein Ertrag aufgrund objektiver, nämlich struktureller Gegebenheiten nicht erzielbar, rechtfertige die Systematik des Grundsteuerrechts aber eine Ermäßigung der Grundsteuer, weil eine Nutzung und Fruchtziehung durch die Inanspruchnahme öffentlicher Einrichtungen, Straßen oder Kanäle schon abstrakt ausscheide und damit gerade keine Belastung der Allgemeinheit gegeben sei. Daher könne auch nicht davon die Rede sein, dass der begehrte Erlass zu Lasten der Allgemeinheit gehe. Die von der Beklagten vorgelegten Statistiken seien vielmehr ein Beleg dafür, dass im Gebiet der Stadt Görlitz keine hinreichende

Nachfrage nach Wohnungen bestehe. Dies folge aus dem Umstand, dass in dem Stadtteil, in welchem das Grundstück liege, ein erheblicher Leerstand zu verzeichnen sei und sich der Bevölkerungsstand in sieben Jahren fast nicht verändert habe. Auch bestreite er die Behauptung der Beklagten, dass eine Wertfortschreibung des Grundstücks möglich gewesen wäre. Im Übrigen sei sein Objekt zwar renovierungsbedürftig, jedoch weder baufällig noch - abgesehen von der Remise im Hof - abbruchreif.

15 In der mündlichen Verhandlung vom 7. März 2014 hat der Kläger auf Nachfrage erklärt, er habe beim Erwerb des Grundstücks keine Miete mehr bezogen. Die Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus seien im Jahr 2007 - angesichts ihrer Beschaffenheit - auch nicht zu günstigen Bedingungen vermietbar gewesen. Die Wasser- und Abwasserleitungen hätten ausgetauscht werden müssen. Auch die Elektroinstallation hätte vorher auf jeden Fall erneuert werden müssen, um etwaige Risiken auszuschließen. Um das Objekt in einen Zustand zu bringen, der für die Vermietbarkeit üblich sei, wären Investitionen von wenigstens 300.000,00 € erforderlich gewesen.

16 Der Kläger beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 29. Januar 2010 - 7 K 1498/08 - abzuändern und die Beklagte unter Aufhebung ihres Bescheids vom 10. März 2008 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 30. Juli 2008 zu verpflichten, die Grundsteuer für das Veranlagungsjahr 2007 für das Grundstück R..... Straße., 02826 Görlitz, gemäß § 33 GrStG in Höhe von 505,00 € zu erlassen.

17 Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

18 Ergänzend trägt die Beklagte vor, von einem strukturellen Leerstand könne nur dann gesprochen werden, wenn ein dauerhaftes Überangebot von Wohnungen vorliege, das auf den signifikanten Rückgang der Einwohnerzahl zurückzuführen sei. Die Wirtschafts- und Arbeitsmarktlage habe sich in der Gegend, in der sich das Objekt befinde, jedoch nicht verschlechtert. Die Bevölkerungsentwicklung sei gerade dort in der Innenstadt in den letzten Jahren konstant geblieben bzw. die Bevölkerung sei sogar

leicht angewachsen. Die konjunkturelle Entwicklung im inneren Stadtgebiet habe sich in den letzten Jahren ebenfalls eher positiv entwickelt. Von einem strukturellen Leerstand könne also nicht die Rede sein. Unterlassene, aber objektiv gebotene Umbau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen stellten keine objektiven Umstände dar, sondern unterlägen der Verfügungsmacht des Eigentümers. Auch sei trotz Leerstands sämtlicher Wohneinheiten in 2007 keine Rohertragsminderung festzustellen. Denn die Rohertragsminderung errechne sich immer aus einem Ist- und Sollvergleich. Ein Soll-rohertrag sei bereits nicht zu erzielen gewesen, da die Wohnungen unvermietbar bzw. unbewohnbar gewesen seien. Daher hätten sie dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung gestanden. Selbst wenn man eine Rohertragsminderung hier annehme, stelle sie keinen Erlassgrund dar, weil sie gleichzeitig auch den Einheitswert beeinflusse. Der begehrte Erlass sei schon deswegen ausgeschlossen. Eine Wertfortschreibung des Einheitswerts komme nämlich insbesondere dann in Betracht, wenn sich die Bebauung des Grundstücks ändere. Dies sei dann der Fall, wenn eine Gebäudenutzung nicht mehr zumutbar sei. In diesem Fall werde das bebaute Grundstück als unbebautes Grundstück i. S. von § 72 Abs. 1 BewG bewertet. Die Nutzung sei dann unmöglich, wenn ein Gebäudeteil zerstört sei oder sich in einem Zustand befinde, der aus Gründen der Bau- oder Gesundheitsaufsicht eine dauernde, der Zweckbestimmung entsprechende Benutzung des Raumes nicht gestatte. Ersichtlich befinde sich das Wohngebäude des Klägers in einem solchen Zustand. Mithin handele es sich de facto um ein unbebautes Grundstück.

- 19 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakten sowie auf die beigezogenen Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

- 20 Die Berufung des Klägers hat keinen Erfolg. Der Bescheid der Beklagten vom 10. März 2008 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 30. Juli 2008 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger daher nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Der Kläger hat keinen Anspruch auf teilweisen Erlass von Grundsteuern in Höhe von 505,00 €, welche die Beklagte für das Steuerjahr 2007 für das Grundstück R.....

Straße.. in 02826 Görlitz in Höhe von 621,20 € festgesetzt hatte. Die Voraussetzungen für einen teilweisen Erlass der Grundsteuer nach § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung (GrStG a. F.) wegen sachlicher (1.) oder persönlicher (2.) Unbilligkeit liegen nicht vor.

21

1. Der Gesetzgeber hat bei der Grundsteuer die Fälle sachlicher Unbilligkeit im Grundsteuergesetz geregelt. Nach der für das Erlassjahr 2007 maßgeblichen Vorschrift des § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a. F. wurde die Grundsteuer, wenn bei bebauten Grundstücken der normale Rohertrag des Steuergegenstandes um mehr als 20 vom Hundert gemindert ist und der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten hat, in Höhe des Prozentsatzes erlassen, der vier Fünfteln des Prozentsatzes der Minderung entspricht. Diese Voraussetzungen liegen mangels feststellbarer Ertragsminderung nicht vor.

22

Nach § 33 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 GrStG a. F. gilt als normaler Rohertrag bei bebauten Grundstücken, deren Wert nach den Bestimmungen des § 76 BewG im Ertragswertverfahren zu ermitteln ist, die Jahresrohmiete, die bei einer Hauptfeststellung auf den Beginn des Erlasszeitraums maßgebend wäre. Anders als bei der Ermittlung von Einheitswerten nach dem Bewertungsgesetz finden die Bestimmungen des § 76 BewG auch in dem in Art. 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiet Anwendung, soweit es um die Ermittlung des Rohertrags geht, wie aus den §§ 129 ff. BewG folgt (BVerwG, Urt. v. 4. April 2001 - 11 C 12.00 -, juris Rn. 8). Die Rohmiete ist somit nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes zu ermitteln, die im Falle einer Hauptfeststellung anzuwenden wären (BVerwG a. a. O.; Troll/Eisele, GrStG, 10. Aufl. 2010, § 33 Rn. 11).

23

Nach § 79 Abs. 1 BewG ist die Jahresrohmiete das Gesamtentgelt, das die Mieter für die Benutzung des Grundstücks aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Feststellungszeitpunkt für ein Jahr zu entrichten haben, und zwar einschließlich Umlagen sowie von der Gemeinde erhobener Betriebskosten. Gemäß § 79 Abs. 2 Satz 1 BewG gilt statt des Betrags nach § 79 Abs. 1 BewG die übliche Miete als Jahresrohmiete für solche Grundstücke oder Grundstücksteile, die eigengenutzt, ungenutzt, zu vorübergehendem Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind (§ 79 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BewG) oder die der Eigentümer dem Mieter zu einer um mehr als zwanzig Prozent von der üblichen Miete abweichenden tatsächlichen

Miete überlassen hat (79 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG). In diesen Fällen ist die übliche Miete nach § 79 Abs. 2 Satz 2 BewG in Anlehnung an diejenige Jahresrohmiere zu schätzen, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Übliche Miete ist die nach der objektiven Beschaffenheit des Grundstücks und den gegebenen örtlichen Verhältnissen üblicherweise erzielbare Miete (BFH, Urt. v. 10. August 1984 - III R 41/75 -, juris).

- 24 Kommt es somit bei der Bemessung der üblichen Miete maßgeblich auf die tatsächlichen Umstände, insbesondere auf die Beschaffenheit des Gebäudes, und eben nicht darauf an, was hypothetisch zu erzielen wäre, wenn das Gebäude einer Sanierung unterzogen worden wäre, liegen die Voraussetzungen für den begehrten Grundsteuererlass hier nicht vor. Denn der Kläger kann sich nicht auf eine im Jahr 2007 um 20 vom Hundert geminderte übliche Miete berufen. Bleibt ein Wohngebäude i. S. v. § 79 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BewG nämlich ungenutzt, weil es sich aufgrund seines baulichen Zustands in einem unvermietbaren Zustand befindet, ist die ortsübliche Miete mit Null anzusetzen. So liegt hier der Fall.
- 25 Aufgrund der von der Beklagten vorgelegten Unterlagen zu den letzten Vermietungen sowie den Angaben des Klägers in der mündlichen Verhandlung muss davon ausgegangen werden, dass für die Wohnungen im Objekt des Klägers aufgrund ihres baulichen Zustands jedenfalls ohne die Durchführung notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen keine Miete zu erzielen war. Für das Mietwohngrundstück ist die übliche Miete im Sinne von § 79 Abs. 2 Satz 2 BewG für das Steuerjahr 2007 folglich mit Null anzusetzen. Der Kläger kann sich nicht auf eine wesentliche Ertragsminderung berufen, die Voraussetzung für die Gewährung des begehrten Grundsteuererlasses ist.
- 26 Hier kann offen bleiben, ob der begehrte Grundsteuererlass auch nach § 33 Abs. 5 GrStG ausgeschlossen ist, weil die Nutzung des Miethauses zu Wohnzwecken im Jahr 2007 unzumutbar und das Grundstück daher als unbebaut zu bewerten war. Nach dieser Vorschrift ist eine Ertragsminderung kein Erlassgrund, wenn sie für den Erlasszeitraum durch Fortschreibung des Einheitswerts berücksichtigt werden kann oder bei rechtzeitiger Stellung des Antrags auf Fortschreibung hätte berücksichtigt werden können. Nach § 22 Abs. 4 BewG ist eine Wertfortschreibung des

Einheitswerts auch dann möglich, wenn sich die Bebauung des Grundstücks, also von bebaut in un bebaut, ändert.

- 27 Gemäß § 129 Abs. 2 BewG richtet sich die Ermittlung der Einheitswerte des Grundvermögens in den neuen Bundesländern nicht nach den §§ 69 bis 94 BewG, sondern - soweit hier maßgebend - nach den §§ 10 und 11 Abs. 1, 2 und 3 Satz 2 sowie den §§ 50 bis 53 BewG DDR und nach § 3a Abs. 1 sowie den §§ 32 bis 46 RBewDV. Im Gegensatz zu § 72 BewG enthält das in den neuen Bundesländern geltende Bewertungsrecht keine gesetzliche Definition der unbebauten Grundstücke und insbesondere keine dem § 72 Abs. 3 BewG entsprechende Vorschrift über Grundstücke mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden. Maßgeblich kommt es jedoch auch nach diesen Vorschriften im Ergebnis darauf an, ob die dauerhafte Nutzung als Wohngebäude zumutbar ist, wobei auf die gesetzliche Wertung des § 16 Abs. 2 WoFG zurückgegriffen werden kann (BFH, Urt. v. 14. Mai 2003 - II R 14/01 - juris Rn. 8 ff.). Danach ist ein Raum auf Dauer nicht benutzbar, wenn ein zu seiner Benutzung erforderlicher Gebäudeteil zerstört ist oder wenn der Raum oder Gebäudeteil sich in einem Zustand befindet, der aus Gründen der Bau- oder Gesundheitsaufsicht eine dauernde, der Zweckbestimmung entsprechende Benutzung des Raumes nicht gestattet, wobei unerheblich ist, ob der Raum tatsächlich benutzt wird (BFH a. a. O Rn. 13).
- 28 Es spricht einiges dafür, dass die Nutzung der Wohnungen im Objekt des Klägers im Jahr 2007 in diesem Sinne unzumutbar war. Denn es ist zumindest nachvollziehbar, dass die Wasserversorgungsleitungen und die Abwasserleitungen hätten vor einem Neubezug auf jeden Fall ausgetauscht werden müssen, nachdem die meisten Wohnungen im Erlassjahr bereits über einen Zeitraum von annähernd zehn Jahren unbewohnt waren, wie der Kläger in der mündlichen Verhandlung vorgetragen hat. Auch hatte er angegeben, dass vor jeglicher weiterer Wohnnutzung die Elektroinstallation hätte erneuert werden müssen, um Risiken auszuschließen. Ob eine Wohnnutzung in dem Mehrfamilienhaus zu diesem Zeitpunkt aus bau- oder gesundheitsaufsichtlichen Gründen ausgeschlossen und somit unzumutbar war, und der Umstand der Unvermietbarkeit bei einem entsprechenden rechtzeitigen Antrag somit durch eine Fortschreibung des Einheitswerts des Grundstücks hätte berücksichtigt werden können (§ 33 Abs. 5 GrStG a. F.), kann hier jedoch dahinstehen, da der Anspruch des Klägers auf den begehrten Erlass der Grundsteuer

für das Jahr 2007 bereits mangels einer feststellbaren Ertragsminderung im Sinne von § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a. F. ausgeschlossen ist.

29 Scheitert der Anspruch auf Erlass von Grundsteuern bereits daran, dass keine Ertragsminderung festzustellen ist, kommt es folglich auch auf die vom Verwaltungsgericht als entscheidungserheblich angesehene weitere Frage, nämlich ob der Kläger eine etwaige Ertragsminderung im Sinne von § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG nicht zu vertreten hat, nicht mehr an.

30 2. Für einen Grundsteuererlass wegen persönlicher Unbilligkeit gemäß §§ 163 und 227 AO gibt der Sachverhalt nichts her. Der Kläger hat weder vorgetragen noch ist hier ersichtlich, dass er aus persönlichen Gründen außer Stande ist, die für 2007 festgesetzten Grundsteuern zu tragen.

31 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.

32 Die Revision war nicht zuzulassen, da keiner der Gründe des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz und für Europa über den elektronischen Rechtsverkehr in Sachsen (SächsERVerkVO) vom 6. Juli 2010 (SächsGVBl. S. 190) in der jeweils geltenden Fassung einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der SächsERVerkVO einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte

durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

In Angelegenheiten, die ein gegenwärtiges oder früheres Beamten-, Richter-, Wehrpflicht-, Wehrdienst- oder Zivildienstverhältnis oder die Entstehung eines solchen Verhältnisses betreffen, in Personalvertretungsangelegenheiten und in Angelegenheiten, die in einem Zusammenhang mit einem gegenwärtigen oder früheren Arbeitsverhältnis von Arbeitnehmern im Sinne des § 5 des Arbeitsgerichtsgesetzes stehen, einschließlich Prüfungsangelegenheiten, sind auch Gewerkschaften und Vereinigungen von Arbeitgebern sowie Zusammenschlüsse solcher Verbände für ihre Mitglieder oder für andere Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder vertretungsbefugt. Vertretungsbefugt sind auch juristische Personen, deren Anteile sämtlich im wirtschaftlichen Eigentum einer dieser Organisationen stehen, wenn die juristische Person ausschließlich die Rechtsberatung und Prozessvertretung dieser Organisation und ihrer Mitglieder oder anderer Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder entsprechend deren Satzung durchführt, und wenn die Organisation für die Tätigkeit der Bevollmächtigten haftet. Diese Bevollmächtigten müssen durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:

v. Welck

Drehwald

Groschupp

Beschluss

vom 7. März 2014

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird nach § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 3 GKG auf 505,00 € festgesetzt.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 66 Abs. 3 Satz 3, § 68 Abs. 1 Satz 5 GKG).

gez.:
v. Welck

Drehwald

Groschupp

*Ausgefertigt:
Bautzen, den
Sächsisches Obergerverwaltungsgericht*

*Winter
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle*