

Az.: 3 A 278/12
4 K 1046/11

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der mbH
vertreten durch den Geschäftsführer

- Klägerin -
- Antragstellerin -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Stadt Chemnitz
vertreten durch die Oberbürgermeisterin
Markt 1, 09111 Chemnitz

- Beklagte -
- Antragsgegnerin -

wegen

Grundsteuererlasses 2010
hier: Antrag auf Zulassung der Berufung

hat der 3. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht Dr. Freiherr von Welck, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Drehwald und den Richter am Oberverwaltungsgericht Groschupp

am 12. Juli 2013

beschlossen:

Der Antrag auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 6. Februar 2012 - 4 K 1046/11 - wird abgelehnt.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens vor dem Oberverwaltungsgericht.

Der Streitwert wird für das Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht auf 1.294,44 € festgesetzt.

Gründe

1 Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Das Vorbringen der Klägerin, auf dessen Prüfung das Oberverwaltungsgericht gemäß § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO beschränkt ist, ergibt nicht, dass die geltend gemachten Zulassungsgründe der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO), der Divergenz (§ 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO) und des Verfahrensmangels (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO) gegeben sind.

2 1. Ernstliche Zweifel im Sinne des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO sind anzunehmen, wenn der Antragsteller tragende Rechtssätze oder erhebliche Tatsachenfeststellungen des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Gegenargumenten so in Frage stellt, dass der Ausgang des Berufungsverfahrens als ungewiss erscheint (BVerfG, Beschl. v. 23.6.2000, DVBl. 2000, 1458). Vorliegend kann offen bleiben, ob sich die Klägerin zu Recht gegen die einzelnen jeweils selbstständig tragenden Begründungsansätze des Verwaltungsgerichts wendet. Denn jedenfalls hat das Verwaltungsgericht im Ergebnis zu Recht angenommen, dass der Klägerin kein Anspruch gemäß § 33 Abs. 1 GrStG auf Erlass der Grundsteuer für ihr in C..... gelegenes Geschäftsgrundstück im Jahr 2010 zusteht, weil es an der Tatbestandsvoraussetzung mangelt, dass sie eine Minderung des Rohertrags um mehr als 50 Prozent, welche unterstellt werden kann, nicht zu vertreten hat. Der Senat teilt zwar nicht die Begründung des

Verwaltungsgerichts, dass dies schon deshalb der Fall sei, weil die Klägerin zu ihren Vermietungsbemühungen „weder die mindestens zu erwartende Standardverwertung durch regelmäßige Zeitungsannoncen dargetan noch sich in inhaltlicher und zeitlicher Hinsicht zuordnungsfähig zum konkreten Vorgehen im hier allein maßgeblichen Streitjahr erklärt“ habe. Das Urteil erweist sich in dieser Hinsicht aber aus den nachfolgenden Gründen als im Ergebnis richtig.

- 3 Im Ansatz folgt der Senat der Auffassung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg (Urt. v. 27. Juni 2011 - OVG 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 auszuschließen. Generell unabdingbar - gerade auch bei strukturellem Überangebot - ist aber 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 das Schalten von Zeitungsannoncen nicht generell als geeignet und zumutbar gefordert werden, um ein Vertretenmüssen im Normsinn zu verneinen (a. A. möglicherweise OVG NW, Beschl. v. 11. Juli 2011 - 14 A 918/19 -, juris Rn. 9; BayVGH, Beschl. v. 18. Januar 2010 - 4 ZB 09.1962 -, juris Rn. 10). Vielmehr ist jeweils im Einzelfall - wie in dem vom OVG Berlin-Brandenburg entschiedenen Fall, in dem das Objekt während des Besteuerungszeitraums u. a. in einschlägigen Internetportalen angeboten worden war - zu prüfen, ob die von dem Grundstückseigentümer ergriffenen Maßnahmen ausreichend waren und zusätzliche Zeitungsinserate entbehrlich erscheinen lassen.

4

Diese Prüfung ergibt hier, dass die von der Klägerin dargelegten Vermietungsbemühungen nicht ausreichend waren, um es auszuschließen, dass sie die Rohertragsminderung zu vertreten hat. Die Klägerin hat unter Vorlage eines Schreibens der von ihr beauftragten Projektentwicklungsgesellschaft M..... AG vom 14. September 2011 vorgetragen, dass diese seit dem Jahr 2007 mit der Vermietung ihres Geschäftsgrundstücks beauftragt war und seit dem Erlassjahr 2010 mit Unterstützung des vorgelegten Exposé Mieterakquisen betreibe. Konkret führt die Projektentwicklungsgesellschaft in ihrem Schreiben aus, dass es ihr aufgrund ihrer „intensiven Markttätigkeit in C.....“, insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung ihrer Liegenschaft M..... C..... an der A..... Straße bzw. P..... Straße, wozu Industrie-, Gewerbe- und Büroliegenschaften gehören, auch 2010 möglich gewesen sei, das Geschäftsgrundstück der Klägerin „bei zahlreichen Gesprächen mit potentiellen Mieterinteressenten vorzustellen“. Insgesamt seien im Jahr 2010 24 konkrete Kontakte zu verzeichnen gewesen. Es sei gelungen, eine Gewerbefläche neu zu vermieten. Dadurch habe „dem Markt kommuniziert werden“ können, dass der Leerstand im Objekt der Klägerin zurückgehe, was die Ernsthaftigkeit der mit der geführten Gespräche für Folgevermietungen spürbar erhöht habe. Dieser Schilderung ist zu entnehmen, dass die von der Klägerin mit der Vermietung beauftragte Projektentwicklungsgesellschaft, deren Handeln sie sich zurechnen lassen muss, sich darauf beschränkt hat, das Grundstück der Klägerin (D.....straße) ihrem eigenen Kunden- bzw. Interessentenkreis gesprächsweise im Zusammenhang mit der Entwicklung ihres eigenen C.....er Liegenschaftsprojekts (A..... Straße bzw. P.....Straße) anzubieten. Mit einer derart eingeschränkten Mieterakquise wird aber von vorneherein nur ein eng begrenztes Marktsegment, nämlich ein originär an einer anderen Liegenschaftsentwicklung interessierter Kreis, angesprochen. Der allgemeine Markt potentieller Mietinteressenten speziell für das Objekt der Klägerin kann auf diese Weise nicht annähernd erreicht werden. Die von der Klägerin beauftragte Projektentwicklungsgesellschaft hat auch nicht vorgetragen, dass sie deren Objekt in Internetportalen und in ihrem eigenen Liegenschaftsverzeichnis im Internet bewirbt. Der Internetauftritt der Klägerin lässt dies im Zeitpunkt der Senatsentscheidung ebenfalls nicht erkennen. Hat die Klägerin oder die von ihr beauftragte Projektentwicklungsgesellschaft unter diesen Umständen sowohl auf Internet- als auch auf Zeitungsinserten verzichtet, mit denen das Objekt direkt einem allgemeinen Mietinteressenkreis zur Kenntnis gebracht werden kann, so

lässt sich nicht feststellen, dass sie die mietausfallbedingte Rohertragsminderung nicht zu vertreten hat.

5

2. Soweit die Klägerin Divergenzrügen erhoben hat, betrifft die erste die knappen Hinweise des Verwaltungsgerichts auf den Ausnahmetatbestand des § 33 Abs. 5 GrStG. Da sich das angefochtene Urteil aus den Gründen zu 1 als im Ergebnis richtig erwiesen hat, ohne dass es darauf ankommt, ob ein Erlassgrund nach § 33 Abs. 5 GrStG ausgeschlossen ist, kann offen bleiben, ob die Rüge anderenfalls durchgreifen würde. Die zweite Divergenzrüge, mit der die Klägerin geltend macht, das Urteil weiche „von höchstrichterlicher Rechtsprechung“ ab, bleibt bereits deshalb ohne Erfolg, weil die Klägerin damit - ohne ein konkretes Urteil zu zitieren - auf eine ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts Bezug nimmt, nach der grundsätzlich von ausreichenden Vermietungsbemühungen ausgegangen werden könne, wenn der Eigentümer der Immobilie einen kompetenten Dritten mit der Vermietung beauftragt habe. Zur ordnungsgemäßen Darlegung der Divergenzrüge gehört jedoch grundsätzlich und so auch hier die Angabe des Urteils, von dem abgewichen werden soll, mit Datum, Aktenzeichen und Fundstelle (Kopp/Schenke, VwGO, 18. Aufl. 2012, § 124a Rn. 55); zumindest müssen die Angaben so genau sein, dass die maßgebliche Entscheidung eindeutig gekennzeichnet wird. Daran fehlt es.

6

3. Die von der Klägerin geltend gemachten Verfahrensmängel vermögen die Zulassung der Berufung ebenfalls nicht zu rechtfertigen. Die Klägerin meint, das Verwaltungsgericht habe sie auf die angebliche Widersprüchlichkeit und Unbestimmtheit ihres Vortrags zur Minderung des Rohertrags sowie auf den angeblichen Mangel an inhaltlicher und zeitlicher Zuordnungsfähigkeit ihres Vortrags zu Vermietungsbemühungen hinweisen müssen. Grundsätzlich verpflichtet der Grundsatz des rechtlichen Gehörs das Gericht allerdings nicht dazu, dass es den - zumal anwaltlich vertretenen - Beteiligten vor der Entscheidung mitteilt, von welcher Rechtsauffassung es ausgeht, geschweige denn, wie und aus welchen Gründen es entscheiden will. Im Streitfall kommt hinzu, dass die Klägerin bereits im Verwaltungsverfahren auf die Notwendigkeit weiterer Angaben mit Schreiben vom 22. Februar 2011 hingewiesen worden war. Selbst wenn die Klägerin der Sache nach einen Aufklärungsmangel hinsichtlich der Minderung des Rohertrags geltend machen wollte, wäre die Berufung nicht zuzulassen. Denn ein etwaiger Aufklärungsmangel

könnte hinweggedacht werden, ohne dass die Richtigkeit der Entscheidung in Frage gestellt wäre (vgl. BVerwG, Urt. v. 16. März 1994 - 11 C 48.92 -, juris Rn. 21; Kopp/Schenke a. a. O. § 124 Rn. 3). Wie die Ausführungen zu 1 gezeigt haben, kann die Klage nämlich auch dann, wenn eine Minderung des Rohertrags um mehr als 50 Prozent unterstellt wird, keinen Erfolg haben. Was die Vermietungsbemühungen der von der Klägerin beauftragten Projektgesellschaft anbetrifft, so mussten diese nach dem erstinstanzlich vorgelegten Schreiben ohnehin nicht weiter aufgeklärt, sondern rechtlich gewürdigt werden.

- 7 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.
- 8 Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 47, § 52 Abs. 2 GKG und folgt der Festsetzung der Vorinstanz.
- 9 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5, § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
v. Welck

Drehwald

Groschupp

*Ausgefertigt:
Bautzen, den
Sächsisches Obergerverwaltungsgericht*

*Pech
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle*