

Az.: 3 A 673/12  
4 K 4/10

Ausfertigung



## SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

### Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Kläger -  
- Berufungskläger -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Große Kreisstadt  
vertreten durch den Oberbürgermeister

- Beklagte -  
- Berufungsbeklagte -

prozessbevollmächtigt:

wegen

Grundsteuererlasses 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

am 12. Juni 2014

### **für Recht erkannt:**

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 23. März 2011 - 4 K 4/10 - wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand**

- 1 Der Kläger begehrt für ein Geschäftsgrundstück den Erlass von Grundsteuern für das Steuerjahr 2007.
  
- 2 Das Grundstück O.....straße liegt unweit des Stadtzentrums von D.... und ist mit einer Jugendstilvilla bebaut. Die Villa umfasst unter anderem 14 Appartements sowie mehrere Gesellschaftsräume. Sie diene dem Unternehmen R... seit dem 1. Januar 1994 auf Grundlage eines mit dem Kläger am 8. Juni 1993 zustande gekommenen Pachtvertrags als Gästehaus. Es wurde von B..... bewirtschaftet, die zunächst in Diensten des Unternehmens R... und später des Dienstleiters W.. stand. Gemäß § 4 dieses Pachtvertrags betrug der monatliche Pachtzins 17.250,00 DM incl. MwSt.
  
- 3 Der Kläger verpachtete die Villa mit Pachtvertrag vom 22. April 2003/19. April 2004 an B..... Der Pachtvertrag sieht unter anderem vor, dass die Pächterin ihren täglich vereinnahmten Umsatz auf ein Konto des Klägers einzuzahlen (§ 3 Nr. 1 Pachtvertrag), zur Entnahme von Geld von diesem Konto zur Begleichung verschiedener Betriebs- und Nebenkosten berechtigt ist (§ 3 Nr. 2 Pachtvertrag) und dass der Kläger

berechtigt ist, die Gesellschaftsräume der Villa nach vorheriger Absprache mit der Pächterin jederzeit kostenlos zu nutzen (§ 14 Pachtvertrag).

- 4 Im Rahmen einer Wertfortschreibung auf den 1. Januar 2006 setzte das Finanzamt D..... den Einheitswert für das Grundstück mit Einheitswertbescheid vom 26. Juli 2006 wegen Baumängeln und unter Berücksichtigung der Abschreibung von 65.600,00 DM auf 19.429,00 € herab. Entsprechend setzte es mit Grundsteuermessbescheid vom selben Tage den Grundsteuermessbetrag von 656,00 DM auf 194,29 € herab.
- 5 Mit Abgaben-Jahresbescheid 2007 vom 28. November 2006 setzte die Beklagte die Grundsteuer B für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 auf 757,73 € fest.
- 6 Mit Schreiben seiner Steuerberater vom 14. März 2008 beantragte der Kläger den Erlass der Grundsteuern für das Steuerjahr 2007 und führte zur Begründung aus, im Pachtvertrag vom 8. Juni 1993 sei eine Nettopacht i. H. v. 15.000,00 DM (7.669,38 €) monatlich vereinbart gewesen. Dieser Betrag sei in die Einheitswertberechnung eingeflossen. Nach Beendigung des Pachtverhältnisses mit dem Unternehmen R... sei eine marktgerechte Verpachtung nicht mehr möglich gewesen. Er habe vielmehr eine wesentliche Ertragsminderung hinnehmen müssen. Der Pachtvertrag mit der neuen Pächterin sehe lediglich eine monatliche Pachtzahlung i. H. v. 10 % des jährlich eingegangenen Nettoumsatzes vor. Der normale jährliche Rohertrag betrage - gemessen an dem Pachtzins des früheren Pachtverhältnisses - folglich 92.032,56 €. Die tatsächlichen Pachtinnahmen hätten 2007 nur 4.559,80 € betragen. Daraus errechne sich eine Abweichung von 87.472,76 €. Die Ertragsminderung betrage daher 95,05 %. Da sich die wirtschaftlichen Verhältnisse nicht geändert hätten, hätten die Vertragsparteien von der im Pachtvertrag vorgesehenen Anpassung keinen Gebrauch gemacht.
- 7 Mit Bescheid vom 13. Dezember 2008 lehnte die Beklagte den Antrag des Klägers ab. Zur Begründung führte sie aus, der Grundstückseigentümer habe die Minderung des normalen Rohertrags eines bebauten Grundstücks dann selbst zu vertreten, wenn dieser auf Umstände zurückzuführen sei, die er auf Grund freier Willensentscheidung herbeigeführt habe. Nach dem mit der neuen Pächterin abgeschlossenen Pachtvertrag verzichte der Kläger freiwillig auf einen festen Pachtzins und habe stattdessen eine

umsatzabhängige Pacht vereinbart. Zahlungsrückstände der Pächterin seien nicht bekannt. Eine Ertragsminderung liege somit nicht vor.

- 8 Hiergegen legte der Kläger mit Schreiben vom 29. Oktober 2008 Widerspruch ein. Zur Begründung führte er aus, es liege eine strukturell bedingte Ertragsminderung vor. Die übliche Pacht sei zum 1. Januar 2007 mit 92.032,56 € zu bemessen gewesen. Dies entspreche der mit R... vertraglich vereinbarten Pacht. Auf Grund der Vertragsbeendigung habe eine solche Jahrespacht nicht erzielt werden können. Pachteinahmen über den tatsächlich erzielten Einnahmen i. H. v. 4.559,80 € seien im Jahr 2007 nicht erzielbar gewesen. Selbstverständlich beruhe jede Pachteinahme auf vertraglicher Grundlage. Es gehe nicht um die Frage, ob die tatsächlich vereinbarte Pacht aufgrund seines Willensentschlusses vereinbart worden sei, sondern um die Frage, ob er höhere Pachteinahmen überhaupt hätte erzielen können. Die Richtigkeit dieser Überlegung ergebe sich schon daraus, dass anderenfalls der Nichtabschluss eines Vertrags zu einer geringeren Pacht, ein Leerstand also, zum Steuererlass führen müsste. Dies wäre offensichtlich falsch. Das Nichtvertretenmüssen i. S. § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung (GrStG a. F.) beziehe sich alleine auf die Minderung des normalen Rohertrags um mehr als 20 %.
- 9 Mit Widerspruchsbescheid vom 17. Dezember 2009 wies die Beklagte den Widerspruch des Klägers zurück und wiederholte ihre Gründe aus dem Bescheid vom 13. Oktober 2008.
- 10 Der Kläger hat am 4. Januar 2010 beim Verwaltungsgericht Klage erhoben. Ergänzend hat er zur Begründung ausgeführt: Die Vereinbarung einer umsatzabhängigen Pacht sei einer Strukturschwäche geschuldet und somit nicht Folge seiner freien Willensentscheidung gewesen.
- 11 Der Kläger hat beantragt,
- den Bescheid vom 13. Oktober 2008 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 17. Dezember 2009 aufzuheben und die Grundsteuer für den Erlasszeitraum 2007 i. H. v. 76,04 % des Steuerbetrages zu erlassen,
- sowie hilfsweise,

die Beklagte zu verpflichten, den Kläger unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu zu bescheiden.

12 Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

13 Zur Begründung hat sie ausgeführt, die Voraussetzungen für einen Grundsteuererlass nach § 33 GrStG lägen nicht vor. Nach der genannten Vorschrift in der für das Veranlagungsjahr 2007 gültigen Fassung des Grundsteuergesetzes sei ein teilweiser Erlass dann zu gewähren, wenn sich der normale Rohertrag eines bebauten Grundstücks innerhalb des Erhebungszeitraums um mehr als 20 % gemindert und der Grundsteuerpflichtige diese Minderung nicht zu vertreten habe. Ausweislich des Pachtvertrags vom 22. März 2003/19. April 2004 sei das Geschäftsgrundstück am 1. Januar 2007 verpachtet gewesen. Zahlungsrückstände der Pächterin seien nicht bekannt gewesen. Eine Ertragsminderung sei somit nicht feststellbar gewesen.

14 Das Verwaltungsgericht hat die Klage des Klägers unter Berufung auf die Gründe des Widerspruchsbescheids der Beklagten abgewiesen. Der Kläger habe die Argumentation der Beklagten im Widerspruchsbescheid nicht erschüttern können. Die Rechtsauffassung der Beklagten sei zutreffend. Der Kläger habe mit der neuen Pächterin einen umsatzabhängigen Pachtvertrag geschlossen, der zur Folge habe, dass er bei hohem Umsatz mit höheren Einnahmen rechnen könne, bei niedrigem Umsatz aber eben auch mit niedrigeren Umsätzen, wie dies im Jahr 2007 der Fall gewesen sei. Verzichte er aus freiem Willensentschluss auf einen festen Pachtzins, so habe er die Folgen dieser vertraglichen Vereinbarung stets selbst zu vertreten, ohne dass es auf die weiteren Voraussetzungen für einen Grundsteuererlass nach § 33 Abs. 1 GrStG a. F. ankomme.

15 Mit der gegen das Urteil mit Beschluss des erkennenden Senats vom 4. Oktober 2012 - 3 A 279/11 - zugelassenen Berufung verfolgt der Kläger sein Begehren weiter. Ergänzend trägt er vor, es komme entscheidend darauf an, ob das Objekt am Markt zu ortsüblichen Konditionen angeboten worden sei. In diesem Zusammenhang müsse es für einen Grundsteuererlass geradezu förderlich sein, wenn ein Pachtvertrag geschlossen werde, bei dem die Pachthöhe umsatzabhängig sei. Ein solcher Pachtvertrag biete nämlich die größte Chance dafür, eine ortsübliche Pacht erzielen zu können, wenn

Strukturverbesserungen einträten. Gleichzeitig werde so verhindert, dass das Objekt entweder leer stehe oder zu einem geringeren Festpachtzins verpachtet werde. Er habe zu keiner Zeit die wirtschaftliche Stellung eines Hoteliers erlangt. Durch den Pachtvertrag mit B..... von 2003/2004 sei die unter Geltung des Pachtvertrags mit dem Unternehmen R... bestehende Konstellation im Wesentlichen fortgeschrieben worden. Die Pächterin habe sich seinerzeit in Diensten des Unternehmens R... ebenfalls um das Gästehaus gekümmert. Lediglich um eine Vermietung überhaupt zu ermöglichen und einen Leerstand zu verhindern, sei die Umsatzpacht vereinbart worden, jedoch ohne dem Kläger die einem Hotelier eigenen Entscheidungskompetenzen wie den Abschluss von Beherbergungsverträgen, die Durchführung von Veranstaltungen, Personalentscheidungen etc. zu übertragen. Er sei weiterhin nur Verpächter des Gesamtobjekts ohne Einfluss auf das von der Pächterin geführte Unternehmen. Wie aus den vorgelegten Bestätigungen verschiedener Makler ersichtlich werde, sei eine Vermarktung der Immobilie kaum möglich. Der Pachtvertrag mit dem Unternehmen R... sei im Jahr 2001 ausgelaufen. Während der Laufzeit des Pachtvertrags mit der Pächterin habe es nur unwesentliche Schwankungen in der Auslastung des Hotelbetriebs gegeben. Er halte sich höchst selten in D..... auf und nutze die Gesellschaftsräume der Villa, obwohl er sich dies im Pachtvertrag vorbehalten habe, so gut wie nie.

16 Der Kläger beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 23. März 2011 - 4 K 4/10 - abzuändern und die Beklagte unter Aufhebung ihres Bescheids vom 13. Oktober 2008 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 17. Dezember 2009 zu verpflichten, die Grundsteuer für das Geschäftsgrundstück O.....straße in D..... für den Erlasszeitraum 2007 i. H. v. 76,04 % des Steuerbetrags zu erlassen.

17 Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

18 Sie trägt ergänzend vor, die vom Kläger geltend gemachte angebliche Ertragsminderung sei bereits im Rahmen der Fortschreibung des Einheitswerts berücksichtigt worden, weswegen dem Erlassbegehren bereits § 33 Abs. 5 GrStG a. F. entgegenstehe. Als normaler Rohertrag könne nicht die Pacht zugrunde gelegt werden, die der Kläger

aufgrund des Pachtvertrags mit dem Unternehmen R... erzielt habe. Maßgeblich komme es darauf an, welcher Rohertrag im Erlassjahr hätte erzielt werden können. Somit komme es auf den Unterschied zwischen der im Jahr 2006 und der im Erlassjahr 2007 erzielten Pacht an. Es fehle bereits am Nachweis einer Ertragsminderung. Der Kläger habe auch nicht nachgewiesen, dass er eine etwaige Ertragsminderung nicht zu vertreten habe. Es sei nicht ersichtlich, dass er mangels anderweitiger Möglichkeiten zur Verpachtung gezwungen gewesen sei, den Pachtvertrag mit der Pächterin abzuschließen. Vielmehr habe er sich bewusst für eine Förderung der Pächterin als Existenzgründerin entschlossen, wie aus der Präambel hervorgehe. Im Übrigen habe er sich in der „Zusatzklausel“ umfangreiche Selbstnutzungsrechte vorbehalten. Der herabgesetzte Pachtpreis sei Folge dieses Selbstnutzungsrechts. Auch sei ungewöhnlich, dass die von der Pächterin täglich vereinnahmten Umsätze nach § 3 Nr. 1 Pachtvertrag auf ein Konto des Klägers einzuzahlen seien. Hier werde deutlich, dass der gesamte Pachtvertrag und das gesamte Innenverhältnis zwischen Kläger und der Pächterin nur zum Schein abgeschlossen worden seien. Ein Unternehmer, der wie die Pächterin verpflichtet sei, täglich ihre gesamten Umsätze abzuführen, hierüber somit nicht verfügen könne, sei in Wirklichkeit kein Unternehmer. Die Pächterin sei wirtschaftlich vom Kläger abhängig. Es handele sich um eine Scheinselbstständigkeit. Die Villa sei ein vom Kläger eigengenutztes gewerbliches Objekt, bei dem ein Erlass nach § 33 Abs. 1 Satz 2 GrStG a. F. nur in Betracht komme, wenn die Einziehung der Grundsteuer nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Betriebs unbillig wäre. Anhaltspunkte für eine solche Unbilligkeit lägen beim Kläger nicht vor. Anders als der Kläger vorgetragen habe, halte sich dieser alle zwei bis drei Wochen in D..... auf, denn er besitze nicht nur die in Rede stehende Villa, sondern eine ganze Reihe weiterer Anwesen.

- 19 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vortrags der Beteiligten wird auf die Gerichtsakten und die beigezogenen Verwaltungsvorgänge verwiesen.

### **Entscheidungsgründe**

- 20 Die Berufung des Klägers hat keinen Erfolg. Der Bescheid der Beklagten vom 13. Oktober 2008 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 17. Dezember 2009 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 76,04 % (576,18 €), welche die Beklagte mit Abgaben-Jahresbescheid 2007 für das klägerische Grundstück O.....straße in D..... auf 757,73 € festgesetzt hatte. Das Verwaltungsgericht hat die Klage jedenfalls im Ergebnis zu Recht abgewiesen.

- 21 Ausgehend vom Vortrag des Klägers, er selbst habe zu keinem Zeitpunkt die wirtschaftliche Stellung eines Hoteliers erlangt, weil es sich vielmehr ausschließlich um ein Hotelgewerbe der Pächterin handele, bleibt die Berufung ohne Erfolg. Denn die Voraussetzungen für einen teilweisen Erlass der Grundsteuer nach der für das Erlassjahr 2007 maßgeblichen Vorschrift des § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a. F., die auf nicht eigengewerblich genutzte bebaute Grundstücke Anwendung findet, liegen nicht vor.
- 22 Nach § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a. F. wird, wenn bei bebauten Grundstücken der normale Rohertrag des Steuergegenstands um mehr als 20 vom Hundert gemindert ist und der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten hat, die Grundsteuer in Höhe des Prozentsatzes erlassen, der vier Fünfteln des Prozentsatzes der Minderung entspricht. Als normaler Rohertrag gilt nach § 33 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 GrStG a. F. bei bebauten Grundstücken, deren Wert - wie im Fall des klägerischen Geschäftsgrundstücks ausweislich des beigezogenen und bestandskräftigen Einheitswertbescheids des Finanzamts D..... vom 26. Juli 2000 - nach § 76 Abs. 1 BewG im Ertragswertverfahren zu ermitteln ist, die Jahresrohpacht, die bei einer Hauptfeststellung der Einheitswerte auf den Beginn des Erlasszeitraums maßgebend wäre (vgl. Nr. 40 Abs. 2 Satz 1 GrStR).
- 23 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 §§ 129 ff. BewG folgt (BVerwG, Urt. v. 4. April 2001 - 11 C 12.00 -, juris Rn. 8; SächsOVG, Urt. v. 7. März 2014 - 3 A 173/12 - juris Rn. 22). Die Rohpacht 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).

- 24 Nach § 79 Abs. 1 BewG ist die Jahresrohmiere das Gesamtentgelt, das die Mieter (Pächter) 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 (vgl. Nr. 40 Abs. 2 S. 2 GrStR).
- 25 Gemäß § 79 Abs. 2 Satz 1 BewG gilt statt des Betrags nach § 79 Abs. 1 BewG die übliche Pacht als Jahresrohmiere 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 Miere abweichenden tatsächlichen Miere überlassen hat (§ 79 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG). In diesen Fällen ist die übliche Miere 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 Miere ist die nach der objektiven Beschaffenheit des Grundstücks und den gegebenen örtlichen Verhältnissen üblicherweise erzielbare Miere (BVerwG, Urt. v. 25. Juni 2008 - 9 C 8.07 -, juris Rn. 16 = NVwZ-RR 2008, 814; BFH, Urt. v. 10. August 1984 - III R 41/75 -, juris; SächsOVG a. a. O.).
- 26 Ausgehend von diesen rechtlichen Vorgaben kommt es somit zunächst darauf an, ob der Kläger eine Ertragsminderung geltend machen kann, also ob er der Pächterin die Villa, wie von ihm behauptet, zu einer um mehr als zwanzig Prozent von der üblichen Pacht abweichenden, tatsächlichen Pacht überlassen hat (§ 33 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 GrStG a. F. i. V. m. § 79 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG; vgl. Troll/Eisele a. a. O. § 33 Rn. 11). Anders als der Kläger meint, kann allerdings zur Feststellung des üblichen Pachtzinses im Steuerjahr 2007 schon wegen Zeitablaufs nicht auf denjenigen Pachtzins abgehoben werden, den er für die Villa bis ins Jahr 2001 auf Grundlage des mit dem Unternehmen R... geschlossenen Pachtvertrags erzielt hatte. Der Senat konnte von der Einholung des Gutachtens eines Sachverständigen zur Klärung der im Jahr 2007 üblichen Pacht jedoch absehen. Selbst wenn unterstellt wird, dass die vom Kläger tatsächlich erzielte Pacht von 4.559,80 € gegenüber einer etwa gutachterlich ermittelten höheren üblichen Pacht im Jahr 2007 um mehr als 20 vom Hundert gemindert war, bleibt die Berufung nämlich ohne Erfolg, weil der Kläger das Oberverwaltungs-

gericht nicht zu überzeugen vermochte, die Rothertragsminderung i. S. v. § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a. F. nicht zu vertreten zu haben.

- 27 Ein Steuerpflichtiger hat eine Minderung des normalen Rothertrags dann nicht zu vertreten, wenn diese auf Umständen beruht, die außerhalb seines Einflussbereichs liegen, das heißt wenn er die Ertragsminderung weder durch ein ihm zurechenbares Verhalten herbeigeführt hat noch ihren Eintritt durch geeignete oder ihm zumutbare Maßnahmen hat verhindern können (BVerwG, Urt. v. 25. Juni 2008 a. a. O., Rn. 18 m. w. N.). Insbesondere muss er sich nachhaltig um eine Vermietung zu einem marktgerechten Mietzins bemühen (BFH, Urt. v. 27. September 2012 - II R 8/12 -, juris Rn. 9).
- 28 Bei der Voraussetzung, dass der Steuerpflichtige die Ertragsminderung nicht zu vertreten hat, handelt es sich um ein sog. negatives Tatbestandsmerkmal. Es kann erst dann bejaht werden, wenn festgestellt werden kann, dass unterlassene oder unzureichende Vermarktungsbemühungen keine Auswirkungen auf die Ertragsminderung gehabt haben. Dies nachzuweisen fällt in die aus § 86 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 VwGO, § 90 Abs. 1 AO folgende Mitwirkungsobliegenheit des Steuerpflichtigen (OVG NRW, Beschl. v. 11. Juli 2011 - 14 A 918/10 -, juris Rn. 19 f. m. w. N.). Um das (negative) Tatbestandsmerkmal zu verneinen, ist es hingegen nicht erforderlich, dass das Gericht positiv feststellt, dass der Steuerpflichtige die Ertragsminderung tatsächlich zu vertreten hat (SächsOVG, Urt. v. 14. Februar 2013 - 3 A 190/12 -, juris Rn. 31 m. w. N.).
- 29 Dies zugrunde gelegt hat der Kläger hier nicht nachgewiesen, dass er eine etwaige Ertragsminderung i. S. v. § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a. F. nicht zu vertreten hat.
- 30 Nach § 34 Abs. 1 Satz 2 GrStG a. F. kommt es für die Beurteilung der Frage, ob der Steuerpflichtige eine Ertragsminderung nicht zu vertreten hat, allein auf die Verhältnisse im Erlassjahr an. Mithin ist allein entscheidend, ob der Steuerpflichtige in dem Kalenderjahr, für das er Grundsteuererlass begehrt, das Ereignis nicht zu vertreten hat, das die Minderung für dieses Kalenderjahr ausgelöst hat. Dies ist dann nicht der Fall, wenn er im Erlasszeitraum nicht alles ihm Mögliche und Zumutbare unternommen hat, um (höhere) Pächterträge zu erzielen (BVerwG, Urt. v. 25. Juni 2008 a. a. O. Rn. 19; Urt. v. 6. September 1984 - 8 C 60/83 -, juris Rn. 15; Urt. v. 15. April 1983 - 8 C 150/81 -, juris Rn. 20; VGH BW, Urt. v. 13. Juni 2006 - 2 S 1002/05 -, juris

Rn. 28). Dagegen ist es unbeachtlich, ob er dieses Ereignis bereits in einem früheren Kalenderjahr herbeigeführt hat. Unter solchen Umständen kommt es folglich darauf an, ob der Steuerpflichtige die Ertragsminderung, so sie denn schon zuvor eingetreten war, im Erlasszeitraum wieder hätte aufheben können (Troll/Eisele a. a. O. § 3 Rn. 15, S. 511).

31 Ob diese Betrachtungsweise auch dann gilt, wenn sich der Steuerpflichtige vor dem Erlasszeitraum vertraglich derart gebunden hat, dass ihm eine Aufhebung der Ertragsminderung im Erlasszeitraum unmöglich war (verneinend wohl: SächsOVG, Urt. v. 14. Februar 2012 a. a. O.), kann hier dahinstehen, weil es dem Kläger im Erlasszeitraum rechtlich möglich war, sich um eine anderweitige marktgerechte Vermarktung der Villa zu bemühen, er nicht nachgewiesen hat, solche Bemühungen angestrengt zu haben und auch nicht ersichtlich ist, dass dies ohne Auswirkung geblieben wäre.

32 Es war dem Kläger im Erlasszeitraum zumutbar, sich um eine anderweitige Vermarktung zu kümmern, denn er war rechtlich nicht gehindert, den Pachtvertrag mit der Pächterin zu beenden und das Objekt anderweitig zu vermarkten. Wie der Klägervertreter in der mündlichen Verhandlung auf Nachfrage ausgeführt hat, wurde das ursprünglich auf drei Jahre befristete Pachtverhältnis nach Ablauf der ursprünglichen Pachtdauer jeweils um ein weiteres Jahr verlängert. Wie aus dem „III. Nachtrag zum Pachtvertrag für das Objekt R.....“ hervorgeht, haben der Kläger und die Pächterin am 24. Juni 2006 vereinbart, das Pachtverhältnis „zunächst bis zum 30.6.2007“ und mit IV. Nachtrag vom 30. Juni 2007 „zunächst bis zum 30.06.2008“ fortzusetzen. Nach der Befristung im III. Nachtrag war es dem Kläger somit im Erlassjahr rechtlich durchaus möglich (vgl. § 594 Satz 1 BGB), die Villa anderweitig zu vermarkten.

33 Welche Vermarktungsbemühungen im Einzelnen nachzuweisen sind, um ein Nichtvertretenmüssen der Rohertragsminderung feststellen zu können, lässt sich nur begrenzt abstrakt beschreiben. Allerdings ist es unabdingbar, dass der Grundstückseigentümer das Objekt durch Vermietungsangebote überhaupt an den Markt, d. h. den potenziellen Mietinteressenten, zur Kenntnis bringt. Im Übrigen handelt es sich um eine Frage des Einzelfalls (SächsOVG, Beschl. v. 12. Juli 2013 - 3 A 278/12 -, juris Rn. 3; OVG NRW, Urt. v. 20. März 2014 - 14 A 1648/12 -, juris Rn. 53; OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 27. Juni 2011 - 9 B 16.10 -, juris Rn. 22 und 23). Die Feststel-

lung, dass fehlende Vermarktungsbemühungen keine Auswirkung auf die Ertragsminderung gehabt haben, ist jedenfalls nur möglich, wenn der Steuerpflichtige bzw. die von ihm beauftragten Personen versucht haben, den Kreis möglicher Interessenten möglichst umfassend zu erreichen. Während bei durchschnittlichen Mietwohnungen regionale Vermarktungsbemühungen - etwa durch das Schalten von Zeitungsinseraten in regionalen Tageszeitungen - in der Regel ausreichend sind, sind bei Objekten, die schwer zu vermarkten, aber von überregionalem Interesse sind, überregionale Vermarktungsbemühungen - zum Beispiel in Form von Internetangeboten und/oder Anzeigen in überregionalen Tageszeitungen - nachzuweisen. Demgegenüber kann vom Steuerpflichtigen freilich nicht erwartet werden, Werbemaßnahmen zu ergreifen, die kaum erfolgversprechend sind und deren Kosten zur Erhöhung der Vermarktungschancen ein vernünftiges Maß vermissen lassen. Eine solche Anforderung würde die Grenzen des Zumutbaren überschreiten. Im Rahmen der gebotenen Einzelfallprüfung ist hinsichtlich des jeweiligen Objekts die Art seiner Nutzung, seine Größe, aber auch seine Lage zu berücksichtigen, weil sich daraus ermessen lässt, welcher potenzielle Interessentenkreis für eine Vermietung überhaupt in Frage kommt und damit auch, wer potenzieller Ansprechpartner für die entsprechenden Vermietungsangebote sein kann (SächsOVG, Beschl. v. 12. Juli 2013 a. a. O.; OVG NRW, Urt. v. 20. März 2014 - a. a. O.; OVG Berlin-Brandenburg a. a. O.).

- 34 Davon ausgehend kann sich der Kläger zum Nachweis, dass er eine etwaige Ertragsminderung nicht zu vertreten hat, nicht darauf zu berufen, dass er in den Jahren 2010 und 2013 jeweils erfolglos zwei regionale Makler sowie einen Makler aus Dresden mit der Vermarktung der Immobilie beauftragt hat. Zum einen fanden diese Vermarktungsbemühungen nicht innerhalb des Erlasszeitraums statt. Das gleiche gilt, soweit der Klägerbevollmächtigte in der mündlichen Verhandlung darauf hingewiesen hat, dem Kläger sei von örtlichen Maklern bereits im Jahr 2001 signalisiert worden, dass sich eine Beauftragung zur Vermarktung der Villa mangels Erfolgsaussichten nicht lohnen würde, weswegen hierauf verzichtet worden sei. Zum anderen wären sie auch innerhalb des Erlasszeitraums als Nachweis zumutbarer Vermarktungsbemühungen nicht geeignet gewesen, da die Villa aufgrund ihrer Lage, Größe und derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten eine bundesweite Vermarktung erfordert hätte.

- 35 Da er diese Möglichkeit ungenutzt ließ und er im Erlasszeitraum keine angemessenen und ihm zumutbare Vermarktungsbemühungen unternommen und dem Oberverwaltungsgericht nachgewiesen hat, liegen die Voraussetzungen für den begehrten Erlass von Grundsteuern für das Steuerjahr 2007 nach § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a. F. nicht vor.
- 36 Im Übrigen hätte die Berufung auch keinen Erfolg, wenn der Erlassantrag des Klägers nach § 33 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 GrStG a. F. zu beurteilen wäre. Handelt es sich um ein eigengewerblich genutztes bebautes Grundstück, wird der Erlass nach § 33 Abs. 1 Satz 2 GrStG a. F. nur gewährt, wenn die Einziehung der Grundsteuer nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Betriebs unbillig wäre, wobei als Minderung des normalen Rohertrags in solchen Fällen die Minderung der Ausnutzung des Grundstücks gilt (§ 33 Abs. 2 GrStG a. F.). Ob das in der Villa ausgeübte Hotelgewerbe (zur Anwendbarkeit von § 33 Abs. 2 GrStG auf Hotelgewerbe: vgl. BVerwG, Beschl. v. 3. Juli 1979 - 7 B 44/78 -, juris) angesichts der für einen Pachtvertrag i. S. v. § 581 Abs. 1 BGB üblichen Regelungen in § 3 Nr. 1 und 2 Pachtvertrag, wonach die Pächterin ihre Umsätze auf ein Konto des Klägers einzuzahlen und von dort bestimmte Betriebskosten zu bestreiten hat, sowie in § 14 Pachtvertrag, worin dem Kläger unentgeltliche Nutzungsrechte der Gesellschaftsräume zugestanden werden, mangels unternehmerischer Selbstständigkeit der Pächterin als Eigengewerbe des Klägers anzusehen ist, kann hier dahinstehen. Nach Abschnitt 40 Abs. 5 GrStR ist der Begriff der Minderung der Ausnutzung des Grundstücks nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten auszulegen, weswegen es bei Hotelbetrieben gerechtfertigt ist, auf Schwankungen der Auslastung abzuheben (BVerwG, Beschl. v. 3. Juli 1979 a. a. O.). Der Klägerbevollmächtigte hat in der mündlichen Verhandlung auf Nachfrage des Vorsitzenden jedoch ausdrücklich erklärt, dass 2007 im Vergleich zu anderen Steuerjahren keine nennenswerten Unterschiede in der Auslastung des Hotels feststellbar gewesen seien, weswegen es für einen Erlassanspruch schon am Nachweis einer Minderung der Ausnutzung i. S. v. § 33 Abs. 2 GrStG a. F. fehlt.
- 37 Anders als die Beklagte meint, scheidet das Erlassbegehren des Klägers jedoch nicht schon an § 33 Abs. 5 GrStG a. F. Danach ist eine Ertragsminderung dann kein Erlassgrund, wenn sie für den Erlasszeitraum durch Fortschreibung des Einheitswerts berücksichtigt werden kann oder bei einem rechtzeitigen Antrag auf Fortschreibung hätte

berücksichtigt werden können. Die Anwendung von § 33 Abs. 5 GrStG a. F. - als weiteres Hindernis für einen Grundsteuererlass - scheidet aber bei Ertragsminderungen infolge schwacher Nachfrage schon deshalb aus, weil eine Fortschreibung gemäß § 22 Abs. 1 BewG wegen der Maßgeblichkeit der Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964 eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse voraussetzt. Die Marktlage betrifft hingegen die Wertverhältnisse (BFH, Urt. v. 24. Oktober 2007 - II R 5/05 - juris Rn. 21). Eine solche, unter anderem durch Baumängel bedingte Änderung der tatsächlichen Verhältnisse war offensichtlich auch Anlass der Fortschreibung des Einheitswerts im Einheitswertbescheid des Finanzamts D..... vom 26. Juli 2006 und nicht - wie die Beklagte meint - eine Änderung in der Ertragslage nach Beendigung des Pachtvertrags mit dem Unternehmen R....

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

39 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 Oberverwaltungsgericht, 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 16. Juni 2014**

- 1 Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird nach § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 3 GKG auf 576,18 € festgesetzt.
- 2 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*