

Az.: 3 A 56/18
6 K 681/16

beglaubigte
Abschrift



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der GmbH
vertreten durch die Geschäftsführerin

- Klägerin -
- Antragstellerin -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

gegen

die Gemeinde Parthenstein
vertreten durch den Bürgermeister
Verwaltungsgemeinschaft mit der Stadt Naunhof
vertreten durch den Bürgermeister
Markt 1, 04683 Naunhof

- Beklagte -
- Antragsgegnerin -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwalt

wegen

Grundsteuererlass 2010
hier: Antrag auf Zulassung der Berufung

hat der 3. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Dr. Freiherr von Welck, sowie die Richter am Obergerverwaltungsgericht Kober und Groschupp

am 20. August 2018

beschlossen:

Der Antrag der Klägerin, die Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 30. Oktober 2017 - 6 K 681/16 - zuzulassen, wird abgelehnt.

Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

Der Streitwert wird für das Zulassungsverfahren auf 1.127,25 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig, mit dem ihre Klage auf einen Teilerlass von Grundsteuern für ein ihr gehörendes Grundstück im Gemeindegebiet der Beklagten abgewiesen wurde, hat keinen Erfolg. Die von der Klägerin geltend gemachten Zulassungsgründe der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO (hierzu unter 2.), der besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten i. S. v. § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO (3.), der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO (4.), einer Divergenz gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO (Nr. 5), sowie eines Verfahrensfehlers i. S. v. § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO (6.) liegen nicht vor. Dabei ist der Senat gemäß § 124a Abs. 4 Satz 4 i. V. m. Abs. 5 Satz 2 VwGO auf die Prüfung des klägerischen Vorbringens im Zulassungsverfahren beschränkt.
- 2 1. Das Verwaltungsgericht hat seine Entscheidung, die Klage abzuweisen, damit begründet, dass nach dem einschlägigen § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG bei bebauten Grundstücken die Grundsteuer in Höhe von 25% erlassen werde, wenn der normale Rohertrag des Steuergegenstands im Erlasszeitraum um mehr als 50% gemindert gewesen sei und der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten habe. Die Klägerin habe eine etwaige Minderung des Rohertrags hingegen zu vertreten. Trotz mehrfacher Aufforderungen habe sie keinerlei Unterlagen vorgelegt, die Vermietungsbemühungen für das Objekt belegten. Die vorgelegten Rechnungen

seien ohne Aussagekraft, da sie keine Aussage zu dem beworbenen Objekt enthielten. Die Klägerin habe vorgetragen, dass „unsere Unternehmensgruppe“ allein in Sachsen rund 180.000 m² Gewerbefläche verwalte, so dass die Aktivitäten von Internetvermittlern eine Vielzahl von Objekten betreffen könne. Auch in der mündlichen Verhandlung habe die Klägerin die im Schriftsatz vom 16. Dezember (meint: Oktober) 2017 angekündigten Nachweise nicht vorgelegt. Allein die behauptete Beauftragung der „..... AG“ mit der Vermietung und Bewerbung der Immobilie stelle keine ausreichende Vermietungsbemühung der Klägerin dar.

3 2. Der Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung liegt nicht vor.

4 Solche Zweifel sind gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO gegeben, wenn der Antragsteller tragende Rechtssätze oder erhebliche Tatsachenfeststellungen des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten so in Frage stellt, dass der Ausgang des Berufungsverfahrens als ungewiss erscheint. Der Antragsteller muss sich 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 (SächsOVG, Beschl. v. 20. Oktober 2016 - 3 A 521/16 -, juris Rn. 6 m. w. N.). Eine Zulassung der Berufung scheidet allerdings aus, wenn sich das angefochtene Urteil aus anderen Gründen im Ergebnis als richtig darstellt (SächsOVG, Beschl. v. 2. August 2011 - 2 A 721/09 -, juris Rn. 7 m. w. N.; BVerwG, Beschl. v. 10. März 2004 - 7 AV 4/03 -, juris Rn. 7 ff. m. w. N.).

5 Die Klägerin hat zur Begründung ernstlicher Zweifel mit Schriftsatz vom 24. Januar 2018 angeführt, das Verwaltungsgericht habe seine Pflicht zur erschöpfenden Sachverhaltsermittlung verletzt. Der in der mündlichen Verhandlung anwesende Zeuge M..... sei ausdrücklich für die dauerhafte Bewerbung des Objekts angeboten worden. Zudem habe sie Rechnungen von Internetportalen vorgelegt. Aus diesen ergebe sich, dass sie Mitglied dieser Internetplattformen sei und alle im Eigentum der Muttergesellschaft stehenden Objekte dort bewerbe. Auch die Anzahl der beworbenen Objekte ergebe sich aus diesen Rechnungen. Wenn das Gericht den Zeugen M..... gehört hätte, hätte dieser genau dies bestätigt und darüber hinaus ausgesagt, dass es

sich dabei um grundsätzlich erfolversprechende und ausreichende Vermittlungsbemühungen gehandelt habe. Der Zeuge M..... sei entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts auch nicht nur für die Tatsache einer Beauftragung, sondern auch für entsprechende Tätigkeiten benannt worden. Die unterbliebene Vernehmung des Zeugen M..... stelle eine Verletzung der gerichtlichen Pflicht zur erschöpfenden Sachverhaltsaufklärung dar. Eine solche Verletzung liege auch in dem Umstand, dass es das Verwaltungsgericht unaufgeklärt gelassen habe, weshalb ihr für das Nachbargrundstück von der Gemeinde Naunhof im Jahr 2009 ein Grundsteuererlass gewährt und ihr dies von dieser ohne ersichtlichen Grund für die Folgejahre ab 2010 verwehrt worden sei.

6 Mit diesen Rügen dringt die Klägerin nicht durch. Dies ergibt sich aus Folgendem:

7 Wird eine fehlerhafte Tatsachenfeststellung - wie hier - mit mangelnder Sachaufklärung begründet, machen die Klägerin damit letztlich Verfahrensfehler geltend. Die Zulassung wegen ernstlicher Zweifel ist - um eine Widerspruchsfreiheit der Zulassungsgründe zu sichern - in solchen Fällen nur möglich, wenn eine entsprechende Verfahrensrüge nach § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO ebenfalls zur Zulassung führen würde (SächsOVG, Beschl. v. 4. November 2016 - 3 A 493/16 -, juris Rn. 7 m. w. N.). In Bezug auf den hier erhobenen Verstoß gegen den Amtsermittlungsgrundsatz (§ 86 Abs. 1 VwGO) müssen die für geeignet und erforderlich gehaltenen Aufklärungsmaßnahmen bezeichnet und es muss entweder dargelegt werden, dass bereits in dem Verfahren vor dem Tatsachengericht auf die Vornahme der Sachverhaltsaufklärung, deren Unterbleiben nunmehr gerügt wird, hingewirkt worden ist oder dass sich dem Gericht die bezeichneten Ermittlungen auch ohne ein solches Hinwirken von sich aus hätten aufdrängen müssen. Die Pflicht zur erschöpfenden Aufklärung des Sachverhalts wird durch das Verwaltungsgericht dann nicht verletzt, wenn es von einer Beweiserhebung absieht, die eine durch einen Rechtsanwalt vertretene Partei nicht förmlich beantragt hat. Dies gilt auch dann, wenn ein solcher Beweisantrag mit einer zutreffenden Begründung abgelehnt worden ist (SächsOVG, Beschl. v. 1. August 2017 - 3 A 418/16 -, juris Rn. 19).

8 So verhält es sich hier. Das Verwaltungsgericht hat u. a. den in der mündlichen Verhandlung gestellten Beweisantrag zur zeugenschaftlichen Vernehmung des Herrn

M..... zu Recht abgelehnt. Zutreffend hat das Verwaltungsgericht in seinem Urteil hierzu ausgeführt, dass dieser nur zum Beweis der Tatsache angeboten wurde, dass die „..... AG“ u. a. mit einer Vermietung und Bewerbung der streitgegenständlichen Immobilie beauftragt worden sei. Dies ergibt sich aus dem auf Nachfrage des Senats mit Schreiben vom 27. Juli 2018 zu den Akten gelangten Schriftsatz der Klägerin vom 16. Oktober 2017. Nach dessen Nr. 4 ist Herr M..... zum Beweis der Tatsache angeboten worden, dass die Klägerin die „Muttergesellschaft der, der AG, mit der Vermietung des streitgegenständlichen Objektes in den streitgegenständlichen Jahren beauftragt hat wobei darauf hinzuweisen ist, dass die AG für die Vermietung sämtlicher Immobilien der zuständig und beauftragt ist“. Soweit über der Nr. 4 des Schriftsatzes handschriftlich der Zusatz „dauerhafte Bewerbung“ hinzugefügt worden ist und der Schriftsatz nach Darstellung der Klägerin mit diesem handschriftlichen Zusatz in der mündlichen Verhandlung als Beweisantrag dem Gericht überreicht wurde, ergibt sich nichts anderes. Denn die maßgebliche Frage war nicht, ob die Immobilie nur kurze Zeit oder dauerhaft beworben wurde, sondern, dass für die Dauer der Beauftragung darzulegen war, welche konkreten Bemühungen für eine Vermietung des Objekts unternommen wurden. Hierzu lässt die Dauer einer Beauftragung keinerlei Rückschlüsse zu (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 20. Juni 2016 - 3 A 195/16 -, juris Rn. 12). Im Übrigen ist eine Verletzung der Aufklärungspflicht auch deshalb nicht erkennbar, weil der als Zeuge angebotene Herr M..... vom Verwaltungsgericht in der mündlichen Verhandlung vom 17. Oktober 2017 ausweislich des Protokolls zur Frage der Vermietungsbemühungen gehört worden ist. Es ist nicht ersichtlich, dass eine Vernehmung des Herrn M..... als Zeuge weitergehende Erkenntnisse hätte erbringen können.

- 9 Die Behauptung der Klägerin, aus den von ihr vorgelegten Rechnungen ergebe sich, dass tatsächlich auch Leistungen erbracht worden seien, führt ebenfalls nicht weiter. Hierzu hat schon das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt, dass diese Rechnungen keine Zuordnung des Rechnungsbetrags zu Vermietungsbemühungen betreffend das streitgegenständliche Objekt zulassen und die Beauftragung des Internetportals eine Vielzahl von Objekten zu Gegenstand hatte. Lediglich die Anzahl der inserierten Objekte lässt sich aus den Rechnungen entnehmen.

- 10 Es ist auch keine zu Unrecht unterbliebene Sachaufklärung aus dem Umstand ersichtlich, dass das Verwaltungsgericht nicht aufgeklärt hat, weshalb - nach Darstellung der Klägerin - von der Stadt Naunhof für das benachbarte Grundstück für das Jahr 2009 ein Grundsteuererlass gewährt wurde, hingegen für die Jahre ab 2010 nicht mehr. Für das Verwaltungsgericht war allein maßgebend, ob der Klägerin für das streitgegenständliche Jahr ein Anspruch auf Grundsteuererlass zusteht.
- 11 Ernstliche Zweifel folgen auch nicht aus der Bezugnahme des Verwaltungsgerichts auf den Beschluss des Senats vom 20. Juni 2016 (- 3 A 195/16 -, juris). Entgegen der Auffassung der Klägerin lässt sich diesem Beschluss eindeutig entnehmen, dass allein die Beauftragung eines Immobilienmaklers nicht genügt, um nachhaltige Vermietungsbemühungen darzulegen (a. a. O. Rn. 12). Dies gilt auch, wenn dieser Makler über das Internet tätig wird. Aus den von der Klägerin angeführten Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts (Beschl. v. 13. Februar 2017 - 9 B 37/16 -, juris) und des OVG NRW (Urt. v. 20. März 2014 - 14 A 1513/12 -, juris) lässt sich nichts anderes entnehmen.
- 12 3. Auch der von der Klägerin geltend gemachte Zulassungsgrund der besonderen rechtlichen und tatsächlichen Schwierigkeiten i. S. v. § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO liegt nicht vor.
- 13 Solche sind anzunehmen, wenn sie voraussichtlich in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht größere, d. h. überdurchschnittliche, das normale Maß nicht unerheblich übersteigende Schwierigkeiten verursacht. Zur Darlegung des Zulassungsgrunds bedarf es der Bezeichnung konkreter Tatsachen- oder Rechtsfragen, deren Klärung besondere Schwierigkeiten begründet (SächsOVG, Beschl. v. 26. April 2017 - 3 A 239/16 -, juris Rn. 15 f. m. w. N.).
- 14 Die Klägerin meint, dass die Bezugnahme des Verwaltungsgerichts auf höchst- und obergerichtliche Rechtsprechung fehlerhaft erfolgt sei, was bei ihr zu der Annahme führe, dass die Rechtssache besondere Schwierigkeiten aufweise, mit denen das Verwaltungsgericht nicht fertig geworden sei. Diese Annahme der Klägerin ist nicht zutreffend. Vielmehr dient die Bezugnahme auf die Rechtsprechung anderer Gerichte

dem Beleg der eigenen Rechtsauffassung, ohne dass hieraus eine besondere Schwierigkeit der Rechtssache folgen würde.

15 4. Die Zulassung der Berufung kommt nicht wegen grundsätzlicher Bedeutung i. S. v. § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO in Betracht.

16 Eine solche Bedeutung hat eine Rechtssache nur dann, wenn mit ihr eine grundsätzliche, bisher höchstrichterlich oder obergerichtlich nicht beantwortete Rechtsfrage oder eine im Bereich der Tatsachenfeststellung bisher obergerichtlich nicht geklärte Frage von allgemeiner Bedeutung aufgeworfen wird, die sich in dem erstrebten Berufungsverfahren stellen würde und im Interesse der Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder der Fortbildung des Rechts berufungsgerichtlicher Klärung bedarf. Die Darlegung dieser Voraussetzungen erfordert die Bezeichnung der konkreten Frage, die sowohl für die Entscheidung des Verwaltungsgerichts von Bedeutung war, als auch für das Berufungsverfahren erheblich sein würde (SächsOVG a. a. O. Rn. 17).

17 Eine Frage von grundsätzlicher Bedeutung im vorgenannten Sinne hat die Klägerin nicht formuliert. Es ist deshalb schon nicht ersichtlich, welcher Frage nach ihrer Auffassung grundsätzliche Bedeutung zukommen soll.

18 5. Die Berufung ist auch nicht gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO wegen Divergenz zuzulassen.

19 Der Zulassungsgrund der Divergenz soll die Einheitlichkeit der Rechtsprechung gewährleisten. Zur Herstellung materieller Gerechtigkeit ist er nicht gedacht. Dieser Zulassungsgrund ist deshalb nur dann gegeben, wenn das Verwaltungsgericht in seinem angefochtenen Urteil einen inhaltlich bestimmten, das Urteil tragenden abstrakten Rechtssatz aufgestellt hat, mit dem es einem Rechtssatz widerspricht, den eines der in § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO genannten Gerichte in Anwendung derselben Rechtsvorschrift aufgestellt hat. In dem angefochtenen Urteil muss zum Ausdruck kommen, dass das Verwaltungsgericht einen bundes- oder obergerichtlich aufgestellten Rechtssatz ablehnt, weil es ihn für unrichtig hält. Eine Divergenz liegt hingegen nicht vor, wenn das Verwaltungsgericht einen solchen Rechtssatz im

Einzelfall übergeht, rechtsfehlerhaft für nicht anwendbar erachtet oder daraus nicht die gebotenen Folgerungen zieht (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 19. Juli 2016 - 3 A 32/15.A - , juris Rn. 12 m. w. N.).

20 Die Klägerin benennt in ihrem Zulassungsantrag keinen Rechtssatz des Verwaltungsgerichts, mit dem es von einem Rechtssatz eines divergenzfähigen Gerichts abgewichen ist, weil es ihn für unrichtig hält. Bei dem für eine Divergenz angeführten Verwaltungsgericht Gelsenkirchen handelt es sich ersichtlich um kein divergenzfähiges Gericht.

21 6. Auch liegt kein Verfahrensfehler i. S. v. § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO vor.

22 Soweit die Klägerin einen Verfahrensfehler durch eine mangelhafte Sachverhaltsaufklärung als gegeben ansieht, wird auf die Ausführungen unter Nr. 2 verwiesen. Auch die Klägerin hat ihren Sachvortrag insoweit beiden Zulassungsgründen zugeordnet.

23 Die Klägerin führt zudem an, die vom Verwaltungsgericht vorgenommene Trennung der Verfahren nach dem jeweiligen Jahr, für den ein Teilerlass der Grundsteuer verlangt wurde, und zwischen den Verfahren gegen die Beklagte und gegen die Stadt Naunhof, mit der die Beklagte eine Verwaltungsgemeinschaft führe, stelle einen Verfahrensfehler dar. Die Stadt Naunhof habe ihr für das Jahr 2009 den Grundsteuererlass gewährt, ab 2010 aber ebenso wie die Beklagte schon ab 2009 hingegen nicht mehr.

24 Damit ist kein Verfahrensmangel dargelegt. Die Trennung oder Verbindung von Verfahren nach § 93 Satz 1 VwGO sind prozessleitende Anordnungen, die im Ermessen des Gerichts liegen und nach § 146 Abs. 2 VwGO keiner Anfechtung unterliegen. Sie sind damit grundsätzlich der Beurteilung des Berufungsgerichts im Rahmen von § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO entzogen (SächsOVG, Beschl. v. 20. April 2011 - 4 A 102/11 -, juris Rn. 33). Im Übrigen erscheint es hier auch als sachgerecht, die Verfahren zu trennen, da es für den Anspruch auf Erlass der Grundsteuer auf die Verhältnisse des jeweiligen Objekts im jeweiligen Veranlagungsjahr ankommt und zudem maßgeblich ist, ob die Voraussetzungen für

einen Erlass dargelegt wurden. Unerheblich ist es hingegen, ob gegebenenfalls in der Vergangenheit zu Unrecht ein Erlass gewährt wurde.

25 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.

26 Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 3 GKG und folgt der erstinstanzlichen Festsetzung, gegen die keine Einwände erhoben wurden.

27 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO; § 68 Abs. 1 Satz 5, § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
v. Welck

Kober

Groschupp