

Az.: 5 A 345/19
2 K 778/18



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Kläger -
- Antragsteller -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Gemeinde
vertreten durch den Bürgermeister

- Beklagte -
- Antragsgegnerin -

prozessbevollmächtigt:

wegen

Erlass der Grundsteuer
hier: Antrag auf Zulassung der Berufung

hat der 5. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Munzinger, den Richter am Obergerverwaltungsgericht Tischer und die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Dr. Helmert

am 10. September 2019

beschlossen:

Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 19. Februar 2019 - 2 K 778/18 - wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 10.229,13 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Der zulässige Antrag des Klägers, die Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts zuzulassen, ist unbegründet. Sein Vorbringen, auf dessen Prüfung der Senat beschränkt ist (§ 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO), ergibt nicht, dass die geltend gemachten Zulassungsgründe der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils, der besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten der Rechtssache, der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache und - wie er zumindest sinngemäß rügt - der Divergenz sowie eines entscheidungserheblichen Verfahrensmangels vorliegen.
- 2 1. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit eines Urteils gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO liegen vor, wenn mit dem Antrag auf Zulassung der Berufung innerhalb der Zweimonatsfrist des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO tragende Rechtssätze oder erhebliche Tatsachenfeststellungen des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Gegenargumenten so in Frage gestellt werden, dass der Ausgang des Berufungsverfahrens zumindest offen erscheint (st. Rspr., vgl. SächsOVG, Beschl. v. 2. Juni 2015 - 5 A 42/13 -, juris Rn. 9; BVerfG, Beschlüsse v. 10. September 2009 - 1 BvR 814/09 - und 23. Juni 2000 - 1 BvR 830/00 -, jeweils juris Rn. 10 ff.). Daran fehlt es hier.

- 3 a) Das Verwaltungsgericht hat mit dem angefochtenen Urteil die Klage gegen den Bescheid der Beklagten vom 16. Oktober 2017 in Gestalt des Widerspruchsbescheids des Landratsamts vom 8. März 2018 abgewiesen, mit dem der Antrag des Klägers vom 20. Juni 2017 abgelehnt wurde, ihm die Grundsteuer für sein Grundstück gemäß § 32 GrStG zu erlassen.
- 4 Zur Begründung hat das Verwaltungsgericht ausgeführt, die Klage sei bereits unzulässig, weil sie nach Zustellung des Widerspruchsbescheids am 13. März 2018 verspätet erst am 16. April 2018 erhoben worden sei. Die per Fax am 28. März 2018 eingereichte Klageschrift wahre als ein elektronisches Dokument nicht die nötige Form gemäß § 55a VwGO. Die Klage sei aber auch unbegründet. Der Kläger habe keinen Anspruch gemäß § 32 GrStG auf Erlass der Grundsteuer dargetan, insbesondere nicht, dass die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile unter den jährlichen Kosten liegen. Er trage nicht konkret zu den jährlichen Kosten und zum Nutzungswert vor und auch nicht, weshalb eine Kostenunterdeckung mit der Denkmalseigenschaft zusammenhänge. Das Gebäude sei bereits vom Voreigentümer über Jahre vernachlässigt und keine Erhaltungsaufwendungen getätigt worden, wodurch ein Reparaturstau entstanden sei, der Sanierungskosten erfordere, die mit den Einnahmen nicht zu decken seien. Das müsse sich der Kläger zurechnen lassen. § 32 GrStG sei eine bezogene Bestimmung.
- 5 b) Diese Ausführungen des Verwaltungsgerichts stellt der Kläger nicht so in Frage, dass der Ausgang eines Berufungsverfahrens zu seinen Gunsten ungewiss erscheint.
- 6 Zwar ist ein Fax kein elektronisches Dokument, auf das § 55a VwGO Anwendung findet (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 9. Juli 2019 - 5 A 327/19 -, juris Rn. 3), so dass die Klage hier, anders als das Verwaltungsgericht meint, fristgemäß erhoben wurde. Jedoch folgen aus dem Zulassungsvorbringen keine ernstlichen Zweifel daran, dass die Klage - wie vom Verwaltungsgericht daneben selbstständig tragend angenommen - unbegründet ist. Dabei kann dahinstehen, ob sich der Kläger i. R. d. § 32 GrStG unterlassene Erhaltungsmaßnahmen des Voreigentümers zurechnen lassen muss, was er bestreitet. Obergerichtlich wurde allerdings bereits im Sinne des Klägers entschieden (vgl. OVG Saarland, Urt. v. 28. Dezember 1989 - 1 R 84/87 -, juris Rn. 44). Das Zulassungsvorbringen des Klägers ist aus anderen Gründen nicht

geeignet, ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils zu begründen.

7 Der Kläger macht daneben geltend, mit dem Schreiben des Denkmalamtes des Landkreises vom 4. Mai 2017 sei das öffentliche Erhaltungsinteresse gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG belegt. Er habe das Grundstück 2007 für 60.000 € erworben, weil sich auf ihm neben den denkmalgeschützten Gebäuden (ehemaliges Herrenhaus, Gutspark, Torhaus, Teile der Einfriedung) eine große Betriebshalle befinde, die er für den von ihm, seiner Frau und inzwischen auch von seinem Sohn als GbR betriebenen Landwirtschaftsbetrieb zum Unterstellen von Landmaschinen benötige. Er habe also für die Hallennutzung in den letzten 12 Jahren jährlich 5.000 € selbst gezahlt (Nutzungswert). Eine Kfz-Werkstatt habe darin für 1.680 € jährlich zwei Unterstellgaragen gemietet. Zudem habe er zwei weitere Garagen auf dem Grundstück für 1.440 € jährlich vermietet. Die Voreigentümerin habe an den denkmalgeschützten Gebäuden nichts getan, u. a. sei das Dach sichtbar 10 Jahre lange aufgerissen gewesen, was er 2007 sofort repariert habe. Das Haus sei zu DDR-Zeiten zur Büronutzung umgebaut worden, habe aber beim Erwerb 2007 keine Wasserversorgung, keine Heizung und keine sanitären Anlagen mehr gehabt. Wegen des Verkehrs mit schweren Landmaschinen auf den Nachbarflurstücken sei es nicht rentabel zu vermieten. Zur Bewohnbarmachung seien Kosten von etwa einer Million Euro nötig. Er habe bisher etwa 30.000 € in die Erhaltung investiert, wie sich aus den beiliegenden Rechnungen aus 2007 und 2008 ergebe. Rentabel seien entweder der Abriss der denkmalgeschützten Gebäude und die Bebauung mit Ställen oder der Ausbau zum Betriebsleiterhaus, was aber hohe Investitionen erfordere, die der Landwirtschaftsbetrieb derzeit nicht habe.

8 Dieses Vorbringen begründet keine ernstlichen Zweifel an der Annahme des Verwaltungsgerichts, dass der Kläger nicht dargetan hat, dass die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile (Rohertrag des Grundstücks) infolge der Beschränkungen des Denkmalschutzes in der Regel unter den jährlichen Kosten des Grundstücks liegen.

9 Gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 GrStG ist die Grundsteuer für Grundbesitz oder dessen Teile zu erlassen, wenn dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt und wenn

die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile (Rohertrag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen. Letzteres setzt voraus, dass die Einnahmen (alle Güter in Geld oder Geldeswert, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Grundbesitz tatsächlich zufließen, v. a. Miet- und Pachteinkünfte) sowie die sonstigen Vorteile des Grundstücks (v. a. der Nutzungswert, den die unentgeltliche Nutzbarkeit des Grundstücks dem Eigentümer selbst vermittelt, berechnet nach der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erzielenden ortsüblichen Miete oder Pacht) zusammen „in der Regel“ - d. h. prognostisch dauerhaft - geringer sind als die jährlichen Kosten, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Grundbesitz stehen (Verwaltungs- und Betriebsausgaben des Grundstücks einschließlich Grundsteuer und grundstücksbezogene Versicherungsbeiträge sowie Rückstellungen für realistisch zu erwartende größere Reparaturen und „normale“ Abschreibungen für Abnutzung). Nicht zu den Kosten gehören hingegen Schuld- und Eigenkapitalzinsen (BVerwG, Urt. v. 8. Juli 1998 - 8 C 23.97 -, juris Rn. 18 bis 26, m. w. N.), jedenfalls auf die Kosten für die Anschaffung des Grundbesitzes und die einem Neubau gleichkommende Wiedererrichtung des Baudenkmals (BVerwG, Beschl. v. 21. Februar 1991 - 8 B 115.90 -, juris Rn. 2, und Urt. v. 15. Februar 1991 - 8 C 3.89 -, juris Rn. 20).

- 10 Dies zugrunde gelegt hat der Kläger bereits nicht dargelegt, dass die laufenden Kosten des Grundstücks dessen Einnahmen und Vorteile im aktuellen Zustand dauerhaft überschreiten. Neben der Grundsteuer selbst hat er im Zulassungsverfahren keine laufenden Kosten vorgetragen, die dauerhaft entstehen, sondern nur einmalig angefallene Kosten (den Kaufpreis des Grundstücks und Reparaturkosten aus 2007/2008). Demgegenüber stehen mitgeteilte Einnahmen aus Vermietung von jährlich 3.120 € (1.680 € + 1.440 €) sowie ein nicht näher konkretisierter Nutzungswert der Halle, der sich - wie ausgeführt - nach der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erzielenden ortsüblichen Miete richtet und nicht, wie der Kläger meint, nach dem Kaufpreis von 60.000 €, der nur über normale Abschreibungen für die Abnutzung des Grundbesitzes auf der Kostenseite Berücksichtigung finden könnte. Weder zu anzusetzenden Abschreibungen noch zur ortsüblichen Miete für die von ihm selbst bzw. seinem Landwirtschaftsbetrieb genutzte Halle trägt der Kläger jedoch etwas vor.

- 11 Selbst wenn danach aber das Grundstück insgesamt oder zumindest der mit den denkmalgeschützten Gebäuden bebaute Teil im derzeitigen Zustand dauerhaft als unrentabel einzuschätzen wäre, ist vom Kläger nicht dargelegt worden, dass dies seine Ursache in denkmalschutzbedingten Nutzungsbeschränkungen hat. Es ist vielmehr höchstrichterlich geklärt, dass die erforderliche Kausalität dann zu verneinen ist, wenn bereits unwirtschaftlicher Grundbesitz durch den Denkmalschutz nur noch unrentabler wird. Denn derjenige, der von vornherein ein ertragsloses Grundstück erwirbt und nicht beabsichtigt, daraus Erträge zu ziehen, trägt keine zusätzliche Last, die einen Erlass gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG rechtfertigt. Um zu prüfen, ob der Grundbesitz ohne den Denkmalschutz rentabel wäre, ist deshalb nur auf solche Nutzungen abzustellen, die aufgrund der Umstände des Einzelfalls, insbesondere unter Berücksichtigung der Nutzungsentscheidung des Eigentümers, ohne den Denkmalschutz als realistische Möglichkeit in Betracht gekommen wären. Dies im Einzelnen vorzutragen, ist Sache des Eigentümers. Das Tatsachengericht muss die denkmalschutzrechtlichen Bindungen bzw. die baulichen Möglichkeiten ohne diese Bindungen nicht von sich aus aufklären (BVerwG, Urt. v. 5. Mai 2015 - 9 C 6.14 -, juris Rn. 21/22, m. w. N.).
- 12 Vorliegend hat der Kläger bereits nicht dargelegt, wie er den Grundstücksteil mit dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble ohne die denkmalschutzrechtlichen Bindungen nutzen würde. Er hat zwar einen Abriss als rentable Möglichkeit der Grundstücksnutzung vorgetragen, die der Denkmalschutz verhindert, zugleich aber auch den Ausbau zum Betriebsleiterhaus in Betracht gezogen, was auch denkmalschutzgerecht denkbar wäre. Erstinstanzlich hatte er zudem vorgetragen, das Herrenhaus zum „Ausgedinge“ für sich und seine Frau ausbauen zu wollen, also zu eigenen Wohnzwecken, was dem Denkmalschutz ebenfalls nicht widersprechen muss. Ob ein denkmalschutzgerechter Um- und Ausbau zum Betriebsleiterhaus oder als selbstgenutztes „Ausgedinge“ angesichts der dafür nachvollziehbar hohen Investitionskosten das Grundstück oder zumindest den Grundstücksteil mit den denkmalgeschützten Gebäuden dauerhaft unrentabel machen würde, lässt sich dem Vorbringen des Klägers nicht entnehmen. Selbst bei Investitionskosten von einer Million Euro, wie er pauschal behauptet, ohne dies zu belegen, wäre offen, ob die Nutzung des Grundstücks dauerhaft - und nicht nur vorübergehend - unrentabel wäre. Den nach derart hohen Investitionen vor allem zu berücksichtigenden Abschreibungen

auf der Kostenseite wären tatsächliche Miet- und Pachteinahmen und bei Eigennutzung durch den Kläger insbesondere der Nutzungswert, d. h. die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erzielende ortsübliche Miete oder Pacht, auf der Einnahmenseite gegenüberzustellen.

- 13 Mangels Darlegung einer ernsthaften Nutzungsentscheidung für den Grundstücksteil mit den denkmalgeschützten Gebäuden und dementsprechend ohne jegliche Anhaltspunkte für die dann dauerhaft zu erwartenden Einnahmen und Kosten lässt sich nicht feststellen, ob eine - gerade denkmalschutzbedingt - dauerhafte Unrentabilität des Grundstücks des Klägers vorliegt. Dass der mit den denkmalgeschützten Gebäuden bebaute Grundstücksteil im aktuellen Zustand dauerhaft unrentabel ist, wenn er unverändert bleibt, ist nachvollziehbar. In diesem ertragslosen Zustand hat der Kläger diesen Grundstücksteil jedoch bereits erworben. Solange er nicht ernsthaft beabsichtigt, daraus Erträge zu ziehen und diesen Grundstücksteil einer realistischen Nutzung zuzuführen, trägt er deshalb keine zusätzliche Last infolge des Denkmalschutzes, die einen Erlass gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG rechtfertigt.
- 14 2. Soweit der Kläger daneben besondere rechtliche Schwierigkeiten (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) und eine grundsätzliche Bedeutung (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) der Rechtssache behauptet, legt er nicht dar, weshalb dies der Fall sein soll. Damit erfüllt er nicht die Darlegungsanforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO. Gleiches gilt für die zumindest sinngemäße Rüge, hinsichtlich § 4 Abs. 4 SächsGemO liege eine unzulässige Überraschungsentscheidung des Verwaltungsgerichts vor, d. h. ein Verfahrensmangel, auf dem die Entscheidung beruhen kann (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO). Diese Rüge betrifft ausschließlich das parallele Berufungszulassungsverfahren beim Senat - 5 A 346/19 -, in dem es um die Wirksamkeit der dem Grundsteuerbescheid vom 2. Januar 2017 zugrunde liegenden Satzung über die Festsetzung des Hebesatzes geht, nicht aber den hier streitigen Erlassanspruch gemäß § 32 GrStG. Soweit der Kläger bezüglich der Klageerhebung per Fax sinngemäß den Zulassungsgrund der Divergenz (§ 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO) geltend macht, kommt es darauf nicht an, da das Verwaltungsgericht die Klage selbstständig tragend auch als unbegründet angesehen hat (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 9. Juli 2019 - 5 A 327/19 -, juris Rn. 4, m. w. N.).

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

15

16

4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 3 und 1 sowie § 52 Abs. 3 GKG. Der Klageantrag betrifft eine bezifferte Geldleistung, den Erlass der Grundsteuer für 2017 von 3.409,71 € (§ 52 Abs. 3 Satz 1 GKG), hat aber offensichtlich absehbare Auswirkungen auf künftige Geldleistungen (§ 52 Abs. 3 Satz 2 GKG), weil in den Fällen des § 32 GrStG der Erlass auch ohne erneuten Antrag jährlich wieder zu gewähren ist, solange keine Änderung eintritt (§ 34 Abs. 3 GrStG). Da der Kläger seinen Erlassantrag gemäß § 32 GrStG vom 20. Juni 2017 für die Zukunft zeitlich nicht begrenzt hat, ist der sich aus § 52 Abs. 3 Satz 1 GKG ergebenden Wert - wie tenoriert - auf das Dreifache anzuheben (vgl. § 52 Abs. 3 Satz 2 a. E. GKG).

17

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO; § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Munzinger

Tischer

Helmert