

Az.: 5 A 315/22
6 K 508/19 VG Leipzig



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der GmbH
vertreten durch die Geschäftsführerin

– Klägerin –
– Berufungsklägerin –

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Gemeinde P.....
vertreten durch den Bürgermeister,
Verwaltungsgemeinschaft mit der Stadt N.....
vertreten durch den Bürgermeister

– Beklagte –
– Berufungsbeklagte –

prozessbevollmächtigt:

wegen

Grundsteuererlass (2014-2016)
hier: Berufung

hat der 5. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Dr. Pastor, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Döpelheuer und die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Engelke

am 13. November 2024

beschlossen:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 4. April 2022 - 6 K 508/19 - wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 2.489,87 € festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Die Klägerin begehrt einen (Teil-)Erlass der Grundsteuer für die Veranlagungsjahre 2014 bis 2016 für die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke der ehemaligen G.....-Kaserne mit einer Gesamtfläche von 186.908 m². Diese besteht aus Teilflächen von Grundstücken der Gemarkung P..... im Gemeindegebiet der Beklagten, die Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind, sowie von Grundstücken der Gemarkung L..... im Gemeindegebiet der Stadt N....., die Gegenstand des Verfahrens 5 A 316/22 sind.
- 2 Die auf den Grundstücken aufstehenden Gebäude der ehemaligen Kaserne wurden von der Klägerin teilweise gewerblich vermietet, teilweise selbst genutzt. Mit Verfügung vom 2. April 2014 untersagte das Bauaufsichtsamt des Landkreises Leipzig der Klägerin die Nutzung der im Einzelnen näher bezeichneten Gebäude, weil es an einer Baugenehmigung fehle. Die sofortige Vollziehung wurde nicht angeordnet. Die Klägerin erhob Widerspruch und setzte die untersagte Nutzung fort. Widerspruchsverfahren und Klage blieben ohne Erfolg. Den Antrag auf Zulassung der Berufung gegen das klagabweisende Urteil lehnte das Obergerverwaltungsgericht ab (SächsOVG, Beschl. v. 3. April 2023 - 1 A 111/22 -, juris).
- 3 Das Finanzamt G..... bewertete das Gelände als wirtschaftliche Einheit und setzte gegenüber der Klägerin den Grundsteuermessbetrag zum 1. Januar 2009 auf 4.979,56 € fest, der mit Zerlegungsbescheid vom 18. Dezember 2013 auf die Gemeinden N..... (3.727,06 €) und P..... (1.252,50 €) aufgeteilt wurde.

- 4 Mit Bescheid vom 24. Februar 2014 setzte die Beklagte entsprechend des Zerlegungsbescheids des Finanzamts G..... vom 18. Dezember 2013 gegenüber der Klägerin für die Veranlagungsjahre 2009 bis 2014 die Grundsteuer B auf jeweils 4.509,00 € fest. Eine solche Festsetzung erfolgte mit weiteren Bescheiden auch für die Veranlagungsjahre 2015 und 2016, wobei für das Jahr 2016 aufgrund einer Erhöhung des Hebesatzes (von 360 % auf 390 %) eine Steuer in Höhe von 4.884,75 € festgesetzt wurde.
- 5 Nachdem die Klägerin im Rahmen eines Klageverfahrens vor dem Sächsischen Finanzgericht eine „tatsächliche Verständigung“ mit dem Finanzamt G..... erzielt hatte, änderte dieses mit Bescheiden vom 13. Februar 2018 den Grundsteuermessbescheid und den Zerlegungsbescheid auf den 1. Januar 2009. Der Grundsteuermessbetrag betrug danach 2.824,37 €, der auf die Gemeinden N..... (2.114,04 €) und P..... (710,33 €) aufgeteilt wurde. Auf der Grundlage des geänderten Messbetrags änderte die Beklagte mit Bescheid vom 15. Februar 2018 die Festsetzung der Grundsteuer und setzte diese u. a. für die Veranlagungsjahre 2014 und 2015 jeweils auf 2.557,19 € sowie für 2016 auf 2.770,29 € fest.
- 6 Bei einer Neuveranlagung auf den 1. Januar 2013 setzte das Finanzamt G..... den Steuermessbetrag auf 3.883,36 € fest, der mit Zerlegungsbescheid vom 19. Februar 2019 auf die Gemeinden N..... (2.906,69 €) und P..... (976,67 €) aufgeteilt wurde. Die Beklagte änderte daher mit Bescheid vom 1. März 2019 die Festsetzung der Grundsteuer und setzte diese u. a. für die Veranlagungsjahre 2014 und 2015 jeweils auf 3.516,01 € sowie für 2016 auf 3.809,01 € fest.
- 7 Nachdem das Finanzamt G..... mit Bescheid vom 26. März 2019 den Steuermessbetrag zum 1. Januar 2014 auf 3.567,58 € festgesetzt und diesen mit Zerlegungsbescheid vom 1. April 2019 auf die Gemeinden N..... (2.670,33 €) und P..... (897,25 €) aufgeteilt hatte, änderte die Beklagte mit Bescheid vom 29. April 2019 erneut die Festsetzung der Grundsteuer u. a. für die Veranlagungsjahre 2014 bis 2016 und setzte für die Veranlagungsjahre 2014 und 2015 jeweils einen Betrag von 3.230,10 € sowie für das Veranlagungsjahr 2016 einen Betrag von 3.499,28 € fest.
- 8 Die Klägerin beantragte bei der Beklagten am 24. März 2015 einen Grundsteuererlass in Höhe von 25 % wegen Leerstands für das Veranlagungsjahr 2014, am 31. März 2016 für das Veranlagungsjahr 2015 und am 27. März 2017 für das Veranlagungsjahr 2016.
- 9 Mit Schreiben vom 3. Januar 2018 forderte die Beklagte die Klägerin unter Fristsetzung bis zum 6. Februar 2018 auf, hinsichtlich der vorgenannten Anträge auf Teilerlass der Grundsteuer Unterlagen nachzureichen, insbesondere eine Aufstellung der Gebäude, Kopien aller

Mietverträge, eine detaillierte Aufstellung der Mieteinnahmen, eine Aufstellung der eigengenutzten Objekte sowie Nachweise für Aktivitäten zur Vermietung wie Annoncen oder Maklerverträge.

- 10 Mit Bescheid vom 20. Februar 2018, zugestellt am 28. Februar 2018, lehnte die Beklagte den Antrag der Klägerin ab, weil diese die angeforderten Unterlagen nicht fristgerecht vorgelegt habe. Die Klägerin erhob am 21. März 2018 Widerspruch, den sie mit Schreiben vom 2. Mai 2018 begründete und Unterlagen beifügte. Die Beklagte half dem Widerspruch nicht ab und legte ihn dem Landratsamt des Landkreises Leipzig am 11. September 2018 zur Entscheidung vor.
- 11 Mit Widerspruchsbescheid des Landratsamts des Landkreises Leipzig vom 1. Februar 2019, zugestellt am 5. Februar 2019, wurde der Widerspruch zurückgewiesen. Zur Berechnung der Ertragsminderung seien die geschätzte übliche Jahresrohmiere und die tatsächlich erzielte Jahresrohmiere als Berechnungsgrundlage anzusehen. Eine wesentliche Ertragsminderung möge eventuell gegeben sein. Allerdings habe die Klägerin weder dies nachgewiesen, noch dass sie die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten habe.
- 12 Die dem Widerspruchsbescheid beigefügte Rechtsbehelfsbelehrung hat den folgenden Wortlaut:
- 13 „Gegen die Ablehnung der Anträge auf Teilerlass der Grundsteuer vom 20.02.2018 in der Gestalt, die sie durch diesen Widerspruchsbescheid erhalten hat, kann innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Widerspruchsbescheides schriftlich, in elektronischer Form oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle Klage bei dem Verwaltungsgericht Leipzig, Rathenaustraße 40, 04179 Leipzig erhoben werden. Wird die Klage in elektronischer Form erhoben, ist das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Signaturgesetzes zu versehen und über das Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) über die auf der Internetseite www.egvp.de bezeichneten Kommunikationswege einzureichen. Die weiteren technischen Anforderungen sind unter der vorgenannten Internetseite abrufbar. Die Klage muss den Kläger, den Beklagten und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Zur Begründung dienende Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben werden, die angefochtene Verfügung soll in Urschrift oder Abschrift oder bei der Einreichung auf elektronische Form als Anhang beigefügt werden. Falls die Klage schriftlich oder zur Niederschrift erhoben wird, sollen der Klage nebst Anlagen so viele Abschriften beigefügt werden, dass alle Beteiligten eine Ausfertigung erhalten können.“
- 14 Mit einer auf den 5. März 2019 datierten Klageschrift ihrer Prozessbevollmächtigten erhob die Klägerin auf elektronischem Wege Klage. Die Klageschrift ging ausweislich des Transferversmerks am 6. März 2019, einem Mittwoch, um 14:30:32 Uhr ein. Zur Begründung der Klage wurde vorgetragen, dass die Klägerin Mitglied bzw. Bestandteil einer Unternehmensgruppe sei, die von der Muttergesellschaft der Klägerin, der AG, geführt werde. Die gesamten

Vermittlungsbemühungen der Unternehmensgruppe erfolgten zentral über die Muttergesellschaft. Das streitgegenständliche Objekt sei von Januar 2014 bis Dezember 2016 durchgehend mit der freien und zur Vermietung anstehenden Nutzfläche in das Vermietungsportal eingestellt gewesen und für die Klägerin von deren Muttergesellschaft angeboten und beworben worden. Neben der Bewerbung auf der Plattform Immonet.de, auf der insbesondere Gewerbeimmobilien angeboten würden, sei das streitgegenständliche Grundstück auf auch auf der Vermietungsplattform Immoscout24.de, unter den gewerblichen Vermietungsanzeigen in der Leipziger Volkszeitung sowie auf eBay Kleinanzeigen angeboten und beworben worden. Die jeweilige Vermietungsanzeige bzw. das jeweilige Vermietungsangebot sei für den streitgegenständlichen Zeitraum nur schwer rekonstruierbar. Das Angebot bzw. die Anzeige werde durch den jeweiligen Anbieter nicht monatlich gespeichert und der Klägerin bzw. deren Muttergesellschaft als Leistungsnachweis ausgedruckt und übersandt oder als PDF übermittelt. Es handle sich bei der Bewerbung des Mietobjekts auf den gewählten Plattformen grundsätzlich um erfolgversprechende Vermittlungs- und Vermietungsbemühungen, da der aufgezeigte Weg, mit dem die Gewerbeimmobilien der Unternehmensgruppe bzw. die zur Verfügung stehenden freien Mietflächen beworben und angeboten worden seien, bei anderen Gewerbeimmobilien innerhalb eines Zeitraums von drei bis vier Jahren zu einer nahezu vollständigen Vermietung geführt habe. Die besondere Schwierigkeit bei dem streitgegenständlichen Grundstück bestehe und habe darin bestanden, dass die Beklagte davon ausgehe, dass die Nutzung des gesamten Areals durch die Klägerin baurechtswidrig erfolge. Dabei gehe die Beklagte davon aus, dass die Klägerin sowohl für die Eigennutzung als auch die Vermietung von Gewerbeflächen an Dritte einer Baugenehmigung bzw. Umnutzungsgenehmigung bedürfe, über die die Klägerin nach Ansicht der Beklagten nicht verfüge. Die Beklagte sei in den letzten Jahren mit allen Möglichkeiten, die sich ihr geboten hätten, gegen eine Nutzung der streitgegenständlichen Immobilie sowohl durch die Klägerin als auch durch deren Mieter vorgegangen, so dass gegen die Klägerin, aber auch einzelne Mieter entsprechende Nutzungsuntersagungen erlassen worden seien. Dies habe die Vermietungs- und Vermittlungsbemühungen der Klägerin beeinträchtigt bzw. deren Erfolgchancen verschlechtert, da die Klägerin in die abgeschlossenen Mietverträge jeweils habe aufnehmen müssen, dass es über die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung der streitgegenständlichen Immobilie eine verwaltungsrechtliche Auseinandersetzung mit der Beklagten und auch dem Landkreis gebe, die noch nicht abgeschlossen sei. Der Steuerpflichtige habe nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nachzuweisen, dass er sich nachhaltig um eine Vermietung der Räumlichkeiten zu einem marktgerechten Mietzins bemüht habe. Hinsichtlich der Miete, die die Klägerin in den Jahren 2014 bis 2016 erzielt habe, der zu erwartenden Jahresrohmiete und der Eigennutzung durch die Klägerin werde auf die Anlage 4 der Klageschrift verwiesen.

- 15 Das Verwaltungsgericht hat die Klage mit Urteil vom 4. April 2022 als unbegründet abgewiesen. Die Sachentscheidungsvoraussetzungen lägen vor, insbesondere habe die Klägerin die Klagefrist nicht versäumt. Für sie habe wegen einer unrichtigen Rechtsbehelfsbelehrung die Jahresfrist aus § 58 Abs. 2 VwGO gegolten. Diese sei gewahrt. Die dem Widerspruchsbescheid angefügte Rechtsbehelfsbelehrung habe den Hinweis enthalten, dass die „Klage [...] ... den Streitgegenstand bezeichnen [muss]“. Mit dem Begriff „Gegenstand des Klagebegehrens“ in § 82 Abs. 1 Satz 1 VwGO sei nicht der Streitgegenstand im juristisch-technischen Sinn des § 121 VwGO gemeint. Die Klage müsse deshalb nur angeben bzw. erkennen lassen, was mit der Klage begehrt werde, nicht aber den Streitgegenstand im prozessrechtlichen Sinn bezeichnen. Eine Rechtsbehelfsbelehrung, die - wie vorliegend - auf die verpflichtende Benennung des Streitgegenstandes in der Klage hinweise, könne dem Empfänger des Widerspruchsbescheids nahelegen, letzteres sei nötig, was geeignet sei, die Klageerhebung nennenswert zu erschweren (SächsOVG, Urt. v. 20. Juni 2018 - 5 A 749/12 -, juris Rn. 42). Dies mache die Rechtsbehelfsbelehrung unrichtig und führe zur Verlängerung der Klagefrist nach § 58 Abs. 2 VwGO. In der Sache habe die Klage aber keinen Erfolg. Die Klägerin habe keinen Anspruch auf den begehrten Grundsteuererlass. Das Vorliegen der Erlassvoraussetzungen lasse sich nicht feststellen. Dies gehe zu Lasten der Klägerin. Zwischen den Beteiligten sei unstreitig, dass es sich bei dem Streitobjekt um ein bebautes Grundstück handele. Dies sei auch im Einheitswertbescheid vom 26. März 2019 durch Einordnung der Art der wirtschaftlichen Einheit als Geschäftsgrundstück verbindlich festgestellt worden. Als Gesellschaft mit beschränkter Haftung habe die Klägerin kraft Rechtsform eine gewerbliche Tätigkeit ausgeübt. Für gewerblich genutzte bebaute Grundstücke bestimme sich der Erlass wegen der Minderung des Rohertrages für die Streitjahre nach § 33 GrStG i. d. Fassung vom 19. Dezember 2008 (GrStG a. F.). Hiernach sei die Grundsteuer in Höhe von 25 Prozent zu erlassen, wenn der normale Rohertrag des Steuergegenstandes um mehr als 50 Prozent gemindert sei und der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten habe (§ 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a. F.). Für vermietete oder verpachtete Grundstücke sei der normale Rohertrag die nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte übliche Jahresrohmiere (§ 33 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 GrStG a. F.). Bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken gelte als Minderung des normalen Rohertrags die Minderung der Ausnutzung des Grundstücks (§ 33 Abs. 2 GrStG a. F.). Bei eigengewerblicher Nutzung werde der Erlass nur gewährt, wenn die Einziehung der Grundsteuer nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Betriebs unbillig wäre (§ 33 Abs. 1 Satz 3 GrStG a. F.). Werde ein Grundstück - wie im vorliegenden Fall nach Angaben der Klägerin - sowohl vermietet als auch eigengewerblich genutzt, so sei für den ganzen Steuergegenstand ein einheitlicher Hundertsatz der Ertragsminderung nach dem Anteil der einzelnen Teile am Einheitswert des Grundstücks zu ermitteln (§ 33 Abs. 3 Satz 3 GrStG a. F.). Für den Teil der eigengewerblichen Nutzung sei die Ertragsminderung nach § 33

Abs. 2 GrStG a. F., für den übrigen (vermieteten) Teil nach § 33 Abs. 1 GrStG a. F. zu bestimmen (§ 33 Abs. 4 Satz 1 GrStG a. F.). Die Klägerin habe die Anteile des Grundstücks, die einerseits zur Vermietung und andererseits zur Eigennutzung bestimmt gewesen seien, aufgeschlüsselt und lediglich für die erstgenannten Teile eine Minderung des Rohertrages geltend gemacht. Die Erlassvoraussetzungen nach § 33 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 4 GrStG a. F. seien für die Streitjahre 2014 bis 2016 nicht erfüllt. Eine Minderung des Rohertrags für den ganzen Steuergegenstand der ehemaligen Kaserne um mindestens 50 % bestehe nicht. Für die zur Vermietung bestimmten Anteile könne das Gericht die von der Klägerin dargelegte Rohertragsminderung nicht feststellen. Dies gehe zu Lasten der feststellungsbelasteten Klägerin. Auf eine Rohertragsminderung für die eigengenutzten Anteile habe sich die Klägerin nicht berufen; eine solche sei auch nicht ersichtlich. Damit fehle es bereits an den grundlegenden Bedingungen für den Erlass der Grundsteuer. Es blieben Unklarheiten beim Anteil der Eigennutzung wie auch bei der Vollständigkeit der Mieterlöse. Das Vorbringen der Klägerin sei nicht in ausreichendem Maße glaubhaft. Ein gewichtiger Gesichtspunkt gegen die Annahme der Vollständigkeit und Richtigkeit der klägerischen Angaben sei die späte Vorlage von entscheidungserheblichen Erlassunterlagen. Das betreffe insbesondere die Aufstellung der Mieterlöse und die Einreichung der Mietverträge. Die Klägerin habe erst im Juli 2020 prüffähige Unterlagen zu den Mieteinnahmen präsentiert. Die gröbliche Verletzung ihrer Mitwirkungsobliegenheiten begründe Zweifel an der Redlichkeit der Klägerin. Diese habe auch erst nach einem Hinweis der Beklagten auf naheliegende Einnahmen aus der Vermietung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen solche bestätigt, zugleich aber bestritten, in den Streitjahren 2014 bis 2016 Mieteinnahmen erzielt zu haben. Erst auf weiteres Insistieren der Beklagten habe die Klägerin den Erhalt einer Einmalzahlung von 480.000 € eingeräumt. Die Klägerin habe die Einnahmen zunächst verschwiegen und erst auf Drängen und Vorhalte die relevanten steuerlichen Tatsachen häppchenweise preisgegeben. Es dränge sich hierdurch der Verdacht auf, dass die Klägerin auch bei anderen steuererheblichen Umständen so verfahren sein könnte. Zur Ermittlung der Rohertragsminderung der fremdvermieteten und eigengenutzten Bereiche sowie des ganzen Steuergegenstandes komme es maßgeblich auf die Anteile von eigengewerblicher Nutzung und Vermietungsflächen an. Der Anteil der Eigennutzung ergebe sich allein aus der Erklärung der Klägerin; deren Angaben seien nicht ausreichend glaubhaft. Das Gericht vermöge nicht auszuschließen, dass der Anteil der eigengenutzten Flächen im Streitzeitraum tatsächlich größer gewesen sei. Dies wirke sich auf die Höhe der Rohertragsminderung der vermieteten Flächen aus. Nach der Aufschlüsselung der Klägerin habe der Anteil der Eigennutzung 2014 ca. 7 %, im Jahr 2021 aber ein Drittel der Hallenflächen betragen. Die Erklärung der Klägerin, sie habe erst ab den Sturmschäden 2018 technisch aufgerüstet, könne zwar zutreffen und den Anstieg der Eigennutzung von 7 % (2014) auf 33 % (2021) erklären. Es verblieben aber Restzweifel. Es falle auf, dass die Halle 28b an keinem Tag im Streitzeitraum vermietet gewesen sei, im Gegensatz zu den vergleichbaren Hallen 28a, 30 und 31 mit

einer relativ guten Auslastung bei der Vermietung. Zwar erscheine dies möglich und die unterbliebene Vermietung der Halle 28b auch erklärbar. Ebenso halte es das Gericht aber für denkbar, dass der Eigennutzungsanteil der Halle 28b seit 2014 viel größer und komplett zur forstwirtschaftlichen Eigennutzung bestimmt gewesen sei. Die Unzuverlässigkeit der Erklärungen der Klägerin zeige sich deutlich an ihren Angaben zur Nutzung der Halle 29, die weder eigengenutzt noch fremdvermietet (keine Mieteinnahmen) gewesen sei, wogegen sich aus der beigezogenen Akte 4 K 1052/19 für Ende 2013 und Anfang 2014 Hinweise auf eine Nutzung als Getreidelager ergeben hätten. Diese Fremdnutzung als Getreidelager im Streitzeitraum habe die Klägerin dann auch eingeräumt und vorgetragen, die Vermietung sei lediglich geringfügig und kurzzeitig und zu äußerst geringen Konditionen erfolgt. Konkrete Konditionen oder Mieteinnahmen aus der Vermietung als Getreidelager habe die Klägerin nicht mitgeteilt. Die vorgelegten Mietverträge und die Zusammenfassung erwiesen sich somit als unvollständig. Die Angaben der Klägerin zur Vermietung der Halle 29 seien unrichtig und bis zuletzt lückenhaft. Ein Spielraum für die Klägerin, diese Einnahmen als Bagatelle unberücksichtigt zu lassen und zu verschweigen, habe nicht bestanden. Die festgestellte unlautere Handlungsweise der Klägerin strahle auch auf ihre anderen Erklärungen aus. Das Gericht sehe sich nicht in der Lage, die erforderliche Überzeugung von der Vollständigkeit und Richtigkeit der Erklärungen der Klägerin zur Eigennutzung und zu den Mieteinnahmen zu gewinnen. Für eine weitere erfolgversprechende Sachaufklärung bestünden keine Anhaltspunkte. Die Unerweislichkeit der entscheidungserheblichen Tatsachen gehe zu Lasten der Klägerin. Auf die weiteren Voraussetzungen des Grundsteuererlasses komme es nicht mehr an.

- ¹⁶ Auf den Antrag der Klägerin hat der Senat mit Beschluss vom 17. August 2023, zugestellt am 22. August 2023, die Berufung wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) zugelassen. Soweit das Verwaltungsgericht ausgeführt habe, ein gewichtiger Gesichtspunkt gegen die Annahme der Vollständigkeit und Richtigkeit der klägerischen Angaben sei die späte Vorlage von entscheidungserheblichen Unterlagen, insbesondere die Aufstellung der Mieterlöse und die Einreichung der Mietverträge, habe die Klägerin zutreffend geltend gemacht, dass das Grundsteuergesetz keine Vorgaben dazu enthalte, wie der Steuerschuldner den Rohertrag darzustellen habe. Sie habe - aus näher dargestellten Gründen - nicht den Ansatz gewählt, sämtliche Mietverträge und weitere Unterlagen für den hier maßgeblichen Zeitraum vorzulegen, sondern sie habe bereits in der Widerspruchs begründung mitgeteilt, dass die erhaltenen Mieteinnahmen aus der Buchhaltung (Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung) abgeleitet werden könnten, die durch einen Steuerberater und vereidigten Wirtschaftsprüfer erstellt worden sei. Ausgehend von diesem anderen Ansatz könnten sich aus der - aus Sicht des Verwaltungsgerichts - späten Vorlage von Unterlagen keine Anhaltspunkte für die Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit tatsächlicher Angaben der Klägerin ergeben. Berechtigte Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben der Klägerin ergäben sich

entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts auch nicht aus den Angaben zu den Einnahmen aus der Vermietung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen. Allerdings sei der erstinstanzliche Vortrag der Klägerin insoweit widersprüchlich. Das könne jedoch dahinstehen, da auch dann, wenn man die Einmalzahlung von 480.000 € mit 1/21 pro Jahr (22.857,14 €) für das gesamte Objekt den ebenfalls auf das gesamte Objekt entfallenen Umsatzerlösen von 474.362,40 € für das Jahr 2014, 427.273,68 € für das Jahr 2015 und 327.449,84 € für das Jahr 2016 gemäß der Gewinn- und Verlustrechnung hinzuaddieren würde, keinesfalls die Hälfte der normalen Jahresrohmieta gemäß dem von der Klägerin vorgelegten Gutachten erreicht würde. Dies gelte unbeschadet des Umstands, dass auch im Gutachten Zahlungen aus der Vermietung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen nicht berücksichtigt seien. Ernstlichen Zweifeln begegne schließlich auch die vom Verwaltungsgericht aus dem Vortrag der Klägerin zu den Einnahmen aus der Vermietung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen gezogene Schlussfolgerung, es dränge sich hierdurch der Verdacht auf, dass die Klägerin auch bei anderen steuererheblichen Umständen - die bislang weder der Beklagten noch dem Gericht bekannt seien - so verfahren sein könnte. Denn für einen solch schwerwiegenden Verdacht fehle es insbesondere angesichts des Umstands, dass es sich bei den Gewinn- und Verlustrechnungen um Bescheinigungen zweier Steuerberater handele, an konkreten Anhaltspunkten. Die Klägerin lege im Zulassungsantrag auch nachvollziehbar dar, dass die vom Verwaltungsgericht angenommenen Restzweifel am Umfang der Eigennutzung im Hinblick auf die Angaben des Objektverantwortlichen in der mündlichen Verhandlung vom 4. April 2022, wonach die Klägerin erst nach den Sturmschäden im Jahre 2018 im forstwirtschaftlichen Bereich technisch aufgerüstet habe, einer tatsächlichen Grundlage entbehrten. Soweit das Verwaltungsgericht schließlich weitere Anhaltspunkte für die Unzuverlässigkeit der Erklärungen der Klägerin berücksichtigt habe, mache die Klägerin zutreffend geltend, dass das Verwaltungsgericht insoweit unberücksichtigt gelassen habe, dass sie einen anderen Weg zur Ermittlung des erzielten Rohertrags gewählt habe. Mit der Frage, ob die Klägerin die Minderung des Rohertrags gemäß § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a. F. nicht zu vertreten habe, habe sich das Verwaltungsgericht, ausgehend von seiner Rechtsauffassung folgerichtig, nicht befasset. Mangels entsprechender verwaltungsgerichtlicher Feststellungen müsse dieser Aspekt deshalb dem Berufungsverfahren vorbehalten bleiben.

- 17 Die Klägerin hat, nach zuvor erfolgter Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 23. Oktober 2023, die Berufung am 20. Oktober 2023 begründet und einen bestimmten Antrag gestellt. Zur Begründung der Berufung hat die Klägerin einen - mit Ausnahme des Antrags sowie eines weiteren Absatzes am Ende, mit dem auf die zutreffenden Ausführungen des Senats im Zulassungsbeschluss sowie die erstinstanzlichen Ausführungen verwiesen wird - mit der Begründung des Zulassungsantrags identischen Schriftsatz eingereicht.

18 Sie beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 04.04.2022, Az.: 6 K 508/19 aufzuheben und die Beklagte unter Aufhebung ihres Ablehnungsbescheids vom 20.02.2018 in der Form des Widerspruchsbescheids des Landratsamts Landkreis Leipzig vom 01.02.2019 zu verpflichten, der Klägerin die Grundsteuer für das Grundstück Flurstücke....., und..... Gemarkung P..... für die Jahre 2014-2016 in Höhe von 25% zu erlassen.

19 Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

20 Die Klägerin begründe ihre Berufung weiterhin mit einem kaufmännischen Ansatz und wolle als tatsächlich erzielten Rohertrag die Einnahmen angegeben haben, die in den Jahresabschlüssen von ihrem Steuerberater und vereidigten Wirtschaftsprüfer angegeben worden seien. Im Laufe des Gerichtsverfahrens habe sich die Klägerin schrittweise auf die Forderungen des Gerichts eingelassen und anonymisierte Versionen von Mietverträgen vorgelegt sowie entsprechende Aufstellungen über die erzielten Mieterlöse erstellt, sei dabei aber bei ihrer Argumentation geblieben, dass sich der tatsächlich erzielte Rohertrag aus den Jahresabschlüssen ergebe und der normale Rohertrag aus dem hierüber vorgelegten Gutachten. Da die Klägerin selbst vortrage, dass es möglicherweise oder mit Sicherheit dabei zu den vom Gericht genannten Abweichungen gekommen sei, könne der von ihr beanspruchte Teilerlass auch nicht auf die von der Klägerin vorgelegten Mietverträge gestützt werden. Soweit ersichtlich könne sich die Klägerin aber auch nicht auf die Zahlen stützen, die von einem Steuerberater und vereidigten Wirtschaftsprüfer belegt und testiert seien, die im jeweiligen Jahresabschluss als Mieteinnahmen angegeben bzw. aus der Buchhaltung/Bilanz abgeleitet worden seien. Es sei bereits widersprüchlich, die Berufung damit zu begründen, die Einnahmen seien in den Jahresabschlüssen von ihrem Steuerberater und vereidigten Wirtschaftsprüfer angegeben worden, aber gleichzeitig und wie bereits in der Widerspruchsbegründung unter Vorlage verschiedener Aufstellungen (zu erwartende Jahresrohmiete 2014-2016, Eigennutzung 2014-2016) zu behaupten, die erhaltene Miete sei aus der Buchhaltung/Bilanz abgeleitet worden. Unbeschadet dessen habe die Klägerin auch keine Zahlen vorgelegt, die in den Jahresabschlüssen von einem Steuerberater und von einem vereidigten Wirtschaftsprüfer belegt und testiert worden seien. Soweit erinnerlich habe die Klägerin in der mündlichen Verhandlung vom 8. Juni 2020 (nur) die Gewinn- und Verlustrechnungen für die Jahre 2014, 2015 und 2016 überreicht, die als Anlage 4 zu Protokoll genommen worden seien, und erklärt, die darin ausgewiesenen Umsatzerlöse setzten sich ausschließlich aus Mieteinnahmen zusammen und beträfen allein das Streitobjekt. Tatsächlich überreicht (Anlage 4) worden seien für die Jahre 2014, 2015 und 2016 jeweils nur eine Seite 10 einer Gewinn- und Verlustrechnung, eine

Seite 7 einer Bescheinigung einer Steuerberatungsgesellschaft über die Prüfung eines Jahresabschlusses - bestehend aus Bilanz-, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - und eine Erklärung einer Steuerberatungsgesellschaft über rechtliche und steuerliche Verhältnisse der Klägerin. Den vorgelegten Bescheinigungen nach seien Grundlage für die Erstellung der Jahresabschlüsse die von der Klägerin der Steuerberatungsgesellschaft vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die von ihr auftragsgemäß nicht geprüft worden seien, sowie die der Steuerberatungsgesellschaft erteilten Auskünfte gewesen. Warum die von der Klägerin der Steuerberatungsgesellschaft vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die von ihr auftragsgemäß nicht geprüft worden seien, sowie die der Steuerberatungsgesellschaft erteilten Auskünfte nicht auch der Beklagten hätten vorgelegt bzw. erteilt werden können, erschließe sich der Beklagten nicht. Dass ungeprüfte Angaben und unvollständige Gewinn- und Verlustrechnungen nicht Grundlage eines Teilerlasses sein könnten, verstehe sich von selbst. Bilanzen seien von der Klägerin schon gar nicht vorgelegt worden, auch nicht von einem vereidigten Wirtschaftsprüfer erstellt oder testierte Bilanzen. Grundsätzlich sei aber auch eine Bilanz oder eine Gewinn- und Verlustrechnung keine taugliche Grundlage für einen Teilerlass. Die Aussagen des Objektbeauftragten der Klägerin würden allesamt von der Beklagten bestritten. Er sei auch nicht Geschäftsführer der Beklagten (gemeint ist: Klägerin). Insbesondere werde mit Nichtwissen bestritten, dass sich die Klägerin wie behauptet erst nach dem im Jahr 2018 eingetretenen Sturmereignis mit einer Intensivierung der forstwirtschaftlichen Nutzung beschäftigt habe. Der gesamte Vortrag der Klägerin zu der Verbuchung der Einmalzahlung für die Photovoltaikanlage werde seitens der Beklagten bestritten. Die Einmalzahlung selbst stehe wohl nicht mehr im Streit. Dass die Einnahme zunächst nicht und erst auf intensive Nachfrage offenbart worden sei, sei an dieser Stelle dahingestellt. Es dürften hier auch nur Gebäude erfasst werden, welche in der Bewertung vom Finanzamt G..... enthalten seien. Die Lagerhalle Nr. 31 mit einer Größe von 7.617 m²/12.695 m² sei nach dem Brand im Jahr 2013 ab dem Jahr 2014 nicht mehr in der Bewertung enthalten und könne somit nicht mehr bei der Berechnung berücksichtigt werden. Diese Halle dürfe somit bei den zu erwartenden Mieteinnahmen nicht mit angegeben werden. Nach dem Brand habe die Beklagte am 16. Mai 2013 eine Ortsbesichtigung zum Zwecke der Überprüfung der dortigen Nutzungen durchgeführt. Hierbei sowie auch in der Folgezeit hätten nicht sämtliche ausgeübten Nutzungen festgestellt werden können. Es sei aber festgestellt worden, dass die Grundfläche mit den aufstehenden Gebäuden u. a. als Abstellhallen für Wohnwagen, Verkaufswagen, Bootsanhänger, Boote und technische Arbeitsgeräte, als Bootsbauwerkstatt und Lager für Getreide und Holzstämmen sowie zur Lagerung von sonstigen Materialien und Geräten genutzt worden seien. Ferner ergäben sich Anhaltspunkte dafür, dass eines der Unterkunftsgebäude auch ausländischen Arbeitnehmern als Unterkunft gedient habe.

- 21 Die Klägerin ist vom Gericht darauf hingewiesen worden, dass der begehrte Teilerlass der Grundsteuer nicht nur voraussetze, dass der normale Rohertrag des Steuergegenstandes um mehr als 50 Prozent gemindert sei, sondern auch, dass der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten habe. Die Minderung sei vorliegend damit begründet worden, dass die Klägerin in den abgeschlossenen Mietverträgen jeweils habe aufnehmen müssen, dass es über die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung der streitgegenständlichen Immobilie eine verwaltungsrechtliche Auseinandersetzung mit der Beklagten und auch dem Landkreis gebe. Die in Bezug genommene verwaltungsgerichtliche Auseinandersetzung über die Rechtmäßigkeit einer Nutzungsuntersagung sei zwischenzeitlich rechtskräftig abgeschlossen. Der Antrag auf Zulassung der Berufung der Klägerin gegen das klageabweisende erstinstanzliche Urteil sei abgelehnt worden (SächsOVG, Beschl. v. 3. April 2023 - 1 A 111/22 -, juris) und es stehe danach rechtskräftig fest, dass - mit Ausnahme der forstwirtschaftlichen Eigennutzung - eine gewerbliche Vermietung und Verpachtung des Steuergegenstands rechtswidrig gewesen sei und die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu Recht Nutzungsuntersagungen ausgesprochen habe.
- 22 Die Klägerin hat hierauf erwidert, dass sie die Ursache für die Ertragsminderung nicht durch ein ihr zurechenbares Verhalten selbst herbeigeführt, sondern die gewerbliche Nutzung auf diejenigen Gebäude (Lagerhallen) beschränkt habe, für die sie habe annehmen können und dürfen, dass insoweit Bestandsschutz bestehe und die Nutzungsuntersagung erfolgreich angefochten werden könne. Ihr müsse zugestanden werden, den Rechtsweg gegen die aus ihrer Sicht rechtswidrige Nutzungsuntersagung auszuschöpfen. Dieser Zeitraum, in dem die Nutzungsuntersagung nicht rechtskräftig bestätigt und in dem auch die sofortige Vollziehbarkeit der Nutzungsuntersagung nicht angeordnet worden sei, sodass die Klägerin insoweit auch keinen einstweilen Rechtsschutz habe beantragen müssen, sondern auf die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs habe vertrauen können, könne der Klägerin nicht als „Vertretenmüssen“ der Rohertragsminderung vorgehalten werden, da sonst der Suspensiveffekt des Widerspruchs- und Klageverfahrens ausgehebelt sei. Nach Auffassung der Klägerin komme es nicht auf die Kenntnis der Klägerin oder des Senats zu dem hier entscheidungserheblichen Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung an. Gegen den Beschluss des Sächsischen Obergerichtes vom 3. April 2023 - 1 A 111/22 - führe die Klägerin Verfassungsbeschwerde beim Bundesverfassungsgericht (1 BvR 1527/24).
- 23 Der Senat hat den Beteiligten mit Schreiben vom 17. September 2024 mitgeteilt, dass er beabsichtige, über die Berufung nach § 130a VwGO durch Beschluss zu entscheiden, weil er im Hinblick auf die Rechtsfrage, ob die Klägerin in Kenntnis der Nutzungsuntersagungsverfügung geringere Mieteinnahmen zu vertreten gehabt habe, die Berufung einstimmig für unbegründet und eine mündliche Verhandlung nicht für erforderlich halte.

- 24 Die Klägerin hat mitgeteilt, dass die Rechtsauffassung des Senats zu ihrem „Vertretenmüssen“ nicht mit dem Suspensiveffekt gemäß § 80 Abs. 1 Satz 1 VwGO in Einklang gebracht werden könne. Die aufschiebende Wirkung bedeute, dass der Bescheidadressat die Verfügung nicht zu befolgen brauche und die Behörde im Gegenzug nicht vollstrecken dürfe. Der Senat möge hierüber entscheiden, in welcher Form auch immer. Rechtliche Klarheit über die vom Senat als entscheidungserheblich angesehene Rechtsfrage werde vermutlich erst durch das Bundesverwaltungsgericht oder Bundesverfassungsgericht geschaffen.
- 25 Die Beklagte hat ihr Einverständnis mit einer Entscheidung durch Beschluss erklärt.
- 26 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte (2 Bände) sowie den Verwaltungsvorgang der Beklagten verwiesen, die Gegenstand der Entscheidungsfindung gewesen sind.

II.

- 27 Der Senat entscheidet über die Berufung der Klägerin nach Anhörung der Beteiligten gemäß § 130a VwGO durch Beschluss, weil er sie einstimmig für unbegründet und eine mündliche Verhandlung nicht für erforderlich hält.
- 28 Die zulässige Berufung der Klägerin hat keinen Erfolg.
- 29 Das Verwaltungsgericht hat die Klage im Ergebnis zu Recht abgewiesen. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf den von ihr geltend gemachten Anspruch auf einen teilweisen Erlass der Grundsteuer für die Veranlagungsjahre 2014 bis 2016. Der Bescheid der Beklagten vom 20. Februar 2018 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids des Landratsamts des Landkreises Leipzig vom 1. Februar 2019, mit dem der begehrte Teilerlass abgelehnt wurde, ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (vgl. § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).
- 30 Die Klage ist zulässig. Sie ist zwar erst am 6. März 2019, einem Mittwoch, bei dem Verwaltungsgericht eingegangen, obwohl der Widerspruchsbescheid des Landratsamts des Landkreises Leipzig vom 1. Februar 2019 der Klägerin bereits am 5. Februar 2019 zugestellt worden war. Die Klagefrist aus § 74 Abs. 2 i. V. m. Abs. 1 Satz 1 VwGO war vorliegend durch die Zustellung des Widerspruchsbescheids aber nicht in Lauf gesetzt worden, weil diesem eine unrichtige Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt und die Klageerhebung gemäß § 58 Abs. 2 Satz 1 VwGO innerhalb eines Jahres seit Zustellung des Widerspruchsbescheids zulässig war. Der Senat lässt offen, ob sich die Unrichtigkeit der Rechtsbehelfsbelehrung aus dem dort

enthaltenen Hinweis ergibt, dass die Klage den „Streitgegenstand“ bezeichnen müsse, obwohl in § 82 Abs. 1 Satz 1 VwGO der Begriff „Gegenstand des Klagebegehrens“ verwendet wird, mit dem nicht der Streitgegenstand im juristisch-technischen Sinn des § 121 VwGO gemeint ist. Die Klage muss nur angeben bzw. erkennen lassen, was mit der Klage begehrt wird, nicht aber den Streitgegenstand im prozessrechtlichen Sinn bezeichnen, so dass eine Rechtsbehelfsbelehrung, die auf die verpflichtende Benennung des Streitgegenstands in der Klage hinweist, dem Empfänger des Widerspruchsbescheids nahelegen könnte, letzteres sei nötig, und damit geeignet sein könnte, die Klageerhebung nennenswert zu erschweren (SächsOVG, Urt. v. 20. Juni 2018 - 5 A 749/12 -, juris Rn. 42; a. A. W.-R. Schenke, in: Kopp/Schenke, VwGO, 30. Aufl. 2024, § 58 Rn. 12 a. E.). Die dem vorliegenden Widerspruchsbescheid beigefügte Rechtsbehelfsbelehrung ist aber jedenfalls deshalb unrichtig, weil dort im Hinblick auf die elektronische Klageerhebung ausgeführt wird, dass das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Signaturgesetzes zu versehen und über das Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) über die auf der Internetseite www.egvp.de bezeichneten Kommunikationswege einzureichen sei. Die qualifizierte elektronische Signatur ist jedoch für die elektronische Klageerhebung keine zwingende Voraussetzung. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass auch ein lediglich einfach signiertes elektronisches Dokument (§ 55a Abs. 3 Satz 1 Alt. 2 VwGO) formwirksam und damit fristwährend bei Gericht eingeht, wenn es auf einem sicheren Übermittlungsweg, etwa über das besondere elektronische Anwaltspostfach, eingereicht und von der den Schriftsatz verantwortenden Person selbst versendet worden ist (BVerwG, Beschl. v. 15. März 2023 - 1 B 60.22 -, juris Rn. 5 m. w. N.), weil der Gesetzgeber für bestimmende und vorbereitende Schriftsätze entweder die qualifizierte elektronische Signatur oder alternativ die persönliche Einreichung auf einem sicheren Übermittlungsweg angeordnet hat (BVerwG, Beschl. v. 12. Oktober 2021 - 8 C 4.21 -, juris Rn. 5). Der Hinweis auf die zwingende Notwendigkeit einer qualifizierten elektronischen Signatur für die elektronische Klageerhebung ist auch geeignet, die Klageerhebung nennenswert zu erschweren (ebenso: OVG NRW, Urt. v. 27. November 2020 - 11 A 1531/19 -, juris Rn. 51), so dass eine Klageerhebung innerhalb der Jahresfrist des § 58 Abs. 2 Satz 1 VwGO zulässig war.

- 31 Die Klage ist jedoch unbegründet, weil die Klägerin keinen Anspruch auf den von ihr begehrten teilweisen Erlass der Grundsteuer für die Jahre 2014 bis 2016 hat.
- 32 Gemäß § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG in der vom 1. Januar 2008 bis zum 2. Dezember 2019 geltenden Fassung (nachfolgend: a. F.) wird die Grundsteuer in Höhe von 25 Prozent erlassen, wenn bei - wie hier - bebauten Grundstücken der normale Rohertrag des Steuergegenstandes um mehr als 50 Prozent gemindert ist und der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags

nicht zu vertreten hat. Normaler Rohertrag ist bei bebauten Grundstücken die nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte übliche Jahresrohmiere (§ 31 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 GrStG a. F.).

- 33 Der Senat lässt offen, ob die Klägerin dargelegt hat, dass der normale Rohertrag für die im Gemeindegebiet der Beklagten belegenen Grundstücke in den streitgegenständlichen Jahren 2014 bis 2016 um mehr als 50 Prozent gemindert war. Daran bestehen insbesondere deshalb Zweifel, weil der von der Klägerin vorgelegten Aufstellung über die zu erwartende Jahresrohmiere nicht entnommen werden kann, dass die von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde in der Nutzungsuntersagungsverfügung vom 2. April 2014 festgestellte Baurechtswidrigkeit der Vermietungstätigkeit der Klägerin bei der Bewertung der zu erwartenden Mierte Berücksichtigung gefunden hat. Die Klägerin durfte aufgrund der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs die von der Bauaufsichtsbehörde untersagte Nutzung in den Jahren 2014 bis 2016 zwar fortsetzen und damit auch rechtmäßig Einnahmen erzielen. Das Bestehen der nichtvollziehbaren Nutzungsuntersagung mindert aber - wie die Klägerin selbst vorträgt - die Vermietungschancen, so dass sich diese Minderung der Ertragsaussicht bereits bei der zu erwartenden Rohmiere niederschlagen müsste. Selbst wenn mit der Klägerin jedoch davon ausgegangen würde, dass die von ihr vorgetragene Ertragsminderung den Tatbestand des § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a. F. erfüllte, steht ihr der beanspruchte Teilerlass der Grundsteuer jedenfalls deshalb nicht zu, weil hierfür darüber hinaus erforderlich wäre, dass sie die erlittene Ertragsminderung nicht zu vertreten haben müsste. Das ist nicht der Fall.
- 34 In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, wann ein Steuerpflichtiger die Ertragsminderung nach § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a. F. nicht zu vertreten hat. Ein Nichtvertretenmüssen liegt vor, wenn die Ertragsminderung auf Umständen beruht, die außerhalb des Einflussbereichs des Steuerpflichtigen liegen. Welche Umstände ein Steuerpflichtiger zu vertreten hat, ist durch Auslegung des § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a. F. zu ermitteln. Insbesondere der Sinnzusammenhang, in den die Vorschrift hineingestellt ist, ergibt, dass die gesetzliche Ausgestaltung der Grundsteuer als ertragsunabhängige Objektsteuer eine Durchbrechung dieses Grundsatzes in Ausnahmefällen zulässt, in denen die Einziehung der unverkürzten Grundsteuer für den Abgabepflichtigen nicht mehr zumutbar ist. Beruft sich der Steuerpflichtige auf eine wesentliche Ertragsminderung, so kann von einer die Grenze der Zumutbarkeit überschreitenden Belastung aber keine Rede sein, wenn der Steuerpflichtige selbst durch ein ihm zurechenbares Verhalten die Ursache für die Ertragsminderung herbeigeführt oder es unterlassen hat, den Eintritt der Ertragsminderung durch solche geeigneten Maßnahmen zu verhindern, die von ihm erwartet werden konnten (BVerwG, Beschl. v. 22. Januar 2014 - 9 B 56.13 -, juris Rn. 6 m. w. N.). Die Klägerin hat die Ursache für die Ertragsminderung, die Nutzungsuntersagungsverfügung der Bauaufsichtsbehörde, selbst durch ein ihr zurechenbares

Verhalten herbeigeführt, so dass sie die Ertragsminderung auch zu vertreten hat. Die Klägerin hat die auf den vormals militärisch genutzten Grundstücken aufstehenden Gebäude gewerblich genutzt, ohne über eine Nutzungsänderungsgenehmigung zu verfügen. Die Klägerin wusste, dass die zuständige Bauaufsichtsbehörde die Nutzung als baurechtswidrig ansah, berief sich dieser gegenüber jedoch auf Bestandsschutz. Sie nahm damit bewusst in Kauf, dass die Bauaufsichtsbehörde eine Nutzungsuntersagungsverfügung erlassen würde, um gegen diese dann - wie geschehen - Widerspruch und Klage zu erheben. Die Klägerin durfte sich zwar dafür entscheiden, an der von ihr vertretenen Rechtsauffassung einer Rechtmäßigkeit der ausgeübten Nutzungen festzuhalten und den Verwaltungsrechtsweg zu beschreiten. Es liegt vor dem Hintergrund dieser Entscheidung der Klägerin, es auf den Erlass einer Nutzungsuntersagungsverfügung ankommen zu lassen, aber auf der Hand, dass die Klägerin auch die Folgen dieses Handelns zu vertreten hat, wenn sich herausstellt, dass die Nutzungsuntersagungsverfügung rechtmäßig und das Verhalten der Klägerin, das zu dieser Verfügung geführt hat, rechtswidrig war. Die Klägerin hätte den Erlass der Nutzungsuntersagungsverfügung nur dann nicht zu vertreten, wenn sie sich bei der gewerblichen Vermietung rechtmäßig verhalten hätte und die Nutzungsuntersagungsverfügung rechtswidrig gewesen wäre. Dies ist jedoch nicht der Fall, weil mit der Ablehnung der Zulassung der Berufung gegen das klagabweisende Urteil des Verwaltungsgerichts (SächsOVG, Beschl. v. 3. April 2023 - 1 A 111/22 -, juris) rechtskräftig feststeht, dass die Nutzungsuntersagungsverfügung vom 2. April 2014 rechtmäßig war. Die von der Klägerin eingelegte Verfassungsbeschwerde zum Bundesverfassungsgericht ändert hieran nichts.

- 35 Soweit die Klägerin vorgetragen hat, dass die Bauaufsichtsbehörde im Jahr 2014 den Sofortvollzug nicht angeordnet hatte und ein Vertretenmüssen der Klägerin mit dem Suspensiveffekt des § 80 Abs. 1 Satz 1 VwGO nicht in Einklang zu bringen sei, erschließt sich dies dem Senat nicht. Die Einziehung der unverkürzten Grundsteuer ist für die Klägerin gerade deshalb nicht unzumutbar, weil diese aufgrund der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs gegen die Nutzungsuntersagungsverfügung vom 2. April 2014 noch Erträge aus der gewerblichen Vermietung erzielt hat und zum Zeitpunkt der Entscheidung des Senats rechtskräftig feststeht, dass die gewerbliche Vermietung in den Jahren 2014 bis 2016 baurechtswidrig und der Klägerin eine Nutzung rechtmäßig untersagt war. Der Wegfall der aufschiebenden Wirkung führt entgegen der Auffassung der Klägerin auch nicht dazu, dass die Nutzungsuntersagungsverfügung erst ab diesem Zeitpunkt (ex nunc) wirksam würde. Die aufschiebende Wirkung von Widerspruch und Klage gemäß § 80 Abs. 1 VwGO verpflichtet die Behörde, für die Dauer des durch die Anfechtung des Verwaltungsaktes herbeigeführten Schwebezustandes alle Maßnahmen zu unterlassen, die in einem weiten Sinne als Vollziehung zu qualifizieren sind, d. h. der Verwirklichung der mit dem Verwaltungsakt ausgesprochenen Rechtsfolge und der sich

aus ihr ergebenden weiteren Nebenfolgen dienen. Die aufschiebende Wirkung lässt die Wirksamkeit des angefochtenen Verwaltungsaktes jedoch unberührt (BVerwG, Urt. v. 20. Januar 2016 - 9 C 1.15 -, juris Rn. 12 m. w. N.; st. Rspr.), so dass der Klägerin bereits ab dem Zeitpunkt der Bekanntgabe der Nutzungsuntersagungsverfügung vom 2. April 2014 die gewerbliche Vermietung untersagt war.

- 36 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.
- 37 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil kein Fall des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.
- 38 Die Festsetzung des Streitwerts für das Berufungsverfahren beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 3 Satz 1 GKG.

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 Beschlusses schriftlich einzulegen. Die Beschwerde muss den angefochtenen Beschluss bezeichnen. Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Beschlusses zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich einzureichen.

Die Schriftform ist auch bei Übermittlung als elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) sowie der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) vom 24. November 2017 (BGBl. I 3803), die durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607, 4611) zuletzt geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung gewahrt. Verpflichtet zur Übermittlung als elektronisches Dokument in diesem Sinne sind ab 1. Januar 2022 nach Maßgabe des § 55d VwGO Rechtsanwälte, Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse; ebenso die nach der Verwaltungsgerichtsordnung vertretungsberechtigten Personen, für die ein sicherer Übermittlungsweg nach § 55a Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 VwGO zur Verfügung steht. Ist eine Übermittlung aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig. Die vorübergehende Unmöglichkeit ist bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen; auf Anforderung ist ein elektronisches Dokument nachzureichen.

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 der Beschluss abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden. In Streitigkeiten aus dem Beamtenverhältnis und Disziplinarrecht kann auch die Abweichung des Beschlusses von einer Entscheidung eines anderen Obergerichts vorgetragen werden, wenn er auf dieser Abweichung beruht, solange eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in der Rechtsfrage nicht ergangen ist.

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.

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.:

Dr. Pastor

Döpelheuer

Engelke