



VERWALTUNGSGERICHT KOBLENZ

URTEIL

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Verwaltungsrechtsstreit

w e g e n Grundsteuer

hat die 5. Kammer des Verwaltungsgerichts Koblenz aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 5. April 2022, an der teilgenommen haben

Präsident des Verwaltungsgerichts Dr. Geis
Richterin am Verwaltungsgericht Marzi
Richterin Warhaut
ehrenamtlicher Richter Betriebswirt Wyrembeck
ehrenamtliche Richterin Dipl. Volkswirtin Usinger

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Kläger begehren den Erlass von Grundsteuer für das Jahr 2019.

Sie sind Eigentümer eines im Gemeindegebiet der Beklagten gelegenen Grundstücks (A*** Straße ***), das mit einer Tennishalle nebst Anbau (Clubbistro und Wohnung) bebaut ist. Ferner sind auf dem Gelände drei Außentennisplätze angelegt. Das Objekt liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans und ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde B*** von 2002 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Die Kläger erwarben das Eigentum an dem Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung durch Zuschlagsbeschluss vom 4. Februar 2019. Im Zwangsversteigerungsverfahren wurde ein Sachverständigen-gutachten über den Verkehrswert des Grundstücks eingeholt. Wegen der Einzelheiten des Gutachtens wird auf Blatt 19 bis 86 der Gerichtsakte verwiesen. Zuletzt war die Tennishalle bis zum 30. April 2019 an den Voreigentümer zum Spielbetrieb vermietet.

Unter dem 11. Februar 2019 beantragten die Kläger den Erlass der Grundsteuer für den Veranlagungszeitraum 2019. Sie gaben an, das Objekt nicht weiter als Tennishalle zu betreiben. Ferner sei eine großräumige Sanierung geplant, die sich mindestens über die nächsten zwei Jahre erstrecke. Demnach sei es nicht möglich, die Tennishalle über April 2019 hinaus zu vermieten oder in Betrieb zu nehmen, sodass diese im Leerstand verbleibe.

Mit am 25. Februar 2019 zur Post aufgegebenen Bescheid lehnte die Beklagte den Erlassantrag ab. Die Kläger hätten die Rohertragsminderung zu vertreten. Sie hät-

ten das Objekt in Kenntnis des schlechten baulichen Zustands zur Sanierung erworben. Der daraus resultierende Leerstand und Mietausfall sei somit ihrem Einflussbereich zuzurechnen.

Hiergegen erhoben die Kläger am 28. März 2019 Widerspruch, mit dem sie im Wesentlichen geltend machten, maßgeblich allein sei, dass sie das Gebäude nicht wirtschaftlich betreiben könnten. Die Unwirtschaftlichkeit des Betriebs der Tennisanlage ergebe sich bereits aus dem im Zwangsversteigerungsverfahren erstellten Verkehrswertgutachten. Dieses Gutachten sei ihnen vor dem Erwerb der Immobilie bekannt gewesen. Mit Blick hierauf hätten sie sich dazu entschlossen, die Tennishalle als Verkaufs- und Lagerfläche zu nutzen, was ihnen allerdings im Jahr 2020 bestandskräftig untersagt worden sei. Das Objekt sei für sie daher nahezu wertlos.

Mit Widerspruchsbescheid vom 3. September 2021, den Prozessbevollmächtigten der Kläger zugestellt am 10. September 2021, wies der Kreisrechtsausschusses bei der Kreisverwaltung Neuwied den Widerspruch zurück. Den Klägern stehe ein Anspruch auf Erlass der Grundsteuer unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu. Die Voraussetzungen für einen Erlass der Grundsteuer wegen wesentlicher Ertragsminderung lägen bereits deshalb nicht vor, weil sie die Rohertragsminderung jedenfalls zu vertreten hätten. Ebenso scheidet ein Erlass der Grundsteuer für öffentliche Spiel- und Sportplätze aus. Denn die Tennishalle habe ab Mai 2019 der Öffentlichkeit nicht mehr zur Verfügung gestanden. Schließlich sei auch ein Erlassanspruch aus Billigkeitsgründen zu verneinen.

Mit der am 11. Oktober 2021, einem Montag, erhobenen Klage verfolgen die Kläger ihr Begehren unter Wiederholung und Vertiefung ihres bisherigen Vorbringens weiter. Sie betonen nochmals, eine wirtschaftlich sinnvolle und zugleich genehmigte Nutzung der Tennishalle sei für sie nicht gegeben. Sie könnten mithin keine Erträge aus dem Objekt Erlösen.

Die Kläger beantragen,

die Beklagte unter Aufhebung des Ablehnungsbescheides vom 22. Februar 2019 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 3. September 2021

zu verpflichten, den für das Grundstück Gemarkung C^{***}, Flur ^{***} Nr. ^{***} beantragten Grundsteuererlass zu gewähren.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung verweist sie auf die ergangenen Bescheide.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Beteiligten gewechselten Schriftsätze, die sonstigen von ihnen zu den Akten gereichten Unterlagen sowie die beigezogenen Verwaltungs- und Widerspruchsvorgänge (zwei Hefter) Bezug genommen. Sämtliche Unterlagen sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Der ablehnende Bescheid der Beklagten vom 22. Februar 2019 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides des Kreisrechtsausschusses bei der Kreisverwaltung Neuwied vom 3. September 2021 ist rechtmäßig und verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten. Die Kläger haben keinen Anspruch auf den begehrten Grundsteuererlass (§ 113 Abs. 5 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO –).

Nach § 33 Abs. 1 Grundsteuergesetz – GrStG –, der gemäß § 37 Abs. 2 GrStG auch für das hier zu betrachtende Veranlagungsjahr 2019 noch in der maßgeblichen Fassung vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794) Anwendung findet, wird die Grundsteuer bei bebauten Grundstücken in Höhe von 25 Prozent erlassen, wenn der normale Rohertrag des Steuergegenstandes um mehr als 50 Prozent gemindert ist und der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten hat (Satz 1). Beträgt die Minderung des normalen Rohertrags 100 Prozent, ist die Grundsteuer in Höhe von 50 Prozent zu erlassen (Satz 2).

Es bedarf hier keiner Klärung, ob – und wenn ja, in welcher Höhe – der normale Rohertrag des in Rede stehenden Objekts in dem Steuerjahr 2019 gemindert war. Ein (Teil-)Erlass der Grundsteuer kommt bereits deswegen nicht in Betracht, weil die Kläger die Minderung des Rohertrages jedenfalls zu vertreten haben.

Ein Steuerpflichtiger hat eine Ertragsminderung nach § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG nämlich nur dann nicht zu vertreten, wenn sie auf Umständen beruht, die außerhalb seines Einflussbereiches liegen, d.h. wenn er die Ertragsminderung weder durch ein ihm zurechenbares Verhalten herbeigeführt hat noch ihren Eintritt durch geeignete und ihm zumutbare Maßnahmen hat verhindern können. Welche Umstände ein Steuerpflichtiger zu vertreten hat, ist durch Auslegung des § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG 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 (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22. Januar 2014 – 9 B 56.13 –, juris, Rn. 6).

Vorliegend haben die Kläger die Minderung des Rohertrags selbst zu vertreten. Sie haben die Ertragsminderung aufgrund eigener Willensentschließung herbeigeführt und sehenden Auges in Kauf genommen. Die Kläger haben das streitgegenständliche Objekt durch Zuschlagsbeschluss vom 4. Februar 2019 im vollen Bewusstsein der Unrentabilität einer weiteren – bestimmungsgemäßen baurechtlichen – Nutzung als Tennishalle einerseits und der Sanierungsbedürftigkeit andererseits erworben.

Dass der Betrieb des Objekts als Tennishalle mit Clubbistro zukünftig wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, ergibt sich ebenso wie der schlechte bauliche Zustand des Gebäudes aus dem im Zwangsversteigerungsverfahren erstellten Verkehrswertgutachten des Herrn Dipl.-Kfm. D*** vom 11. April 2018 (nachfolgend: Gutachten D***). Der Sachverständige gelangt zu dem Ergebnis, eine Folgenutzung als Tennishalle mit außenliegenden Tennisplätzen und Clubbistro werde nicht gesehen. In Deutschland

sei seit vielen Jahren eine rückläufige Anzahl an Tennisvereinen und Mitgliedern festzustellen. Ferner stünden den bisherigen geringen Umsätzen hohe Bewirtschaftungskosten gegenüber; die Aussichten auf Umsatzsteigerungen seien gering. Weiterhin seien erhebliche Investitionen erforderlich, um einen zeitgemäßen Tennisspielbetrieb zu gewährleisten. Überdies seien nicht unerhebliche Reparaturen und Instandhaltungen notwendig. Er hat weiter ausgeführt, das Objekt sei zudem – in seinem derzeitigen Zuschnitt – nicht für eine klassische gewerbliche Lager- oder Produktionsnutzung geeignet. Es könne allenfalls zu Lagerzwecken mit Büro und gegebenenfalls einer Betreiberwohnung nachgefragt werden.

Diese gutachterlichen Feststellungen waren den Klägern bei Erwerb des Objekts durch Zuschlagsbeschluss vom 4. Februar 2019 bekannt. Insofern haben die Kläger im Schriftsatz vom 18. Mai 2021 an den Kreisrechtsausschuss bei der Kreisverwaltung Neuwied (Bl. 24 der Widerspruchsvorgänge) ausführen lassen:

„Im Rahmen der Zwangsversteigerung wurde ein Verkehrswertgutachten erstellt. Dieses war unserer Mandantschaft auch schon vor Erwerb der Immobilie im Rahmen der Zwangsversteigerung bekannt. Der dort für das Amtsgericht Neuwied tätige öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige hat bereits seinerzeit festgestellt, dass der wirtschaftlich sinnvolle Betrieb einer Tennishalle ohnehin nicht mehr möglich ist. Vor diesem Hintergrund hatte unsere Mandantschaft sich dazu entschieden, die Halle als Verkaufs- und Lagerfläche zu nutzen.“

Des Weiteren enthält das Gutachten D*** ausführliche Feststellungen zum Bau- und Unterhaltungszustand sowie zu vorhandenen Bauschäden/Baumängeln des in Rede stehenden Objekts (vgl. Bl. 101 und Bl. 113 bis 118 der Widerspruchsvorgänge). Der Bau- und Unterhaltungszustand wird hiernach als „mäßig, teilweise vernachlässigt“ beschrieben; es bestehe zudem ein „erheblicher Unterhaltungsstau“. Ferner zählt der Sachverständige eine nennenswerte Anzahl an Bauschäden/Baumängeln auf, wie beispielsweise Feuchtigkeitsschäden, veraltete Haustechnik, schadhafter Hallenboden, teilweise vermoderter Nagelbinder, erneuerungsbedürftige Dacheindeckung und Stützwand der Außenanlagen, um nur einige wenige zu nennen. Auch die Sanierungsbedürftigkeit der Immobilie war den Klägern im Zeitpunkt des Erwerbs bekannt. So haben sie in ihrem im Widerspruchsschreiben an die Beklagte vom 27. März 2019 (Bl. 21 der Verwaltungsvorgänge) ausgeführt:

„Wir weisen darauf hin, das es nicht erheblich ist ob man ein sanierungsbedürftiges Gebäude mit dem Wissen kauft das es einen Unterhaltungstau hat und vorerst keine Einnahmen erzielen kann, [...].“

Dementsprechend haben die Kläger auch eine großräumige, auf die nächsten zwei Jahre angelegte Sanierung geplant (vgl. Bl. 1 der Verwaltungsvorgänge [Antragsschreiben vom 11. Februar 2019]).

Vor diesem Hintergrund beruht die Ertragsminderung im Jahr 2019, auf dessen Verhältnisse zur Beurteilung der Sach- und Rechtslage ausschließlich abzustellen ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 6. September 1984 – 8 C 60.83 –, juris, Rn. 15), nicht auf Umständen, die außerhalb des Einflussbereichs der Kläger liegen. Vielmehr haben sie diese willentlich herbeigeführt und in Kauf genommen, nachdem sie die Immobilie in Kenntnis der Unwirtschaftlichkeit des bestimmungsgemäßen Betriebs als Tennishalle und der Sanierungsbedürftigkeit erworben hatten. Entschließen sie sich hieraufhin, die Nutzung des Objekts als Tennishalle hin zu einer Verkaufs- und Lagerhalle zu ändern und eine grundlegende Sanierung durchzuführen, so liegt dem eine der Risikosphäre der Kläger zuzurechnende unternehmerische Entscheidung zugrunde.

Der Einwand der Kläger, ihnen könne nicht entgegengehalten werden, ein sanierungsbedürftiges Objekt erworben zu haben, verfängt nicht. Hiermit lassen sie sowohl den Charakter der Grundsteuer, die gerade keine Ertragsteuer, sondern eine Objektsteuer ist, als auch ihre freie Entscheidung, die Immobilie umzunutzen beziehungsweise zu sanieren, außer Betracht. Die Gesetzesbegründung zu § 33 GrStG in der Fassung vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965) bestätigt dieses Ergebnis (vgl. BT-Drs. VI/3418; S. 95). Danach sollten nämlich unter anderem nicht Ertrag bringende Grundstücke von der Erlassregelung ausdrücklich ausgenommen sein. Deshalb ist auch ihr weiterer Einwand, nach der Nutzungsuntersagung im Jahr 2020 (Untersagung der gewerblichen Nutzung einer Lager- und Flohmarkthalle in der ehemaligen Tennishalle) ergebe sich für sie keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Objekts mehr, für die verwaltungsgerichtliche Entscheidung ohne Bedeutung.

Ferner führt das klägerseits angeführte Urteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 2. Mai 2016 – 6 A 10971/15 –, juris, zu keinem anderen Ergebnis. Auf die für die Beurteilung des dortigen Streitfalls maßgebliche Frage, ob und unter

welchen Voraussetzungen nachhaltige Vermietungsbemühungen des Steuerpflichtigen für den begehrten Grundsteuerlass vorliegen, kommt es hier nicht entscheidungserheblich an. Denn die Kläger haben eine Vermietung des Objekts über den 30. April 2019 hinaus ausgeschlossen.

Schließlich können die Kläger auch weder einen Erlass der Grundsteuer nach § 32 Abs. 1 Nr. 2 GrStG noch einen Erlass der Grundsteuer aus Billigkeitsgründen nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 Kommunalabgabengesetz i.V.m. § 227 Abgabenordnung beanspruchen. Dies wurde bereits im Widerspruchsbescheid vom 3. September 2021 ausführlich und zutreffend dargelegt. Zur Vermeidung von Wiederholungen nimmt die Kammer insoweit auf die Begründung des Widerspruchsbescheids vom 3. September 2021 Bezug und folgt dieser (§ 117 Abs. 5 VwGO).

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, 159 Satz 2 VwGO.

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit des Urteils wegen der Kosten ergeht gemäß § 167 Abs. 2 VwGO.

Gründe, die Berufung zuzulassen (§§ 124, 124 a VwGO), liegen nicht vor.

Rechtsmittelbelehrung

Die Beteiligten können **innerhalb eines Monats** nach Zustellung des Urteils die **Zulassung der Berufung** durch das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz **beantragen**. Dabei müssen sie sich durch einen Rechtsanwalt oder eine sonstige nach Maßgabe des § 67 VwGO vertretungsbefugte Person oder Organisation vertreten lassen.

Der Antrag ist bei dem **Verwaltungsgericht Koblenz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument zu stellen. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein **elektronisches Dokument** nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln.

Innerhalb **von zwei Monaten** nach Zustellung des Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument einzureichen. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein **elektronisches Dokument** nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln.

Die Berufung kann nur zugelassen werden, wenn

1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

gez. Dr. Geis

gez. Marzi

gez. Warhaut

Beschluss

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 1.306,87 € festgesetzt (§§ 52 Abs. 1 und Abs. 3, 63 Abs. 2 GKG).

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Entscheidung steht den Beteiligten und den sonst von der Entscheidung Betroffenen die **Beschwerde** an das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200,00 € übersteigt.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn sie **innerhalb von sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung zur Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, eingelegt wird.

Die Beschwerde ist bei dem **Verwaltungsgericht Koblenz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich, nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument oder zu Protokoll der Geschäftsstelle einzulegen. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein **elektronisches Dokument** nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln.

gez. Dr. Geis

gez. Marzi

gez. Warhaut