
Datum: 04.05.2006
Gericht: Verwaltungsgericht Köln
Spruchkörper: 20. Kammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 20 K 1353/05
ECLI: ECLI:DE:VGK:2006:0504.20K1353.05.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand	1
Durch Grundbesitzabgabenbescheide vom 15. Januar 2001 und 18. Januar 2002 wurde der Kläger für das Grundstück in Köln, B. Str. 000, zu 1.092,63 bzw. 1.092,65 Euro Grundsteuer herangezogen. Am 13. März 2002 beantragte der Kläger, mit der Begründung, das Objekt stehe seit dem Jahre 1999 leer, sinngemäß Grundsteuererlass für 2001 und 2002.	2
Durch Bescheid vom 19. August 2003 lehnte der Beklagte diesen Antrag ab und verwies zur Begründung darauf, dass der Kläger die erforderlichen Unterlagen trotz Aufforderung nicht vorgelegt habe.	3
Am 22. September 2003 legte der Kläger Widerspruch ein, den er damit begründete, das Objekt sei von ihm in einem völlig heruntergekommenen, offensichtlich nicht vermietungsfähigen Zustand erworben worden. Am 22. Juli 1998 habe der Beklagte für die Wiederherstellung eine Baugenehmigung erteilt. Die Renovierungs- und Umbauarbeiten seien jedoch noch nicht abgeschlossen.	4

Durch Widerspruchsbescheid vom 24. Januar 2005 - zugestellt am 2. Februar 2005 - wies der Beklagte den Widerspruch zurück. Zur Begründung wurde dargelegt, dass Objekt sei im Jahr 2000 in einem nicht vermietungsfähigen Zustand erworben worden, so dass von vornherein festgestanden habe, das keine Mieteinnahmen zu erzielen seien. Die Rohertragsminderung sei deshalb vom Kläger für das Kalender- jahr 2001 zu vertreten. Entsprechendes gelte für das Jahr 2002, da der Sanierungs- zeitraum völlig unangemessen sei.	
Am 1. März 2005 hat der Kläger Klage erhoben.	6
Zur Begründung führt er aus, er habe den Leerstand nicht zu vertreten, da um- fangreiche Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich gewesen seien. Insbesondere seien Wohnräumlichkeiten vom Fundament und vom Dach her umfangreich durch- feuchtet gewesen. Die Ursache dafür sei zunächst nicht gefunden worden. Hinzu sei ein Rohrbruch gekommen, dessen Ursache lange nicht bekannt gewesen sei. Der Sanierungszeitraum sei angemessen. Er habe durchgehend Handwerker im Objekt arbeiten lassen. Allerdings habe er wegen der unvorhergesehenen Schäden und Reparaturen eine umfangreiche und Verzögerungen verursachende Nachfinanzie- rung veranlassen müssen. Da er das Objekt mit dem Ziel einer Vermietung und wei- teren Nutzung erworben habe, sei ungeachtet des zwischenzeitlichen Zustandes als „Bauruine“ eine Änderung des Einheitswertes nicht in Betracht gekommen.	7
Der Kläger beantragt,	8
den Beklagten unter Aufhebung seines Bescheides vom 19. August 2003 in der Gestalt seines Widerspruchsbescheides vom 24. Januar 2005 zu verpflichten, ihm einen Teilerlass der Grundsteuer für die Jahre 2001 und 2002 für das Grundstück B. Str. 000 gemäß § 33 GrStG zu gewähren.	9
Der Beklagte beantragt,	10
die Klage abzuweisen.	11
Zur Begründung bezieht er sich auf die angefochtenen Bescheide und führt er- gänzend aus, dem klägerischen Vorbringen sei nicht zu entnehmen, inwieweit die Ertragsminderung auf Grund eines von Außen hinzugetretenen, von Kläger nicht zu beeinflussenden Ereignisses verursacht worden sei. Wenn das Objekt als zu Wohn- zwecken ungeeignete „Bauruine“ erworben worden sei, scheide ein Grundsteuerer- lass bereits nach § 33 Abs. 5 GrStG aus.	12
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- Streitstandes wird ergänzend auf die Gerichtsakte und den vom Beklagten vorgelegten Verwaltungsvorgang Bezug ge- nommen.	13
E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e	14
Die zulässige Verpflichtungsklage (§ 42 Abs. 2 Alt. 2 VwGO) ist unbegründet. Dem Kläger steht der geltendgemachte Anspruch auf Erlass der Grundsteuer für das Objekt B. Straße 000 in Köln für die Jahre 2001 und 2002 nicht zu, so dass die Ablehnung des Grundsteuererlasses nicht rechtswidrig und der Kläger dadurch nicht in seinen Rechten verletzt ist, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO.	15
Einem Anspruch auf Grundsteuererlass steht bereits die Regelung des § 33 Abs. 5 des Grundsteuergesetzes (GrStG) entgegen, nach der eine Ertragsminderung kein Erlassgrund ist, wenn sie für den Erlasszeitraum durch Fortschreibung des Einheits- wertes berücksichtigt werden kann oder bei rechtzeitiger Stellung des Antrages auf Fortschreibung hätte	16

berücksichtigt werden können. Unter Zugrundelegung des klä- gerischen Vortrags zum Zustand des Objekts im Erlasszeitraum, ist davon auszuge- hen, dass hier eine solche Situation gegeben war. Nach den unwidersprochen ge- bliebenen Angaben des Beklagten in der mündlichen Verhandlung war das Objekt im Erlasszeitraum als Einfamilienhaus mit einem Einheitswert von 141.400,-- DM bewער- tet. Ausgehend von den Darlegungen des Klägers zu den tatsächlichen Verhältnis- sen spricht dann aber praktisch alles dafür, dass eine Wertfortschreibung nach § 22 des Bewertungsgesetzes (BewG) erfolgreich hätte begehrt werden können. Seine gegenteilige Auffassung im Schriftsatz vom 9. Januar 2006 hat der Kläger nicht sub- stantiert. Soweit man den klägerischen Vortrag zum Zustand des Objekt als „Baurui- ne“ wörtlich nimmt, ist zudem an § 72 Abs. 2 BewG zu denken, mit der Folge, dass das Grundstück bei der Einheitsbewertung unter Umständen als unbebautes Grund- stück zu behandeln wäre. Dann aber wäre ein Erlass von vorneherein ausgeschlos- sen, denn ein Grundsteuererlass für unbebaute Grundstücke kann nach § 33 Abs. 1 GrStG („bebauten Grundstücken“) nicht gewährt werden.	
Darüber hinaus hatte der Kläger die Ertraglosigkeit i.S.v. § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG zu vertreten. Das „Vertretenmüssen“ i.S.d. § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG ist nicht i.S.d. § 276 BGB als individuelles Verschulden zu verstehen.	17
Vgl. OVG NRW, Urteil vom 25. Mai 1981 - 3 A 2714/78 - .	18
Vielmehr kommt es allein darauf an, ob die Minderung des Rohertrags „in die typische Sphäre“ des Steuerschuldners bzw. in dessen typisches Betriebsrisiko fällt oder nicht.	19
Vgl. BVerwGE 67, 123, 126 - Umstände außerhalb seines Einflussbereiches; BVerwG, DVBl. 2001, 1368, 1369 - außergewöhnliche Umstände des Einzelfalles.	20
Diese - einengende - Auslegung des Begriffs „Vertreten“ folgt daraus, das es sich bei der Grundsteuer um eine Objektsteuer handelt, die grundsätzlich unabhängig vom jeweiligen Ertrag des Grundstücks zu erheben ist. Daher stellt § 33 GrStG eine Ausnahmenvorschrift dar, die eng auszulegen ist.	21
Vgl. BVerwGE 10, 322, 323.	22
Hinzu kommt, dass die Vorschrift des § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG letztlich eine Billigkeitsvorschrift ist, es der Billigkeit aber nicht entsprechen würde, die Allgemeinheit für Umstände eintreten zu lassen, die in die typische Sphäre bzw. in das typische Betriebsrisiko des Unternehmers fallen. Ein Grundsteuererlass nach § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG kommt überdies nur dann in Betracht, wenn die Ertragsausfälle auf für die Ertragslage außergewöhnlich (atypischen) Umständen beruhen und erkennbar vorübergehender Natur sind.	23
Vgl. BVerwG, DVBl. 1991, 1303.	24
Die hier gegebene Situation, in der ein offensichtlich sanierungsbedürftiges Objekt erworben wird, um es im Interesse einer möglichst effektiven wirtschaftlichen Verwertung zunächst marktgerecht umzubauen und dann der vorgesehenen Nutzung zuzuführen, fällt keineswegs als außergewöhnlich aus dem Rahmen und ist typischerweise mit einem zeitweisen Leerstand verbunden.	25
Vgl. auch BayVGh, Urteil vom 31. März 2005 - 4 B 01.1818 - .	26
	27

Auch die vom Kläger dargelegten Erschwernisse auf dem Weg zur einer tragfähigen wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks liegen im Rahmen des bereits bei Erwerb Absehbaren und fallen jedenfalls in den Risikobereich des Klägers. Der Kläger hat das Objekt im September 2000 erworben. Damals war die Situation nach eigenen Angaben des Klägers so, dass es sich um eine zu Wohnzwecken ungeeigneten „Bauruine“ handelte. Dieser Befund hat demnach Eingang gefunden in den Willensentschluss des Klägers, das Objekt dennoch zu erwerben. Bei dieser Sachlage sind jedoch die weiteren vom Kläger geschilderten Bausubstanzmängel - seien sie auch im Einzelnen zuvor nicht absehbar gewesen - ebenso wie Verzögerungen durch Nachfinanzierungen in die Risikosphäre des Klägers fallende Erschwernisse auf dem Weg zur einer tragfähigen wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks. Wer ein Grundstück mit sanierungsbedürftigen Gebäuden erwirbt, kann sich später nicht mehr darauf berufen, dass er eine hierdurch hervorgerufene Ertragsminderung nicht zu vertreten habe.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ist nach § 167 VwGO i.V.m. § 708 Nr.11, 711 ZPO ergangen.

28