

**Leitsätze:**

**1. Ein Grundsteuererlass nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG setzt nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG voraus, dass zwischen der Unrentabilität des Objekts und dem öffentlichen Erhaltungsinteresse ein Kausalzusammenhang besteht.**

**2. Aus diesem Grund können auf der Kostenseite nur solche Ausgaben berücksichtigt werden, die speziell durch den Denkmalschutz bedingt sind.**

**Rechtskraft:  
rechtskräftig**

**Tatbestand**

2

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks X.-----straße 00 in L. -N. . Das Grundstück ist mit dem sog. L1. bebaut, den die Beklagte im Jahr 1988 wegen seiner ortsgeschichtlichen, baukünstlerischen und städtebaulichen Bedeutung als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen hat. Im Grundbuch ist ferner zugunsten des Landes Nordrhein-Westfalen eine Dienstbarkeit eingetragen, wonach die Klägerin zur Duldung der Besichtigung des Objekts verpflichtet ist. Die Klägerin bewohnt das Herrenhaus der Hofanlage selbst. Die Remise ist an einen Gastronomiebetrieb verpachtet. Des Weiteren waren im Jahr 2011 ein Teil der Scheune als Lagerraum sowie die Hausmeisterwohnung vermietet.

3

Mit Grundbesitzabgabenbescheid vom 19.01.2011 wurde die Klägerin u.a. zur Grundsteuer B für das Jahr 2011 in Höhe von 1.692,00 Euro herangezogen.

4

Unter dem 21.03.2012 – bei der Beklagten eingegangen am 28.03.2012 – beantragte sie den Erlass der Grundsteuer für das Jahr 2011 nach § 32 Grundsteuergesetz (GrStG). Dem Antrag waren keine weiteren Unterlagen beigelegt.

5

Mit Schreiben vom 04.04.2012 erteilte die Beklagte der Klägerin Hinweise auf die Voraussetzungen des § 32 GrStG und bat um Vorlage entsprechender Unterlagen.

6

Die Klägerin legte daraufhin – zum Teil nach erneuten Hinweisen der Beklagten – im weiteren Verlauf des Verwaltungsverfahrens eine Überschussermittlung für das Jahr 2011 vor, wonach die Einnahmen mit 81.530,74 Euro hinter den Ausgaben von 82.951,93 Euro zurückblieben, zudem die Anlage „Vermietung und Verpachtung“ zur Einkommensteuererklärung für das Jahr 2011, die Miet- bzw. Pachtverträge für den Gastronomiebetrieb, die Lagerfläche und die Hausmeisterwohnung, Aufstellungen über die Abrechnung von Nebenkosten für das Jahr 2011 betreffend den Gastronomiebetrieb und die Hausmeisterwohnung, Versicherungsunterlagen, mehrere Kostenvoranschläge für geplante Instandsetzungsarbeiten, ein Schreiben

des Denkmalamtes der Beklagten vom 28.02.2012, wonach das Gebäude ab Beginn der kälteren Jahreszeit konsequent zu beheizen sei, eine denkmalrechtliche Erlaubnis der Beklagten vom 31.08.2012 zur Sanierung des Wirtschaftsgebäudes und zum Austausch der Verglasung in den Büroräumen sowie eine Aufstellung des Architekten E. T. vom 13.09.2013 über notwendige Erhaltungsmaßnahmen. Wegen der Einzelheiten wird auf sämtliche vorgenannten Unterlagen Bezug genommen. Hinsichtlich der Aufstellung des Architekten machte die Klägerin ergänzend geltend, es lägen zwar noch nicht für alle notwendigen Arbeiten Kostenvoranschläge vor; die Kosten beliefen sich jedoch auf mindestens 100.000 Euro. Sie vertrat in einem Erörterungstermin mit Vertretern der Beklagten am 16.05.2013 ausweislich eines hierüber gefertigten Vermerks zudem die Auffassung, dass sämtliche Kosten zumindest indirekt mit der Erhaltung des Denkmals in Zusammenhang stünden und daher anerkannt werden müssten.

7

Die Beklagte lehnte den Erlassantrag mit Bescheid vom 07.10.2014 ab. Zur Begründung führte sie aus, dass sich bei einer Gegenüberstellung von Rohertrag und Ausgaben ein Überschuss von über 40.000 Euro ergebe. Anerkannt werden könnten auf der Ausgabenseite nur die tatsächlich entstandenen Ausgaben sowie Rückstellungen für künftige Instandhaltungsmaßnahmen. Derartige Rückstellungen seien jedoch von der Klägerin nicht nachgewiesen worden.

8

Die Klägerin hat am 07.11.2014 Klage erhoben. Sie vertritt weiterhin die Auffassung, dass die gesamten zu erwartenden Instandhaltungskosten von über 100.000 Euro zu berücksichtigen seien, da sie mit diesen Kosten bereits in 2011 wirtschaftlich belastet gewesen sei. Die in die Überschussermittlung eingestellte Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 11.090,04 Euro sei insoweit zu niedrig angesetzt. Die Klägerin legt ferner neben verschiedenen Rechnungen und denkmalrechtlichen Bescheinigungen nach § 40 DSchG aus den Jahren 2014 und 2015 eine Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 3 EStG für das Jahr 2011 nebst Kontennachweisen vor.

9

Die Klägerin beantragt,

10

die Beklagte unter Aufhebung ihres Bescheides vom 07.10.2014 zu verpflichten, die Grundsteuer B für das Jahr 2011 gemäß § 32 Grundsteuergesetz zu erlassen.

11

Die Beklagte beantragt,

12

die Klage abzuweisen.

13

Sie wiederholt und vertieft den Inhalt des Ablehnungsbescheides. Insbesondere ist sie weiterhin der Ansicht, dass nur Kosten und Aufwendungen für Instandhaltungen, die tatsächlich geleistet worden seien, berücksichtigungsfähig seien. Bloße

Kostenvoranschläge reichten nicht aus. Rückstellungen seien aus der vorgelegten Bilanz für 2011 nicht ersichtlich.

14

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den sonstigen Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Verwaltungsvorgänge ergänzend Bezug genommen.

15

### **Entscheidungsgründe**

16

Die zulässige Verpflichtungsklage ist nicht begründet. Der angegriffene Bescheid der Beklagten vom 07.10.2014, mit dem diese einen Erlass der Grundsteuer B für das Jahr 2011 für das Objekt X.-----straße 00 in L. -N. abgelehnt hat, ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten. Der Klägerin steht der geltend gemachte Erlassanspruch nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG nicht zu (§ 113 Abs. 5 VwGO).

17

Nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 GrStG ist die Grundsteuer zu erlassen für Grundbesitz oder Teile von Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt, wenn die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile (Rohertrag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen. Diese Voraussetzungen sind bezüglich des Objekts X.-----straße 00 in L. -N. für den streitgegenständlichen Erlasszeitraum nicht erfüllt. Zwar liegt die Erhaltung des Grundbesitzes wegen seiner Bedeutung für Kunst und Geschichte im öffentlichen Interesse (1.). Jedoch fehlt es an dem weiteren Erfordernis einer aus dem öffentlichen Erhaltungsinteresse resultierenden Unwirtschaftlichkeit (2.).

18

1. An das Vorliegen eines öffentlichen Erhaltungsinteresses sind im Hinblick auf den Ausnahmecharakter des Grundsteuererlasses wegen Unwirtschaftlichkeit (relativ) hohe Anforderungen zu stellen. Denn die Grundsteuerpflicht ist grundsätzlich nicht von der Ertragskraft des Grundbesitzes abhängig. Deshalb reicht für den Grundsteuererlass nicht jedes allgemeine öffentliche Interesse aus; vielmehr muss es sich um ein besonderes öffentliches Interesse handeln, das in rechtlichen Bindungen zugunsten der in § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG bezeichneten Zwecke zum Ausdruck kommt, die über die allgemeinen Eigentumsbindungen hinausgehen. Diese im öffentlichen Interesse stehenden Bindungen müssen dem Eigentümer – zur Unrentierlichkeit führende – zusätzliche Benutzungsbeschränkungen auferlegen. Daraus folgt, dass ein öffentliches Interesse im Sinne des § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG rechtliche Bindungen des Denkmalschutzes oder einer ihm eigentumsrechtlich gleichstehenden Qualität zu Lasten des Grundbesitzes voraussetzt, die in ihrer nutzungsbeschränkenden Wirkung über insbesondere baurechtlich geforderte Rücksichtnahmen hinausgehen.

19

Vgl. BVerwG, Urteil vom 08.07.1998 – 8 C 23.97 –, juris, Rn. 14 m.w.N.

20

Gemessen hieran liegt die Erhaltung des Objekts X.-----straße 00 in L. - N. im öffentlichen Interesse. Denn das Objekt wurde von der Beklagten wegen seiner ortsgeschichtlichen, baukünstlerischen und städtebaulichen Bedeutung am 08.06.1988 in die Denkmalliste eingetragen. Damit ist zugleich seine Bedeutung für Kunst und Geschichte im Sinne des § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG erwiesen.

21

Vgl. BVerwG, Urteil vom 08.07.1998 – 8 C 23.97 –, juris, Rn. 16.

22

2. Das Tatbestandsmerkmal der Unwirtschaftlichkeit setzt voraus, dass die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile (Rohertrag), also die grundstücksbezogenen geldwerten Zuflüsse, die jährlichen Kosten, also die ebenfalls grundstücksbezogenen Ausgaben zur Erhaltung des Grundbesitzes und seiner wirtschaftlichen Ertragskraft, im jeweiligen Erlasszeitraum unterschreiten.

23

Durch das Erfordernis, dass die Unwirtschaftlichkeit „in der Regel“ gegeben sein muss, lässt es das Gesetz aber nicht bei einem rechnerischen Minus im jeweiligen Erlasszeitraum bewenden, sondern stellt auf die Erwartung einer dauernden Unrentierlichkeit ab. Dem entspricht es, dass gemäß § 34 Abs. 3 Satz 1 GrStG dem Erlassantrag insoweit eine gewisse Dauerwirkung zukommt, als er nicht jährlich wiederholt zu werden braucht. Aus dieser gesetzlichen Vorgabe folgt zum einen, dass eine prognostizierende Beurteilung auf der Grundlage u.a. der sich aus der Vergangenheit ergebenden wirtschaftlichen Daten geboten ist, und zum anderen, dass auf der Einnahmen- wie auf der Kostenseite nur „dauerhafte“ Rechnungsposten berücksichtigungsfähig sind.

24

Vgl. BVerwG, Urteil vom 08.07.1998 – 8 C 23.97 –, juris, Rn. 18.

25

Darüber hinaus erfordert das Gesetz, dass zwischen der Unrentabilität und dem öffentlichen Erhaltungsinteresse ein Kausalzusammenhang besteht. Die Ertraglosigkeit des Grundstücks muss gerade darauf beruhen, dass dem Grundstückseigentümer im öffentlichen Interesse, hier nach denkmalschutzrechtlichen Vorschriften, Belastungen auferlegt werden, die ihn in seiner Verfügungsbefugnis über das Grundstück so beschränken, dass es unrentierlich ist. Dies ergibt sich schon aus dem Wortlaut des Gesetzestextes, der die beiden Erlassvoraussetzungen durch die Konjunktion „wenn“ verknüpft, sowie aus dem systematischen Zusammenhang mit der Vorschrift des § 32 Abs. 2 GrStG, in der der Ursachenzusammenhang eindeutig benannt ist („durch“). Vor allem aber sprechen für dieses Verständnis der Sinn und Zweck der Erlassregelung im Gesamtgefüge des Gesetzes. Mit Blick auf die Konzeption der Grundsteuer als einer grundsätzlich von allen Grundbesitzern zu entrichtenden ertragsunabhängigen Objektsteuer bedarf der Erlass der Grundsteuer bei einem ertraglosen Grundstück besonderer Gründe. Diese besonderen Gründe liegen im Falle des § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG in den Ertragsminderungen oder –schwächen, die gerade auf die Kulturguteigenschaft und die durch sie bedingten Einschränkungen zurückzuführen sind. Die Privilegierung des § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG soll denjenigen Grundstückseigentümer, der ohne denkmalschutzrechtliche Beschränkungen mit

seinem Grundstück einen Ertrag erwirtschaften könnte, für die Lasten entschädigen, die er durch die Beschränkungen zu tragen hat.

26

Ständige Rechtsprechung seit BVerwG, Urteil vom 08.07.1998 – 8 C 23.97 –, juris, Rn. 28 ff.; in jüngster Zeit bestätigt durch BVerwG, Urteil vom 05.05.2015 – 9 C 6.14 –, juris, Rn. 19 ff.; vgl. vorgehend VG Potsdam, Urteil vom 03.12.2013 – 11 K 2609/09 –, juris, Rn. 31 ff., sowie außerdem VG Wiesbaden, Urteil vom 13.02.2012 – 1 K 493/11.WI –, juris, Rn. 47 ff.; VG Gelsenkirchen, Urteil vom 08.03.2007 – 5 K 2864/05 –, juris, Rn. 44 ff.; VG Minden, Urteil vom 29.03.2006 – 11 K 1221/05 –, juris, Rn. 36 ff.

27

Ein Erlass nach dieser Vorschrift kommt hingegen nicht in Betracht, wenn die durch die Kulturguteigenschaft bewirkten Einschränkungen die Unwirtschaftlichkeit nicht verursacht haben.

28

Vgl. BVerwG, Urteil vom 05.05.2015 – 9 C 6.14 –, juris, Rn. 21.; VG Wiesbaden, Urteil vom 13.02.2012 – 1 K 493/11.WI –, juris, Rn. 48.

29

Hieraus folgt, dass nicht alle grundstücksbezogenen Ausgaben berücksichtigungsfähig sind, sondern nur diejenigen Kosten, die speziell durch das öffentliche Erhaltungsinteresse, hier den Denkmalschutz, bedingt sind. Für jede Aufwendung ist deshalb zu prüfen, inwieweit ein entsprechender Aufwand auch ohne Denkmalschutz erforderlich wäre. Nur für den Fall, dass aufgrund der besonderen Anforderungen an die Pflege und Erhaltung eines Denkmals ein besonderer Aufwand mit besonderen Kosten erforderlich wird, sind die Mehrkosten in die Gegenüberstellung der jährlichen Einnahmen und Ausgaben einsetzbar.

30

Vgl. VG Wiesbaden, Urteil vom 13.02.2012 – 1 K 493/11.WI –, juris, Rn. 51; VG Gelsenkirchen, Urteil vom 08.03.2007 – 5 K 2864/05 –, juris, Rn. 46.

31

Dies zugrundegelegt, kann das Gericht für den streitgegenständlichen Erlasszeitraum eine durch die denkmalrechtlichen Bindungen verursachte Unrentierlichkeit des Objekts X.-----straße 00 in L. -N. auf der Grundlage der von der insoweit darlegungs- und mitwirkungspflichtigen Klägerin vorgelegten Unterlagen nicht feststellen.

32

a) Als Rohertrag für das in Rede stehende Jahr 2011 sind dabei mindestens folgende Einnahmen und sonstigen Vorteile mit einer Gesamtsumme von 57.221,52 Euro anzusetzen:

33

- Kaltmiete Hausmeisterwohnung X1. gemäß Aufstellung GA Bl. 37:

34

175 Euro/Monat = 2.100 Euro/Jahr  
35

- Pacht Gastronomiebetrieb Remise (K. O. ) gemäß Pachtvertrag BA 1, Bl.  
99:  
36

3.000,09 Euro kalt/Monat = 36.001,08 Euro/Jahr  
37

- Lagermiete M. gemäß Aufstellung BA 1, Bl. 102:  
38

140 Euro/Monat = 1.680 Euro/Jahr  
39

- Erlöse Hofanlage gemäß Aufstellung BA 1, Bl. 135:  
40

1.804,50 Euro  
41

- Erlöse Scheune gemäß Aufstellung BA 1, Bl. 135:  
42

1.835,94 Euro  
43

- selbstgenutzte Wohnung:  
44

1.150 Euro kalt/Monat = 13.800 Euro/Jahr  
45

Ob und in welcher Höhe nach der von der Klägerin vorgelegten Gewinn- bzw. Überschussermittlung (Anlage K 13 sowie BA 1, Bl. 62 f.) oder dem Auszug aus dem Buchführungskonto (BA 1, Bl. 135) noch weitere Einnahmen zu berücksichtigen sein könnten, lässt die Kammer offen. Dies gilt insbesondere für die angegebenen Einnahmen aus der Umsatzsteuer und die Einnahmen aus Nebenkostenzahlungen der Mieter bzw. Pächter. Denn die vorgelegten Unterlagen lassen für das Jahr 2011 selbst bei großzügiger Betrachtung keine den mindestens anzusetzenden Rohertrag von 57.221,52 Euro übersteigenden denkmalbedingten Kosten erkennen.  
46

b) Die Klägerin hat ihre Ausgaben für das Jahr 2011 in der vorgelegten Überschussermittlung (BA 1, Bl. 62 f.) wie folgt beziffert:  
47

- Personalkosten: 9.159,48 Euro  
48

- 49	Raumkosten:	
	• 50	
	Gas, Strom, Wasser:	4.941,41 Euro
	• 51	
	Instandhaltung:	7.229,93 Euro
	• 52	
53	Sonstige:	381,18 Euro
- 54	Steuer, Versicherungen, Beiträge:	8.495,04 Euro
- 55	Werbe- und Reisekosten:	6.209,19 Euro
- 56	Instandhaltung und Werkzeuge:	674,43 Euro
- 57	Abschreibungen:	4.661,11 Euro
- 58	Verschiedene Kosten:	15.814,89 Euro
- 59	Vorsteuer:	5.438,95 Euro
- 60	Umsatzsteuerzahlung:	3.712,51 Euro
- 61	Neutrale Aufwendungen:	1.310,34 Euro
- 62	Eigenanteile wg. Eigennutzung:	3.833,43 Euro
- 63	<u>Unterlassene Instandhaltungen:</u>	<u>11.090,04 Euro</u>
	Summe Ausgaben:	82.951,93 Euro
64		

Eine nähere Aufschlüsselung der einzelnen Kostenposition (mit Ausnahme der letzten Kostenposition „unterlassene Instandhaltungen“) lässt sich der im Laufe des

gerichtlichen Verfahrens als Anlage K 13 vorgelegten Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 3 EStG nebst Kontennachweisen entnehmen.

65

Danach sind mangels Kausalzusammenhangs mit dem öffentlichen Erhaltungsinteresse folgende Ausgaben von vornherein nicht berücksichtigungsfähig:

66

-	Strom Gewerbebüro:	252,11 Euro
67		
-	Grundbesitzabgaben:	4.714,77 Euro
68		
-	Verspätungszuschlag/Zwangsgeld:	47,00 Euro
69		
-	Geschenke:	730,98 Euro
70		
-	Reisekosten Unternehmer:	3.138,34 Euro
71		
-	Wartungskosten Hard- und Software:	42,07 Euro
72		
-	Rechts- und Beratungskosten:	770,00 Euro
73		
-	Abschluss- und Prüfungskosten:	1.623,08 Euro
74		
-	Buchführungskosten:	506,00 Euro
75		
-	<u>Nebenkosten des Geldverkehrs:</u>	<u>325,58 Euro</u>
76		

Summe: 12.149,93 Euro

77

Analog zur Einnahmeseite bleiben des Weiteren die Positionen Vorsteuer und Umsatzsteuerzahlung in Höhe von insgesamt 9.151,46 Euro (so die Angaben in der Überschussermittlung) bzw. 9.170,98 Euro (so die Angaben in der Gewinnermittlung) zuzüglich nicht abziehbarer Vorsteuern in Höhe von 404,76 Euro außer Betracht. Da die von der Klägerin angegebenen Einnahmen aus der Umsatzsteuer mit 10.018,55 Euro über den vorgenannten Ausgaben in diesem Bereich liegen, ist dies für die Klägerin günstiger, als die Posten auf Einnahme- und Ausgabenseite anzusetzen.

78

Die Ausgaben



79		
-	sonstige Aufwendungen Hofanlage:	17,02 Euro
80		
-	sonstige Aufwendungen Remise:	5,02 Euro
81		
-	sonstige betriebliche Aufwendungen:	10,78 Euro
82		
-	Fremdleistungen und Fremdarbeiten:	552,00 Euro
83		
-	sonstige Aufwendungen Bürogebäude:	45,77 Euro
84		
-	Bürobedarf:	1.348,70
Euro		
85		
-	<u>sonstiger Betriebsbedarf:</u>	<u>1.379,25 Euro</u>
86		

Summe: 3.358,54 Euro  
87

sind mangels näherer Spezifizierung ebenfalls nicht als denkmalbedingte Mehraufwendungen ansatzfähig.  
88

Von den Positionen  
89

-	Personalkosten:	9.159,48 Euro
90		
-	Reinigung:	228,38 Euro
91		
-	Schornsteinreinigung:	255,53 Euro
92		
-	Versicherungen:	2.834,11 Euro
93		
-	Aufschaltgebühr Sicherheitstechnik:	494,40 Euro
94		
-	Porto:	474,79 Euro
95		

- 96	Telefon:	3.528,95 Euro
- 97	<u>Telefon Remise:</u>	<u>836,45 Euro</u>
Summe: 98		17.812,09 Euro

mag möglicherweise ein (geringer) Anteil berücksichtigungsfähig sein. Allerdings hat die Klägerin bislang nicht dargelegt, dass und in welchem Umfang die genannten Aufwendungen gerade durch die denkmalrechtlichen Einschränkungen und Auflagen verursacht sind. Selbst wenn man jedoch – sehr großzügig geschätzt – eine Teilsumme von 10.000 Euro für ansatzfähig halten sollte, lägen die denkmalbedingten Kosten für das Jahr 2011 bereits unter den mindestens anzusetzenden Einnahmen. Die von der Klägerin angegebene Gesamtsumme der Ausgaben von 82.951,93 Euro würde sich nämlich schon nach Abzug der genannten, nicht berücksichtigungsfähigen Positionen auf 50.075,15 Euro reduzieren.

99

Hinzu kommt, dass auch die weiteren – von der Klägerin im Übrigen nicht durch Rechnungsnachweise belegten – Positionen

100

- Instandhaltung (Hofanlage allgemein, Remise,  
101

Halle, Remise, Scheune, Bürogebäude): 7.229,93 Euro  
102

- Repräsentationskosten (allgemein,  
103

Bürogebäude, Hofanlage, Remise): 1.246,11 Euro  
104

- Bewirtungskosten/-aufwand: 704,81 Euro  
105

- Reisekosten Taxi (u.a. Tagung Denkmalschützer): 388,95 Euro  
106

- Sonstige Reparaturen/Instandhaltung: 632,36  
Euro  
107

- Veranstaltungskosten: 4.391,50  
Euro  
108

- Neutrale Aufwendungen (Zinsaufwendungen): 1.310,34 Euro  
109

Summe: 15.904,00 Euro  
110

selbst unter Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit zur Duldung von Besichtigungen wegen des Kausalitätserfordernisses allenfalls anteilig ansatzfähig sein dürften.

111

Vor diesem Hintergrund erübrigt sich ein Eingehen auf die verbleibenden Ausgabeposten

112

- Gas, Strom, Wasser: 4.689,30 Euro  
113

- Abschreibungen: 4.661,11 Euro  
114

- unterlassene Instandhaltungen: 11.090,04 Euro  
115

sowie auf die Position „Eigenanteile wegen Ansatz Nutzanteil eigene Nutzung“ in Höhe von 3.833,43 Euro.

116

Soweit die Klägerin schließlich der Ansicht ist, die in der Überschuss- bzw. Gewinnermittlung aufgeführten Kosten seien um einen Betrag von mindestens 100.000 Euro zu erhöhen, da nach der Auflistung des Architekten E. T. vom 13.09.2013 ein Instandhaltungsrückstau in diesem Umfang bestehe, kann ihr nicht gefolgt werden. Ansatzfähig sind – worauf die Beklagte bereits vorgerichtlich mehrfach zu Recht hingewiesen hat – grundsätzlich nur die tatsächlich entstandenen Kosten. Kostenvoranschläge oder Angebote sind nicht geeignet zu belegen, dass die Maßnahmen auch tatsächlich ausgeführt wurden und entsprechende Ausgaben entstanden sind. Zwar können auch Rückstellungen für größere, in der Zukunft zu erwartende Reparaturen (Instandsetzungs- und Erhaltungsaufwendungen) als gleichsam vorgezogene Kosten berücksichtigungsfähig sein.

117

Vgl. etwa BVerwG, Urteil vom 08.07.1998 – 8 C 23.97 –, juris, Rn. 23; VG Wiesbaden, Urteil vom 13.02.2012 – 1 K 493/11.WI –, juris, Rn. 46.

118

Allerdings gilt dies nur, sofern tatsächlich Rücklagen gebildet bzw. Rückstellungen in die Bilanz eingestellt wurden.

119

Vgl. VG Aachen, Urteil vom 19.03.2009 – 4 K 2572/05 –, juris, Rn. 46.

120

Dies könnte hier – ungeachtet des Kausalitätserfordernisses – allenfalls bzgl. der von der Klägerin als „unterlassene Instandhaltungen“ titulierten Kostenposition in Höhe von 11.090,04 Euro angenommen werden, auf die es jedoch nach den vorstehenden Ausführungen nicht entscheidungserheblich ankommt. Dass weitere Rücklagen bzw. Rückstellungen gebildet wurden, ist weder von der Klägerin dargelegt noch sonst ersichtlich.

121

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.