

Der Grundsteuererlass nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG hängt nicht davon ab, daß die fehlende Rentabilität im konkreten Einzelfall durch Ausgaben für den Denkmalschutz verursacht wird (wie VGH vom 20. 10. 1982, Az. 4 B 80 A. 526).

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 21. 10. 1992 4 B 89.1870, - Auszug -, rechtskräftig

Veröffentlicht in ZKF 1993, 230= EzD 6.4 Nr. 2 mit Anm. Kleeberg

Aus den Gründen

Nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 GrStG ist die Grundsteuer zu erlassen für Grundbesitz oder Teile von Grundbesitz, dessen Erhalt wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt, wenn die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile (Rohertrag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen. Daß der Erhalt des ehemaligen Zisterzienser-Klosters und des Marienurms in E. wegen ihrer Bedeutung für Kunst und Geschichte im öffentlichen Interesse liegt, ist unbestritten. Die aus den beiden Grundstücken erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile (Rohertrag) lagen in der Regel unter den jährlichen Kosten. Da somit die Voraussetzungen des § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG vorliegen, ist die Grundsteuer zu erlassen, ohne daß dem Beklagten dabei ein Entscheidungs- oder Ermessungsspielraum verbliebe (vgl. auch Abschnitt 43 der Grundsteuerrichtlinien).

Soweit die Wohnungen vermietet waren, sind die erzielten Einkünfte maßgeblich, wie sich aus dem Wortlaut des Gesetzes ergibt. Soweit die Wohnungen leer standen, aber vermietbar gewesen wären, kann zugunsten des Beklagten die erzielbare Miete in Ansatz gebracht werden. Soweit Gebäudeteile für einen öffentlichen Gebrauch genutzt wurden, vornehmlich als Justizvollzugsanstalt oder als Postgebäude, können keine Einkünfte in Ansatz gebracht werden, weil der Grundbesitz insoweit von der Steuer befreit ist (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 1 GrStG).

Wenn der Kläger früher sieben Wohnungen vermietet hatte und jetzt nur noch drei Wohnungen zu vermieten hat, weil er zwischenzeitlich vier Wohnungen für einen öffentlichen Gebrauch nutzt, so ist die daraus resultierende Ertragsminderung bei der Entscheidung über den Grundsteuererlaß zu berücksichtigen und geht somit zu Lasten der die Grundsteuer erhebenden Gemeinde. Die Nutzung für öffentlichen Gebrauch ist kein „sonstiger Vorteil“ im Sinne der Vorschrift, der dem Rohertrag zuzurechnen wäre. Das Verwaltungsgericht hat den Mietwert der Wohnungen am Marktplatz 1 zu Recht auf DM 1,51 pro qm und Monat angesetzt, denn dies ist nach der übereinstimmenden Ansicht der Beteiligten der für entsprechende Räume innerhalb der Justizvollzugsanstalt erzielbare Preis. Den für vergleichbare Wohnungen außerhalb der Justizvollzugsanstalt nach ebenfalls übereinstimmender Ansicht der Parteien erzielbare Preis von DM 4,00 pro qm und Monat hat das

Verwaltungsgericht der Berechnung des Rohertrags zu Recht nicht zugrundegelegt. Denn bei der Ertragsberechnung kommt es jeweils auf die konkreten Umstände des betreffenden Grundstücks an. Zu diesen Umständen gehört auch die Lage innerhalb einer Justizvollzugsanstalt. Die hieraus resultierende Ertragsminderung ist bei der Entscheidung über den Erlaßantrag zu berücksichtigen und geht im Ergebnis zu Lasten der grundsteuererhebenden Gemeinde.

Das Gesetz verlangt nicht, daß die Unterschreitung der jährlichen Kosten durch den Rohertrag durch die Kulturguteigenschaft des Grundbesitzes verursacht wird. Ein solcher Ursachenzusammenhang ist nach dem Gesetzeswortlaut des § 31 Abs. 1 GrStG nicht Voraussetzung für den Grundsteuererlaß. Vielmehr spricht die Fassung des Abs. 2 der Vorschrift, die einen solchen Zusammenhang ausdrücklich verlangt, dafür, daß der Gesetzgeber ihn in Abs. 1 nicht zur Voraussetzung des Steuererlasses gemacht hat. Für diese Ansicht spricht weiterhin die allgemeine geschichtliche Entwicklung der Vorschrift (vgl. dazu BayVGH vom 20. 10. 1982, KStZ 1983, 55/57; ebenso VG Köln vom 4. 3. 1988, KStZ 1988, 190 m. w. N.).

Auch die vom Verwaltungsgericht angesetzten jährlichen Kosten sind nicht zu beanstanden. Zur Kostenberechnung wurde aus der Gesamtanlage nur ein bestimmter Gebäudeteil herangezogen. Dieser wurde, ohne daß das gerügt werden könnte, so gewählt, daß er alle Räume umfaßt, die von den Mietern genutzt werden. Dazu gehören neben den Mietwohnungen auch die Treppenaufgänge und Korridore, durch die man zu den Wohnungen gelangt. Die Wohnungen sind nicht nutzbar ohne die Außenwände (Fassaden), das Dach und die zu ihnen führenden Treppen und Fluchten. Die Kosten für die Renovierung all dessen waren somit anzurechnen, nicht dagegen die für die Renovierung des Kaisersaales, da er von den Mietern nicht benutzt wird. Es ist auch nicht zu beanstanden, daß von den so abgegrenzten Kosten nur ein Anteil von ca. 18,30 v. H. in Ansatz gebracht wurde, da der Großteil der Gesamtfläche (Treppenhaus, Korridore, zusammen über 81,70%) nicht von den Wohnungsmietern allein, sondern zusammen mit den Gefangenen und dem Anstaltspersonal genutzt wird.

Der Kläger hat die Ausgaben für den Gebäudeteil in den einzelnen Jahren konkret beziffert. Der Beklagte hat diese Angaben zwar - im Berufungsverfahren erstmals - bestritten. Er hat hierfür aber keine Gründe angegeben und sein Bestreiten nicht substantiiert. In Anbetracht der Art und des Alters des Gebäudes erscheint der hohe Erhaltungsaufwand durchaus glaubhaft. Das Gericht hat keinen Anlaß, an den von den Beamten des Klägers seit langem in etwa gleichlautend angegebenen Kosten der einzelnen Jahre zu zweifeln. Es bestehen auch keine Zweifel daran, daß die Beträge zur Erhaltung der Gebäude aufgewendet wurden und deshalb im Jahr der Ausgabe - anders als bei Absetzungen für Anschaffungs- und Herstellungsaufwand nach § 7 EStG - in voller Höhe in Ansatz zu bringen sind (vgl. BayVGH vom 7. 2. 1992, Az. 4 B 88.3359 und OVG NRW vom 29. 6. 1983, ZKF 1984, 116/117).