



BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

BVerwG 9 C 1.13
OVG 3 A 190/12

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 9. Senat des Bundesverwaltungsgerichts
am 14. Mai 2014

durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Bier,
die Richterin am Bundesverwaltungsgericht Buchberger,
die Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Christ und Prof. Dr. Korbmacher
und die Richterin am Bundesverwaltungsgericht Dr. Bick

ohne mündliche Verhandlung für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts vom 14. Februar 2013 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Revisionsverfahrens.

G r ü n d e :

I

- 1 Die Klägerin begehrt den Erlass von Grundsteuern für das Kalenderjahr 2005.
- 2 Sie war im maßgeblichen Zeitraum Eigentümerin eines im Gemeindegebiet der Beklagten gelegenen ca. 112 000 m² großen Gewerbegrundstücks, das u.a. mit Büro- und Lagergebäuden bebaut ist und über befestigte und unbefestigte Freiflächen sowie einen Gleisanschluss und Portalkrananlagen verfügt. Die Grundsteuer für dieses Grundstück, das im Sachwertverfahren bewertet wird, war für das Jahr 2005 auf 11 870,88 € festgesetzt worden.
- 3 Über das genannte Grundstück hatte die Klägerin mit der K. systeme GmbH B. (künftig: Hauptmieterin) am 3. April 2003 einen bis zum 31. Dezember 2007 befristeten Mietvertrag geschlossen. Der Mietzins betrug monatlich 10 000 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer i.H.v. damals 1 600 €. Nach dem Mietvertrag war die Hauptmieterin berechtigt, den vermieteten Grundbesitz für ihre betrieblichen Zwecke, insbesondere aber zur Untervermietung an Dritte zu nutzen. Klägerin und Hauptmieterin firmieren beide unter derselben Geschäftsadresse und gehören einer durch denselben Gesellschafterkreis beherrschten

Unternehmensgruppe an. Die Hauptmieterin vermietete am 19. September 2003 einen Großteil des Grundstücks, insbesondere Hallen mit einer Gesamtfläche von 4 320 qm, an die - ebenfalls unter der Geschäftsadresse der Klägerin firmierende, aber nach Angaben der Klägerin seit 2003 nicht mehr zu deren Unternehmensgruppe gehörende – M. systeme GmbH (künftig: Hauptuntermieterin) zu einem monatlichen Mietpreis von 16 288,60 €. Darüber hinaus wurden weitere Gebäude an einzelne Mieter vermietet. Über die Hauptuntermieterin wurde mit Beschluss des Amtsgerichts Chemnitz vom 1. April 2005 das Insolvenzverfahren eröffnet.

- 4 Im März 2006 beantragten die Klägerin und die Hauptmieterin gemeinsam gegenüber der Beklagten den Erlass der Grundsteuer für das Jahr 2005 wegen Minderung des normalen Rohertrags um mehr als 20 % in noch zu benennender Höhe. Nach Ablehnung des Erlassantrags trug die Hauptmieterin im Rahmen des sich anschließenden Widerspruchsverfahrens vor, dass die übliche Jahresrohmiere für das Jahr 2004 insgesamt 518 922 € betragen habe. Die tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete für 2005 habe 225 928,80 € betragen. Davon seien 149 978,80 € wegen Insolvenzeröffnung bei der Hauptuntermieterin ausgefallen. Der nach Abzug dieses Ausfallbetrags noch verbleibende Rohertrag i.H.v. 75 950 € liege um 85,36 % unter der üblichen Jahresrohmiere, so dass unter Heranziehung von vier Fünfteln dieses Minderungswertes 68,29 % der Grundsteuer zu erlassen seien. Die Hauptmieterin habe die Ertragsminderung nicht zu vertreten.
- 5 Mit Widerspruchsbescheid vom 29. Januar 2007 wies die Beklagte den Widerspruch zurück.
- 6 Die dagegen erhobene Klage hat das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 27. Oktober 2009 abgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt: Die Klägerin habe keine eigene Ertragsminderung dargelegt, was jedoch Voraussetzung für den beantragten Steuererlass sei. Vielmehr habe sich in der mündlichen Verhandlung herausgestellt, dass ihr die Hauptmieterin auch für das Streitjahr 2005 die vertraglich vereinbarte Miete von 120 000 € jährlich entrichtet habe. Bei der vorliegenden Gestaltung des Innenverhältnisses, die dem

Verhältnis zwischen einer Besitz- und Betriebsgesellschaft nicht gleichstehe, könne die Klägerin im Außenverhältnis eingetretene Mietausfälle nicht wie einen Verlust in eigener Person geltend machen. Davon unabhängig habe die Klägerin berücksichtigungsfähige Ausfälle nicht konkret bezifferbar dargelegt.

- 7 Das Oberverwaltungsgericht hat die Berufung der Klägerin mit Urteil vom 14. Februar 2013 zurückgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt: Zwar sei die von § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a.F. für eine Minderung vorausgesetzte Schwelle von 20 vom Hundert des normalen Rohertrags des Steuergegenstands überschritten. Denn hier sei von einer üblichen Jahresrohmiere von 482 940 € auszugehen, von der die vereinnahmte Jahresmiete für das Jahr 2005 in Höhe von insgesamt 139 200 € nur 28,82 % ausmache. Damit werde der normale Rohertrag um 71,18 % und damit um mehr als 20 % gemindert. Allerdings habe die Klägerin diese Minderung zu vertreten, da sie das Grundstück mit fester Laufzeit bis Ende 2007 zu einem nicht marktgerechten Mietzins vermietet habe. Der Mietvertrag habe weder vorgesehen, dass die Klägerin von höheren Einnahmen der Hauptmieterin aus der Weitervermietung profitiere, noch habe er ihr das Recht zu einer ordentlichen Kündigung eingeräumt. Allein aus der Tatsache, dass die einzelnen Gesellschaften der Unternehmensgruppe in der Hand eines Gesellschafters zusammengeführt würden, folge nicht, dass der Klägerin höhere, durch die Hauptmieterin erwirtschaftete Einnahmen zugute kommen sollten. Selbst wenn für die Hauptmieterin festgestellt werden könnte, dass diese ihrerseits alles Zumutbare getan hätte, um im Erlassjahr eine höhere Miete als die vereinnahmte zu erzielen, stünde damit noch nicht fest, dass die fehlenden weitergehenden Vermietungsbemühungen der Klägerin selbst keinerlei Auswirkungen auf die Ertragsminderung gehabt hätten. Dem stehe schon die Tatsache entgegen, dass zu den essentiellen Vertragsbestandteilen nicht nur Mietobjekt und Mietzins, sondern auch die Person des Vermieters gehöre.
- 8 Die Klägerin macht mit ihrer vom Oberverwaltungsgericht zugelassenen Revision geltend, die Vermietung eines Steuergegenstandes zu einem niedrigeren Mietzins als der üblichen Jahresrohmiere könne dann nicht zu einer Versagung des Erlasses führen, wenn ohne diese Vermietung jedenfalls bei erheblichen

Teilflächen ein struktureller Leerstand zu beklagen gewesen wäre. Von einem Vertretenmüssen könne in einem solchen Fall keine Rede sein. Auch die vorsorglich vom Berufungsgericht für den Fall angestellten Überlegungen, dass es auf die Vermietungsbemühungen der Hauptmieterin ankomme, könnten nicht überzeugen. Sofern das Berufungsgericht offenbar davon ausgehe, die Klägerin habe als direkt vermarktende Eigentümerin bessere Vermarktungschancen als die Hauptmieterin, sei dies eine spekulative Wertung, die deutlich an der wirtschaftlichen Realität vorbeigehe.

9 Die Klägerin beantragt,

unter Abänderung des Urteils des Sächsischen Obergerichtes vom 14. Februar 2013 und des Urteils des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 27. Oktober 2009 den Bescheid der Beklagten vom 21. Juni 2006 sowie den Widerspruchsbescheid vom 29. Januar 2007 aufzuheben und die Beklagte zu verpflichten, ihr den Erlass der Grundsteuer für das Jahr 2005 in Höhe von 8 106,62 € zu gewähren.

10 Die Beklagte beantragt,

die Revision zurückzuweisen.

11 Sie verteidigt das angefochtene Berufungsurteil.

II

12 Die Revision der Klägerin, über die der Senat mit Einverständnis der Beteiligten ohne mündliche Verhandlung entscheidet (§ 101 Abs. 2 i.V.m. § 125 Abs. 1 Satz 1, § 141 Satz 1 VwGO), ist zulässig, aber nicht begründet. Das angefochtene Urteil verstößt nicht gegen Bundesrecht (§ 137 Abs. 1 Nr. 1 VwGO).

13 Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass die Voraussetzungen für einen teilweisen Erlass der Grundsteuer für das Jahr 2005 nicht vorliegen. Zwar ist der normale Rohertrag des Steuergegenstandes um mehr als 20 vom

Hundert gemindert, wie es § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG in der am 31. Dezember 2007 außer Kraft getretenen, hier aber noch anwendbaren Fassung vom 7. August 1973 (BGBl I S. 965) - im Folgenden: GrStG a.F. - für einen Grundsteuererlass voraussetzt (1). Das Berufungsgericht geht aber zutreffend davon aus, dass die weitere Voraussetzung des § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a.F. - das Nichtvertretenmüssen der Ertragsminderung - nicht vorliegt (2).

- 14 1. Ein Grundsteuererlass setzt nach § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a.F. bei bebauten Grundstücken voraus, dass der normale Rohertrag um mehr als 20 v.H. gemindert ist. Unter dem normalen Rohertrag eines bebauten Grundstücks, dessen Wert nach dem Bewertungsgesetz - wie hier - im Sachwertverfahren (§ 76 Abs. 2 BewG) zu ermitteln ist, ist gemäß § 33 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 GrStG a.F. die nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraumes geschätzte übliche Jahresrohmiere zu verstehen. Jahresrohmiere wiederum ist gemäß § 79 Abs. 1 BewG das Gesamtentgelt, das die Mieter (Pächter) für die Benutzung des Grundstücks aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Feststellungszeitpunkt für ein Jahr zu entrichten haben. Ist das Grundstück oder sind Teile desselben eigengenutzt, ungenutzt - d.h. auch leer stehend -, zu vorübergehendem Gebrauch oder unentgeltlich überlassen, gilt gemäß § 79 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BewG als Jahresrohmiere die übliche Mierte, die gemäß Abs. 2 Satz 2 der Vorschrift in Anlehnung an die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlte Jahresrohmiere zu schätzen ist. Die übliche Mierte gilt gemäß § 79 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG auch dann als Jahresrohmiere, wenn die vereinbarte Mierte um mehr als 20 v.H. von der üblichen Mierte abweicht.
- 15 Das Grundstück der Klägerin war aufgrund des bis zum 31. Dezember 2007 befristeten Mietvertrags vermietet, so dass zunächst von dem vertraglich vereinbarten Gesamtentgelt im Erlasszeitraum auszugehen ist, hier also von einer der Klägerin als Grundstückseigentümerin zustehenden Jahresmiere i.H.v. 120 000 € zzgl. 19 200 € Umsatzsteuer (insgesamt 139 200 €). Da die Klägerin der Hauptmieterin das Grundstück aber nach den Feststellungen des Berufungsgerichts zu einer um mehr als 20 v.H. von der üblichen Mierte abweichenden Mierte überlassen hat, ist Bezugsgröße nicht die tatsächliche, sondern die

übliche Miete (§ 79 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG). Diese beträgt nach den Feststellungen des Oberverwaltungsgerichts, das sich an dem Mietspiegel für die Stadt Zwickau (Stand 2005/2006) orientiert hat, insgesamt 40 245 € monatlich bzw. 482 940 € jährlich. Diese Feststellungen hat die Klägerin im Revisionsverfahren nicht angegriffen.

- 16 Da die vereinnahmte Jahresmiete für das Jahr 2005 von der so ermittelten Jahresrohmiere nur 28,82 % ausmacht, ist der normale Rohertrag um 71,18 % und damit um mehr als 20 % gemindert.
- 17 2. Das Berufungsgericht geht ohne Verstoß gegen Bundesrecht davon aus, dass es an der weiteren Tatbestandsvoraussetzung des § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a.F. fehlt. Danach kommt ein Grundsteuererlass nur in Betracht, wenn der Steuerschuldner die Ertragsminderung nicht zu vertreten hat.
- 18 Ein Steuerpflichtiger hat eine Ertragsminderung 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 (Urteile vom 15. April 1983 - BVerwG 8 C 150.81 - BVerwGE 67, 123 <126> und vom 25. Juni 2008 - BVerwG 9 C 8.07 - Buchholz 401.4 § 33 GrStG Nr. 28 Rn. 18; Beschluss vom 22. Januar 2014 - BVerwG 9 B 56.13 - juris Rn. 6; vgl. auch Abschnitt 38 Abs. 2 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift über die Grundsteuer-Richtlinien 1978 <GrStR 1978> sowie BTDrucks VI/3418 S. 95).
- 19 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 überschreiten-

den 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 (Urteile vom 15. April 1983 a.a.O. S. 126 f. und vom 25. Juni 2008 a.a.O. Rn. 19 f.). Ist die Ertragsminderung durch einen Leerstand des Objekts bedingt, so hat der Steuerpflichtige die Ertragsminderung dann nicht zu vertreten, wenn er sich nachhaltig um eine Vermietung der Räumlichkeiten zu einem marktgerechten Mietzins bemüht hat (Urteil vom 6. September 1984 - BVerwG 8 C 60.83 - Buchholz 401.4 § 33 GrStG Nr. 22 S. 18; BFH, Urteile vom 24. Oktober 2007 - II R 5/05 - BFHE 218, 396 <400 f.> und vom 18. April 2012 - II R 36.10 - BFHE 237, 169 = BStBI II 2012, 867, jeweils Rn. 34; vgl. schon Abschnitt 38 Abs. 4 Satz 1 GrStR 1978; Moll, KStZ 1978, 86 <88>). Ob der Steuerpflichtige nachhaltige Vermietungsbemühungen unternommen hat, ist jeweils unter den gegebenen Umständen zu prüfen, wobei es auf die Verhältnisse des Erlasszeitraumes ankommt (§ 34 Abs. 1 Satz 2 GrStG). Im Einzelnen können etwa der Objektcharakter, der Objektwert, das jeweilige Marktsegment sowie die Marktsituation vor Ort berücksichtigt werden (Beschluss vom 22. Januar 2014 a.a.O. unter Hinweis auf OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 27. Juni 2011 - 9 B 16.10 - juris Rn. 22 ff.). Der Steuerpflichtige ist nach § 90 Abs. 1 AO zur Mitwirkung bei der Ermittlung des Sachverhalts verpflichtet; er hat insbesondere die für die Besteuerung erheblichen Tatsachen vollständig und wahrheitsgemäß offenzulegen und die ihm bekannten Beweismittel anzugeben.

- 20 Hiervon ausgehend hat das Berufungsgericht das Tatbestandsmerkmal des Nichtvertretenmüssens im Ergebnis zu Recht verneint. Die Klägerin hat, worauf das Berufungsgericht zutreffend abstellt, nicht dargelegt, dass sie alles getan hat, um die nun im Rahmen des Erlassantrags geltend gemachte Ertragsminderung abzuwehren.
- 21 a) Der Anspruch auf Grundsteuererlass nach § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a.F. steht allein dem Steuerschuldner zu, so dass es auch nur auf dessen Darlegung zur Ertragsminderung sowie auf dessen Nichtvertretenmüssen ankommt. Steuerschuldnerin ist hier die Klägerin, der der Steuergegenstand als Grund-

stückseigentümerin bei der Feststellung des Einheitswerts zugerechnet worden ist (vgl. § 10 GrStG und § 39 Abs. 1 AO), nicht aber die Hauptmieterin, was die Klägerin offenkundig verkannt hat. Dies zeigt ihr gemeinsam mit der Hauptmieterin gestellter Erlassantrag, die gemeinsame Klageerhebung sowie der Umstand, dass die Klägerin ausschließlich auf ausreichende Vermietungsbemühungen seitens der Hauptmieterin sowie auf Insolvenzausfälle der Hauptuntermieterin hingewiesen hat, statt ihre eigene Ertragsminderung sowie ihr eigenes Nichtvertretenmüssen darzulegen.

- 22 b) Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, dass die Klägerin die oben unter 1. näher beschriebene Ertragsminderung aufgrund der konkret gewählten Vertragsgestaltung mit der Hauptmieterin - feste Vertragslaufzeit bis Ende 2007 zu einem nicht marktgerechten Mietzins ohne Kündigungsmöglichkeit und ohne etwaige Beteiligung an höheren Einnahmen der Hauptmieterin aus der Weitervermietung - selbst herbeigeführt hat.
- 23 Dass der vertraglich vereinbarte Mietzins von jährlich 139 200 € nicht marktgerecht war, zeigt nicht nur der Vergleich mit der üblichen Jahresrohmiете, die bei weitem unterschritten wird, sondern vor allem der Umstand, dass die Hauptmieterin im Rahmen der ihr gestatteten Untervermietung einen deutlich höheren Mietzins erzielen konnte. Die Vertragsgestaltung sah auch nicht vor, dass die Klägerin als Grundstückseigentümerin an höheren Erträgen beteiligt werden sollte; der höhere Mietzins sollte vielmehr allein der Hauptmieterin zugutekommen. Eine Gewinnbeteiligung ist auch angesichts des Organisationsmodells eigenständiger juristischer Personen fernliegend und war zudem von den Vertragsbeteiligten offenkundig nicht gewollt. Vielmehr sollte der Klägerin durch die Einschaltung eines auf eigene Rechnung tätigen gewerblichen Zwischenmieters eine von Schwankungen des Marktes unabhängige Mindestmiete garantiert werden, mit der sie die Verbindlichkeiten gegenüber der finanzierenden Bank bedienen konnte; demgegenüber sollte der Zwischenmieter - hier die Hauptmieterin - Gewinne erzielen können. Zwar mag eine solche Vertragsgestaltung wirtschaftlich sinnvoll und unter Umständen marktüblich sein; dies ändert aber nichts daran, dass die Vertragsgestaltung einen Willensentschluss der Klägerin darstellt, der die Annahme, sie habe die Ertragsminderung nicht zu vertreten,

ausschließt. Sähe man dies anders, würde man dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit eröffnen, durch eine entsprechende vertragliche Gestaltung der Gegenleistungspflicht Einnahmeverluste im Wege des Grundsteuererlasses auf die öffentliche Hand abzuwälzen (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 26. Juli 2013 - 14 A 1471/13 - juris Rn. 13 für den Fall eines vertraglich vereinbarten Mietverzichts).

- 24 c) Dem Berufungsgericht ist ferner darin zuzustimmen, dass die Klägerin sich die Bemühungen der Hauptmieterin zur Untervermietung auch nicht zurechnen lassen kann, denn die Hauptmieterin ist weder in Form einer Betriebsgesellschaft als Vermittlerin, in einem Geschäftsbesorgungsverhältnis (vgl. Finanzgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 22. August 2012 - 3 K 3318/07 - juris Rn. 3 ff. zu einem Geschäftsbesorgungsvertrag mit vertraglicher Regelung einer „Chancen- und Risikoteilung bei Über- und Unterschreiten der Zielmieten“) oder als Vertreterin für die Klägerin aufgetreten, noch liegt ein sonstiger Zurechnungstatbestand vor. Sowohl gesellschaftsrechtlich als auch grundsteuerrechtlich ist die Klägerin vielmehr ein von der Hauptmieterin getrenntes Rechts-subjekt. Die Klägerin hat im Übrigen auch nicht geltend gemacht, dass hier eine enge gesellschaftsrechtliche Verflechtung und/oder eine wirtschaftliche Einheit mit der Folge einer Zurechnung besteht. Der Vertragsgestaltung lag vielmehr ein anderes Geschäftsmodell zugrunde: Die Hauptmieterin sollte auf eigenes finanzielles Risiko, aber auch mit der alleinigen Gewinnchance handeln; demgegenüber stand der Klägerin lediglich ein Anspruch auf eine garantierte Mindestmiete zu.
- 25 d) Ebenfalls ohne Rechtsverstoß nimmt das Berufungsgericht an, dass sich die Klägerin auch nicht auf einen Teilerlass der Grundsteuer zumindest in Höhe der Differenz zwischen der üblichen Jahresrohmiете und der von der Hauptmieterin vereinnahmten Miete unter Hinweis darauf berufen kann, dass die Vermietungsbemühungen der Hauptmieterin ausreichend gewesen seien und gezeigt hätten, dass höhere Mieten wegen mangelnder Nachfrage am Markt nicht erzielbar gewesen seien.

- 26 Eine derartige „Teilbarkeit“ des in § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a.F. vorausgesetzten Nichtvertretenmüssens ist dem Gesetz fremd. Als Verlust, der steuermindernd geltend gemacht werden kann, kommt vielmehr allein die unter 1. näher erläuterte Ertragsminderung in Betracht, also die Differenz zwischen dem normalen Rohertrag und der vom Steuerschuldner vereinnahmten Miete. Was unter Ertragsminderung zu verstehen ist, ergibt sich aus der gesetzlichen Definition des § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a.F.; für eine hiervon abweichende Berechnung der Ertragsminderung gibt die Vorschrift nichts her.
- 27 Hiervon abgesehen ist dem Berufungsgericht aber auch in seinen Erwägungen in Bezug auf eine mögliche Eigenvermarktung des Grundstücks durch die Klägerin kein Rechtsverstoß unterlaufen. Es hat hierzu ausgeführt: Selbst wenn für die Hauptmieterin festgestellt werden könnte, dass diese ihrerseits alles Zumutbare getan hätte, um höhere Mieten zu erzielen, stünde damit keineswegs fest, dass eigene Vermietungsbemühungen der Klägerin nicht zu höheren Mieten geführt hätten.
- 28 Es hat dazu beispielhaft auf die Person des Vermieters und die damit einhergehenden Folgen für den Bestand des Vertrages (vgl. insbesondere § 546 Abs. 2 BGB) sowie auf rechtliche Unsicherheiten aufgrund der konkreten Ausgestaltung einiger hier abgeschlossener Mietverträge hingewiesen. Die Schussfolgerung des Berufungsgerichts, dass ein potentiell erfolgreicherer Abschluss eigener Vermietungsbemühungen der Klägerin jedenfalls nicht von vornherein ausgeschlossen sei, verletzt nicht den Überzeugungsgrundsatz (§ 108 Abs. 1 Satz 1 VwGO) und ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.
- 29 e) Die Rechtsauffassung des Berufungsgerichts führt schließlich entgegen der Auffassung der Klägerin auch nicht zu einem Wertungswiderspruch in Bezug auf die obergerichtliche Rechtsprechung zu Fällen strukturellen Leerstandes.
- 30 Zwar trifft es zu, dass sich das Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 24. April 2007 - BVerwG GmS-OGB 1.07 - (Buchholz 401.4 § 33 GrStG Nr. 27 S. 1) der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes angeschlossen hat, wonach ein Grundsteuererlass nicht nur bei atypischen und vorübergehenden Ertrags-

minderungen in Betracht kommt, sondern auch strukturell bedingte Ertragsminderungen von nicht nur vorübergehender Natur erfassen kann (vgl. BFH, Beschluss vom 26. Februar 2007 - II R 5/05 - BFHE 215, 519 sowie zusammenfassend Urteil vom 24. Oktober 2007 - II R 5/05 - BFHE 218, 396). Vorliegend geht es jedoch gerade nicht um einen vollständigen oder teilweisen Leerstand, sondern um ein während des gesamten Erlasszeitraumes zu einem festen Mietzins vermietetes Betriebsgrundstück. Hiervon abgesehen setzt der Grundsteuererlass nach § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a.F. auch in Fällen des strukturellen Leerstands voraus, dass der Steuerschuldner die Ertragsminderung nicht zu vertreten hat (vgl. hierzu etwa BFH, Urteil vom 24. Oktober 2007 a.a.O. S. 400 f. sowie Urteil vom 27. September 2012 - II R 8/12 - BFHE 238, 535 Rn. 16).

31 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.

Dr. Bier

Buchberger

Dr. Christ

Prof . Dr. Korbmacher

Dr. Bick

B e s c h l u s s

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Revisionsverfahren auf 8 106,62 € festgesetzt (§ 47 Abs. 1, § 52 Abs. 3 GKG).

Dr. Bier

Buchberger

Dr. Bick

Sachgebiet:

BVerwGE: nein

Steuerrecht

Fachpresse: ja

Rechtsquellen:

GrStG a.F. § 33 Abs. 1 Satz 1 a.F.
§ 33 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 a.F.
BewG § 76
§ 79 Abs. 1 und 2

Stichworte:

Grundsteuer; Grundstück; Mietvertrag; Grundsteuererlass; Ertragsminderung; normaler Rohertrag; Jahresrohmiere; übliche Jahresrohmiere; Erlasszeitraum; struktureller Leerstand; Nichtvertretenmüssen; Vermietungsbemühungen; Steuerschuldner; Mietzins; gewerbliche Zwischenmiere; Eigenvermarktung; Mitwirkungspflicht.

Leitsätze:

1. Ein Steuerpflichtiger hat eine Ertragsminderung nach § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a.F. 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 (im Anschluss an Urteile vom 15. April 1983 - BVerwG 8 C 150.81 - BVerwGE 67, 123 <126> und vom 25. Juni 2008 - BVerwG 9 C 8.07 - Buchholz 401.4 § 33 GrStG Nr. 28 Rn. 18).

2. Hat der Steuerschuldner das Grundstück, für das er einen Grundsteuererlass begehrt, an einen gewerblichen Zwischenmieter mit einer festen Vertragslaufzeit zu einem nicht marktgerechten Mietzins, ohne Kündigungsmöglichkeit und ohne etwaige Beteiligung an höheren Einnahmen des Zwischenvermieters aus der Weitervermietung vermietet, hat er die Ertragsminderung zu vertreten.

Urteil des 9. Senats vom 14. Mai 2014 - BVerwG 9 C 1.13

I. VG Chemnitz vom 27.10.2009 - Az.: VG 4 K 201/07 -
II. OVG Bautzen vom 14.02.2013 - Az.: OVG 3 A 190/12 -