

## **Leitsatz**

**Die nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG erforderliche Kausalität zwischen der Ertragslosigkeit des Grundstücks und denkmalenschutzrechtlichen Beschränkungen ist dann zu verneinen, wenn bereits unwirtschaftlicher Grundbesitz durch den Denkmalschutz nur noch unrentabler wird.**

Sächsisches Oberverwaltungsgericht  
Beschluss vom 10.09.2019 – 5 A 345/19  
Rechtskräftig  
Veröffentlicht in Juris

## **Zum Sachverhalt**

Der Kl. erstrebt einen Grundsteuererlass nach § 32 EStG, den die zuständige Behörde ablehnte. Mit seiner hiergegen gerichteten Klage unterlag er erstinstanzlich; der Antrag auf Zulassung der Berufung hatte keinen Erfolg.

## **Aus den Gründen**

(...)

Der Kl. macht daneben geltend, mit dem Schreiben des Denkmalamtes des Landkreises ... vom 4. Mai 2017 sei das öffentliche Erhaltungsinteresse gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG belegt. Er habe das Grundstück 2007 für 60.000 € erworben, weil sich auf ihm neben den denkmalgeschützten Gebäuden (ehemaliges Herrenhaus, Gutsпарк, Torhaus, Teile der Einfriedung) eine große Betriebshalle befinde, die er für den von ihm, seiner Frau und inzwischen auch von seinem Sohn als GbR betriebenen Landwirtschaftsbetrieb zum Unterstellen von Landmaschinen benötige. Er habe also für die Hallennutzung in den letzten 12 Jahren jährlich 5.000 € selbst gezahlt (Nutzungswert). Eine Kfz-Werkstatt habe darin für 1.680 € jährlich zwei Unterstellgaragen gemietet. Zudem habe er zwei weitere Garagen auf dem Grundstück für 1.440 € jährlich vermietet. Die Voreigentümerin habe an den denkmalgeschützten Gebäuden nichts getan, u. a. sei das Dach sichtbar 10 Jahre lange aufgerissen gewesen, was er 2007 sofort repariert habe. Das Haus sei zu DDR-Zeiten zur Büronutzung umgebaut worden, habe aber beim Erwerb 2007 keine Wasserversorgung, keine Heizung und keine sanitären Anlagen mehr gehabt. Wegen des Verkehrs mit schweren Landmaschinen auf den Nachbarflurstücken sei es nicht rentabel zu vermieten. Zur Bewohnbarmachung seien Kosten von etwa einer Million Euro nötig. Er habe bisher etwa 30.000 € in die Erhaltung investiert, wie sich aus den beiliegenden Rechnungen aus 2007 und 2008 ergebe. Rentabel seien entweder der Abriss der denkmalgeschützten Gebäude und die Bebauung mit Ställen oder der Ausbau zum Betriebsleiterhaus, was aber hohe Investitionen erfordere, die der Landwirtschaftsbetrieb derzeit nicht habe.

Dieses Vorbringen begründet keine ernstlichen Zweifel an der Annahme des Verwaltungsgerichts, dass der Kl. nicht dargetan hat, dass die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile (Rohertrag des Grundstücks) infolge der Beschränkungen des Denkmalschutzes in der Regel unter den jährlichen Kosten des Grundstücks liegen. Gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 GrStG ist die Grundsteuer für Grundbesitz oder dessen Teile zu erlassen, wenn dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt und

wenn die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile (Rohertrag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen. Letzteres setzt voraus, dass die Einnahmen (alle Güter in Geld oder Geldeswert, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Grundbesitz tatsächlich zufließen, v. a. Miet- und Pachteinkünfte) sowie die sonstigen Vorteile des Grundstücks (v. a. der Nutzungswert, den die unentgeltliche Nutzbarkeit des Grundstücks dem Eigentümer selbst vermittelt, berechnet nach der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erzielenden ortsüblichen Miete oder Pacht) zusammen „in der Regel“ – d. h. prognostisch dauerhaft – geringer sind als die jährlichen Kosten, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Grundbesitz stehen (Verwaltungs- und Betriebsausgaben des Grundstücks einschließlich Grundsteuer und grundstücksbezogene Versicherungsbeiträge sowie Rückstellungen für realistisch zu erwartende größere Reparaturen und „normale“ Abschreibungen für Abnutzung). Nicht zu den Kosten gehören hingegen Schuld- und Eigenkapitalzinsen (BVerwG, Urt. v. 8. Juli 1998 – 8 C 23.97 –, juris Rn. 18 bis 26, m. w. N.), jedenfalls auf die Kosten für die Anschaffung des Grundbesitzes und die einem Neubau gleichkommende Wiedererrichtung des Baudenkmals (BVerwG, Beschl. v. 21. Februar 1991 – 8 B 115.90 –, juris Rn. 2, und Urt. v. 15. Februar 1991 – 8 C 3.89 –, juris Rn. 20).

Dies zugrunde gelegt hat der Kl. bereits nicht dargelegt, dass die laufenden Kosten des Grundstücks dessen Einnahmen und Vorteile im aktuellen Zustand dauerhaft überschreiten. Neben der Grundsteuer selbst hat er im Zulassungsverfahren keine laufenden Kosten vorgetragen, die dauerhaft entstehen, sondern nur einmalig angefallene Kosten (den Kaufpreis des Grundstücks und Reparaturkosten aus 2007/2008). Demgegenüber stehen mitgeteilte Einnahmen aus Vermietung von jährlich 3.120 € (1.680 € + 1.440 €) sowie ein nicht näher konkretisierter Nutzungswert der Halle, der sich – wie ausgeführt – nach der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erzielenden ortsüblichen Miete richtet und nicht, wie der Kl. meint, nach dem Kaufpreis von 60.000 €, der nur über normale Abschreibungen für die Abnutzung des Grundbesitzes auf der Kostenseite Berücksichtigung finden könnte. Weder zu anzusetzenden Abschreibungen noch zur ortsüblichen Miete für die von ihm selbst bzw. seinem Landwirtschaftsbetrieb genutzte Halle trägt der Kl. jedoch etwas vor.

Selbst wenn danach aber das Grundstück insgesamt oder zumindest der mit den denkmalgeschützten Gebäuden bebaute Teil im derzeitigen Zustand dauerhaft als unrentabel einzuschätzen wäre, ist vom Kl. nicht dargelegt worden, dass dies seine Ursache in denkmalschutzbedingten Nutzungsbeschränkungen hat. Es ist vielmehr höchststrichterlich geklärt, dass die erforderliche Kausalität dann zu verneinen ist, wenn bereits unwirtschaftlicher Grundbesitz durch den Denkmalschutz nur noch unrentabler wird. Denn derjenige, der von vornherein ein ertragsloses Grundstück erwirbt und nicht beabsichtigt, daraus Erträge zu ziehen, trägt keine zusätzliche Last, die einen Erlass gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG rechtfertigt. Um zu prüfen, ob der Grundbesitz ohne den Denkmalschutz rentabel wäre, ist deshalb nur auf solche Nutzungen abzustellen, die aufgrund der Umstände des Einzelfalls, insbesondere unter Berücksichtigung der Nutzungsentscheidung des Eigentümers, ohne den Denkmalschutz als realistische Möglichkeit in Betracht gekommen wären. Dies im Einzelnen vorzutragen, ist Sache des Eigentümers. Das Tatsachengericht muss die denkmalschutzrechtlichen Bindungen bzw. die baulichen Möglichkeiten ohne diese Bindungen nicht von sich aus aufklären (BVerwG, Urt. v. 5. Mai 2015 – 9 C 6.14 –, juris Rn. 21/22, m. w. N.).

Vorliegend hat der Kl. bereits nicht dargelegt, wie er den Grundstücksteil mit dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble ohne die denkmalschutzrechtlichen Bindungen nutzen würde. Er hat zwar einen Abriss als rentable Möglichkeit der Grundstücksnutzung vorgetragen, die der Denkmalschutz verhindert, zugleich aber auch den Ausbau zum Betriebsleiterhaus in Betracht gezogen, was auch denkmalschutzgerecht denkbar wäre. Erstinstanzlich hatte er zudem vorgetragen, das Herrenhaus zum „Ausgedinge“ für sich und seine Frau ausbauen zu wollen, also zu eigenen Wohnzwecken, was dem Denkmalschutz ebenfalls nicht widersprechen muss. Ob ein denkmalschutzgerechter Um- und Ausbau zum Betriebsleiterhaus oder als selbstgenutztes „Ausgedinge“ angesichts der dafür nachvollziehbar hohen Investitionskosten das Grundstück oder zumindest den Grundstücksteil mit den denkmalgeschützten Gebäuden dauerhaft unrentabel machen würde, lässt sich dem Vorbringen des Kl. nicht entnehmen. Selbst bei Investitionskosten von einer Million Euro, wie er pauschal behauptet, ohne dies zu belegen, wäre offen, ob die Nutzung des Grundstücks dauerhaft – und nicht nur vorübergehend – unrentabel wäre. Den nach derart hohen Investitionen vor allem zu berücksichtigenden Abschreibungen auf der Kostenseite wären tatsächliche Miet- und Pachteinnahmen und bei Eigennutzung durch den Kl. insbesondere der Nutzungswert, d. h. die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erzielende ortsübliche Miete oder Pacht, auf der Einnahmenseite gegenüberzustellen.

Mangels Darlegung einer ernsthaften Nutzungsentscheidung für den Grundstücksteil mit den denkmalgeschützten Gebäuden und dementsprechend ohne jegliche Anhaltspunkte für die dann dauerhaft zu erwartenden Einnahmen und Kosten lässt sich nicht feststellen, ob eine – gerade denkmalschutzbedingt – dauerhafte Unrentabilität des Grundstücks des Kl. vorliegt. Dass der mit den denkmalgeschützten Gebäuden bebaute Grundstücksteil im aktuellen Zustand dauerhaft unrentabel ist, wenn er unverändert bleibt, ist nachvollziehbar. In diesem ertragslosen Zustand hat der Kl. diesen Grundstücksteil jedoch bereits erworben. Solange er nicht ernsthaft beabsichtigt, daraus Erträge zu ziehen und diesen Grundstücksteil einer realistischen Nutzung zuzuführen, trägt er deshalb keine zusätzliche Last infolge des Denkmalschutzes, die einen Erlass gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG rechtfertigt. (...)