



BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

BESCHLUSS

BVerwG 9 B 58.11
OVG 4 L 294/08

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 9. Senat des Bundesverwaltungsgerichts
am 31. Januar 2012

durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Bier
und die Richter am Bundesverwaltungsgericht Domgörgen und Dr. Christ

beschlossen:

Die Beschwerde der Klägerin gegen die Nichtzulassung
der Revision in dem Urteil des Obergerichts
des Landes Sachsen-Anhalt vom 7. April 2011 wird zu-
rückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Wert des Streitgegenstandes für das Beschwerdever-
fahren wird auf 7 887,18 € festgesetzt.

G r ü n d e :

- 1 Die auf den Zulassungsgrund eines Verfahrensverstößes (§ 132 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) gestützte Beschwerde kann keinen Erfolg haben.

- 2 1. Die Beschwerde sieht eine Verletzung des Anspruchs der Klägerin auf rechtliches Gehör darin, dass das Obergericht die angefochtene Entscheidung überraschend darauf gestützt habe, die Klägerin sei den Nachweis der Kausalität zwischen der Denkmalseigenschaft und der Unwirtschaftlichkeit ihres Grundbesitzes schuldig geblieben: Das Obergericht hätte auf diesen Aspekt hinweisen müssen, weil das Verwaltungsgericht unter Auswertung eines von der Klägerin vorgelegten Gutachtens zum gegenteiligen Ergebnis gelangt sei. Bei einem entsprechenden Hinweis hätte sie in der mündlichen Verhandlung einen Antrag auf Einholung eines Sachverständigengutachtens zu dieser Frage gestellt. Mit dieser Gehörsrüge kann die Beschwerde nicht durchdringen.

- 3 Das Gericht muss die Beteiligten nur dann vorab auf seine Rechtsauffassung oder die beabsichtigte Würdigung des Prozessstoffs hinweisen, wenn es einen bis dahin nicht erörterten rechtlichen oder tatsächlichen Gesichtspunkt zur

Grundlage seiner Entscheidung macht und damit dem Rechtsstreit eine Wendung gibt, mit welcher auch ein gewissenhafter und kundiger Prozessbeteiligter nach dem bisherigen Prozessverlauf - selbst unter Berücksichtigung der Vielfalt vertretbarer Rechtsauffassungen - nicht zu rechnen brauchte (vgl. Beschluss vom 24. Oktober 2011 - BVerwG 9 B 12.11 - juris Rn. 15; stRspr). Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Ausweislich der Akte des Oberverwaltungsgerichts wurden die Beteiligten mit Verfügung vom 26. Januar 2011 darauf hingewiesen, dass die Gerichtsakte des - einen anderen Veranlagungszeitraum betreffenden - erstinstanzlichen Verfahrens 4 A 297/09 HAL (Verwaltungsgericht Halle) nebst Beiakten hinzugezogen wurde und die dort gewonnenen Erkenntnisse zum Gegenstand des Berufungsverfahrens gemacht werden. Zuvor hatte die Beklagte das Urteil des Verwaltungsgerichts Halle vom 8. Oktober 2010 zu diesem Verfahren vorgelegt, mit dem die Verpflichtungsklage der Klägerin mit der tragenden Erwägung abgewiesen wurde, dass eine Kausalität zwischen der Denkmaleigenschaft des Gebäudes der Klägerin und dessen Unrentabilität durch das von der Klägerin vorgelegte Gutachten des Sachverständigen Dr. B. vom Januar 2006 nicht belegt sei. Danach konnte es für die Klägerin nicht überraschend sein, dass das Oberverwaltungsgericht in eben diesem Gutachten keinen hinreichenden Nachweis für eine denkmalrechtlich bedingte Unwirtschaftlichkeit ihres Grundbesitzes gesehen hat, zumal in der richterlichen Verfügung vom 26. Januar 2011 ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, es werde vorrangig die Rechtsfrage zu beantworten sein, ob eine Kausalität zwischen der Denkmaleigenschaft der Immobilie der Klägerin und deren Unrentabilität bestehe. Im Übrigen hat die Klägerin ausweislich des angegriffenen Urteils in der mündlichen Verhandlung vor dem Oberverwaltungsgericht im Zusammenhang mit der Kausalitätsfrage darauf hingewiesen, ihr sei aufgrund der mangelnden Zimmerkapazitäten eine Ertragssteigerung durch Teilnahme am sogenannten „Schloss-Hopping“ verwehrt. Dies lässt erkennen, dass die maßgebliche Auffassung des Oberverwaltungsgerichts auch Gegenstand der Erörterung in der mündlichen Verhandlung war.

- 4 2. Ohne Erfolg rügt die Beschwerde, das Oberverwaltungsgericht habe gegen die Pflicht verstoßen, den Sachverständigen Dr. B. zur Erläuterung seines Gutachtens zu laden. Dieses Gutachten wurde von der Klägerin selbst beigebracht.

Auf solche Parteigutachten sind die Vorschriften über die vom Gericht erhobenen Sachverständigengutachten nach § 98 VwGO i.V.m. §§ 402, 397 ZPO nicht anwendbar, wonach das Gericht auf Antrag eines Beteiligten verpflichtet ist, das Erscheinen des Sachverständigen anzuordnen, um diesem Fragen stellen zu können (vgl. Beschlüsse vom 3. August 2001 - BVerwG 1 B 63.01 - Buchholz 310 § 98 VwGO Nr. 64 S. 27 und vom 21. September 1994 - BVerwG 1 B 131.93 - Buchholz 310 § 98 VwGO Nr. 46 S. 2, vgl. auch Urteil vom 9. März 1984 - BVerwG 8 C 97.83 - BVerwGE 69, 70 <77 f.>). Davon abgesehen fehlt es ausweislich der Akte des Oberverwaltungsgerichts auch an einem Antrag auf Ladung des Gutachters Dr. B. zur mündlichen Verhandlung. Ferner hat die Beschwerde nicht dargetan, dass und inwiefern das schriftliche Gutachten für erläuterungsbedürftig gehalten wird und folglich die angegriffene Entscheidung auf dem vermeintlichen Verfahrensmangel beruhen kann (vgl. Beschlüsse vom 31. Juli 1985 - BVerwG 9 B 71.85 - Buchholz 310 § 98 VwGO Nr. 28 S. 8 f. und vom 16. Juli 2007 - BVerwG 2 B 55.07 - Buchholz 310 § 98 VwGO Nr. 95 Rn. 7).

- 5 3. Die Beschwerde sieht einen Aufklärungsmangel darin, dass das Oberverwaltungsgericht zur Frage der Kausalität zwischen der Denkmaleigenschaft des Grundbesitzes der Klägerin und dessen Unrentabilität kein Sachverständigen-gutachten eingeholt, sondern diese Frage stattdessen ohne eigene Sachkunde selbst verneint habe. Dem kann nicht gefolgt werden.

- 6 Das Oberverwaltungsgericht geht im rechtlichen Ansatz davon aus, dass es Sache des Steuerpflichtigen sei, eine solche Kausalität plausibel zu belegen. Das von der Klägerin vorgelegte Gutachten des Sachverständigen Dr. B. sei hierzu nicht geeignet. Das Gutachten begründe die - hypothetische - Rentabili-tät des nicht dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäudes der Klägerin damit, dass in diesem Fall 18 zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen und dadurch erhebliche Mehreinnahmen erzielt werden könnten. Dem liege die Prämisse zugrunde, dass der Auslastungsgrad einer Pension stets in etwa gleich bleibe, wenn die Kapazität erhöht werde. Diese Annahme sei nicht plau-sibel. Vielmehr komme es im Einzelfall darauf an, ob vor Ort überhaupt eine Nachfrage nach zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten bestehe. Eine sol-

che Nachfrage habe die Klägerin nicht dargetan. Des Weiteren habe der Gutachter nicht berücksichtigt, dass auf die ohne Denkmalschutz möglichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Anbringung einer Wärmedämmung Abschreibungen von 2,5 % jährlich (rund 42 000 €) anzusetzen seien, die den durch diese Maßnahmen erzielbaren Ertragssteigerungen als Kosten gegenüber stünden. Die Beschwerde legt nicht dar, dass das Oberverwaltungsgericht insoweit seine Sachkunde überschätzt, weil es sich mit dieser Beurteilung außerhalb der Lebens- und Erkenntnisbereiche bewegt, die den dem Berufungsgericht angehörenden Richtern allgemein zugänglich sind (Beschluss vom 13. Januar 2009 - BVerwG 9 B 64.08 - Buchholz 310 § 86 Abs. 1 VwGO Nr. 372 Rn. 5 f. m.w.N.). Das ist auch nicht erkennbar. Es ist für jedermann ohne weiteres einsichtig, dass eine Erweiterung der Übernachtungsmöglichkeiten dann nicht geeignet ist, die Rentabilität einer Pension zu steigern, wenn bezogen auf diese Pension keine Nachfrage nach zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten besteht. Ob Abschreibungen auf - erst bei Wegfall des Denkmalschutzes mögliche - bauliche Maßnahmen angesetzt werden können, ist eine nicht durch Sachverständigengutachten zu klärende Rechtsfrage, die das Oberverwaltungsgericht im Übrigen in Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bejaht hat (vgl. Urteil vom 8. Juli 1998 - BVerwG 8 C 23.97 - BVerwGE 107, 133 <137 f.>).

- 7 Vor diesem Hintergrund zeigt die Beschwerde auch nicht hinreichend auf, weshalb sich dem Oberverwaltungsgericht die Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Klärung der Kausalität zwischen der Denkmaleigenschaft des Objektes der Klägerin und dessen Unwirtschaftlichkeit trotz fehlender Belege für einen Bedarf nach weiteren Übernachtungsmöglichkeiten hätte aufdrängen müssen. Die Beschwerde legt außerdem nicht substantiiert dar, welchen konkreten Sachverhalt ein Sachverständigengutachten hätte klären sollen und welche tatsächlichen gutachterlichen Feststellungen voraussichtlich getroffen worden wären (vgl. Beschluss vom 19. August 1997 - BVerwG 7 B 261.97 - Buchholz 310 § 133 <n.F.> VwGO Nr. 26 S. 14 f.).

- 8 Die Beschwerde legt ferner nicht nachvollziehbar dar, weshalb das Oberverwaltungsgericht zur Frage der „Sanierungsfähigkeit des Gebäudes bei der Wärmeschutzdämmung“ ein Sachverständigengutachten hätte einholen müssen. Das Gericht folgt dem von der Klägerin vorgelegten Gutachten des Sachverständigen Dr. B. wenn es annimmt, dass eine Wärmedämmung angebracht und dadurch der Ertrag der Pension gesteigert werden könnte, wenn das Gebäude nicht dem Denkmalschutz unterläge. Es hat deshalb bei der Prüfung der Rentabilität der Immobilie für den Fall fehlender denkmalrechtlicher Bindungen die bei Anbringung einer Wärmedämmung erzielbaren Mehreinnahmen berücksichtigt, dem jedoch auf der anderen Seite die mit dieser Maßnahme verbundenen Kosten gegenübergestellt. Soweit sich die Aufklärungsrüge auf die Behauptung beziehen sollte, dass das Gebäude unabhängig von denkmalschutzrechtlichen Bindungen unter dem Aspekt der Wärmedämmung nicht sanierungsfähig wäre, setzt sich die Beschwerde in Widerspruch zu den Annahmen des von der Klägerin vorgelegten Gutachtens, ohne darzulegen, worauf sich diese Behauptung stützt.
- 9 4. Soweit ersichtlich, rügt die Beschwerde als Verstoß gegen die Denkgesetze, das Oberverwaltungsgericht habe nicht den Schluss gezogen, dass es überhaupt nicht möglich sei, die Heizkosten durch Maßnahmen der Wärmedämmung auf ein rentables Maß zu senken; hierfür müsste vielmehr das Gebäude abgerissen werden, was jedoch aus Gründen des Denkmalschutzes untersagt sei. Dieses Vorbringen ist nicht geeignet, den behaupteten Verstoß gegen den Überzeugungsgrundsatz zu belegen. Es ist keine Frage der Logik, ob die Heizkosten durch Maßnahmen der Wärmedämmung auf ein „rentables Maß“ gesenkt werden könnten, wenn das Denkmalrecht solchen Maßnahmen nicht entgegenstünde. Wie bereits ausgeführt, stellt das von der Klägerin beigebrachte Gutachten im Übrigen durchaus darauf ab, dass bei Wegfall der denkmalrechtlichen Bindungen unter anderem durch Maßnahmen der Wärmedämmung Mehreinnahmen erzielt werden könnten. Dem ist das Oberverwaltungsgericht gefolgt. Weshalb der Ansatz einer linearen Abschreibung auf - für den Fall fehlender denkmalschutzrechtlicher Bindungen unterstellte - bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragsfähigkeit des Gebäudes Denkgesetze verletzen sollte, vermag der Senat nicht zu erkennen. Wie bereits ausgeführt, entspricht

dieser Ansatz im Übrigen der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. Urteil vom 8. Juli 1998 a.a.O.).

- 10 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO; die Festsetzung des Wertes des Streitgegenstandes beruht auf § 52 Abs. 3, § 47 Abs. 1 und 3 GKG.

Dr. Bier

Domgörgen

Dr. Christ