Titel:

Erlass von Grundsteuern, Parkraumkonzept „Messestadt, Hellip“, Erheblich verminderte Parkraumauslastung, Wesentliche Ertragsminderung

Normenkette:

GrStG 2008 § 33 Abs. 1 S. 1

Schlagworte:

Erlass von Grundsteuern, Parkraumkonzept „Messestadt, Hellip“, Erheblich verminderte Parkraumauslastung, Wesentliche Ertragsminderung

Fundstelle:

BeckRS 2023, 25352

Tenor

I. Unter Aufhebung der Bescheide der Beklagten vom 25. Mai 2016 in Gestalt des Widerspruchsbescheids der Regierung von Oberbayern vom 20. September 2017 und des Bescheids der Beklagten vom 7. April 2017 in Gestalt des Widerspruchsbescheids der Regierung von Oberbayern vom 4. Oktober 2017 wird die Beklagte verpflichtet, der Klägerin die beantragten teilweisen Erlasse der Grundsteuer für die Jahre 2014, 2015 und 2016 in Höhe von jeweils 4.153,16 EUR zu gewähren.

II. Die Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Die Klägerin begehrt den Erlass der Grundsteuer für das Grundstück …-Straße 2 für die Jahre 2014, 2015 und 2016. Das Grundstück steht im Eigentum der Beklagten. Im Rahmen des Parkraumkonzepts „Messestadt …“ hat die Klägerin ein Erbbaurecht an dem Grundstück erworben und dieses mit einem Parkhaus bebaut.

2
Mit notarieller Urkunde vom 30. Juli 1998 haben die Klägerin und die Beklagte einen „Betreibervertrag“ zur Realisierung des Parkraumkonzepts „Messestadt …“ abgeschlossen. Dabei sollte durch eine Wechsel- und Mehrfachnutzung der Stellplätze („rollierendes System“) eine auf 75% des Bedarfs reduzierte Stellplatzzahl den Bedarf an Stellplätzen decken. Dieses System wurde von den Nutzern nicht angenommen. Für diesen Fall sah der Betreibervertrag eine Nachrüstung von Stellplätzen durch die Errichtung von zwei Parkhäusern (SOP1 und SOP3) vor, wobei es sich bei Letzterem um das verfahrensgegenständliche Parkhaus handelt. Mit Beschluss vom 12. Juli 2000 (* …ausschuss) und vom 26. Juli 2000 (Vollversammlung) hat die Beklagte eine Änderung des Parkraumkonzepts beschlossen. Mit Beschluss vom 7. Februar 2001 (* …ausschuss) wurde die Bestellung eines Erbbaurechts zugunsten der Klägerin beschlossen. Es erfolgte ein Nachtrag zum Betreibervertrag mit notarieller Urkunde vom 5. März 2001. Nach § 5 Abs. 1 und § 12 des Nachtrags zum Betreibervertrag verpflichtete sich die Klägerin zur Errichtung des Parkhauses auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück bis zum 31. März 2002. Das Parkhaus verfügt über 687 Stellplätze, von denen 175 Stellplätze für den Bestand und insgesamt 512 Stellplätze für die künftigen Objekte „…“ sowie „…“ (§ 22 des Nachtrags zum Betreibervertrag). Es erfolgte eine grundbuchrechtliche Absicherung für die künftige Nutzung der Stellplätze. Mit Schreiben vom 1. Juni 2015 teilte die Beklagte einem Kaufinteressenten für die Baufelder mit, dass diese zwischenzeitlich in das „Sofortprogramm Flüchtlinge“ aufgenommen worden seien und beabsichtigt sei, eine Containerunterkunft mit 400 Plätzen zu errichten. Die Nutzungsaufnahme solle rasch erfolgen und sei auf 5 Jahre plus X angesetzt.

3

Mit Bescheid vom 27. September 2010 setzte die Beklagte die Grundsteuer für das verfahrensgegenständliche Grundstück auf 16.612,65 EUR fest.

4
Die Klägerin beantragte mit Schreiben vom 31. März 2015, 14. Dezember 2015 und vom 27. März 2017 u.a. für das verfahrensgegenständliche Grundstück einen Grundsteuererlass von 25% (= 4.153,16 EUR) wegen wesentlicher Ertragsminderung nach § 33 Grundsteuergesetz (GrStG 2008) für die Jahre 2014, 2015 und 2016. Der normale Rohertrag sei um mehr als 50% gemindert.

5
Mit Bescheiden der Beklagten vom 25. Mai 2016 und 7. April 2017 wurden die Erlassanträge von der Beklagten abgelehnt. Die Klägerin habe die Minderung des Rohertrags zu vertreten.

6
Gegen die Bescheide vom 25. Mai 2016 und 7. April 2017 erhob die Klägerin mit Schriftsätzen vom 28. Juni 2016 und 10. Mai 2017 Widerspruch. Nach Nichtabhilfe und Vorlage an die Widerspruchsbehörde wies die Regierung von Oberbayern die Widersprüche mit Bescheiden vom 20. September 2017 und 4. Oktober 2017 zurück. Die Klägerin habe die Minderung des Rohertrags zu vertreten. Die sich aus dem Betreibervertrag ergebende Nutzungseinschränkung falle in die unternehmerische Willenssphäre der Klägerin. Im Übrigen wird auf die Begründung der Widerspruchsbescheide Bezug genommen.

7
Mit Schriftsatz vom 29. August 2017 erhob die Klägerin Klage und beantragt,

8
unter Aufhebung der ablehnenden Bescheide der Beklagten vom 25. Mai 2016 und 7. April 2017 in der Gestalt der Widerspruchsbescheide der Regierung von Oberbayern vom 20. Juli 2017 und 4. Oktober 2017, die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin den beantragten teilweisen Erlass der Grundsteuer zu gewähren.

9
Zur Begründung führt die Klägerin aus, nach § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG 2008 werde die Grundsteuer in Höhe von 25% erlassen, wenn bei bebauten Grundstücken der normale Rohertrag des Steuergegenstands um mehr als 50% gemindert sei und der Steuerschuldner die Minderung nicht zu vertreten habe. In den Jahren 2014, 2015 und 2016 seien von 686 Stellplätzen respektive nur 134, 135 bzw. 144 dauervermietet gewesen, was einer Auslastung von knapp 20% bzw. knapp 21% im Jahr 2016 entspreche. Der dauerhafte Leerstand von rund 80% der Stellplätze sei nicht von der Klägerin zu vertreten. Die Klägerin sei aufgrund des Betreibervertrags samt Nachtrag zur Errichtung des Parkhauses verpflichtet gewesen. Von den 686 Stellplätzen seien dabei 170 dem künftigen Objekt „…“ sowie 244 dem künftigen Objekt „…“ zugewiesen und dinglich gesichert. Beide Objekte seien bis zum Zeitpunkt der Klageeinreichung nicht errichtet gewesen. Der Klägerin sei auf Nachfrage eine anderweitige Vermietung in einer Besprechung vom 10. April 2015 untersagt worden. Aufgrund der Weigerung der Beklagten, der Klägerin zu gestatten, die Stellplätze anderweitig zu vermieten, sei der betreffende Leerstand durch die Klägerin nicht zu vertreten. Auf einer Teilfläche sei dann 2015 eine Containerunterkunft für Flüchtlinge errichtet worden. Die Klägerin könne daher weiterhin 414 Stellplätze nicht vermieten. Lediglich eine kurzfristige Vermietung sei gestattet gewesen. Dies sei auch während Großmessen erfolgt. Für längerfristige Vermietungen habe aber zudem keine Nachfrage bestanden. Es seien durchschnittlich jährliche Verluste von 217.220,- EUR entstanden, in den Jahren 2014 bis 2016 jeweils 221.539,10 EUR, 244.983,07 EUR und 189.051,99 EUR. Entgegen der Behauptung der Beklagten sei die Klägerin nach § 12 des Nachtrags zum Betreibervertrag gerade ausdrücklich verpflichtet gewesen, das fragliche Parkhaus bis zum 31. März 2002 zu errichten. Im örtlichen Einzugsbereich des Parkhauses sei kein Bedarf für Stellplätze gewesen, da die Grundstücke unbebaut gewesen seien.

10
Die Beklagte beantragt,

11
die Klage abzuweisen.

12

Gegenstand der Erlassverfahren sei das von der staatlichen Finanzverwaltung als Geschäftsgrundstück bezeichnete und im Erbbaurecht vergebene Objekt „…-Straße 2“. Es handle sich um ein Parkhaus, das unter das Parkraumkonzept „Messestadt …“ falle und für das zwischen der Klägerin und der Beklagten ein Betreibervertrag geschlossen worden sei. Aufgrund gewisser Vereinbarung sei es zu Minderauslastungen des Parkhauses gekommen, wofür die Ertragsminderungen seitens der Klägerin geltend gemacht würden, welche nach deren Auffassung zu einer Erlassgewährung nach § 33 GrStG 2008 führen solle. Es werde auf die Ausführungen in den ablehnenden Bescheiden vom 25. Mai 2016 und 7. April 2017, die Widerspruchsvorlagen vom 8. August 2016 und 12. Juli 2017 sowie die Widerspruchsbescheide vom 20. September 2017 und 4. Oktober 2017 verwiesen. Nach dem Nachtrag zum Betreibervertrag sei die Klägerin (§ 3 Nr. 3 zu § 7 Abs. 2) nicht verpflichtet gewesen, mit der Errichtung des Parkhauses zu beginnen. Es seien vielmehr detaillierte Regelungen normiert, zu welchem Zeitpunkt welche Bauwerke zu errichten gewesen seien. Daraus sei zu schließen, dass, wenn kein Bedarf vorhanden war, dieser auch nicht durch zusätzliche Parkflächen abgedeckt werden müsse. Der Bau der Parkflächen sei an die Errichtung der Wohnbebauung gekoppelt gewesen. Eine vorzeitige Errichtung sei daher von der Klägerin zu vertreten. Die Klägerin habe 2013 an Messebesucher der … vermietet. Dies sei auch später möglich gewesen. Auch Ein- oder Dreijahres-Mietverträge mit dreimonatiger Kündigungszeit wären denkbar. Die Aufstellungen der Klägerin zu den Verlusten seien nicht nachvollziehbar. Der überwiegende Posten im Bereich des Verlusts stelle die Abschreibung dar. Dies stelle nur einen Buchverlust dar. Es müsse aber der Rohertrag genommen werden, also die übliche Jahresrohmiete den tatsächlichen Mieterlösen gegenübergestellt werden.

13
Mit Schreiben vom 18. September 2019 sowie 20. Februar 2020 verzichteten die Beteiligten auf weitere mündliche Verhandlung.

14
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte, die Gerichtsakte im Verfahren M 10 K 17.4138, die Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 26. Juli 2018 sowie die vorgelegten Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

15
Über die Klage konnte gem. § 101 Abs. 2 VwGO ohne (weitere) mündliche Verhandlung entschieden werden, da die Beteiligten hierauf übereinstimmend verzichtet haben.

16
1. Die zulässige Klage ist begründet. Die Klägerin hat einen Anspruch auf Erlass der Grundsteuer für die Jahre 2014 bis 2016 gemäß § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG 2008, der nach § 37 Abs. 2 GrStG in der Fassung vom 26. November 2019 weiterhin Anwendung findet. Die ablehnenden Bescheide der Beklagten vom 25. Mai 2016 und 7. April 2017 in Gestalt der jeweiligen Widerspruchsbescheide der Regierung von Oberbayern vom 20. September 2017 und 4. Oktober 2017 sind im maßgeblichen Zeitpunkt dieser Entscheidung rechtswidrig und verletzen die Klägerin in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

17
Nach § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG 2008 wird die Grundsteuer in Höhe von 25 Prozent erlassen, wenn bei bebauten Grundstücken der normale Rohertrag des Steuergegenstandes um mehr als 50 Prozent gemindert ist und der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten hat.

18
a) Nach § 33 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 GrStG 2008 ist normaler Rohertrag bei bebauten Grundstücken die nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte übliche Jahresrohmiete. Jahresrohmiete ist nach § 79 Abs. 1 Satz 1 BewG das Gesamtentgelt, das der Mieter für die Benutzung des Grundstücks nach den vertraglichen Vereinbarungen für ein Jahr zu entrichten hat (Sollmiete). Statt des Betrags nach § 79 Abs. 1 Satz 1 BewG gilt nach § 79 Abs. 2 Nr. 1 Satz 1 BewG die übliche Miete als Jahresrohmiete u.a. für solche Grundstücke, die ungenutzt sind. In diesen Fällen ist die übliche Miete in Anlehnung an die Jahresrohmiete zu schätzen, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird (§ 79 Abs. 2 Satz 2 BewG).

19

Gemessen an diesen rechtlichen Voraussetzungen war vorliegend der normale Rohertrag der Klägerin hinsichtlich des verfahrensgegenständlichen Parkhauses um mehr als 50% gemindert. Aus den von der Klägerin vorgelegten Umsatzaufstellungen für die Jahre 2014 bis 2016 geht hervor, dass sie in diesen Jahren 134, 135 bzw. 144 Stellplätze zu einer monatlichen Stellplatzmiete von 29,16, 28,90 bzw. 29,59 EUR vermietet hat. Das entspricht für 2014 einem vereinnahmten Gesamtumsatz für die Vermietung der Stellplätze von 46.889,28 EUR (29,16 EUR x 12 x 134), für 2015 von 46.818 EUR (28,90 EUR x 12 x 135) und für 2016 von 51.131,52 EUR (29,59 EUR x 12 x 144). Bei 687 vermietbaren Stellplätzen und damit in den Jahren 2014 bis 2016 erzielbaren Jahresrohmieten von 240.395,04 EUR, 238.251,60 EUR und 243.939,96 EUR liegt es auf der Hand, dass mit 134, 135 bzw. 144 tatsächlich vermieteten Stellplätzen mathematisch ein geminderter Rohertrag von mehr als 50% in den Jahren 2014 bis 2016 vorliegt. Auch ohne die von der Klägerin getätigten Abzüge ergeben sich schon rein aus dem Verhältnis der tatsächlich in den Jahren 2014 bis 2016 erzielten Mieteinnahmen und den erzielbaren Jahresnettorohmieten Mindereinnahmen von mehr als 50%. Auf die Einwände der Beklagten hinsichtlich der Abzugsfähigkeit von Ausgaben oder Abschreibungen kommt es nicht mehr an.

20
b) Ein Steuerpflichtiger hat die Ertragsminderung nicht zu vertreten, wenn sie auf Umständen beruht, die außerhalb seines Einflussbereichs liegen, d.h. wenn er die Ertragsminderung weder durch ein ihm zurechenbares Verhalten herbeigeführt noch ihren Eintritt durch geeignete und ihm zumutbare Maßnahmen hat verhindern können (BVerwG, U.v. 25.6.2008 – 9 C 8/07 – NVwZ-RR 2008, 814/815; BayVGH, B.v. 18.1.2010 – 4 ZB 09.1962 – juris). Der Begriff des Vertretenmüssens ist weit auszulegen und greift weiter als eine bloße Vermeidung von Vorsatz und Fahrlässigkeit in Bezug auf die zur Ertragsminderung führenden Ursachen. Bei der Auslegung des § 33 GrStG 2008 ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Ausnahmevorschrift handelt, die mit Rücksicht auf die Eigenart der Grundsteuer als grundsätzlich ertragsunabhängige Objektsteuer eng auszulegen ist. Je schwieriger ein Objekt zu vermieten ist, desto intensiver und nachhaltiger haben die Vermietungsbemühungen zu sein (VG Augsburg, U.v. 30.10.2013 – Au 6 K 13.596 – juris Rn. 26). Eine Grenze ist erreicht, wenn die Kosten für Werbemaßnahmen nicht mehr in einem vernünftigen wirtschaftlichen Verhältnis zur Vermietungschance stehen.

21
Ist die Ertragsminderung durch einen Leerstand bedingt, hat sie der Steuerpflichtige nicht zu vertreten, wenn er sich nachhaltig um eine Vermietung zu einem marktgerechten Mietzins bemüht hat (BFH, U.v. 20.10.2007 – II R 5/05 – juris). Der Grundstückseigentümer, der in den Genuss einer Vergünstigung des § 33 GrStG 2008 gelangen will, ist daher grundsätzlich gehalten, einen Makler mit der Vermarktung zu beauftragen oder sich herkömmlicher Medien zu bedienen, das Objekt am Markt anzubieten (BayVGH, B.v. 18.1.2010 – 4 ZB 09.1962 – juris; VG München, U.v. 18.6.2009 – M 10 K 09.1205 – juris; U.v. 20.5.2021 – M 10 K 19.425 – juris; VG Dresden, U.v. 31.1.2012 – 2 K 1344/10 – juris; VG Ansbach, U.v. 17.8.2011 – AN 11 K 10.02420 – juris; VG Augsburg, U.v. 30.10.2013 – Au 6 K 13.596 – juris). Die Feststellung, dass fehlende Vermietungsbemühungen keine Auswirkungen auf die Ertragsminderung gehabt haben, ist nur möglich, wenn der Grundeigentümer bzw. die von ihm beauftragten Personen versucht haben, den Kreis möglicher Interessenten möglichst umfassend zu erreichen (OVG NW, B.v. 25.11.2016 – 14 A 1636/15 – juris). Maßgeblich für die Bewertung sind dabei die Umstände des jeweiligen Einzelfalles. Im Einzelnen können etwa der Objektcharakter, das jeweilige Marktsegment sowie die Marktsituation vor Ort berücksichtigt werden (BVerwG, B.v. 13.2.2017 – 9 B 37.16 – juris Rn. 6; B.v. 22.1.2014 – 9 B 56.13 – juris Rn. 6).

22
Bei einem strukturellen Überangebot ist es grundsätzlich unabdingbar, dass der Grundstückseigentümer das Objekt durch Vermietungsangebote überhaupt an den „Markt“, d.h. den potentiellen Mietinteressen zur Kenntnis bringt. Dass die tatsächlichen Vermietungschancen für das einzelne Objekt bei einem strukturellen Überangebot nur gering sind, bedeutet nicht, dass der Eigentümer Vermarktungsbemühungen gänzlich einstellen oder auf ein solches Minimum beschränken dürfte, mit denen der Markt in Gestalt der potentiellen Mietinteressenten in Wahrheit überhaupt nicht annäherungsweise erreicht wird. Gerade bei einem strukturellen Überangebot ist der Eigentümer andererseits auch nicht gehalten, Werbemaßnahmen zu ergreifen, deren Kosten ein vernünftiges wirtschaftliches Verhältnis nicht nur zu der Vermietungschance, sondern auch zum Ertrag an (weiterer) Markterreichung vermissen lassen. Insoweit besteht eine Zumutbarkeitsgrenze (zum Ganzen: OVG Berlin-Bgb, U.v. 27.6.2011 – OVG 9 B 16.10 – juris Rn. 23).

23
Gemessen an diesen Grundsätzen hat die Klägerin die Minderung des Rohertrags vorliegend nicht zu vertreten. Unter Berücksichtigung der spezifischen Marktsituation sowie dem konkreten Marktsegment fällt es der Klägerin im vorliegenden Einzelfall nicht zur Last, dass sie gegenüber dem Gericht keine konkreten Vermietungsbemühungen (sei es in Form von Online-Annoncen oder Einschaltung eines Maklers) nachgewiesen hat. Denn das Gericht ist vorliegend davon überzeugt (§ 108 Abs. 1 VwGO), dass im maßgeblichen Zeitraum das Ergreifen von Werbemaßnahmen Kosten verursacht hätte, die in keinem vernünftigen Verhältnis zu Vermietungschancen gestanden und auch keinen signifikanten Ertrag an weiterer Markterreichung gebracht hätten. Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, dass die oben dargestellten rechtlichen Grundsätze zum Erfordernis von Vermietungsbemühungen bei der Frage des Verschuldens in ihrem jeweiligen kontextuellen Hintergrund, d.h. gerade auch unter Betrachtung des jeweiligen Marktsegments, berücksichtigt werden müssen. Insofern ist die Einschaltung eines Maklers oder die Schaltung von Annoncen im Internet etwa bei einer gewerblichen Vermietung von Geschäftsräumen naheliegend und mag hinsichtlich deren Kosten in einem sinnvollen wirtschaftlichen Verhältnis zu den Vermietungschancen stehen. Bei der Vermietung von Stellplätzen in einem freistehenden Parkhaus dürften diese Überlegungen schon nur eingeschränkt greifen, da es sich nicht um ein mit der gewerblichen Vermietung von Geschäftsräumen vergleichbares Marktsegment handelt. Während bei der beabsichtigten gewerblichen Vermietung von Geschäftsräumen etwa mit Annoncen im Internet ein potenziell breiter Interessentenkreis angesprochen werden kann, unterliegt die wirtschaftlich sinnvolle längerfristige Vermietung von Parkraum hinsichtlich der Nachfrage eigenen wirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten, die z.B. mit der gewerblichen Vermietung von Geschäftsräumen nicht ohne Weiteres vergleichbar sind. Geht es wie hier um die längerfristige Vermietung von Stellplätzen in einem freistehenden Parkhaus, liegt es auf der Hand, dass eine entsprechende Nachfrage vor allem von denjenigen ausgehen wird, für die das Anmieten eines Stellplatzes aufgrund benötigten Parkraums und weiterer individueller Umstände (wie z.B. räumliche Nähe zur Wohnung oder Arbeit) dort sinnvoll ist (Anliegernachfrage).

24
Unter Berücksichtigung der weiteren konkreten Gegebenheiten steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass die Anliegernachfrage nach Parkraum zum fraglichen Zeitpunkt in den Jahren 2014 bis 2016 gesättigt war und die Klägerin mit aufwendigen Werbemaßnahmen ihre Verluste noch weiter vergrößert hätte. Das neue Stadtviertel Messestadt entstand als komplette Neuplanung auf dem Gelände des früheren Flughafen … Der eigentlich Ortsteil … liegt nördlich der Autobahn …, die neue Messestadt südlich davon. Die Messestadt ist vom Altbestand der Bebauung (Am … im Westen, … im Süden) durch Parkanlagen räumlich getrennt. Das Gebiet wurde erst nach und nach bebaut. So zeigt sich bei einer Betrachtung des verfahrensgegenständlichen Parkhauses mit Google Street View (Aufnahme 2008), dass es seit seiner Errichtung von unbebauten Flächen umgeben war. Nördlich bestand bereits die Messe München, die aber grundsätzlich über eine ausreichende Zahl eigener Stellplätze verfügt. Westlich in einem gewissen Abstand befindet sich das Einkaufszentrum … …, das ebenfalls über die notwendigen Stellplätze verfügt. Das verfahrensgegenständliche Parkhaus sollte gerade die durch die Aufgabe des Parkraumkonzepts nötigen zusätzlichen Stellplätze bereitstellen. Insoweit fand auch eine Vermietung statt. Weiterhin sollte das Parkhaus den Stellplatzbedarf von zwei weiteren Baugebieten decken, die aber gerade nicht zeitnah realisiert wurden. Insofern erklärt sich dem Gericht, dass die Minderung des Rohertrags der Klägerin in den verfahrensgegenständlichen Zeiträumen besonders deutlich ist (Minderung des Rohertrags von fast 80%). Zugleich wird unter Einbeziehung der näheren Umgebung deutlich, dass kurzfristig benötigter Parkraum für Interessenten ausreichend zur Verfügung steht, insbesondere für die nahegelegene Messe München sowie das Einkaufszentrum … … Die Örtlichkeit ist gerichtsbekannt, sodass das Gericht den Vortrag der Klagepartei zur konkreten Nachfragesituation vor Ort nachvollziehen kann.

25
Diese Bewertung wird durch die Einwände der Beklagten nicht substantiiert erschüttert. Der Einwand der Beklagten, die den Bau des verfahrensgegenständlichen Parkhauses als eigene unternehmerische Entscheidung der Klägerin dazustellen versucht, trägt dabei nicht. Die Klägerin war bereits aus der ursprünglichen notariellen Vereinbarung vom 30. Juli 1998 unter bestimmten Voraussetzungen zur Nachrüstung von Stellplätzen verpflichtet (§§ 14 – 17). Mit der Aufgabe des Parkraumkonzepts trat der Nachrüstungsfall ein. Dieser wurde durch die notarielle Vereinbarung vom 5. März 2001 (Nachtrag zum Betreibervertrag Parkraumkonzept Messestadt …*) näher beschrieben. Danach war die Klägerin gemäß § 12 verpflichtet, das verfahrensgegenständliche Parkhaus bis zum 31. März 2002 zu errichten. Das

konkrete Parkhaus sollte gerade den bereits vorhandenen Stellplatzbedarf der bestehenden Bebauung nach Aufgabe des Parkraumkonzepts decken und eine Vorratshaltung für die weiteren Baugebiete „…“ und „…“ abdecken. Eine Herstellung der Stellplätze nach Baufortschritt der weiteren Bebauung war für das Parkhaus SOP 3 gerade nicht vorgesehen. Lediglich das hier nicht verfahrensgegenständliche Parkhaus SOP 1 für das WA 4 sowie die Tiefgaragen TG 3 im WA 4 und TG 4 im WA 2 waren zeitlich nicht näher festgeschrieben, sondern sollten abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen zusammen mit der jeweiligen Wohnbebauung errichtet werden (vgl. Ziffer 3. zu § 7 Abs. 2 in § 3 des Nachtrags zum Betreibervertrag). Die Errichtung des Parkhauses SOP 3 war daher keine freie unternehmerische Entscheidung der Klägerin, sondern folgte aus der Verpflichtung des Nachtrags zum Betreibervertrag. Ebenfalls keine unternehmerische Entscheidung der Klägerin war es, dass die fraglichen Flächen ab dem Jahr 2015 zudem für die Aufstellung von Containerunterkünften für Flüchtlinge in Anspruch genommen wurden, so dass sich die eigentliche Wohnbebauung, deren Stellplatzbedarf das verfahrensgegenständliche Parkhaus abdecken sollte, über mehr als 10 Jahre nach Errichtung des verfahrensgegenständlichen Parkhauses immer noch nicht errichtet worden war.

26
Auch das Argument der Beklagten, dass der Klägerin eine Vermietung an Dritte gestattet worden sei, sofern die Verträge mit kurzfristiger Kündigungsmöglichkeit geschlossen würden, greift nicht durch. Wie bereits dargelegt, gab es keinen Bedarf an Stellplätzen in der näheren Umgebung des Parkhauses (Anliegernachfrage). Lediglich im Zusammenhang mit der Großmesse … war im Jahr 2013 eine kurzfristige Vermietung von Stellplätzen möglich. Allerdings haben auch diese Einnahmen nicht wesentlich zu einer Erhöhung der Gesamteinnahmen beigetragen, so dass auch im Jahr 2013 eine Minderung des Rohertrags von mehr als 50% vorlag. Eine Vermietung zu anderen Messen war nicht möglich, da diese vom Aussteller- und Besucherumfang nicht so groß und mit den vorhandenen Stellplätzen an der Messe München abgedeckt waren. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Beklagten bewusst war, dass die Errichtung des verfahrensgegenständlichen Parkhauses gerade auch der Versorgung der (künftigen) Anlieger aus zwei neu zu errichtenden Baugebieten dienen sollte, erschließt sich dem Gericht die weitergehende Argumentationslinie der Beklagten nicht, die Klägerin hätte mit der Vermietung von Parkraum an Dritte ihre Verluste in ausreichendem Maße kompensieren können und müssen.

27
Angesichts der Gesamtumstände des Falles, die maßgeblich in einer für die Klägerin ungünstigen Gemengelage aus den rechtlichen Rahmenbedingungen des Betreibervertrages (einschließlich dessen Nachtrags) sowie den tatsächlichen Entwicklungen in der näheren Umgebung des Parkhauses seit dessen Errichtung bestanden, hat sie damit die um fast 80% geminderten Roherträge in den verfahrensgegenständlichen Jahren nicht zu vertreten. Letztendlich lässt sich daher anhand des konkreten Ausmaßes der jeweiligen Ertragsminderung verlässlich beurteilen, dass vorliegend die Zumutbarkeitsgrenze für aufwendige Werbemaßnahmen in den Jahren 2014 bis 2016 überschritten war, sodass es im konkreten Fall für die Klägerin unschädlich ist, dass sie nicht ausdrücklich vorgetragen hat, solche Maßnahmen ergriffen zu haben (vgl. OVG Berlin-Bgb, U.v. 27.6.2011 – OVG 9 B 16.10 – juris Rn. 23).

28
2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung ergibt sich aus § 167 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 VwGO i.V.m. § 709 Satz 1, Satz 2 ZPO.