VG Augsburg, Gerichtsbescheid v. 24.06.2026 – Au 2 K 26.701

Titel:

Kein Anspruch auf reduzierten Grundsteuer-Hebesatz für Baudenkmäler

Normenketten:

VwGO § 79, § 84
BayGrStG Art. 1, Art. 4, Art. 5, Art. 8, Art. 19
GG Art. 3, Art. 106
AO § 182, § 184, § 351

Leitsätze:

Eigentümer von Grundstücken haben, wenn ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 Satz 1 oder Abs. 3 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes vorliegt, gegenüber der Gemeinde keinen Anspruch – auch nicht auf fehlerfreie „Ermessensausübung“ – darauf, dass diese für die Grundsteuer gem. Art. 5 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 3 BayGrStG reduzierte Hebesätze festsetzt. (Rn. 26)
1. Bei Erlass eines Grundsteuerbescheides ist die Gemeinde an den Inhalt der vom Finanzamt erlassenen Grundlagenbescheide (Einheitswertbescheid; Grundsteuermessbescheid) gebunden (vgl. Art. 10 Abs. 2 Satz 1 BayGrStG iVm § 182 Abs. 1, § 184 Abs. 1 AO). (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine noch nicht verfassungsgerichtlich für nichtig erklärte Norm führt, selbst wenn die gesetzliche Grundlage für verfassungswidrig gehalten würde, in aller Regel nicht zur Nichtigkeit des auf diese gesetzliche Grundlage gestützten Verwaltungsakts. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Grundsteuer, Bindungswirkung von Grundlagenbescheiden des Finanzamts auch bei Anwendbarkeit des BayDSchG (hier: Lage des Objekts in einem denkmalrechtlichen Ensemble), kein Anspruch auf Festsetzung reduzierter Hebesätze nach Art. 5 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 3 BayGrStG, Grundsteuerfestsetzung, Hebesatzermessen der Gemeinde, Steuerrechtlicher Rechtsschutz, Ensemble- und Denkmalschutz, Baudenkmal, Grundsteuer-Hebesatz, Reduktion, Anspruch, Grundsteuerbescheid, Grundsteuermessbescheid, Erlass, Finanzhoheit, „erdrosselnde“ Wirkung, Bindungswirkung, Grundlagenbescheid, Folgebescheid

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

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

III. Der Gerichtsbescheid ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Die Klägerin wendet sich als Grundstücksgemeinschaft gegen den Grundsteuerbescheid der Beklagten (erlassen von der Verwaltungsgemeinschaft ... als Behörde der Beklagten) vom 9. Januar 2025, mit dem in Bezug auf das Einfamilienhaus ...straße ... für das Kalenderjahr 2025 Grundsteuer in Höhe von 488,67 EUR festgesetzt wurde (Messbetrag 325,78 EUR gem. Bescheid Finanzamt ... [Az. angegeben] ... Hebesatz 150,00). Das Gebäude findet sich als Einzeldenkmal in die Liste der Baudenkmäler der Beklagten; es liegt ferner im denkmalrechtlichen Ensemble „Ortskern ...“.

2
Den Widerspruch der Klägerin wies das Landratsamt ... mit Widerspruchsbescheid vom 27. Januar 2026 zurück.

3
Mit ihrer am 24. Februar 2026 erhobenen Klage beantragt die Klägerin (sinngemäß),

4

den Bescheid vom 9. Januar 2025 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 27. Januar 2026 aufzuheben.

5
Zur Begründung ist im Wesentlichen vorgetragen: Die Beklagte halte ihren Hebesatz für ausreichend und gerecht. Allerdings sei die bayerische Grundlage ausschließlich aufgrund von Flächen noch ungerechter als der fiktive Wert vom 1921. Eines Tages werde dies ein Bundesgericht feststellen. Vorliegend gehe es um die Flächen von Nebengebäuden. Der Teilort ... stehe unter Ensembleschutz. Ausschließlich im Falle der Baufälligkeit dürfe ein Stadel abgerissen werden, müsse dann aber durch ein ebenbürtiges Gebäude ersetzt werden. Diese Flächen dürften nicht gleichbehandelt werden wie eine neu gebaute Halle o.ä. Es liege eine deutliche Ungleichbehandlung der Ortschaft ... vor, obwohl die Verkehrswerte dort niedriger seien als in anderen Teilorten. Da die Denkmaleigenschaft eines Denkmals auch sonst steuermindernd berücksichtigt werde, müsse dies auch für die Grundsteuer gelten. Die Gemeinde habe dies im Rahmen ihrer Gestaltungsmöglichkeiten bei der Erhebung der Steuer zu berücksichtigen.

6
Die Beklagte hat sich – ohne Antragstellung – dahin eingelassen, eine Änderung des Grundsteuermessbetrages aufgrund besonderer Begebenheiten durch das Finanzamt zu veranlassen sei. Den Eigentümern stehe die Möglichkeit zu, einen Teil- oder vollständigen Erlass der Grundsteuer bei der Gemeinde zu beantragen. Der Gemeinderat der Beklagten habe am 20. November 2025 beschlossen, erst nach Vorliegen eines Antrages auf Erlass/Teilerlass der Grundsteuer einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

7
Hierauf rügte die Klägerin, dass ihr erst im verwaltungsgerichtlichen Verfahren die Möglichkeit eines Antrags auf (Teil-) Erlass mitgeteilt worden sei. Sie wolle nur eine angemessene Berücksichtigung der geringeren bis nicht vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten; es bestehe Ensembleschutz betreffs der übergroßen Stadel und der nicht als Bauplatz nutzbaren Fläche des Grundstückes in einem beträchtlichen Anteil.

8
Mit Beschluss vom 7. Mai 2026 wurde der Rechtsstreit zur Entscheidung auf den Einzelrichter übertragen. Die Beteiligten wurden zum möglichen Erlass eines Gerichtsbescheids angehört.

9
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte – insbesondere auf die gewechselten Schriftsätze – sowie auf die übermittelten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

10
1. Über die Klage konnte gem. § 84 Abs. 1 Satz 1, Satz 2 VwGO nach Anhörung der Beteiligten ohne mündliche Verhandlung durch Gerichtsbescheid entschieden werden; die Sache weist keine besonderen Schwierigkeiten tatsächlicher oder rechtlicher Art auf und der Sachverhalt ist – soweit entscheidungserheblich – geklärt.

11
2. Streitgegenständlich ist vorliegend allein der Grundsteuerbescheid der Beklagten (erlassen durch die Verwaltungsgemeinschaft) vom 9. Januar 2025 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 27. Januar 2026 (§ 79 Abs. 1 Nr. 1 VwGO).

12
Nicht gegenständlich ist der im Laufe des Prozesses von der Klägerin gestellte Antrag auf teilweisen Erlass der festgesetzten Grundsteuer (vgl. Art. 8 BayGrStG). Hierbei handelt es sich um einen von der Anfechtung des Grundsteuerbescheids abweichenden Klagegegenstand, der – u.a. mit Blick auf die zuvor erforderliche Antragstellung – im Wege der Verpflichtungsklage zu verfolgen ist (vgl. zur Abgrenzung auch VG Gelsenkirchen, GB v. 22.7.2011 – 5 K 1021/11 – juris Rn. 20 ff; VG Aachen, U.v. 14.5.2009 – 4 K 117/08 – juris Rn. 11). Über diesen Antrag ist bisher keine behördliche Entscheidung ergangen. Eine Anrufung des Gerichts ohne behördliche Entscheidung ist nur im Wege der Untätigkeitsklage nach § 75 VwGO möglich, dessen Voraussetzungen hier aber ersichtlich nicht vorliegen.

13
3. Die Klage ist zulässig, aber nicht begründet. Der Grundsteuerbescheid der Beklagten vom 9. Januar 2025 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 27. Januar 2026 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

14
3.1 Das Gericht folgt in vollem Umfang der Begründung des Widerspruchsbescheids und nimmt hierauf Bezug (§ 117 Abs. 5 VwGO).

15
3.2 Ferner ist auszuführen:

16
3.2.1 Die Beklagte hat gem. Art. 1 Abs. 1 Satz 2 BayGrStG den mit Grundsteuermessbescheid des Finanzamts festgesetzten Messbetrag von 325,78 EUR (vgl. Übernahme der finanzamtlichen Daten, Widerspruchsakte Bl. 4 ff.) mit dem für ihr Gebiet festgesetzten Hebesatz von 150 v.H. für die Grundsteuer B (vgl. § 1 Nr. 2 der Hebesatzsatzung vom 22.11.2024) multipliziert. Hieraus ergibt sich die im Bescheid vom 9. Januar 2025 ausgewiesene Grundsteuer von 488,67 EUR für das Jahr 2025. Diese Berechnung zieht die Klägerin auch nicht in Zweifel.

17
3.2.2 Ihre Einwände, namentlich zur Bewertung, zur Flächennutz- und Bebaubarkeit ihres Grundstücks angesichts dessen, dass es im Geltungsbereich denkmalrechtlicher Vorschriften liegt (vgl. zum Ensembleschutz namentlich Art. 1 Abs. 3, Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG), betreffen das Objekt als Steuergegenstand und mithin den Grundsteuermessbetrag als wesentliche Beurteilungsgrundlage (vgl. Art. 1 Abs. 2 BayGrStG). Dieses Vorbringen ist jedoch für die Rechtmäßigkeit des streitgegenständlichen Grundsteuerbescheids nicht von Relevanz.

18
3.2.2.1 Bei Erlass eines Grundsteuerbescheides ist die Gemeinde an den Inhalt der vom Finanzamt erlassenen Grundlagenbescheide (Einheitswertbescheid; Grundsteuermessbescheid) gebunden (vgl. Art. 10 Abs. 2 Satz 1 BayGrStG i.V.m. § 182 Abs. 1, § 184 Abs. 1 AO). Gem. § 351 Abs. 2 AO können Entscheidungen in einem Grundlagenbescheid nur durch Anfechtung dieses Bescheids, nicht auch durch Anfechtung des Folgebescheids, angegriffen werden. Die Gemeinde hat folglich bei der Festsetzung der Grundsteuer hinsichtlich des Inhalts der finanzamtlichen Grundlagenbescheide weder eine Prüfungspflicht noch ein Prüfungsrecht. Für die Festsetzung der Grundsteuer kann und darf die Gemeinde eine eigene, zu einem Messbetrag führende Grundstücksbewertung nicht vornehmen. Die vorgenannte Bindungswirkung greift auch gegenüber den Verwaltungsgerichten, welche die Grundlagenbescheide des Finanzamts nicht aufheben oder unberücksichtigt lassen können (vgl. OVG NW, B.v. 14.2.2025 – 14 A 2380/19 – juris Rn. 20 a.E.; VG Stuttgart, U.v. 22.8.2025 – 10 K 3582/25 – juris Rn. 24); dies gilt selbst, dann, wenn der Grundsteuermessbescheid rechtswidrig sein sollte (vgl. OVG NW, a.a.O.).

19
Insbesondere die Eigenschaft eines Objekts als (Einzel-) Baudenkmal (Art. 1 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG) oder seine Lage in einem denkmalrechtlichen Ensemble (Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) sind, wie sich aus Art. 4 Abs. 3 BayGrStG ergibt, bei der Festlegung der Höhe der Grundsteuermesszahl durch das Finanzamt, aber nicht von der Gemeinde bei der Steuerfestsetzung, zu berücksichtigen (zum Hebesatz nach Art. 5 Abs. 1 BayGrStG vgl. 3.2.3.2).

20
Damit ist lediglich zu prüfen, ob die Gemeinde die Steuerschuld durch Anwendung des für das Gemeindegebiet geltenden Steuerhebesatzes auf den im Steuermessbescheid ausgewiesenen Messbetrag zutreffend errechnet hat (vgl. BVerfG, B.v. 18.2.2009 – 1 BvR 1334/07 – juris Rn. 7; vgl. zum gestuften Verfahren bei der Festsetzung der Grundsteuer und zur Bindungswirkung von Einheitswertbescheid [§ 180 Abs. 1 Nr. 1 AO] und des Grundsteuermessbescheids [§ 182 Abs. 1, § 184 Abs. 1 AO] als Grundlagenbescheide [§ 171 Abs. 10 AO] auch BFH, U.v. 11.11.2009 – II R 14/08 – juris Rn. 15, Rn. 17; VG Ansbach, B.v. 31.3.2022 – AN 4 22.00088 – juris Rn. 13 f. m.w.N.; OVG NW, B.v. 14.2.2025 – 14 A 2380/19 – juris Rn. 20 ff.). Dies ist hier der Fall (vgl. 3.2.1).

21

3.2.2.2 Die Bindungswirkung der finanzamtlichen Grundlagenbescheide, namentlich des Grundsteuermessbescheids, entfällt auch nicht deshalb, soweit die Klägerseite der Sache nach einen Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG durch die nunmehr zur Anwendung kommenden gesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer, insbesondere des „bayerischen Modells“, rügt. Eine noch nicht verfassungsgerichtlich für nichtig erklärte Norm führt, selbst wenn die gesetzliche Grundlage für verfassungswidrig gehalten würde, in aller Regel – und so auch hier – nicht zur Nichtigkeit des auf diese gesetzliche Grundlage gestützten Verwaltungsakts (vgl. Klein, AO, 19. Aufl. 2025, § 125 Rn. 12 m.w.N.). Im Übrigen ist das Bayerische Grundsteuergesetz von der finanzgerichtlichen Rechtsprechung für verfassungskonform erachtet worden (vgl. FG München, U.v. 13.8.2025 – 4 K 164/25 – juris). Selbst wenn eine höchstrichterliche Entscheidung noch aussteht, spricht auch dies dagegen, dass der streitgegenständliche Bescheid auf einer offensichtlich unwirksamen gesetzlichen Grundlage beruht. Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer und des BayGrStG sind als Einwendungen gegen den Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes vielmehr nicht vom Verwaltungsgericht zu prüfen, sondern auf dem Finanzrechtsweg geltend zu machen (vgl. VG Wiesbaden, U.v. 2.3.2026 – 1 K 653/25.W – juris Rn. 29).

22
3.2.3 Rechtliche Bedenken gegen die Hebesatzsatzung der Beklagten am 22. November 2024 (Widerspruchsakte Bl. 16) und den gemäß deren § 1 Nr. 2 für die Grundsteuer B festgesetzten Hebesatz von 150 v.H. bestehen nicht.

23
3.2.3.1 Das Hebesatzrecht der Gemeinden ergibt sich aus Art. 106 Abs. 6 Satz 2 GG. Diese verfassungsrechtliche Regelung enthält keine Beschränkung auf eine bestimmte Hebesatzhöhe, auch ist eine solche Beschränkung nicht von Verfassungs wegen geboten (vgl. BVerwG, B.v. 26.10.2016 – 9 B 28.16 – juris Rn. 4 m.w.N.).

24
Das grundsätzlich weite Ermessen bezüglich des Hebesatzes, das den Gemeinden im Rahmen ihrer Finanzhoheit zusteht, wird lediglich dadurch begrenzt, dass Steuern nicht willkürlich erhöht werden und keine „erdrosselnde“ Wirkung haben dürfen (vgl. BVerwG, a.a.O.). Von einer „erdrosselnden“ Wirkung könnte jedoch erst dann gesprochen werden, wenn nicht nur ein einzelner Steuerpflichtiger, sondern die Steuerpflichtigen ganz allgemein unter normalen Umständen die Steuer nicht mehr aufbringen können. Diese Voraussetzungen sind vorliegend ersichtlich nicht erfüllt.

25
3.2.3.2 Auch einfachgesetzliche Vorgaben betreffend den Hebesatz kommen der Klägerin nicht zu Gute. Namentlich Art. 25 GrStG und Art. 5 BayGrStG enthalten keine Vorgaben für die Höhe des Hebesatzes.

26
Zwar können die Gemeinden nach Art. 5 Abs. 1 BayGrStG u.a. für die Fälle einer nach Art. 4 Abs. 3 BayGrStG (d.h. bei Einschlägigkeit des BayDSchG) ermäßigten Grundsteuermesszahl reduzierte Hebesätze auf den jeweiligen Anteil des Grundsteuermessbetrags vorsehen. Hieraus folgt allerdings nichts zu Gunsten der Klägerin. Zunächst erfolgt die Bestimmung des Hebesatzes stets durch gemeindliche Satzung, also durch materielle Rechtsnorm (vgl. Krumm/Paeßens, GrStG, 2. Aufl. 2025, § 25 Rn. 4). Für eine auf bestimmte Grundstücke/Objekte bezogene Vornahme reduzierter Hebesätze bildet Art. 5 Abs. 1 BayGrStG daher keine taugliche Grundlage. Vor allem aber bestehen – wie auch der Widerspruchsbescheid (S. 3) zu Recht ausführt – keine Ansprüche von Grundeigentümern darauf, dass die Gemeinde auf der Grundlage von Art. 5 Abs. 1 BayGrStG reduzierte Hebesätze festsetzt. Hierfür lässt sich namentlich weder dem Gesetzeswortlaut noch den Gesetzesmaterialien etwas entnehmen. Ausdrücklich hat der Gesetzgeber auch angesichts der Einführung des Art. 5 BayGrStG betont, dass den Kommunen das verfassungsrechtlich (Art. 106 Abs. 6 Satz 2 GG) verankerte Recht zusteht, den Tarif für die Grundsteuer unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse autonom festzulegen. Mit den in Art. 5 BayGrStG aufgeführten Optionen und Gestaltungsmöglichkeiten wollte der Gesetzgeber die Planungs- und Finanzhoheit der Städte und Gemeinden als besondere Ausprägungen der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie stärken (vgl. LT-Drs. 18/15755 S. 21 f.); dafür aber, dass er über diese Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung hinaus Rechtsansprüche von Grundeigentümern schaffen wollte, einschließlich solcher auf fehlerfreie „Ermessensausübung“, soweit solches bei der kommunalen Normsetzung überhaupt in Betracht kommt, fehlt es an jeglichen Anhaltspunkten.

27
4. Nach allem war die Klage mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 84 Abs. 1 Satz 3, Abs. 3, § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.