

Abdruck

2 B 16.2107
M 9 K 14.1124



Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsstreitsache

- Klägerin -

gegen

Freistaat Bayern,

- Beklagter -

wegen

ESTG-Bescheinigung

hier: Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 14. Januar 2015,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 2. Senat,
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof
den Richter am Verwaltungsgerichtshof I
die Richterin am Verwaltungsgerichtshof

aufgrund mündlicher Verhandlung vom 20. Dezember 2016

am 21. Dezember 2016

folgendes

Urteil:

- I. Das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 14. Januar 2015 wird abgeändert. Ziffer I. des Urteils erhält folgende Fassung:

Der Bescheid des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege vom 18. Februar 2014 in der Fassung des Ergänzungsbescheids vom 10. März 2014 wird aufgehoben, soweit die Bescheinigungsfähigkeit der geltend gemachten Aufwendungen in Höhe von [] für die Dachgeschosswohnung I (Rückgebäude) nicht anerkannt wurde. Der Beklagte wird insoweit verpflichtet, über den Antrag vom 6. August 2013 unter Beachtung der Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts neu zu entscheiden.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

- II. Von den Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens haben die Klägerin vier Fünftel und der Beklagte ein Fünftel zu tragen. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Klägerin.
- III. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin begehrt vom Beklagten die Ausstellung einer Bescheinigung nach § 7i EStG für das in ihrem Eigentum stehende denkmalgeschützte Gebäude in Höhe von Euro über die bereits anerkannten Euro hinaus. Das Baudenkmal wurde im Jahr 1900 errichtet und besteht aus Vorder- und Rückgebäude. Das Vordergebäude hat zusätzlich zum Erdgeschoss vier Obergeschosse und zwei neue Dachgeschossebenen. Das Rückgebäude besteht aus Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem Dachgeschoss. Das Dachgeschoss des Vordergebäudes wurde ursprünglich als Trockenspeicher genutzt.
- 2 1. Die Voreigentümerin der Klägerin erhielt am 6. Dezember 2006 eine Baugenehmigung zum Einbau von drei Dachgeschosswohnungen und zum Anbau von Balkonen für das Vordergebäude. Mit Tekturgenehmigungen vom 2. Oktober 2008 und 21. Juli 2009 wurde unter anderem der Einbau eines Innenaufzugs neben dem historischen Treppenhaus genehmigt.
- 3 Aufgrund eines Antrags der Klägerin mit Schreiben vom 6. August 2013 erteilte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mit Bescheid vom 18. Februar 2014 der Klägerin eine Bescheinigung nach § 7i EStG hinsichtlich eines Aufwendungsbetrags in Höhe von Euro. Nicht bescheinigungsfähig seien Aufwendungen für Ein- und Anbau von Aufzügen, Anbau von Balkonen, Ausbau der Dachgeschosse (Vordergebäude und Rückgebäude) und technische Ausrüstungsgegenstände (hier Solaranlage) in Höhe von Euro. Mit Bescheid vom 10. März 2014 wurden weitere Aufwendungen in Höhe von Euro (für die Position Solaranlage) nachträglich anerkannt.
- 4 Mit Schriftsatz vom 14. März 2014 ließ die Klägerin Klage erheben und zuletzt beantragen:
- 5 Der Beklagte wird verpflichtet, den denkmalschützerischen Aufwand der Klägerin für den Umbau des Anwesens nach §§ 7i, 11b und 10f EStG bzw. § 10g EStG über den bereits anerkannten Betrag von Euro in Höhe von weiteren Euro anzuerkennen.

- 6 Der Bescheid vom 18. Februar 2014, ergänzt durch den Bescheid vom
10. März 2014, wird aufgehoben, soweit er dieser Verpflichtung ent-
gegensteht.
- 7 Der Beklagte beantragte Klageabweisung.
- 8 Mit Urteil vom 14. Januar 2015, hob das Verwaltungsgericht München den Bescheid
vom 30. März 2014 (richtig: 18. Februar 2014) auf, soweit ein denkmalschützerischer
Aufwand nach §§ 7i, 11b und 10f bzw. § 10g EStG in Höhe von weiteren $\text{€ } 1.000,00$
Euro über den anerkannten Betrag von $\text{€ } 1.000,00$ Euro hinaus nicht anerkannt
wurde. Der Beklagte wurde verpflichtet, über den Antrag vom 6. August 2013 unter
Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu zu entscheiden. Im Übrigen wur-
de die Klage abgewiesen. Die Klägerin und die Beklagte hatten die Kosten des Ver-
fahrens je zur Hälfte zu tragen.
- 9 Auf die Entscheidungsgründe wird verwiesen.
- 10 2. Der Beklagte beantragte, die Berufung gegen das Urteil des Bayer. Verwaltungs-
gerichts München vom 14. Januar 2015 zuzulassen, soweit das Verwaltungsgericht
den Bescheid des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege vom 18. Februar 2014 (im
Urteil als Bescheid vom 30.3.2014 bezeichnet) in Bezug auf die Nichtanerkennung
eines denkmalschützerischen Aufwands für den Einbau eines Aufzugs und den Aus-
bau der Wohnungen $\text{Nr. } 1$ und $\text{Nr. } 2$ (Dachgeschoss, ehemals Trockenspeicher)
betreffend das Vordergebäude $\text{Nr. } 1$, aufgehoben und den Beklagten ver-
pflichtet hat, über den Antrag der Klägerin vom 6. August 2013 unter Beachtung der
Rechtsauffassung des Gerichts neu zu entscheiden.
- 11 Mit Beschluss vom 18. Oktober 2016 hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof die
Berufung des Beklagten im beantragten Umfang zugelassen.
- 12 Im Berufungsverfahren sind folgende Bauvorhaben der Klägerin von Bedeutung:
- 13 - Aufzug im Vordergebäude:
- 14 Geltend gemacht werden zu bescheinigende Kosten in Höhe von $\text{€ } 1.000,00$

15 - Ausbau der Wohnungen 13 und 14 im Dachgeschoss des Vordergebäudes:
16 Als zu bescheinigende Kosten werden 1.500 Euro für die Wohnung Nr. 13
und 1.500 Euro für die Wohnung 14 geltend gemacht.

17 3. Zur Begründung seiner Berufung führt der Beklagte aus, dass besondere Anforderungen nach der Bayerischen Bauordnung in Bezug auf Aufzüge nur für Neubauten gelten würden. Es stehe einem Bauherrn frei, auch ohne rechtliche Verpflichtungen einen Aufzug einzubauen und die Barrierefreiheit herzustellen. Damit könne er aber nicht begründen, dass der Einbau auch zur sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich sei im Sinn von § 7i Abs. 1 Satz 1 EStG. Soweit das Verwaltungsgericht der Auffassung sei, die pauschale Ablehnung sei beim Vollzug eines Bundesgesetzes auch wegen des Gebots der Berücksichtigung einheitlicher Lebensverhältnisse im Bundesgebiet nicht ausreichend, sei darauf hinzuweisen, dass die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse für das Gebrauchmachen von der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz nach Art. 72 Abs. 2 GG von Bedeutung sei, aber nicht für die Frage, wann eine Baumaßnahme zur sinnvollen Nutzung eines Baudenkmals erforderlich sei im Sinn von § 7i Abs. 1 Satz 1 EStG. Dies sei vielmehr im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen. Im Übrigen würden potentielle Mieter in wirtschaftlich schwierigen Zeiten Wohnanlagen mit Aufzügen eher meiden, denn der Einbau von Aufzugsanlagen führe in aller Regel zu höheren Mieten und zu höheren Nebenkosten.

18 Es sei nicht erkennbar, dass sich an der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Anwesens in absehbarer Zeit etwas ändern würde. Wohnungen in Baudenkmalern seien ohne Lift, auch in Obergeschossen, in der Regel vermiet- und veräußerbar. Die Nachfrage sei unverändert hoch und liege über den Angeboten. Auch lasse die Bevölkerungsentwicklung in der Region nicht den Schluss zu, dass aufgrund einer zunehmend überalterten Bevölkerung denkmalgeschützte Wohngebäude weit überwiegend älteren Menschen zum Wohnen dienen müssten und daher ohne Aufzüge nicht mehr vermiet- oder veräußerbar seien. Dies spiele vorliegend schon deshalb keine entscheidende Rolle, weil durch den Aufzug keine vollständige Barrierefreiheit im Dachgeschoss erzielt werde, denn zwischen dem ersten und dem zweiten Dachgeschoss seien Treppen zu bewältigen. Für altengerechte Wohnungen komme es zudem auch darauf an, dass die Wohnungen selbst barrierefrei seien. Hieran bestünden erhebliche Zweifel. Beispielsweise hätten die Türen zu

den Bädern in den Dachgeschossen nur 63 cm bzw. 76 cm Breite und seien damit zum Hineinfahren allenfalls für sehr schmale Rollstühle geeignet.

- 19 Unabhängig davon führe eine älter werdende Bevölkerung nicht dazu, dass Aufzüge in der , zur sinnvollen Nutzung im Sinn von § 7i Abs. 1 Satz 1 EStG erforderlich seien. Angesichts rückläufiger Flächenpotentiale werde es immer schwieriger, ausreichenden Entwicklungsraum für die Deckung des Wohnungsbedarfs in zu sichern. Die Bevölkerung werde auch i weiter anwachsen und auch der Anteil alter Menschen zunehmen, dieser aber geringer als in anderen Teilen des Freistaats und in Deutschland. Denkmalgeschützte Gebäude befänden sich außerdem häufig in guten Wohnlagen, wovon auch die Dokumentation des Mietspiegels 2015 für die Stadt ausgehe. Das gelte auch für das vorliegende Baudenkmal, das sich nach dem Mietspiegel in zentral guter/bester Lage befinde. Insoweit nimmt der Beklagte auf entsprechendes, von ihm vorgelegtes statistisches Material Bezug.
- 20 Die Ausführungen des Verwaltungsgerichts in Bezug auf den Ausbau der Dachgeschosswohnungen und seien unzutreffend und gingen am Wortlaut des § 7i Abs. 1 Satz 1 und 2 EStG vorbei. Abzustellen sei auf das Baudenkmal insgesamt und nicht nur auf die Nutzung des Trockenspeichers. Auf eine sinnvolle Nutzung des Baudenkmalts könnten Baumaßnahmen bezogen sein, die die Bereitschaft förderten, in das Baudenkmal zu investieren, um auf diesem Weg zu seiner Erhaltung beizutragen. Die Optimierung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit eines Baudenkmalts genüge jedoch allein nicht, damit die für seine Nutzung aufgewandten Beträge auch bereits als erforderliche Aufwendung angesehen werden könnten. Fünf- oder sechsgeschossige Gebäude könnten als Wohnhaus auch weiterhin genutzt werden. Auch ohne einen Dachgeschossausbau könne die bisherige Nutzung sinnvoll fortgeführt werden und sei die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer gewährleistet. Auch allein mit dem Dachgeschossausbau könnten in Miethöchstpreise erzielt werden. Soweit das Verwaltungsgericht ausführe, dass erhebliche Sanierungsmaßnahmen zur Renovierung, Isolierung und Erhaltung von Dach und Dachstuhl erforderlich gewesen seien, und aufgrund dieser Maßnahmen die Notwendigkeit des Dachgeschossausbaus begründen möchte, führe dies nicht zur Bescheinigungsfähigkeit. Denn Reparaturmaßnahmen am Dach seien regelmäßig erforderlich, um das Baudenkmal zu erhalten. Vorliegend seien Aufwendungen für Maßnahmen am Dach auch bescheinigt worden. Nachdem es an der Erfor-

derlichkeit der Maßnahme zur sinnvollen Nutzung fehle, komme es hier nicht mehr darauf an, ob eine Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege im Sinn von § 7i Abs. 1 Satz 6 EStG erfolgt sei.

21 Der Beklagte **beantragt**,

22 1. Das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 14. Januar 2015 wird
abgeändert. Ziffer I. erhält folgende Fassung:

23 Der Bescheid des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom
18. Februar 2014 in der Fassung der Ergänzung vom 10. März 2014 wird
aufgehoben, soweit die Bescheinigungsfähigkeit der geltend gemachten
Aufwendungen in Höhe von _____ Euro für die Dachgeschoss-
wohnung _____ (Rückgebäude) nicht anerkannt wurde. Der Beklagte wird
insoweit verpflichtet, über den Antrag vom 6. August 2013 unter Beach-
tung der Rechtsauffassung des Gerichts neu zu entscheiden. Im Übrigen
wird die Klage abgewiesen.

24 2. Von den Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens haben die Klägerin vier
Fünftel und der Beklagte ein Fünftel zu tragen. Die Kosten des Berufungs-
verfahrens trägt die Klägerin.

25 Die Klägerin **beantragt**,

26 die Berufung zurückzuweisen.

27 Soweit der Beklagte neue Unterlagen zur voraussichtlichen demografischen Entwick-
lung vorlege, bleibe festzuhalten, dass diese die Ausführungen der Klagepartei nicht
zu widerlegen vermöchten. Die Klägerin bleibe dabei, dass bei einer Beurteilung der
Tatbestandsvoraussetzung des § 7i EStG „zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich“
die demografische Entwicklung zu berücksichtigen sei und sich aus dem daraus er-
sichtlichen, erheblichen Älterwerden der Bevölkerung die Bescheinigungsfähigkeit
der Kosten des streitgegenständlichen Aufzuges ergebe. Dies bestätigten sogar
die vom Beklagten nun vorgelegten Unterlagen, welche nur den nach diesseitiger
Auffassung deutlich zu kurzen Zeitraum von gerade 18 Jahren behandelten. Zu den

beklagtenseits vorgelegten Anlagen 1 und 2 sei bereits Stellung genommen worden. Die beklagtenseits vorgelegten Anlagen 3 bis 5 belegten den Klägervortrag, dass der Anteil der über 65jährigen in ... deutlich zunehmen werde. Die Klägerin sei ansonsten unverändert der Auffassung, dass der Altersquotient bzw. der Anteil der ...
...: Baudenkmäler an den insgesamt in ... vorhandenen Gebäuden für die maßgebliche Frage, wie sich der Anteil der potentiellen Interessenten für Wohnungen in Obergeschossen bei Nichtvorhandensein eines Aufzugs in den kommenden 45 Jahren entwickeln werde, nicht behelflich sei. Der als Anlagen 7 und 8 auszugweise vorgelegte Bericht zur Wohnungssituation in ... enthalte Werte aus der Vergangenheit, jedoch keine wissenschaftlich belegte Prognose für die nähere oder gar weitere Zukunft. Dies gelte auch für die vorgetragenen Werte des Gutachterausschusses. Festzuhalten sei, dass eine Auseinandersetzung des Beklagten mit dem im Schriftsatz vom 22. Februar 2016 erfolgten Klägervortrag zur voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung im Umfeld des streitgegenständlichen Anwesens (Erhaltungssatzungsgebiet) nicht erfolgt sei.

- 28 Hinsichtlich des Sach- und Streitstands im Übrigen wird auf die Gerichtsakten und die bezogenen Behördenakten sowie die Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 20. Dezember 2016 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

- 29 Die zulässige Berufung des Beklagten (§ 124 Abs. 1 VwGO) ist im beantragten Umfang begründet. Das Verwaltungsgericht hat ihn hinsichtlich der Bescheinigung für die Herstellungskosten des Aufzugs im Vordergebäude sowie des Ausbaus der Wohnungen ... und ... im Dachgeschoss des Vordergebäudes zu Unrecht zur erneuten Verbescheidung gemäß § 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO verpflichtet. Die Klage ist vielmehr auch insoweit abzuweisen. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf eine Bescheinigung nach § 7i Abs. 2 Satz 1 EStG hinsichtlich der Kosten der Aufzugsanlage sowie des Ausbaus der Wohnungen
- 30 Gemäß § 7i Abs. 1 Satz 1 EStG kann der Steuerpflichtige bei einem im Inland gelegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 EStG im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren je-

weils bis zu 7 % der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, absetzen. Nach § 7i Abs. 1 Satz 6 EStG müssen die Baumaßnahmen ferner in Abstimmung mit der in Abs. 2 der Vorschrift bezeichneten Stelle durchgeführt worden sein. Gemäß § 7i Abs. 2 Satz 1 EStG kann der Steuerpflichtige die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle die Voraussetzungen des Abs. 1 der Vorschrift für das Gebäude oder Gebäudeteil und für die Erforderlichkeit der Aufwendungen nachweist. Im vorliegenden Fall ist bereits die Erforderlichkeit der Aufwendungen im Sinn von § 7i Abs. 1 Satz 1 EStG nicht gegeben.

- 31 1. Die Voraussetzung des § 7i Abs. 1 Satz 1 EStG, dass die Baumaßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, ist hier nicht erfüllt. Dass der Einbau eines Aufzugs zur Erhaltung eines Gebäudes als Baudenkmal regelmäßig nicht erforderlich ist, liegt auf der Hand. Der Bestand eines Gebäudes mit vier wohngenutzten Obergeschossen als Baudenkmal wird nicht durch das Fehlen einer Aufzugsanlage gefährdet. Die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit aller Obergeschosse eines solchen Gebäudes ist vielmehr durch die vorhandenen Treppenaufgänge gesichert. Demgemäß stellt die Klägerin bei ihrer Argumentation im Berufungsverfahren darauf ab, dass der Aufzug aber zur sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich sei. Dass die Aufwendungen für eine Aufzugsanlage aus denkmalpflegerischer Sicht angemessen oder vertretbar sind, reicht jedoch nicht aus. Sie müssen vielmehr, gemessen am Zustand des Baudenkmals vor Beginn der Baumaßnahmen, geboten sein, um den unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erstrebenswerten Zustand herbeiführen zu können (vgl. BFH, B.v. 8.9.2004 – B 51/04 – juris; BVerwG, B.v. 8.7.2014 – 4 B 18.14 – juris; BayVGh, B.v. 3.12.2008 – 15 ZB 08.727 – BayVBI 2009, 473). Denn aus denkmalpflegerischer Sicht können durchaus auch Maßnahmen am Baudenkmal erwünscht sein, die nicht förderfähig sind, weil nicht „erforderlich“, aber möglicherweise (nur) angemessen und fachlich sinnvoll (vgl. BayVGh U.v. 20.6.2012 – 1 B 12.78 – NVwZ-RR 2012, 981). Der Wortlaut der Vorschrift schließt es jedenfalls aus, Baumaßnahmen bereits deshalb für erforderlich zu halten, weil sie zu einer besseren wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Gebäudes führen (vgl. BVerwG, B.v. 8.7.2014 – 4 B 18.14 – juris; BayVGh, B.v. 24.7.2009 – 21 ZB 08.3444 – juris).

- 32 § 7i EStG ist durch Art. 1 Nr. 10 des Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Wohnungsbaus und denkmalgeschützter Gebäude vom 20. Dezember 1989 (BGBl S. 2408) in das Einkommenssteuergesetz eingefügt worden. Er ist an die Stelle des früheren § 82i EStDV getreten. Diese Vorschrift wurde auf der Grundlage des § 51 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. y EStG i.d.F. des Gesetzes zur Erhaltung und Modernisierung kulturhistorisch und städtebaulich wertvolle Gebäude vom 22. Dezember 1977 (BGBl I S. 3107) erlassen. Sie sah bei einem im Inland gelegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, die Möglichkeit erhöhter Abschreibungen als Aufwendungen vor, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal und zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind; der Zweck dieser Regelung war es, die Erhaltung und Modernisierung kulturhistorisch wertvoller Gebäude zu fördern. Der Gesetzgeber trug der Erkenntnis Rechnung, dass die ordnungsgemäße Erhaltung von Baudenkmalen, „die regelmäßig besonders aufwändig ist, bestehenden Wohnraum sichert, zur Entspannung der Wohnungssituation beiträgt und ein Anreiz ist, privates Kapital für Gebäudesanierungen und Bestandserhaltung zu mobilisieren“ (vgl. die Begründung des Gesetzentwurfs vom 13.9.1977, BT-Drs. 8/896, S. 6 sowie im Hinblick auf die mit dieser Regelung gesammelten Erfahrungen die Begründung des Gesetzentwurfs vom 14. November 1989, BT-Drs. 11/5680, S. 9).
- 33 Das Gericht vermag den Gesetzesmaterialien jedoch keine Aussage darüber zu entnehmen, ob ein Aufzugseinbau gefördert werden kann. Vielmehr schließt sich der Senat der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG, B.v. 18.7.2001 – 4 B 45.01 – BayVBl 2002, 151) an, wonach die Vorschrift Ausdruck des gesetzgeberischen Willens ist, mit dem Mittel der Steuervergünstigung den spezifischen Belastungen Rechnung zu tragen, die das Denkmalschutzrecht mit sich bringt. Eine Steuervergünstigung kommt auch dann in Betracht, wenn die Baumaßnahmen sich darin erschöpfen, das als Baudenkmal geschützte Gebäude neuzeitlichen Nutzungserfordernissen anzupassen (vgl. BT-Drs. 11/5680, S. 12). Zweck der Regelung ist es, Vergünstigungen für Gebäude zu gewähren, die den öffentlich-rechtlichen Bindungen des Denkmalschutzes unterliegen. Die Steuerentlastung ist als Teilausgleich für die Opfer gedacht, die der Steuerpflichtige im Interesse des Allgemeinwohls zu erbringen hat (vgl. BT-Drs. 11/5680, S. 12). Der Gesetzesbegründung lässt sich jedoch nicht entnehmen, ob eine konkrete Maßnahme förderungsfähig ist.

- 34 Der Einbau eines Aufzugs war hier im Sinn von § 7i Abs. 1 EStG zur sinnvollen Nutzung des Baudenkmals nicht erforderlich. Die Baumaßnahme war nicht geboten, gemessen am Zustand des Baudenkmals vor Beginn der Baumaßnahme, um den unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erstrebenswerten Zustand herbeiführen zu können. Hierfür spricht bereits, dass auch bei fünf- oder sechsgeschossigen denkmalgeschützten Wohngebäuden selbst die Belange von Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen nicht den Einbau oder Anbau einer Aufzugsanlage erzwingen können (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, U.v. 8.11.2006 – 2 B 13.04 – BauR 2007, 694; BayVGH, U.v. 16.1.2012 – 2 B 11.2408 – BayVBI 2012, 403). Im Übrigen ist das bislang fünfgeschossige Vordergebäude als Wohnhaus genutzt und kann in dieser Weise auch weiterhin genutzt werden. Die Nutzbarkeit des Gebäudes war zu jedem Zeitpunkt gegeben und liegt auch künftig vor. Eine Liftanlage ist für eine Wohnnutzung keine Voraussetzung und ist auch hier nicht erforderlich, um das als Baudenkmal geschützte Gebäude an neuzeitliche Nutzungserfordernisse anzupassen. Das Fehlen eines Lifts mag eine Erschwernis bedeuten, ist aber weder inakzeptabel noch führt es zu unzumutbaren Belastungen (vgl. BayVGH, U.v. 17.10.2013 – 2 B 13.1521 – BayVBI 2014, 179; U.v. 23.1.2014 – 2 B 13.2417 – juris).
- 35 Soweit die Klägerin auf Art. 6 Abs. 4 DSchG verweist, wonach bei Entscheidungen nach den Absätzen 1 bis 3 dieser Vorschrift auch die Belange von Menschen mit Behinderung und von Menschen mit sonstigen Mobilitätsbeeinträchtigungen zu berücksichtigen sind, handelt es sich um Entscheidungen über Erlaubnisse bei Maßnahmen an Baudenkmalern. Um eine solche Entscheidung handelt es sich bei Erteilung einer Bescheinigung nach § 7i Abs. 2 Satz 1 EStG offensichtlich nicht. Hier ist der Anknüpfungspunkt für die Beurteilung, ob eine Grundlagenbescheinigung nach § 7i EStG zu erteilen ist, ein anderer. Wie oben bereits dargelegt, müssen die Baumaßnahmen geboten sein, um einen unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erstrebenswerten Zustand herbeiführen zu können. Auch der Verweis der Klägerin auf die Vorschrift des § 545a Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach der Mieter vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen kann, die für ein behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat, führt hier nicht weiter. Der Einbau eines Aufzugs durch einen einzelnen Mieter in einem mehrgeschossigen Wohngebäude kann hiernach jedenfalls nicht durchgesetzt werden. Selbst ein Wohnungseigentümer darf in einem gemeinschaftlichen Treppenhaus grundsätzlich nur dann einen Personenaufzug auf eigene Kosten einbauen, wenn alle übrigen Woh-

nungseigentümer ihre Zustimmung hierzu erteilen. Dies gilt auch dann, wenn der Bauwillige auf den Aufzug angewiesen ist, um seine Wohnung zu erreichen (vgl. BGH, U.v. 13.1.2017 – V ZR 96/16).

- 36 Sofern sich die Klägerin für ihre Auffassung auf Art. 37 Abs. 4 Satz 1 BayBO berufen will, wonach Gebäude mit einer Höhe nach Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayBO von mehr als 13 m Aufzüge in ausreichender Zahl haben müssen, führt dies nicht weiter. Denn diese Anforderungen können nur hinsichtlich neu zu errichtender Gebäude gestellt werden. Eine Verpflichtung bei bestandsgeschützten baulichen Anlagen nach Art. 54 Abs. 4 BayBO scheidet dagegen aus. Denn der Einbau einer Aufzugsanlage ist zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit nicht notwendig.
- 37 Soweit die Klägerin behauptet, die Erforderlichkeit des Aufzugsanbaus aus denkmalpflegerischer Sicht ergebe sich daraus, dass andernfalls die Vermietbarkeit der Wohnungen in den oberen Stockwerken nicht längerfristig gesichert sei, kann dem nicht gefolgt werden. Denn jedenfalls in der sind derartige Wohnungen auch ohne Aufzugsanlagen jederzeit vermietbar. Dies ist dem Senat aus zahlreichen Gerichtsverfahren sowie entsprechenden Presseberichten hinreichend bekannt. In den bei Gericht anhängigen Verfahren wegen Baumaßnahmen in Dachgeschossen oder der Errichtung von Aufzugsanlagen in wurde nie ersichtlich, dass Wohnungen in den oberen Geschossen ohne einen Aufzug in absehbarer Zeit nicht mehr vermietbar gewesen wären. Sonstige Anhaltspunkte hierfür sind nicht ersichtlich und wurden auch vom Erstgericht nicht vorgebracht. Irgendwelche zu befürchtenden konkreten Mietverluste bzw. Mietminderungen ohne den Einbau einer Aufzugsanlage im Gebäude werden auch von der Klägerin in keiner Weise dargelegt. Es ist auch nicht zu befürchten, dass die oberen Stockwerke bei wirtschaftlich schwierigen Verhältnissen nicht mehr vermietbar wären und letztlich die Substanz des Baudenkmals nicht mehr erhalten werden könnte. Wirtschaftlich schwierige Verhältnisse liegen in nicht vor und es sind auch keine Anhaltspunkte gegeben oder vorgetragen, dass solche dort in absehbarer Zeit eintreten könnten. Im Übrigen ließe sich auch gegenteilig argumentieren, dass potentielle Mieter in wirtschaftlich schwierigen Zeiten Wohnanlagen mit Aufzügen eher meiden werden, denn der Einbau von Aufzugsanlagen führt in aller Regel zu höheren Mieten und zu höheren Nebenkosten.

- 38 Zuzustimmen ist jedoch der Auffassung der Klägerin, dass demografische Entwicklungen, die konkret absehbar sind, nicht völlig ausgeblendet werden können. Insofern kann nicht allein auf den Istzustand der Bevölkerung abgestellt werden. Demgegenüber kommt es jedoch hinsichtlich der Frage der Vermietbarkeit von Wohnungen in nicht auf die demografische Entwicklung in der gesamten Bundesrepublik Deutschland und ebenfalls nicht nur auf die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung im Umfeld des streitgegenständlichen Anwesens (Erhaltungssatzungsgebiet) an, wie die Klägerin in ihrer Berufungsbegründung meint. Die eine Betrachtungsweise wäre zu pauschal und die andere zu kleinteilig, um tatsächliche Entwicklungen in der Bevölkerung mit ihren etwaigen Auswirkungen auf die Vermietbarkeit von Wohnungen plausibel beurteilen zu können. Ebenso wenig kann auf einen Zeithorizont von etwa 115 Jahren abgestellt werden, nur weil das betreffende Anwesen im Jahr 1900 erbaut wurde und nochmals so lange erhalten werden soll. Denn angesichts der Schnelllebigkeit der heutigen Zeit, wie sie sich derzeit insbesondere im Zuzug von Arbeitskräften und Flüchtlingen nach zeigt, kann kaum mehr als der Zeitraum einer Generation ernsthaft überblickt werden.
- 39 Zu Recht stellt deshalb der Beklagte auf die Beiträge zur Statistik Bayerns des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung ab und vergleicht danach die Bevölkerungsentwicklung in mit der im übrigen Freistaat Bayern und in der Bundesrepublik Deutschland (vgl. Heft 547, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2034, herausgegeben November 2015, insbesondere Tabelle S. 18). Hierin wird ein überschaubarer Zeitpunkt von 20 Jahren, d.h. die Bevölkerungsentwicklung vom 31. Dezember 2014 bis zum 31. Dezember 2034 voraus berechnet. Danach ergibt sich für die eine Steigerung des Altenquotienten von 27,4 % auf 30,1%, was deutlich unter den Werten für den gesamten Regierungsbezirk Oberbayern von 31,3% auf 40,5% und noch weiter unter den Werten für den Freistaat Bayern von 32,6% auf 46,9% liegt. Für die Bundesrepublik Deutschland wird bereits für den 31. Dezember 2030 bei schwächerer Zuwanderung ein Altenquotient von 50% prognostiziert (vgl. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2015, Bevölkerung Deutschlands bis 2060, Tabellenband S. 7). Eine deutliche Überalterung der Bevölkerung ist damit nicht abzusehen.

- 40 Diese Entwicklung wird durch weitere Daten zur Demografie bestätigt. Bekanntermaßen wurde ein Bevölkerungsstand von ... schon im Jahr 2015 erreicht. Demnach ist der Bevölkerungsbestand vom Jahr 2005 bis zum Jahr 2015 um 18,1% gestiegen. Der Bevölkerungsbestand zum 31. Dezember 2016 betrug bereits ... Personen. Diese Entwicklung beruht nicht nur auf dem Zuzug von Arbeitskräften und Flüchtlingen, sondern auch auf einem seit zehn Jahren bestehenden Geburtenüberschuss. Der Geburtenüberschuss im Jahr 2016 (Saldo aus Geburten gegenüber Sterbefällen) war mit ... der höchste in ... seit dem Jahr 1960 (vgl. Daten zur Demografie der ...)
- 41 Der Bedarf an Wohnraum wird in der ... weiter steigen. Die ... geht in ihrem Programm „Wohnen in ... (Wohnungsbauoffensive 2012 bis 2016) von einem Neubaubedarf von ... Wohneinheiten jährlich aus. Im Licht der absehbaren Flächenverfügbarkeit werde diese ambitionierte Größenordnung aber auch zukünftig weiterhin nur schwer zu erreichen sein. Sie wäre aber unter Bedarfsgesichtspunkten an sich erforderlich. Substanzierte Einwendungen hiergegen sind von Klägerseite im Berufungsverfahren nicht vorgetragen worden. Soweit bemängelt wird, es werde nicht vorgetragen, wie viele Wohnungen pro Jahr voraussichtlich neu gebaut werden sollen, ist dem Konzept „Wohnen in ...“ auf Seite ... zu entnehmen, dass in der ... Baurecht für ... Wohneinheiten tatsächlich pro Jahr neu geschaffen werden soll. Auch dem Senat ist es aufgrund jahrelanger Beschäftigung mit Baugenehmigungsverfahren sowie mit Normenkontrollverfahren gegen Bebauungspläne in ... hinreichend bekannt, dass im Stadtgebiet nur noch wenig Raum für die großflächige Planung von Wohnbauvorhaben verbleibt. So soll im Bereich ... Wohnraum für etwa ... Menschen geschaffen werden (vgl. Berichte im ...). Ferner soll im ... das letzte große Baugebiet der Stadt entstehen, in dem bis zu ... Menschen leben sollen. Zwischen ... sowie der nordöstlichen Stadtgrenze soll ein fast ... ha großes Neubaugebiet entstehen (vgl. Bericht im ...). Im Übrigen werden Maßnahmen zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs voraussichtlich nur noch durch Nachverdichtungen in bereits bestehenden Wohngebieten oder durch Umwandlung bislang anders genutzter Gebiete erfolgen können.

- 42 Der Beklagte geht auch zutreffend davon aus, dass denkmalgeschützte Gebäude sich häufig in guten Wohnlagen befinden, worauf auch der Mietspiegel für 2015 hinweist (vgl.

Hierbei würde laut dem Mietspiegel ein Zuschlag für die gute Lage beim Mietpreis in Euro pro Quadratmeter und Monat einen etwaigen Abschlag wegen eines Wohnblocks ohne Aufzug regelmäßig ausgleichen (vgl. Mietspiegel für 2015, a.a.O., S.). Unbestritten befindet sich jedoch das Anwesen der Klägerin nach dem Mietspiegel sogar in zentral guter/bester Lage, was einen deutlich höheren Zuschlag im Quadratmeterpreis rechtfertigen würde, der fast einen Euro pro Quadratmeter über den Abzug bei einem Wohnblock ohne Aufzug hinausgehen würde (vgl. Mietspiegel für 2015, a.a.O., S.). Es handelt sich aber laut der Beschreibung der Gebäudetypen im Mietspiegel 2015 beim Anwesen der Klägerin eher um ein Stadthaus. Insbesondere handelt es sich bei dem denkmalgerecht sanierten Gebäude jedoch nicht um einen einfachen Altbau. Auch von daher ist nicht zu erkennen, dass die Klägerin jetzt oder in absehbarer Zukunft Einbußen bei der Vermietbarkeit der Wohnungen erleiden müsste, falls im Gebäude keine Aufzugsanlage zur Verfügung stünde. Mithin ist die Baumaßnahme weder zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal noch zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich.

- 43 Zudem war der Einbau des Aufzugs zur sinnvollen Nutzung des Baudenkmals deshalb nicht erforderlich, da er seinen Zweck nur unzureichend erfüllt. Zunächst ist festzuhalten, dass der Aufzugseinbau insbesondere für die neu ausgebauten Wohnungen im Dachgeschoss des Vordergebäudes erwünscht war. Dieser Dachgeschossausbau für die Wohnungen I und war jedoch aus denkmalpflegerischer Sicht – wie unter Ziffer 2. noch auszuführen sein wird – nicht erforderlich. Es liegt damit für den Senat auf der Hand, dass die fehlende Erforderlichkeit des Dachgeschossausbaus aus denkmalpflegerischer Sicht sich auch auf die Erforderlichkeit des Aufzugseinbaus negativ auswirkt. Zudem wird durch den Einbau des Aufzugs eine Barrierefreiheit für die Wohnungen und im Dachgeschoss des Vordergebäudes nicht hergestellt. Denn mit dem eingebauten Aufzug wird das zweite Dachgeschoss nicht erreicht, der Aufzug endet vielmehr im ersten Dachgeschoss. Ferner besitzen die Badezimmertüren im zweiten Dachgeschoss laut den genehmigten Plänen nur eine Breite von 76 cm und sind damit insbesondere für Rollstuhlfahrer nicht geeignet. Die Bayerische Bauordnung geht an verschiedenen Stellen davon

aus, dass für Rollstühle eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m erforderlich ist (s. Art. 35 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 5 Satz 1 BayBO). Ebenso geht die DIN 18040-2 von einer lichten Breite der Türen von mindestens 90 cm aus. Ohne barrierefrei zu sein, wird selbst bei einem kleinen Aufzug davon ausgegangen, dass die Tür eine Mindestbreite von 80 cm haben muss, um zumindest einen handbetriebebenen oder einen kleinen elektrisch angetriebenen Rollstuhl aufnehmen zu können (s. BundesBauBlatt 2016, S. 47). Selbst dem werden die Badezimmer Türen in den ausgebauten Dachgeschossen in keiner Weise gerecht. Insbesondere die extrem geringe Breite von 63 cm im ersten Dachgeschoss ist für Personen mit Bewegungseinschränkungen nicht akzeptabel. Vielmehr könnte dies dazu führen, dass ein körperlich Behinderter mangels Nutzbarkeit des Bades im ersten Dachgeschoss auf das Bad im zweiten Dachgeschoss verwiesen würde, das jedoch mit dem Aufzug nicht erreichbar ist. Soweit klägerseits behauptet wird, der Aufzugseinbau rentiere sich jedenfalls für die vorhandenen Wohnungen in den Obergeschossen, wobei hierbei zwischen 10 Wohnungen (Schriftsatz vom 22.2.2016, S. 6) und 14 Wohnungen (Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 20.12.2016, S. 3) ein Widerspruch besteht, wird die Situation der Kellernutzung übersehen, denn das Kellergeschoss wird mit dem eingebauten Aufzug ebenfalls nicht erreicht. Dies hat zur Folge, dass mobilitätsbeeinträchtigte Bewohner der Obergeschosse zwar ihre Wohnungen erreichen können, aber nicht die zugehörigen Kellerabteile. Ebenso wenig können Nutzer des Erdgeschosses, die in ihrer Bewegung eingeschränkt sind, ein zugehöriges Kellerabteil mit einem Aufzug erreichen. Nachdem der vorliegend eingebaute Aufzug die ihm zgedachte Funktion für die Dachgeschosswohnungen nicht und für die Wohnungen in den Obergeschossen nur eingeschränkt erfüllt, kann auch aus diesem Grund nicht davon ausgegangen werden, dass er aus denkmalpflegerischer Sicht zur sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich ist.

- 44 2. Hinsichtlich des Ausbaus der Dachgeschosswohnungen und im Vordergebäude weist der Beklagte zu Recht darauf hin, dass nach dem Wortlaut des § 7i Abs. 1 Satz 1 und 2 EStG auf die Nutzung des Baudenkmals insgesamt und nicht nur auf die Nutzung des ehemaligen Trockenspeichers abzustellen ist. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ist ein Dachgeschossausbau zur sinnvollen Nutzung eines Baudenkmals regelmäßig nicht erforderlich (vgl. B.v. 24.7.2009 – 21 ZB 08.3444 – juris; B.v. 27.11.2013 – 2 ZB 12.2680 – juris; U.v. 23.1.2014 – 2 B 13.2147 – juris). Im vorliegenden Fall kann eine sinnvolle Nutzung des Baudenkmals auch anders sichergestellt werden. Das bislang fünfgeschossige Gebäude ist als

Wohnhaus genutzt und kann in dieser Weise auch weiterhin genutzt werden. Auch ohne einen Dachgeschossausbau kann die bisherige Nutzung sinnvoll fortgeführt werden und ist die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer gewährleistet. Zwar können auf eine sinnvolle Nutzung des Baudenkmals auch Baumaßnahmen bezogen sein, die die Bereitschaft fördern, in das Baudenkmal zu investieren, um auf diesem Weg zu seiner Erhaltung beizutragen. Der Umstand, dass vorliegend das Baudenkmal bereits im Erdgeschoss und in den vier Obergeschossen ohne Einschränkungen genutzt werden kann, belegt jedoch, dass in das Baudenkmal zu seiner Erhaltung bereits intensiv investiert wurde. Die Optimierung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit eines Baudenkmals genügt jedoch allein nicht, damit die für seine Nutzung aufgewandten Beträge auch bereits als erforderliche Aufwendungen im Sinn der Denkmalpflege angesehen werden können.

- 45 Soweit die Klägerin auf den Mietspiegel von 2015 n (a.a.O. S. 100) hinweist und daraus einen Abschlag bei der monatlichen Miete pro Quadratmeter ableiten will, ist zunächst festzustellen, dass dieser nicht gravierend ausfallen würde, weil die Raumhöhe nach den genehmigten Plänen deutlich über 2,70 m liegt. Zudem kann das Anwesen der Klägerin nach der denkmalgerechten Sanierung nicht als einfacher Altbau mit einem Baujahr vor 1949 eingestuft werden. Vielmehr weist der Beklagte zu Recht darauf hin, dass mit dem Dachgeschossausbau Miethöchstpreise erzielt werden können. Diese sind aber zur Erhaltung und Nutzung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf Dauer nicht erforderlich. Soweit das Erstgericht darauf verweist, dass erhebliche Sanierungsmaßnahmen zur Renovierung, Isolierung und Erhaltung von Dach und Dachstuhl erforderlich gewesen sind, führt dies nicht zur Bescheinigungsfähigkeit der Aufwendungen für den Dachgeschossausbau im Vordergebäude. Denn für die Erhaltung des Baudenkmals an sich sind solche nötigen Reparaturmaßnahmen am Dach auch aus denkmalpflegerischer Sicht erforderlich. Dies gilt jedoch nicht für den Ausbau von Dachgeschosswohnungen. Vorliegend wurden die Aufwendungen für die Reparaturmaßnahmen am Dach auch entsprechend bescheinigt.
- 46 Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1, § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO.
- 47 Die Entscheidung hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit der Kosten beruht auf § 167 VwGO i.V.m. § 708 Nr. 10 ZPO.

- 48 Gründe für die Zulassung der Revision nach § 132 Abs. 2 VwGO liegen nicht vor.

Rechtsmittelbelehrung

- 49 Nach § 133 VwGO kann die Nichtzulassung der Revision durch Beschwerde zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig angefochten werden. Die Beschwerde ist beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (in München Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 34 01 48, 80098 München; in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach) innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Beschwerde muss die angefochtene Entscheidung bezeichnen. In der Beschwerdebegründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.
- 50 Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Prozessbevollmächtigte zugelassen sind neben Rechtsanwälten und Rechtslehrern an den in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt nur die in § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen. Für die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Angelegenheiten (u.a. Verfahren mit Bezügen zu Dienst- und Arbeitsverhältnissen) sind auch die dort bezeichneten Organisationen und juristischen Personen als Bevollmächtigte zugelassen. Sie müssen in Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

52

Beschluss:

53

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf Euro festgesetzt (§§ 47, 52 Abs. 1 GKG).

54