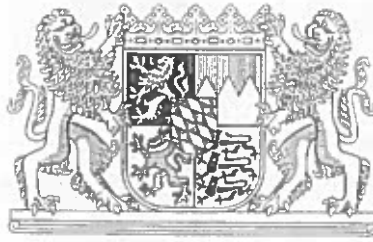


2 ZB 15.581
M 9 K 13.2893



Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

In der Verwaltungsstreitsache

- Klägerin -

gegen

Freistaat Bayern,

- Beklagter -

wegen

ESTG-Bescheinigung

hier: Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung 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
die Richterin am Verwaltungsgerichtshof .

ohne mündliche Verhandlung

am 13. Februar 2017

folgenden

Beschluss:

- I. Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.
- II. Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.
- III. Der Streitwert wird auf festgesetzt.

Gründe:

- 1 Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung nach §§ 124, 124a Abs. 4 VwGO hat keinen Erfolg, weil der geltend gemachte Zulassungsgrund des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO nicht vorliegt (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO).
- 2 1. Das Urteil des Verwaltungsgerichts begegnet keinen ernstlichen Zweifeln an seiner Richtigkeit (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Der Senat teilt die Auffassung des Erstgerichts, dass der Klägerin kein Anspruch auf die Erteilung der beantragten steuerrechtlichen Bescheinigung zusteht (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Die Klägerin hat keinen Anspruch auf eine Bescheinigung nach § 7i Abs. 2 Satz 1 EStG hinsichtlich der Kosten der Aufzugsanlage.
- 3 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 jeweils 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 Stel-

le 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.

- 4 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 fünf 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 Zulassungsverfahren 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 – BayVBl 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).
- 5 § 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).

- 6 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 – BayVBI 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 öffentlichrechtlichen 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.
- 7 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 herbeifüh-

ren 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 sechsgeschossige Gebäude 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; U.v. 21.12.2016 – 2 B 16.2107 – n.v.).

- 8 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 § 554a 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 Wohnungseigentümer 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).

- 9 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 der [...] 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.
- 10 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 der [...] 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 Zulassungsbeurteilung 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 100 Jahren abgestellt werden.

den, nur weil das betreffende Anwesen in den Jahren 1910 bis 1911 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.

11 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 der ... 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 ...

... 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 Münchner Bevölkerung ist damit nicht abzusehen.

12 Diese Entwicklung wird durch weitere Daten zur Demografie in ... bestätigt. Bekanntermaßen wurde ein Bevölkerungsstand von 1,5 Millionen in ... 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 1.542.860 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 6.910 der höchste in ... seit dem Jahr 1960 (vgl. Daten zur Demografie ...)

13 Der Bedarf an Wohnraum wird in ... weiter steigen. Die ... geht in ihrem Programm „Wohnen in ...“ (Woh-

nungsbauoffensive 2012 bis 2016) von einem Neubaubedarf von 7.000 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 Zulassungsverfahren 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

Baurecht für 3.500 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 25.000 Menschen geschaffen werden (vgl. Berichte im Münchner Merkur vom 21.12.2016 und vom 11.1.2017). Ferner soll im

das letzte große Baugebiet der Stadt entstehen, in dem bis zu 36.000 Menschen leben sollen. Zwischen

sowie der nordöstlichen Stadtgrenze soll ein fast 600 ha großes Neubaugebiet entstehen (vgl. Bericht im Münchner Merkur vom 28.7.2016). 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.

- 14 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.). Unbestritten befindet

sich das Anwesen der Klägerin nach dem Mietspiegel in guter Lage. Es handelt sich aber laut der Beschreibung der Gebäudetypen im Mietspiegel für

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 Ge-

bäude keine Aufzugsanlage zur Verfügung stünde. Mithin ist die Baumaßnahme weder zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal noch zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich.

- 15 Zudem war der Einbau des Aufzugs zur sinnvollen Nutzung des Baudenkmals deshalb nicht erforderlich, da er seinen Zweck nur unzureichend erfüllt. Der im Innenhof außen angebaute Aufzug erreicht lediglich die Zwischengeschosse des Treppenhauses, so dass die Bewohner weiterhin zur Erreichbarkeit ihrer Wohnungen einen Teil der Treppe nutzen müssen – eine halbe Etage mit ca. 10 Treppenstufen. Das Kellergeschoss wird durch den Aufzug ebenfalls nicht angefahren. Eine vollständige Barrierefreiheit wird somit durch den angebauten Aufzug nicht erreicht.
- 16 2. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO.
- 17 Die Streitwertfestsetzung folgt aus §§ 47, 52 Abs. 1 GKG.



Beglaubigt (§§ 56 Abs. 2 VwGO, 317 Abs. 1 S. 1 u. 2,
Abs. 2 ZPO)
München, 15.02.2017

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle