

Urteil Az. M 11 K 13.2078*

VG München

24. Oktober 2013

Tenor

- 1 I. Die Klage wird abgewiesen.
- 2 II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- 3 III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

- 4 Der Kläger begehrt die Erteilung einer steuerrechtlichen Bescheinigung nach Art. 25 DSchG i.V.m. §§7 i, 10 f, 11 b EStG betreffend Aufwendungen für Umbaumaßnahmen für ein Baudenkmal auf dem Grundstück FlNr. ..., Gemarkung ...
- 5 Der Kläger erwarb mit Kaufvertrag vom 19. Juli 2005 das Eigentum an dem Grundstück FlNr. ..., Gemarkung ... Die auf dem Grundstück stehende, im Jahr 1770 errichtete Hofstelle mit Wohnteil, Stall- und Scheunenteil ist in der Denkmalliste als Einzeldenkmal aufgeführt.
- 6 Mit Schreiben vom 28. März 2007 an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) nahm das Landratsamt ... (Landratsamt) zum geplanten Umbau des klägerischen Anwesens Stellung. Vorgesehen waren demnach ein Ausbau des Stalles, der Tenne und des Dachgeschosses zu acht Wohneinheiten sowie die Errichtung von zehn Stellplätzen. In Abstimmung u.a. mit einem Vertreter des BLfD wurde ausgeführt, die Planung sei bereits in der Vorentwurfsphase beraten worden. Die denkmalpflegerisch wichtigen Bauteile im ehemaligen Wirtschaftsteil, wie Zierbündwerk, tragende Konstruktion und Dachkonstruktion würden erhalten. Die geplante intensive Wohnnutzung werde aus Sicht der Denkmalpflege

*<http://openjur.de/u/668590.html> (= openJur 2014, 1092)

nicht begrüßt. Die Entscheidung dazu habe jedoch die Untere Bauaufsichtsbehörde zu treffen. Die Befensterung und die Balkone würden grundsätzlich hingenommen, der Balkon im Dachgeschoss an der Westseite wirke deplatziert und solle entfallen. Allerdings werde die Gestaltung der Fenster und der Balkone dem Baudenkmal nicht gerecht. Dazu sei die Planung zu überarbeiten und zu konkretisieren.

- 7 Mit Schreiben vom 26. April 2007 teilte das BLfD dem Landratsamt mit, die Planung für den Ausbau des Wirtschaftsteils sei gemäß den Ergebnissen der letzten Besprechung am Landratsamt nochmals überarbeitet worden. Die Fenster würden geteilt, der Balkon im Dachgeschoss entfalle, die Balkonbrüstung werde in Holz ausgeführt. Die aktuelle Planfassung könne deshalb wie vereinbart aus denkmalfachlicher Sicht hingenommen werden.
- 8 Unter dem ... Juni 2007 erteilte das Landratsamt dem Kläger eine Baugenehmigung für den Umbau des denkmalgeschützten Anwesens auf dem Grundstück FlNr. ..., Gemarkung ... Die Genehmigung beinhaltete den Ausbau des Stalles, der Tenne und des Dachgeschosses zu insgesamt acht Wohneinheiten sowie die Errichtung von zehn Stellplätzen.
- 9 Das BLfD bestätigte mit Schreiben vom 5. März 2010 gegenüber dem Kläger, dass dessen Anwesen ein Baudenkmal im Sinne von Art. 1 Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist. Die hieran durchgeführten Arbeiten, Sanierung, Umbau mit Rechnungen 2005 - 2008, die zu Aufwendungen von Euro 792.967,07 inkl. MwSt geführt hätten, seien im Sinne der §§7 i, 11 b und 10 f EStG nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich gewesen. Das Schreiben enthält folgenden - durch Fettdruck hervorgehobenen - Hinweis: „Sollten weitere Baumassnahmen für oben genanntes Gebäude/Gebäudeteil notwendig werden, so bedürfen diese einer erneuten Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.“
- 10 Mit Schreiben vom 25. November 2010 an das BLfD nahm das Landratsamt ... zu einem Bauantrag des Klägers Stellung. Darin heißt es, dass anlässlich einer Behördenbesprechung am 24. November 2010 im Landratsamt unter Beteiligung eines Vertreters des BLfD der Kläger mit seiner Planfertigerin vorgesprochen habe. Es sei ein Modell des Gebäudes auf Grundstück FlNr. ... vorgestellt worden, an dem zahlreiche Änderungen im Vergleich zur genehmigten Fassung vom Juni 2007 auffallen würden. Seitens des Landesamtes sei unmissverständlich dargelegt worden, dass bei der genehmigten Fassung die Kompromissbereitschaft in denkmalflegerischer Sicht bereits vollkommen ausgeschöpft worden sei und eine weitere Balkonvariante kategorisch abgelehnt werde. Des Weiteren sei der Kläger eingehend darauf hingewiesen worden, dass der Ausbau des ehemaligen Wirtschaftsteils zu Wohnnutzung in steuerrechtlicher Hinsicht nicht berücksichtigt werden könne.
- 11 Mit Schreiben seines damaligen Bevollmächtigten vom 31. Oktober 2012 beantragte

der Kläger eine erhöhte Abschreibung bei Baudenkmalern für die Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss Süd für Herstellungskosten von insgesamt Euro 154.455,67 brutto. Mit Schreiben vom 10. November 2012 legte der Kläger dem BLfD ein ausgefülltes Antragsformular für die Ausstellung einer Bescheinigung vor.

- 12 Mit Schreiben vom ... April 2013 teilte das BLfD dem Kläger u.a. mit, die nach §7 i Abs. 1 Satz 6 EStG notwendige vorherige, zum Einvernehmen mit dem BLfD führende Abstimmung für die beantragten Aufwendungen liege nicht vor. Diesbezüglich werde auch auf die Stellungnahme vom 25. November 2010 zur Behördenbesprechung vom 24. November 2010 im Landratsamt verwiesen. Das BLfD bedauere, dem Antrag in Höhe von Euro 154.455,67 für die Jahre 2010 und 2011 aus den vorgenannten Gründen nicht entsprechen zu können.
- 13 Am 3. Mai 2013 ließ der Kläger über seinen Bevollmächtigten Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München erheben. Er ließ sinngemäß beantragen,
- 14 den Beklagten unter Aufhebung des Bescheids vom ... April 2013 zu verpflichten, dem Kläger für die von ihm getätigten Aufwendungen in Höhe von Euro 154.455,67 für die Baumaßnahmen an der Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss Süd beim Baudenkmal auf dem Grundstück FlNr. ..., Gemarkung ..., eine Steuerbescheinigung gemäß §§7 i, 11 b und 10 f EStG auszustellen.
- 15 Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgetragen, die Möglichkeit der Renovierung und Wohnnutzung sowie die bei Erwerb des Grundstücks in Aussicht gestellten Steuerabschreibungen seien für den Kläger ein wesentlicher Grund für den Erwerb des Anwesens gewesen. Das BLfD sei von Anfang an in die Umbaumaßnahmen des Klägers für die Nutzung als Wohngebäude einbezogen gewesen. Der Kläger habe unter erheblichem Kostenaufwand alle alten Holzbalken erhalten und saniert, soweit dies möglich und aus statischen Gründen vertretbar gewesen sei. Lediglich, soweit Deckenbalken in der Wohnung Nr. 2 kontaminiert oder verfault gewesen seien, sei vor Ausführung der Baumaßnahme vor Ort mit dem Architekten des Klägers im Beisein von Vertretern des BLfD besprochen worden, dass die offensichtlich kontaminierten bzw. sichtbar verfaulten Balken auszutauschen seien. Dieser Vorgehensweise habe auch das BLfD zugestimmt. Es habe u.a. am 22. November 2006 eine Begehung im Baudenkmal mit einer Vertreterin des BLfD stattgefunden, bei der der Umfang der Baumaßnahme mit dem BLfD abgestimmt worden sei. Daneben hätten weitere Termine im Landratsamt mit Vertretern des BLfD zur Besprechung des Bauvorhabens stattgefunden. Die mit dem BLfD abgestimmten Arbeiten bei der Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss Süd seien allesamt nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal bzw. zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich gewesen. Das BLfD habe bereits für die Baumaßnahme zur Sanierung des bäuerlichen Wohnteils vollständig die Aufwendungen zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder seiner sinnvollen Nutzung anerkannt und einen entsprechenden Steuerbescheid am 5. März 2010 erteilt. Das BLfD habe auch im Rahmen eines Ortstermins am 14. Februar 2013 eine Steuerbescheinigung für die Sanierung

der Tenne zugesagt, da die Baumaßnahmen besonders dem Erhalt der Substanz dienen. Die vom BLfD in Bezug genommene Stellungnahme vom 25. November 2010 sei dem Kläger nicht bekannt und habe ihm auch auf Nachfrage nicht vorgelegt werden können.

- 16 Mit Schreiben vom 10. Juni 2013 beantragte das BLfD,
- 17 die Klage abzuweisen.
- 18 Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, der Kläger habe die hier in Rede stehenden, streitgegenständlichen Baumaßnahmen hinsichtlich des Einbaus einer weiteren Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss der Tenne des Baudenkmals in den Jahren 2010/2011 nicht nach Art und Umfang mit dem BLfD abgestimmt. Dass die Baumaßnahmen darüber hinaus auch nicht zur substantiellen Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu dessen sinnvoller Nutzung unter substantieller Wahrung der Denkmaleigenschaft tatsächlich erforderlich gewesen seien, brauche daher nicht abschließend erörtert bzw. entschieden zu werden. Der Kläger habe insoweit keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten einkommensteuerrechtlichen Grundlagenbescheinigung für die streitgegenständlichen Aufwendungen. Vorliegend habe der Kläger hinsichtlich der streitgegenständlichen Baumaßnahme vor Durchführung der Maßnahme kein Einvernehmen mit der allein zuständigen Grundlagenbescheinigungsbehörde BLfD erzielt. Unerheblich sei dabei, dass der Kläger irrtümlich meine, eine bloße Anzeige der Baumaßnahme vor deren Beginn hätte zur Herstellung der einkommensteuerrechtlichen Abstimmung genügt.
- 19 Mit Schriftsatz vom 16. Oktober 2013 vertiefte der Klägerbevollmächtigte die bisherige Klagebegründung. Weiter führte er aus, unzutreffend sei die Darstellung in der Stellungnahme vom 25. November 2010, wonach der Kläger eingehend auf die fehlende steuerliche Berücksichtigungsfähigkeit des Ausbaus des ehemaligen Wirtschaftsteils zur Wohnnutzung hingewiesen worden sei. Aus einem Protokoll von einem Ortstermin vom 14. Februar 2013 ergebe sich im Gegenteil, dass dem Kläger gerade eine Bescheinigung in Aussicht gestellt worden sei. Die vorherige Abstimmung mit dem BLfD sei kein Selbstzweck, sondern diene in erster Linie der Feststellung der Tatsachen, insbesondere des Zustandes des Bauwerks, an dem die Maßnahmen vorgenommen werden sollten, die notwendig seien, um die Erforderlichkeit der geplanten Maßnahmen im Einzelnen beurteilen zu können. Das Landratsamt sowie das BLfD seien vor Ausführung der Maßnahme über den Umfang der Arbeiten informiert gewesen und hätten die entscheidungserheblichen Planungsunterlagen erhalten. Dies ergebe sich auch aus der Darstellung in Beschlüssen des Bau- und Umweltausschusses des Marktes ... vom ... März 2007 und ... Mai 2007. Der Kläger habe einen kostenintensiven, überobligatorischen Aufwand betrieben, um Balken des Gebäudes zu sanieren. Er habe weiter zum Erhalt des Baudenkmals Rückbaumaßnahmen vorgenommen. Die durchgeführten Baumaßnahmen hätten der Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal gedient und seien allesamt erforderlich gewesen. Der Umbau

des Erdgeschosses zur Wohnung Nr. 2 sichere eine den heutigen Verhältnissen angepasste baulich und ökonomisch sinnvolle und auf lange Sicht mögliche Nutzung des Gebäudes. Eine anderweitige sinnvolle Nutzung des Gebäudes als durch den Ausbau der Wirtschaftseinheit als Wohnung habe nicht bestanden.

- 20 Mit einem weiteren, mit dem Datum 11. Juni 2013 (richtig wohl: 23. Oktober 2013) versehenen Schreiben vertiefte das BLfD die bisherigen Ausführungen. Insbesondere wurde auf neuere Rechtsprechung zur Frage der Abstimmung des BLfD mit dem jeweiligen Bauherren im Sinne von §7 i Abs. 1 Satz 6 EStG hingewiesen.
- 21 Das Gericht erhob Beweis über die baulichen und örtlichen Verhältnisse auf dem Grundstück FlNr. FlNr. ..., Gemarkung ... sowie in dessen Umgebung durch Einnahme eines Augenscheins, der am 24. Oktober 2013 stattfand. Hinsichtlich der dabei getroffenen Feststellungen wird auf die Niederschrift über den Augenschein verwiesen. In der sich daran anschließenden mündlichen Verhandlung wiederholten die Beteiligten die bereits schriftsätzlich gestellten Anträge.
- 22 Zu weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichtsakte sowie die vorgelegte Behördenakte Bezug genommen.

Gründe

- 23 Die zulässige Klage ist unbegründet. Dem Kläger steht der geltend gemachte Anspruch auf Erteilung einer Steuerbescheinigung entsprechend seinem Antrag vom 31. Oktober 2012 nicht zu; der ablehnende Bescheid des BLfD vom ... April 2013 ist daher rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht seinen Rechten (§113 Abs. 5 VwGO).
- 24 Die Voraussetzungen zur Erteilung der beantragten Steuerbescheinigung nach §7 i Abs. 2 Satz 1 EStG liegen hinsichtlich der geltend gemachten Aufwendungen für Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss Süd des Anwesens auf dem Grundstück FlNr. ..., Gemarkung ..., in den Jahren 2010 und 2011 nicht vor.
- 25 1. Die Baumaßnahmen sind nicht im Sinne von §7 i Abs. 1 Satz 6 EStG in Abstimmung mit dem BLfD durchgeführt worden.
- 26 Die vorherige Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde ist Voraussetzung für die Gewährung einer Steuervergünstigung (BFH, B.v. 8.9.2004 - XB 51/04 - juris). Die Abstimmung muss auf die konkrete Baumaßnahme bezogen stattfinden; eine generelle Absprache z.B. über künftig auszuführende Reparaturarbeiten erfüllt nicht den Begriff der Abstimmung. Die vorherige Abstimmung dient in erster Linie der Feststellung der Tatsachen, insbesondere des Zustandes des Bauwerks, an dem die Maßnahmen vorgenommen werden sollen, die notwendig sind,

um so die Erforderlichkeit der geplanten Maßnahmen im Einzelnen beurteilen zu können. Dem Steuerpflichtigen soll schon vor Beginn der Arbeiten klar sein, für welche der Maßnahmen im Einzelnen die Erforderlichkeit im Sinne von §7 i Abs. 1 Satz 1 EStG von der zuständigen Denkmalschutzbehörde bejaht wird. Vor Durchführung der Maßnahme ist jedenfalls die grundsätzliche Entscheidung über deren Charakter zu treffen. Im Übrigen ist die Art und Weise, in der die Abstimmung im Einzelnen zu erfolgen hat, nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls zu beurteilen (BayVGH, U.v. 20.6.2012 - 1 B 12.78 - NVwZ-RR 2012, 981).

- 27 Die Abstimmung erfordert dagegen nicht die Herstellung des Einvernehmens mit dem BLfD, wie der Beklagte annimmt. Zum einen widerspricht das Erfordernis eines Einvernehmens dem Wortlaut des §7 i Abs. 1 Satz 6 EStG, der lediglich eine Abstimmung vorsieht. Auch nach dem Sinn und Zweck der Regelung ist eine solche Abstimmung – welche die Feststellung des Zustandes des Bauwerks und anderer Tatsachen vor Durchführung der Maßnahmen bezweckt - bereits dann durchgeführt wurden, wenn der Bauherr die Art und den Umfang der geplanten Arbeiten mitteilt und das BLfD damit in die Lage versetzt, die Erforderlichkeit im Sinne von §7 i Abs. 1 Satz 1 EStG zu beurteilen. Falls das BLfD auf Grundlage dieser Informationen zu dem Ergebnis kommt, dass die Erforderlichkeit im Sinne von §7 i Abs. 1 Satz 1 EStG nicht bejaht werden kann, so kann der Bauherr nach Durchführung der Baumaßnahmen dennoch einen Antrag auf Erteilung einer Bescheinigung nach §7 i Abs. 2 Satz 1 EStG stellen und im Falle einer Antragsablehnung im Wege der Verpflichtungsklage einen Anspruch auf Erteilung der Bescheinigung geltend machen.
- 28 Vorliegend ist allerdings eine Abstimmung im Sinne von §7 i Abs. 1 Satz 6 EStG nicht durchgeführt worden. Zwar hat der Kläger im Vorfeld der Erteilung der Baugenehmigung vom ... Juni 2007 jedenfalls die Grundzüge der geplanten Baumaßnahmen mit dem BLfD abgestimmt. Die zuständige Mitarbeiterin des BLfD hat ausweislich der Aktenvermerke insbesondere vom 22. November 2006 und 28. März 2007 grundsätzliche Maßgaben für den späteren Einbau der Wohnungen im Wirtschaftsteil des Anwesens erteilt. Da die Art und Weise der Abstimmung mit dem BLfD einzelfallbezogen festzulegen ist, hätte zum damaligen Zeitpunkt der Eindruck entstehen können, dass eine weitere Abstimmung von Seiten des Landesamtes als nicht erforderlich angesehen wurde. Allerdings wurde auch die Bescheinigung vom ... März 2010 für Arbeiten in den Jahren 2005 bis 2008 an dem Wohnteil des Anwesens erteilt, die entsprechend abgestimmt worden waren, wie die genannten Aktenvermerke dokumentieren. Es war damit für den Kläger erkennbar, dass auch beim Umbau des Tennen- und Stallgebäudes – ungeachtet einer grundsätzlichen Vorabstimmung im Jahre 2007 - eine weitergehende Abstimmung der konkreten Umbaumaßnahmen erforderlich werden würde. Zudem wurde der Kläger in dem Bescheid vom ... März 2010 deutlich darauf hingewiesen, dass weitere Baumaßnahmen einer erneuten Abstimmung mit dem BLfD bedurften.

- 29 Der Kläger hat nicht substantiiert vorgetragen, dass er die in den Jahren 2010 und 2011 durchgeführten Arbeiten mit dem BLfD näher abgestimmt hätte. Insbesondere hat er offensichtlich dem Landesamt die im Einzelnen geplanten Arbeitsschritte und den Umfang der Arbeiten nicht z.B. mit konkreten Aufstellungen mitgeteilt. Der Klägerbevollmächtigte spricht allgemein von einer erfolgten Abstimmung der Arbeiten, erwähnt jedoch lediglich eine Begehung am 22. November 2006, eine Besprechung am 21. Februar 2007 sowie einen Ortstermin vom 14. Februar 2013. Dies deckt sich ungefähr mit dem Ablauf der Abstimmung, wie er sich aus der vorgelegten Behördenakte ergibt. Daraus sind u.a. die Ortseinsicht vom 22. November 2006 und eine Befassung des Landesamts im März und April 2007 ersichtlich. Es ist jedoch nicht erkennbar, dass das Landesamt nach Erteilung der Baugenehmigung vom ... Juni 2007 eine weitergehende Abstimmung der streitgegenständlichen Arbeiten durchgeführt hätte. Gemäß dem Schreiben des Landratsamtes vom 25. November 2010 wurden bei einer Besprechung mit dem Kläger und der Planerin am 24. November 2010 mögliche Änderungen gegenüber der in 2007 genehmigten Planung besprochen; eine Abstimmung in 2010 anstehender Arbeiten wird darin nicht erwähnt. Die angeblich im Rahmen eines Ortstermins am 14. Februar 2013 erfolgte nachträgliche Abstimmung wäre jedenfalls im vorliegenden Zusammenhang ohne Bedeutung. Die vom Kläger behauptete Abstimmung der Sanierung von Balken und des Rückbaus von in den 70er Jahren eingezogenen Decken dürfte ebenfalls bereits in den Jahren 2005 bis 2007 erfolgt sein. Der Klägerbevollmächtigte spricht auch in diesem Zusammenhang von einer Ortsbegehung wegen des Stallausbaus am 22. November 2006. Es könnte sich demnach auch um Maßnahmen handeln, die bereits Gegenstand der Bescheinigung vom ... März 2010 gewesen sind. Hierfür spricht auch, dass nach dem ursprünglichen Konzept Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen auch für einen Teil des Stalles für Oktober 2005 bis Ende Februar 2006 geplant waren (vgl. Schreiben von Dipl.-Ing. ... vom 19.10.2005, Bl. 29 der Behördenakte). Im Stallgebäude sollten in dieser ersten Bauphase der Einbau von Heizung und Pelletsbunker vorbereitet und im Dachstuhl Einbauten von 1970 – 1980 abgebrochen werden (vgl. Bl. 26 der Behördenakte).
- 30 2. Auch sind die streitgegenständlichen Baumaßnahmen nach Art und Umfang nicht zur Erhaltung des Gebäudes als Denkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich gewesen (§7 i Abs. 1 Satz 1 EStG).
- 31 Sinn und Zweck der Vorschrift des §7 i EStG ist die Förderung der Erhaltung und der Modernisierung kulturhistorisch wertvoller Gebäude (BVerwG, B.v. 18.7.2001 - 4 B 45/01 - BayVBl. 2002, 151). Vorliegend dient der Einbau einer Wohnung im Bereich des früheren Stalles offensichtlich nicht dazu, das Anwesen des Klägers als Baudenkmal zu erhalten. Vielmehr geht es bei der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten um eine wirtschaftlich optimierte Nutzung des Gebäudes.
- 32 Auf eine sinnvolle Nutzung des Baudenkmals im Sinne des §7 i EStG kön-

nen Baumaßnahmen bezogen sein, die die Bereitschaft fördern, in das Baudenkmal zu investieren, um auf diesem Weg zu seiner Erhaltung beizutragen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn in einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Wohnungen ausgestattet werden, um gehobenen Anforderungen zu genügen. Erforderlich sind die zur Nutzung des Denkmals eingesetzten Gelder nur dann, wenn sie aus denkmalschutzpflegerischer Sicht notwendig sind, weil anders eine sinnvolle Nutzung nicht sichergestellt werden kann. Nicht jede zweckmäßige Nutzung eines Denkmals ist zur sinnvollen Nutzung im vorgenannten Sinn erforderlich (BayVGH, B.v. 24.7.2009 - 21 ZB 08.3444 - juris RdNr. 5).

- 33 In der mündlichen Verhandlung am 24. Oktober 2013 hat der Vertreter des Beklagten überzeugend dargestellt, dass vorliegend eine sinnvolle Nutzung des Anwesens, die zu dessen Erhaltung beitragen würde, die Großräumigkeit sowohl unten im ehemaligen Stall als auch oben in der ehemaligen Tenne erhalten hätte. Möglich wäre dies z.B. durch die Schaffung eines Ateliers, von Gewerberäumen oder einer Wohnnutzung mit großzügigen Räumen. Durch die Schaffung u.a. der streitgegenständlichen Wohnung Nr. 2 ist dagegen eine kleinräumige Nutzung entstanden, verbunden mit der Schaffung zahlreicher neuer Fensteröffnungen. Diese Umbaumaßnahme ist mit dem historischen Erscheinungsbild des ehemaligen Stalles nicht vereinbar. Der gerichtliche Augenschein hat gezeigt, dass im Bereich der Wohnung Nr. 2 die vormalige Weite des Stallgebäudes nicht mehr vorstellbar ist. Dieser Bereich des Gebäudes mutet vielmehr wie eine moderne Wohnung in einem Mehrfamilienhaus an. Damit diene die Umbaumaßnahme nicht der Erhaltung des Denkmals, sondern hat vielmehr die Denkmaleigenschaft beeinträchtigt.
- 34 Im Übrigen ist anzumerken, dass ein Vertrauensschutz des Klägers in Bezug auf die besondere steuerliche Vergünstigung der Umbaumaßnahmen nicht ersichtlich ist. Schon das Exposé, das dem Kauf des Anwesens zu Grunde lag, nennt als Nutzungsbeispiele für den Stall- und Tennenbereich ein Atelier oder „Einbau von Wohnung“ in fachlicher Abstimmung mit dem BLfD. Diese Beispiele machten deutlich, dass es sich um eine großräumige Nachfolgenutzung des Stall- und Tennenbereiches handeln sollte. Auch ist kaum vorstellbar, dass die aktenkundige Bewertung des BLfD in Bezug auf den Umbau des Wirtschaftsteils, wonach „die geplante intensive Wohnnutzung [...] aus Sicht der Denkmalpflege nicht begrüßt“ werde (vgl. Schreiben des Landratsamts ... an das BLfD vom 28.3.2007, Bl. 56 der Behördenakte), dem Kläger verborgen geblieben sein könnte. Auch die vom Kläger selbst vorgelegte Niederschrift über eine öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses des Marktes ... vom ... Mai 2007 (Anlage K 12) gibt diese fachliche Bewertung des BLfD wieder. Es dürfte dem Kläger damit bereits zu diesem Zeitpunkt bewusst gewesen sein, dass das BLfD die geplante Umbaumaßnahme nicht als geeignet angesehen hat, zum Erhalt des Baudenkmal beizutragen. Ob der Kläger zudem in der Besprechung am 24. November 2010 – zu Anfang der Umbauarbeiten – explizit darauf hingewiesen wurde, dass diese Maßnahme nicht der besonderen steuerrechtlichen Absetzbarkeit unterliegt, kann dahin stehen.

- 35 Die Klage war daher mit der Kostenfolge des §154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf §167 VwGO i.V.m. §§708 ff. ZPO.
- 36 Beschluss
- 37 Der Streitwert wird auf EUR 30.891,13 festgesetzt (§52 Abs. 1 Gerichtskostengesetz -GKG-; vgl. BayVGH, U.v. 20.6.2012 – 1 B 12.78 – NVwZ-RR 2012, 981).