

# NIEDERSÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT



Az.: 1 LA 48/16  
3 A 94/14

## BESCHLUSS

In der Verwaltungsrechtssache

der Frau A.,  
A-Straße, A-Stadt,

Klägerin und  
Zulassungsantragstellerin,

Proz.-Bev.:  
Rechtsanwälte Dr. B.,  
B-Straße, B-Stadt, - -

g e g e n

den Landkreis Osnabrück - Abteilung Recht - vertreten durch den Landrat,  
Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück, - -

Beklagter und  
Zulassungsantragsgegner,

Streitgegenstand: Bescheinigung nach dem Einkommensteuergesetz für  
Denkmalschutzmaßnahmen  
- Antrag auf Zulassung der Berufung -

hat das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht - 1. Senat - am 10. Oktober 2016  
beschlossen:

Der Antrag, die Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Osnabrück - 3. Kammer (Einzelrichter) - vom 24. Februar 2016 zuzulassen, wird abgelehnt.

Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 318.505,20 € festgesetzt.

### **G r ü n d e :**

Der Beklagte bestreitet, dass die Klägerin die am (im Kern) denkmalgeschützten Gebäude C. Straße 22 in D. vorgenommenen Arbeiten im Sinne von § 7i Abs. 1 Satz 6 EStG mit ihm ausreichend abgestimmt habe. Das gelte namentlich im Hinblick auf den Anbau, die Farbgestaltung, das innere Treppenhaus sowie die Auswechslung von Fenstern und Türen.

Das fragliche Gebäude wurde im Jahre 1880 errichtet. Das Gebäude (E.) steht an der Nordseite der genannten Straße unweit des westlich davon gelegenen Schlosses (Amtsgericht). In den 1960-er Jahren wurde an seine Ostwange ein Anbau angefügt. Im Jahre 2004 stellte die Bezirksregierung Weser-Ems den Kern unter Denkmalschutz.

Mitte Juni 2004 trat ein Herr A. in Begleitung des Architekten F. mit dem Beklagten wegen eines geplanten Umbaus des Bestandes zu einem Altenpflegeheim in Kontakt. Nach dem Vermerk der Mitarbeiterin des Beklagten, Frau G., vom 19. Juni 2004 über das an Ort und Stelle geführte Gespräch (Bl. 015 BA001) sollte die Planung aus Denkmalgründen überarbeitet und dabei insbesondere folgendes erreicht werden: Das innere Treppenhaus solle erhalten bleiben. Die geplante Aufstockung des Anbaus aus den 1960-er Jahren solle sich als eigenständiger moderner Baukörper darstellen, ein Angleichen an den historischen Baukörper sei denkmalpflegerisch nicht wünschenswert. Die Kosten für diese Aufstockung könnten nicht nach § 7i EStG gefördert werden. Die Gestaltung des zum Schloss gerichteten Westgiebels (im Vordergrund des Fotos Bl. 001 der BA001) war ebenfalls Gegenstand der Erörterungen.

Nach weiteren Vorgesprächen erteilte der Beklagte der Klägerin die Baugenehmigung zum Umbau und Sanierung des E. s in 5 Wohnungen, Tagespflege und Pflegedienst nebst Tiefgarage. Der Bauschein vom 17. Juli 2009 (Bl. 068 BA001) enthielt auf Seiten 5/6 Nebenbestimmungen der Denkmalpflege, und zwar die Auflagen

1. Das konstruktive Gefüge des Gebäudes (Außenwände, Deckenbalken, Dachkonstruktion) ist im Bestand zu erhalten. Die Holzbalkendecken sind zu erhalten.
2. Die vorhandenen historischen Fenster sind zu erhalten und aufzuarbeiten (725). Sollte dies nicht möglich sein ist eine erneute Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde herzustellen.
3. Zu erneuernde Fenster sind in Holz herzustellen. Die Fenster sind entsprechend den historischen Fenstern auszuführen. Aufteilung, Profilierung und Anschlagsart sind anhand von Detailzeichnungen (Horizontal- und Vertikalschnitt M 1:1, Ansicht M 1:10) vor Auftragsvergabe mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
4. Entsprechendes gilt für zu erneuernde Türen und Tore.
5. Die innere Holzterrasse ist im Bestand zu erhalten und aufzuarbeiten.
6. Bei Neueindeckung des Daches sind naturrote - nicht engobierte - Tonhohl- bzw. Tonhohlfalzziegel zu verwenden.
7. Die Ortgänge sind mit Holzwindfedern abzuschließen.
8. Insgesamt sind die Arbeiten in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises B-Stadt durchzuführen.

sowie die Hinweise:

1. Das o.g. Gebäude erfüllt die Anforderungen an ein Baudenkmal im Sinne des § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.
2. Die Ausstellung einer Bescheinigung im Sinne der §§ 7i, 10 f u. a. EStG (steuerlich erhöhte Absetzbarkeit der Kosten) kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn die Arbeiten entsprechend der erteilten Genehmigung und in Abstimmung mit den Denkmalbehörden durchgeführt werden. Die anzuerkennenden Kosten müssen der Erhaltung und der sinnvollen Nutzung des Gebäudes als Baudenkmal dienen. Für die Kosten der Tiefgarage und der Erweiterungsbauten kann eine Bescheinigung nicht in Aussicht gestellt werden.

Unter dem 13. September 2012 (Bl. 137 BA001) stellte die Klägerin den Antrag, ihr für die am Gebäude C. Straße 22 (E.) in D. durchgeführten Arbeiten die hier streitige Bescheinigung nach § 7i EStG zu erteilen. Das lehnte der Beklagte nach Anhörung (Bl. 167 BA001) durch Bescheid vom 18. Oktober 2013 (Bl. 176 BA001) im Wesentlichen mit folgender Begründung ab: Die nach § 7i Abs. 1 Satz 6 EStG vorgeschriebene Abstimmung habe nicht stattgefunden. Im Mai 2004 habe die Klägerseite mit ihm zwar ein erstes Gespräch geführt. Die von der Klägerin durchgeführten Arbeiten entsprächen aber nicht den seinerzeit getroffenen Abmachungen und Abstimmungen. Im März 2011 sei das Gebäude bereits in weiten Teilen umgebaut und der in den 1960-er Jahren angefügte Anbau vollständig entfernt gewesen, ohne dass die Details mit ihr besprochen gewesen wären. Trotz der am 24. März 2011 getroffenen Absprache sei die Fassade nicht hell, sondern - was er aus denkmalpflegerischen Gründen ausdrücklich abgelehnt habe - rot gestrichen worden. Fenster und Türen seien trotz der denkmalpflegerischen Auflagen Nrn. 2 - 4 zum Bauschein vom 17. Juli 2009 ohne Abstimmung mit

ihm ausgetauscht worden. Die innere Holzterrappe sei der Auflage Nr. 5 zum genannten Bauschein zuwider nicht „im Bestand“ erhalten, sondern ausgebaut und verändert wieder eingebaut worden, ohne ihn zu beteiligen. Diese fehlenden Abstimmungen könnten nicht mit heilender Wirkung nachträglich Folge getroffen werden.

Die daraufhin mit dem Antrag,

den Bescheid des Beklagten vom 18. Oktober 2013 aufzuheben und die Einkommensteuerbescheinigung nach § 3 Abs. 2 des NDSchG entsprechend dem Antrag vom 13. September 2012 zu erteilen,

geführte Klage hat das Verwaltungsgericht mit der hier angegriffenen Entscheidung, auf deren Einzelheiten Bezug genommen wird, und im Wesentlichen folgender Begründung abgewiesen:

Es fehle bei mehreren Maßnahmen an der erforderlichen Abstimmung nach § 7i Abs. 1 Satz 6 EStG. Dach- und Deckenbalken habe die Klägerin ausgewechselt, ohne das mit dem Beklagten als Unterer Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Es möge zwar sein, dass diese Bauteile morsch und irreparabel gewesen seien. Das die Klägerin jedoch nicht der Pflicht enthoben, diese Maßnahmen zuvor mit dem Beklagten zu erörtern. Die Treppe sei der Auflage Nr. 5 zum Bauschein vom 17. Juli 2012 zuwider nicht vor Ort restauriert worden. Fenster und Zimmertüren habe die Klägerin ohne vorherige Absprache mit dem Beklagten ausgebaut und ersetzen lassen. Den Anbau habe sie vollständig abgerissen und ersetzt. Es treffe zwar zu, dass dieser nicht denkmalgeschützt gewesen sei. Auch insoweit sei aber eine Abstimmung erforderlich gewesen. Die Gebäudefarbe habe sie abweichend von den ausdrücklich geäußerten Wünschen der Unteren Denkmalschutzbehörde gewählt. Eine nachträgliche Abstimmung komme nicht in Betracht.

Hiergegen richtet sich der auf § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO gestützte Zulassungsantrag, dem der Beklagte entgegentreit.

Der Antrag hat keinen Erfolg.

Ernstliche Zweifel im Sinne des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO liegen vor, wenn es dem Zulassungsantragsteller gelingt, einen einzelnen tragenden Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Gegenargumenten so in Frage zu stellen (BVerfG, 2. Kammer des Ersten Senats, B. v. 23.6.2000 – 1 BvR 830/00 -, DVBl.

2000, 1458, 1459 = NVwZ 2000, 1163 = NdsVBl. 2000, 244), dass sich hierdurch etwas am Ergebnis der angegriffenen Entscheidung ändert; dieses entscheidet. Der Erfolg des Rechtsmittels muss nicht wahrscheinlicher sein als der Misserfolg (BVerfG, B. v. 3.3.2004 - 1 BvR 461/03 -, BVerfGE 110, 77 = UPR 2004, 305 = NJW 2004, 2510). Das Zulassungsverfahren soll nicht das Berufungsverfahren vorwegnehmen (BVerfG, 3. Kammer des Ersten Senats, B. v. 21.1.2009 - 1 BvR 2524/06 -, NVwZ 2009, 515 = UPR 2009, 182 = JZ 2009, 850).

Das darzutun ist der Klägerin nicht gelungen. Weder trifft ihre Annahme zu, § 7i Abs. 1 Satz 6 EStG sei weit zu handhaben, noch kann sie mit ihren Angriffen auf die Würdigung der einzelnen Teilbaumaßnahmen ernstliche Zweifel wecken.

§ 7i Abs. 1 Satz 1 EStG ermöglicht es bei einem im Inland belegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 EStG im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, absetzen. Wann eine sinnvolle Nutzung nur anzunehmen ist, wird in Satz 2 der Vorschrift erläutert. Der hier besonders bedeutsame Satz 6 der Vorschrift ordnet an, dass die Baumaßnahmen in Abstimmung mit der in § 7i Absatz 2 EStG bezeichneten Stelle durchgeführt worden sein müssen.

Daraus folgt: Es reicht nicht aus, dass die zum Rechtsstreit führenden Baumaßnahmen zur Erhaltung des Baudenkmals oder seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Die Bescheinigung nach § 7i EStG kann vielmehr nur unter der weiteren Voraussetzung erteilt werden, dass der Denkmaleigentümer seine Baumaßnahmen mit der in § 7i Abs. 2 EStG genannten Behörde, hier also dem Beklagten zuvor abgestimmt hat (vgl. BVerwG, B. v. 8.7.2014 - 4 B 18.14 -, BRS 82 Nr. 214, JURIS-Rdnr. 10).

Sinn und Zweck sowie Anlass dieses Erfordernisses sind in der Rechtsprechung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts seit langem geklärt. In seiner unveröffentlichten Entscheidung vom 7. November 1996 - 6 L 5767/95 - hatte der seinerzeit mit öffentlichem Baurecht befasste 6. Senat des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts folgendes grundlegend und zusammenfassend ausgeführt:

Die Berufung ist im übrigen auch deshalb unbegründet, weil der Kläger keinen Anspruch auf Erteilung der Bescheinigung nach § 7i Abs. 2 Satz 1 EStG hat(te). Diese kann nur erteilt werden, wenn „die“, d. h. alle „Voraussetzungen des Abs. 1“ gegeben sind. § 7i Abs. 1 Satz 6 EStG fordert, daß die Baumaßnahme in Abstimmung mit der in Abs. 2 bezeichneten Stelle durchgeführt worden sein müssen. Schon aus dem Wortlaut ergibt sich, daß die Abstimmung der Durchführung vorangegangen sein muß und daß eine nachträgliche „Abstimmung“ in diesem Sinne nicht existieren kann. Der Senat hat dazu in seinem Urteil vom 28. November 1994 - 6 L 4817/92 - ausgeführt:

„Abstimmung i.S. der §§ 82i und k EStDV“ (das ist die Vorgängerbestimmung des § 7i EStG insoweit gleichen Inhalts) „bedeutet eine gemeinsame, bei Bedarf ins Detail gehende Erörterung der durch die geplanten Maßnahmen betroffenen denkmalpflegerischen Belange, also des öffentlichen Interesses an der Erhaltung des Denkmals einerseits und der diesen Belangen oft zuwiderlaufenden Interessen des Bauherrn andererseits mit dem Ziel, zu einem einvernehmlichen Ergebnis über die zu treffenden Maßnahmen zu kommen (OVG Lüneburg, Urt. v. 01.06.1990 - 1 OVG A 96/88 - u. v. 29.07.1992 - 1 L 22/91 -). ... Dazu genügt auch die Erteilung der beantragten Baugenehmigung nicht. Insoweit ist der gesetzliche Wortlaut eindeutig. Indem er die Bescheinigung von einer vorherigen Abstimmung erforderlich (gemeint offenbar: abhängig) macht, verfolgt er den Zweck, nur demjenigen den besonderen Vorteil einer Steuervergünstigung zukommen zu lassen, der der Denkmalschutzbehörde durch eine frühzeitige Erörterung die Möglichkeit gibt, die denkmalpflegerischen Belange wirksam zur Geltung zu bringen (OVG Lüneburg, Urt. v. 29.07.1992 - 1 L 22/91 -). Deshalb können auch alle Erklärungen des Beklagten nach Abschluß der Modernisierungsmaßnahmen die im Detail unumgängliche vorherige Abstimmung nicht nachträglich ersetzen oder vervollständigen.“

Diese Ausführungen werden durch das Berufungsvorbringen in ihrer Richtigkeit nicht erschüttert. Auf dieses ist lediglich auszuführen: Die Gewährung einer Steuervergünstigung ist nicht selbstverständlich. Die Denkmaleigenschaft allein reicht nicht aus. Die besondere Höhe der absetzbaren Kosten (sie erreichen insgesamt 100%, § 7i Abs. 1 Satz 1 EStG) rechtfertigt sich vielmehr nur als Gegenleistung. Der Bauherr soll der Denkmalschutzbehörde ermöglichen, Einfluß auf die Durchführung der von ihm beabsichtigten Maßnahmen zu nehmen. So soll diese u.a. Gelegenheit erhalten zu verhindern, daß möglicherweise Zustände hergestellt werden, die hernach zeit- und kostenintensiv wieder rückgängig gemacht werden müßten. Der Eigentümer eines denkmalgeschützten Gebäudes „geht von diesem goldenen Zügel“, wenn er allein nach eigenem Ratschluß solche Maßnahmen durchführt. In einem solchen Fall entfällt jeglicher Grund, ihm über die sonstigen gesetzlichen Abschreibungsmöglichkeiten (§ 7 Abs. 4 und 5 EStG) hinaus Steuervergünstigungen einzuräumen. Wie notwendig eine solche vorherige Abstimmung ist, zeigt gerade die Absicht des Klägers die Treppenhausfenster erneut auszuwechseln (vgl. Schriftsatz ...). So häufig wiederholte Baumaßnahmen tun einem Gebäude nicht gut. Für ältere, denkmalgeschützte gilt das erst recht. Auch dieses zu verhindern ist Aufgabe des Tatbestandsmerkmals, nur nach vorheriger Abstimmung durchgeführte Vorhaben begründeten einen Anspruch auf weitere Steuervergünstigungen.

Das heißt: Entgegen der Annahme der Klägerin setzt § 7i EStG voraus, dass jedes denkmalrelevante Detail mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt wird. Dies folgt schon aus dem Einkommenssteuergesetz. Der denkmalschutzrechtlichen Auflage Nr. 8 zum Bauschein des Beklagten vom 17. Juli 2009 hätte es mithin nicht bedurft. Damit wies der Beklagte lediglich auf die geltende Rechtslage hin.

Diese Abstimmung mag zwar grundsätzlich auch generell, d. h. mehrere Einzelmaßnahmen oder ein größeres Bauvorhaben umfassend durchgeführt werden können (vgl. zum Folgenden insbes. BayVGH, B. v. 3.12.2008 - 15 ZB 08.727 -, BayVBl. 2009, 473 = NVwZ 2009, 1053 = BRS 73 Nr. 210, JURIS-Rdnrn. 8f.). Den Erfordernissen des § 7i Abs. 1 Satz 6 EStG genügt eine solche Generalabsprache aber nur dann, wenn dabei wirklich alle denkmalrelevanten Details so detailliert abgesprochen werden, dass eine neuerliche Konsultation der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht mehr erforderlich wird. Diesem Gesichtspunkt kommt deshalb besondere Bedeutung zu, weil schon bei „normalen“ Bauvorhaben Überraschungen nie ausgeschlossen sind, welche Umplanungen mehr oder minder großen Ausmaßes erforderlich machen. Bei Denkmälern tritt das schon deshalb besonders häufig auf, weil diese in aller Regel älteren Datums sind und für sie verbreitet keine Bauunterlagen existieren, welche eine wirklich detaillierte, d. h. gerade die denkmalrelevanten Umstände vollständig berücksichtigende Planung ermöglichen würden. Das Vorbringen der Klägerin unterstreicht diese Annahme. Diese hatte in der Klagebegründung vom 24. Februar 2014 geltend gemacht, erst bei Durchführung der Baumaßnahme bemerkt zu haben, wie morsch die Fenster gewesen seien.

Unter diesen Vorzeichen kann eine General-Absprache das Abstimmungserfordernis des § 7i Abs. 1 Satz 6 EStG mithin nur dann erfüllen, wenn sie alle Imponderabilien erfasst und für den Fall des Falles konkret Alternativlösungen bestimmt, welche die Untere Denkmalschutzbehörde auch gutheißt. Fundament all dessen kann nur eine Untersuchung des Denkmals sein, welche sogar versteckte, aber entscheidende Baumängel erfasst und der Unteren Denkmalbehörde einschließlich der für den Fall ihrer Aufdeckung möglichen/erforderlichen Ausweichmaßnahmen mitteilt.

Zudem gilt die Faustformel: Je länger die Absprache zurückliegt, desto unwahrscheinlicher ist, dass wirklich alle Details vorab und vollständig erfasst worden sind; denn ein Denkmal „wird nicht besser.“

Zu all dem hinzukommen muss im Hinblick auf § 7i Abs. 1 Satz 6 EStG, dass sich der Denkmaleigentümer während der Bauphase an diese Absprache(n) auch vollständig gehalten hat.

Danach kann von einer Erfüllung des in § 7i Absatz 1 Satz 6 EStG enthaltenen Abstimmungsgebots hier keine Rede sein. Entgegen der Annahme der Klägerin kann die Unterredung, welche ihr Architekt mit dem damaligen Eigentümer im Juni 2004 anläss-

lich einer Ortsbesichtigung mit der Sachbearbeiterin des Beklagten hatte, aus mehreren Gründen die vorstehend entwickelten Anforderungen an eine vorgezogene General-Abstimmung nicht erfüllen. Das Objekt war seinerzeit noch nicht in einer Weise untersucht gewesen, welche Vorkehrungen für die immer wieder erforderlich werdenden Planungen und Planänderungen hätten treffen können. Anderenfalls hätte es zu der von der Klägerin beklagten Einschätzung der Qualität von Fenstern und Türen nicht kommen können. Am Ende der Ortsbesichtigung stand nach dem Vermerk der Mitarbeiterin G. vom 19. Juni 2004 (Bl. 015 BA001) sogar die Aufforderung an die Klägerseite, die Pläne zu überarbeiten. Prüffähige Pläne als notwendige Grundlage für eine „General-Abstimmung“ im vorstehend genannten Sinne gab es mithin gerade noch nicht.

Zudem und vor allem hat sich die Klägerin bei Ausnutzung der Baugenehmigung vom 17. Juli 2009 nicht im mindesten an die seinerzeit getroffenen Absprachen gehalten. Schon die vier grundlegenden Mängel, welche die nach wie vor mit Denkmalschutz befasste Mitarbeiterin des Beklagten G. in ihren Vermerk vom 16. August 2012 (Bl. 121f. BA001) aufgelistet hatte, schließen die Annahme ausreichender Abstimmung aus: Nicht abgestimmte Abweichung von der Gestaltung des Anbaus, der Fenster und Türen sowie des Außenanstrichs.

Entgegen der in der Zulassungsantragsbegründung vertretenen Annahme der Klägerin schließt schon die Gestaltung des völlig neu aufgemauerten Anbaus aus den 1960-er Jahren die Erteilung der begehrten Bescheinigung aus. Es trifft zwar zu, dass Kosten für die Erneuerung oder eine Umgestaltung des Anbaus an der Denkmalostseite nicht in die Bescheinigung nach § 7i EStG einfließen dürfen. Denn nicht einmal die Klägerin macht geltend, das sei im Sinne des § 7i Abs. 1 Satz 1 EStG zur sinnvollen Nutzung des Denkmals erforderlich gewesen. Das ändert aber nichts an der Denkmalrelevanz dieses Anbaus. Die Mitarbeiterin G. hatte im Juni 2004 zu Recht im Interesse fortdauernder Erkennbarkeit des Denkmals unmissverständlich deutlich gemacht, Änderungen an der Gestaltung des Anbaus müssten in eigenständiger, moderner Formensprache ausgeführt werden. Ein Angleichen an den historischen Baukörper sei baudenkmalpflegerisch nicht erwünscht. Denn dies verunklart die Konturen des Denkmals und erweckt zu Unrecht den Eindruck, das 1880 errichtete Denkmal habe auch den Anbau umfasst. Just das hat die Klägerin aber bewirkt. Die unmittelbare Umgebung wirkt sich auf ein Denkmal besonders aus. Dementsprechend wird der Denkmalwert des Hubertusheimes in besonderer Weise durch die Erscheinungsform unmittelbar angefügter



Bauten beeinflusst. Es besteht daher gerade im Hinblick auf den oben herausgestellten Zweck des § 7i Abs. 1 Satz 6 EStG in Konkurrenz zu den Nutzungswünschen des Bauherrn die Belange des Denkmalschutzes ausreichend wahren zu können, gerade kein Anlass, ausgerechnet demjenigen eine § 7 Abs. 4 EStG nach Zeitabschnitten und Förderungs-Prozentsatz deutlich überflügelnde Sonderabschreibung nach § 7i EStG zuzubilligen, der im Zuge der streitigen Baumaßnahme das Erscheinungsbild des Denkmals schädigt statt es zu fördern oder zumindest im Wesentlichen unangetastet zu lassen. Die Gestaltung des Anbaus spielt hier daher wegen Nähe und Massivität sogar eine herausragende, die Versagung der begehrten Bescheinigung für sich allein rechtfertigende Rolle.

Die Abstimmungspflicht folgte mithin unmittelbar aus § 7i EStG und nicht erst aus der Nebenbestimmung Nr. 8 zum Bauschein vom 17. Juli 2009. Die Unterredung vom Juni 2004 hatte zudem rund 5 Jahre vor Erteilung des Bauscheins stattgefunden. Die Hinweise, welche der Beklagte bei dieser Gelegenheit gegeben hatte, sind allerdings bei der Frage zu beachten und von Einfluss, ob und in welchem Umfang die Klägerin ihre Bauausführung mit dem Beklagten hätte abstimmen müssen.

Wäre der Anbau komplett entfernt und nicht wieder ersetzt worden, wäre das im Hinblick auf § 7i EStG unter Umständen irrelevant gewesen. Doch das hat die Klägerin nicht getan. Sie hatte ihn vielmehr vollständig abreißen (vgl. Bilder Bl. 082 und 084 BA001) und vollständig neu wieder aufbauen lassen (zum Ist-Zustand schon im September 2012 vgl. Bilder Bl. 110 BA001). Das geschah gerade nicht in einer eigenständigen Formensprache, sondern in bewusster Angleichung an und Fortsetzung der Gestaltungsmerkmale, deretwegen das Kerngebäude 2004 unter Denkmalschutz gestellt worden war (vgl. dazu die Denkmalkarte Bl. 002 BA001). Danach wird das 1880 errichtete (und seither sicherlich veränderte; vgl. Bilder Bl. 003 und 012/013 BA001) Gebäude neben der Betonung der Ecken (historisch durch Pilaster bewirkt) vor allem durch die umlaufenden stark profilierten Gesimse gekennzeichnet. Nicht nur dieses stilbildende Element nimmt der Anbau ersichtlich und augenfällig auf. Er suggeriert eine vermeintlich bruchlose Fortsetzung des denkmalgeschützten Kerns außerdem durch die einheitliche, zudem für sich auch abredewidrig (s. u.) eingesetzte Kolorierung (rot) sowie Anordnung und Gestaltung der Fenster. Gerade weil die Klägerin auch diese einheitlich gestaltet hat, ist der Kern, d. h. das wirklich nur geschützte Denkmal aus der nun einmal entstandenen Einheit nicht/kaum mehr optisch herauszuschälen.

Es mag sein, dass dies den Umgebungsschutz nicht missachtet, den § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG im Blick hat. Das Abstimmungserfordernis des § 7i Abs. 1 Satz 6 EStG geht aber darüber hinaus. Es legt - wie es der 6. Senat des Nds. Oberverwaltungsgerichts in der oben zitierten Entscheidung plastisch ausgedrückt hat - dem Eigentümer einen goldenen Zügel an. Er wird dafür durch deutlich erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten belohnt. Denkmalschutzrechtlich mag es zulässig sein, wie geschehen vom Zügel zu gehen. Doch ein Anlass, das durch erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten zu honorieren, besteht schon deshalb nicht mehr.

Es kommt hinzu, dass die Klägerin weitere denkmalrelevante Details wie Türen und Fenster nicht in Abstimmung mit dem Beklagten als Unterer Denkmalschutzbehörde gestaltet hatte. Die Darstellung auf Seite 3 der Zulassungsantragsbegründungsschrift vom 2. Mai 2016 ist zumindest schief. In der Klagebegründungsschrift vom 24. Februar 2014 (Bl. 26 f. GA) hatte die Klägerin immerhin eingeräumt, diese Gebäudeteile ohne jede Abstimmung mit dem Beklagten komplett ersetzt zu haben. Es mag sein, dass sie sich dabei an jeweils einem i. E. als besonders denkmalgerecht erhaltenen Exemplar orientiert und dieses zwecks Vergleich bei ihrem Architekten F. eingelagert hatte. Das ändert aber nichts daran, dass diese ohne jede Abstimmung geschah, die in den Verwaltungsakten des Beklagten einen Niederschlag gefunden und diesem Gelegenheit gegeben hätte zu beurteilen, ob wirklich die älteste und denkmalgerechteste Vorlage gewählt und dann auch umgesetzt worden war. Der Beklagte hatte in den denkmalrechtlich-rechtlichen Auflagen Nrn. 2 bis 4 zum Bauschein vom 17. Juli 2009 (Bl. 068 <072f.> BA001) unmissverständlich verdeutlicht, vorrangiges Ziel habe die Erhaltung der Fenster zu sein. Ihre Auswechslung sei nach Anschlagsart, Material und Aufteilung vor Auftragserteilung mit ihr abzustimmen. Nichts davon hat die Klägerin getan. Die für historische Fenster charakteristischen, an den schließenden Flügel vertikal anzubringenden Ruderstangen, welche beide Fensterflügel mit oben und unten angebrachtem Drittelrund bei Schließen des häufig verzierten Mittelriegels absperren, wurden konsequent entfernt. Die Klägerin hatte dem Beklagten keine Gelegenheit gegeben zu prüfen, ob diese wirklich irreparabel geschädigt waren. Weil im Denkmalkern und dem Anbau gleichermaßen die Fenster bemerkenswert einheitlich als mit einer Hand zu bedienen ausgestaltet worden sind, liegt zumindest der Verdacht nahe, insoweit habe bei der Klägerin nicht der Gesichtspunkt möglicherweise erhaltungswürdiger Details im Vordergrund gestanden. Dies nachprüfen zu können, ist ein Teil des Anliegens, dem § 7i Abs. 1 Satz 6 EStG dient.

Die Gebäudeaußenfarbe wurde schließlich ebenfalls abredewidrig nicht nur auf Alt- und Neubestand gleichermaßen aufgebracht, sondern mit rot abweichend vom ausdrücklichen Willen der Unteren Denkmalschutzbehörde gewählt. In der Besprechung vom 24. März 2011 mit dem Architekten der Klägerin, Herrn F. (Vermerk vom 18.4.2011, Bl. 085 f. BA001) war diesem unmissverständlich mitgeteilt worden, „dass hier ein heller Anstrich wie auch auf den historischen Fotos zu erkennen ist anhand von Farbproben mit der Denkmalbehörde abzustimmen ist. Ein roter Anstrich des Gebäudes wäre falsch und entspricht nicht der bauzeitlichen gestalterischen Absicht.“ Genau diesen roten Anstrich aber hat die Klägerin gewählt. Auch diese Maßnahme, welche das Erscheinungsbild des Denkmals in mehrfacher Hinsicht entscheidend prägt - Abkehr vom historischen Erscheinungsbild (vgl. Fotos Bl. 001 und 012 BA001) sowie Einbeziehung des Anbaus als vermeintlich auch zum Denkmal gehörig - ist geeignet, für sich allein die Erteilung der Bescheinigung auszuschließen. Denn damit wird ein Kernanliegen des Denkmalschutzes betroffen.

Eine nachträgliche Abstimmung mit Heilungswirkung lässt das Gesetz nach seinem eindeutigen Wortlaut nicht zu. Sie wurde zudem nicht vorgenommen. Sollten sich die von der Klägerin behaupteten Unmöglichkeiten, Vorhandenes und Denkmalrelevantes mit zumutbarem Aufwand zu erhalten, erst bei Durchführung der Bauarbeiten herausgestellt haben, gereichte das nicht zu ihrem Vorteil. Das gilt erstens gerade deshalb, weil sie sich auf eine schon im Jahre 2004 getroffene Abrede beruft; deren Schutzwirkungen könnte sie nach den obigen Ausführungen nur reklamieren, wenn sie rechtzeitig den Zustand des Denkmals eruiert haben würde. Zweitens hätte sie jedenfalls gleich nach Feststellung des jeweils behaupteten Übelstandes den Beklagten zwecks zumindest zeitgleicher Abstimmung kontaktieren müssen.

Die FehlAbstimmungen in Gebäudefarbe und Herstellung eines komplett neuen Anbaus rechtfertigen jeder für sich, in der Zusammenschau zudem alle vier Zuwiderhandlungen die Versagung der begehrten Bescheinigung. In seiner Entscheidung vom 28. November 1994 (- 6 L 4817/92 -, BerDenkmalpflege 1995, 43) hatte der 6. Senat des Niedersächsischen Obergerichts unter Hinweis auf Entscheidungen des Nds. OVG vom 1. Juni 1990 - 1 OVG A 96/88 - und vom 19.7.1992 - 1 L 22/91 - dargelegt, die Abstimmung müsse auf alle Teilbaumaßnahmen bezogen sein; eine Teilabstimmung reiche nicht aus. Denn das könne dazu führen, dass sich die abgestimmten Maßnahmen wegen der nicht abgestimmten und der damit verbundenen Folgen für das Denkmal als wert- oder nutzlos oder zumindest als weniger nützlich erwie-

sen. Nur demjenigen stehe die besondere Steuervergünstigung zu, der der Denkmalbehörde durch eine frühzeitige Erörterung die Möglichkeit gegeben habe, die denkmalpflegerischen Belange wirksam zur Geltung zu bringen.

Das gilt auch hier. Mehrere denkmalrelevante Essentialia hatte die Klägerin entweder gar nicht mit dem Beklagten abgestimmt oder sogar Äußerungen und Forderungen der Unteren Denkmalschutzbehörde zuwider ausgeführt. Die Baugenehmigung vom 17. Juli 2009 hatte insoweit ausdrücklich Warn-Auflagen enthalten.

Auf die weitere Frage, ob die denkmalschutzrechtliche Auflage Nr. 5 zur Baugenehmigung vom 17. Juli 2009 den Ausbau der Treppe durch die Wendung „im Bestand zu erhalten“ wirklich ausschloss, kommt es damit ebenso wenig mehr an wie auf die, ob eine Abstimmung im Hinblick auf die Dach- und Geschossbalken erforderlich gewesen wäre.

Weitere Ausführungen zum Zulassungsantrag sind nicht veranlasst.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 154 Abs. 2 VwGO, 52 Abs. 1 GKG.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, §§ 68 Abs. 1 Satz 5 iVm. 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

Claus

Dr. Berner-Peschau

Dr. Tepperwien