OBERVERWALTUNGSGERICHT
FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

Verkündet am: 27. Juni 2013
Pieninck
VG-Beschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

2 A 2668/11
11 K 8655/10 Düsseldorf

In dem Verwaltungsrechtsstreit

der Katholische Kirchengemeinde S[illegible]

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [illegible]

g e g e n

den Kreis [illegible]

Beklagten,

Beigeladene: 1. Gemeinde [illegible]
2. Landschaftsverband Rheinland, [illegible]

[illegible]011,

Prozessbevollmächtigte zu 1.: [illegible]

wegen Erteilung einer Abbruchgenehmigung für ein Denkmal (St. Johannes Hospital,

hat der 2. Senat

auf die mündliche Verhandlung

vom 27. Juni 2013

durch

die Vorsitzende Richterin am Oberverwaltungsgericht Brauer,

den Richter am Oberverwaltungsgericht Roitzheim,

den Richter am Oberverwaltungsgericht Dr. Maske,

die ehrenamtliche Richterin Bartling, Hausfrau,

den ehrenamtlichen Richter Bleckmann, Bäckermeister,

auf die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Düsseldorf vom 20. Oktober 2011

für Recht erkannt:

Die Berufung wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils jeweils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

T a t b e s t a n d :

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung [illegible]. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans [illegible] der Beigeladenen zu 1), der für das Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche für „gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festsetzt.

Auf dem Grundstück befindet sich das 1891 bis 1893 errichtete ehemalige St. Johannes Hospital, das südlich an den Kirchplatz angrenzt. Das Gebäude wurde zunächst als Krankenhaus und seit den 1990er Jahren als Pflege- und Wohnheim für geistig behinderte Menschen genutzt. Es wurde mehrfach umgebaut bzw. durch Anbauten - vor allem den sog. Ostflügel - erweitert. Die Nutzung als Wohn- und Pflegeheim wurde im Jahre 2005 aufgegeben; seitdem steht das Gebäude leer. Durch einen Brand im Erdgeschoss am 11. Juni 2007 wurde das Gebäude beschädigt.

Durch Schreiben des Generalvikariats [illegible] vom 17. Oktober 2006 wurde der Klägerin seitens des Bistums [illegible] r empfohlen, die Liegenschaft zu verkaufen bzw. mit Hilfe von Fremdinvestoren zu vermarkten. Unter dem 19. März 2007 wurde von dem Generalvikariat eine gutachterliche Stellungnahme zum Wert der Liegenschaft abgegeben. Diese geht aufgrund eines erheblichen Instandhaltungsstaus von einem Investitionsbedarf von ca. 1,5 Millionen Euro (nur Erd- und Obergeschoss, Behebung Feuchtigkeitsschäden) bzw. von ca. 2,0 bis 2,5 Millionen Euro (Komplettsanierung vom Sockel- bis zum Dachgeschoss) aus. Unter Berücksichtigung des Investitionsaufwands ergebe sich ein negativer Gebäudewert. In der Folgezeit beschloss die Klägerin daraufhin, das Gebäude des ehemaligen St. Johannes Hospitals abzureißen und stattdessen ein Pfarrheim an gleicher Stelle zu errichten.

Mit (bestandskräftigem) Bescheid vom 2. Mai 2008 nahm die Beigeladene zu 1) das ehemalige St. Johannes Hospital in die Liste der Baudenkmäler auf. An der Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Gebäudes bestehe aus ortsgeschichtli-

chen, sozial- und kirchengeschichtlichen sowie architekturgeschichtlichen Gründen (als Beispiel eines kleinstädtischen Krankenhauses des ausgehenden 19. Jahrhunderts) ein öffentliches Interesse.

Unter dem 22. September 2009 beantragte die Klägerin die Erteilung einer baurechtlichen Abbruchgenehmigung für das ehemalige St. Johannes Hospital. Zur Begründung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung des Gebäudes ließ sie durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. ..... ein Marktwertgutachten vom 23. August 2010 - mit ergänzender Stellungnahme vom 7. Januar 2012 - erstellen.

Die Beigeladene zu 1) ließ ebenfalls sachverständige Stellungnahmen zur Wirtschaftlichkeit der Erhaltung des St. Johannes Hospitals erstellen. Es handelt sich um eine Stellungnahme der Architektin Dipl.-Ing vom 9. März 2010 sowie um ein Gutachten d GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vom 8. November 2010 (mit Ergänzung vom 17. Februar 2012).

Zudem lag der Beigeladenen zu 1) ein Nutzungskonzept der Steuerkanzlei Thissen vor, welche das Gebäude zusammen mit dem Bauunternehmer im Folgenden Bietergemeinschaft) in Erbpacht erwerben und in ein Mehrgenerationenhaus umbauen wollte. Dieses leitete die Steuerkanzlei der Klägerin unter dem 9. Juli 2010 als Kurzkonzept zu. Zuletzt unter dem 9. März 2012 teilte die Steuerkanzlei der Klägerin noch mit, es könne lediglich eine „übliche Erbpacht" gezahlt werden. Eine einmalige Zahlung wie auch die Übernahme von Abbruchkosten komme nicht in Betracht, weil in den vergangenen Jahren keine oder nur geringe substanzerhaltende Maßnahmen durchgeführt worden seien.

Unter dem 25. November 2010 lehnte der Beklagte die Erteilung der beantragten baurechtlichen Abbruchgenehmigung ab, nachdem die Beigeladene zu 1) als Untere Denkmalbehörde dem Abriss des ehemaligen Hospitals nicht zugestimmt hatte. Zudem habe die Klägerin die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Gebäudes nicht nachgewiesen.

Hiergegen hat die Klägerin am 10. Dezember 2010 Klage erhoben.

Zur Begründung hat sie im Wesentlichen vorgetragen: Das Marktwertgutachten vom 23. August 2010 bestätige, dass der Erhalt des St. Johannes Hospitals wirtschaftlich nicht rentabel sei. Der Kostenschätzung für die Sanierung des Gebäudes mit 1.242.000 Euro liege keine Luxussanierung zugrunde. Im Falle einer denkmalgerechten Sanierung seien die Kosten noch höher zu veranschlagen. Bei einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren ergebe sich demgegenüber lediglich ein Ertragswert von 885.000 Euro. Zu berücksichtigen sei darüber hinaus, dass für den Sanierungsaufwand Kapitalkosten von rund 550.000 Euro bei einem Darlehen mit 20-jähriger Laufzeit entstünden. Die Abrisskosten lägen demgegenüber nur bei 96.600 Euro. Da es sich bei dem Grundstück nicht um ein Investitionsobjekt handele, sei sie auch nicht verpflichtet, ausreichende Verkaufsbemühungen nachzuweisen. Vielmehr verfolge sie mit dem Ziel der Errichtung eines Pfarrheims auf dem Grundstück ein ideelles Interesse. Aus diesem Grund seien auch mögliche Steuervorteile eines privaten Investors bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht zu berücksichtigen. Das Gutachten der Architektin [redacted] sei nicht verwertbar, weil es die Perspektive eines renditeorientierten Investors einnehme. Fördermittel in relevanter Höhe seien laut Auskunft des Beigeladenen zu 2) bei der Sanierung des Gebäudes nicht zu erwarten. Das Angebot der Bietergemeinschaft [redacted] sei nicht ernsthaft, weil es nicht notariell beurkundet sei und keinen Kaufpreis nenne. Auch bleibe die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit eines Mehrgenerationenhauses unklar. Die Einwände der [redacted] GmbH seien ebenfalls nicht durchgreifend. Diese Wirtschaftsprüfungsgesellschaft habe weder die Immobilie in Augenschein genommen noch verfüge sie über eine ausreichende Sachkompetenz.

Die Klägerin hat beantragt,

> den Beklagten unter Aufhebung seines Bescheids vom 25. November 2010 zu verpflichten, die beantragte Abbruchgenehmigung für das Objekt ehemaliges St. Johannes Hospital, [redacted] zu erteilen.

Die Beklagte sowie die Beigeladenen haben jeweils beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung haben sie im Wesentlichen vorgetragen: Die Klägerin habe eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Gebäudes nicht nachgewiesen. Das eingereichte Gutachten sei unzureichend. Sowohl die vermietbare Fläche als auch der erzielbare Mietzins seien zu niedrig angesetzt. Die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten seien nicht beachtet worden. Die Ermittlung der Sanierungskosten durch den Gutachter sei nicht nachvollziehbar. Finanzierungskosten seien bei der Klägerin nicht anzunehmen, da diese über liquide Mittel verfüge. Mögliche Fördermittel dürften nicht gänzlich außer Betracht bleiben. Zudem habe die Klägerin sich nicht hinreichend um einen Verkauf des Gebäudes bemüht. Sie sei auf das Grundstück nicht angewiesen, denn es habe auch bislang nicht Pfarrzwecken gedient. Das Pfarrheim könne an anderer Stelle errichtet oder in das Denkmal integriert werden.

Mit Urteil vom 20. Oktober 2011 hat das Verwaltungsgericht die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen darauf abgestellt, die Klägerin habe nicht hinreichend dargetan, dass eine Veräußerung des Denkmals an einen Investor, der den konkreten ideellen Interessen der Klägerin an dem Grundstück gerecht werde, nicht möglich sei. So sehe etwa das Nutzungskonzept der Bietergemeinschaft eine Integration des Pfarrheims in den vorhandenen Gebäudebestand vor. Angesichts dieses Verhandlungsgebots wäre es der Klägerin zumutbar gewesen, Sondierungsgespräche mit möglichen Investoren aufzunehmen, um dann die Vereinbarkeit eines derart an sie herangetragenen Vorschlags mit ihren eigenen Vorstellungen näher zu prüfen. Die Klägerin habe solche Angebote allerdings von vornherein abgelehnt.

Mit Beschluss vom 13. September 2012 hat der Senat die Berufung der Klägerin zugelassen.

Im Hinblick auf die Erörterung der Tragfähigkeit des Marktwertgutachtens im Ortstermin des Berichterstatters des Senats am 20. Dezember 2012 hat die Klägerin durch den Sachverständigen zwei Wirtschaftlichkeitsgutachten sowie ein Sachwertgutachten (jeweils vom 3. April 2013) erstellen lassen. Die Gutachten gehen von zwei möglichen Nutzungsvarianten aus. Nach der Variante 1 soll das Pfarrheim soweit wie möglich in das denkmalgeschützte Hauptgebäude integriert werden. Da die erforderlichen Saalflächen des Pfarrheims aus statischen Gründen nicht im Hauptgebäude angesiedelt werden könnten, erfolge ein Abbruch des nicht denkmalwerten Ostflügels und die Errichtung des Saals auf der dann frei werdenden Grundstücksfläche. Der Saal solle durch einen Verbindungsgang zum Altbestand angebunden werden. Im Altbestand solle zusätzlich zu den Pfarrheimflächen im Ober- und Dachgeschoss betreutes Wohnen stattfinden. Im Erdgeschoss verbleibe noch etwas Platz für eine andere Nutzung, wie zum Beispiel einen „Eine-Welt-Laden". In der Variante 2 werde der nicht denkmalwerte Ostflügel abgebrochen und an dessen Stelle ein zweigeschossiges Pfarrheim errichtet. Dieses bleibe dann vollständig getrennt vom Altgebäude. Das Hauptgebäude könne separat im Wege der Erbpacht an einen Dritten vergeben werden. Als Nutzung des Hauptgebäudes sei wiederum betreutes Wohnen vorgesehen. Zur Wirtschaftlichkeit führt der Sachverständige n aus: Bei der Variante 1 ergebe sich ein Jahresmietertrag für das Ursprungsgebäude in Höhe von 51.858 Euro. Dem stünden nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten, Finanzierungskosten für den Sanierungsaufwand sowie eine Rückstellung für zukünftige Baukosten nebst Denkmalzuschlag und Zuschlag für Unvorhergesehenes gegenüber. Danach ergebe sich bei der Variante 1 ein jährliches Defizit (vor Berücksichtigung steuerlicher Vorteile) von 55.714 Euro. Bei der Variante 2 ergebe sich ein jährliches Defizit von 70.075 Euro. In beiden Varianten falle das Defizit noch deutlich höher aus, wenn man auf einen Vergleich des Ertragswerts mit den Sanierungskosten abstelle. Bei einer solchen Betrachtungsweise würden sich bei der Variante 1 ein (Gesamt-)Defizit von 1.233.000 Euro und bei der Variante 2 von 1.331.000 Euro ergeben.

Zur Begründung ihrer Berufung trägt die Klägerin darüber hinaus im Wesentlichen vor:

Die Bietergemeinschaft " " habe lediglich einen Nutzungsvorschlag unterbreitet; von einem ernsthaften Kaufangebot könne dagegen nicht die Rede sein. Zudem sei eine vollständige Veräußerung des Denkmals nebst Grundstücksflächen nicht zumutbar. Dem stehe ihr ideelles Interesse an der Nutzung des Grundstücks durch Errichtung eines Pfarrheims entgegen. Im Übrigen wäre, wie sich aus den vorliegenden Gutachten ergebe, eine Sanierung des Denkmals auch für einen potentiellen Erwerber unwirtschaftlich. Dementsprechend sei eine Veräußerung an einen Investor unrealistisch. Dies gelte auch unter Berücksichtigung etwaiger Steuervorteile.

In Bezug auf die aktualisierten Wirtschaftlichkeitsberechnungen sei dazu zu sagen: In der Variante 1 ergäben sich keine Steuervorteile, da sich dieses Nutzungsmodell in einem ertragssteuerrechtlich irrelevanten Bereich bewege. Bei der Variante 2 ergebe sich unter Zugrundelegung einer maximalen Gesamtertragssteuerlast von 48,09 % eine jährliche Steuerentlastung im zwölfjährigen Betrachtungszeitraum in Höhe von 97.577,93 Euro. Diese Betrachtung berücksichtige allerdings einzig und allein die steuerliche Entlastung unter Einbeziehung der erhöhten Abschreibungen für Abnutzung. Unberücksichtigt bleibe der in der steuerlichen Abschreibung sich widerspiegelnde tatsächliche Wertverzehr und Wertverlust einer Immobilie..Es sei deshalb auch der tatsächliche Wertverlust, also eine Abschreibung auf die Sanierungskosten, in die Berechnung einzustellen. Ausgehend von dem Regelabschreibungssatz in Höhe von 2 % der Sanierungskosten (1.836.000 Euro) belaufe sich der Wertverlust auf 37.260 Euro jährlich. Rechne man diesen Verlust zu dem von dem Sachverständigen Jahn für die Variante 2 bereits ermittelten Verlust von 70.075 Euro hinzu, ergebe sich ein Jahresfehlbetrag von 107.335 Euro. Dem stünden laut den vorstehend geschilderten steuerlichen Annahmen - jeweils das best-case-Szenario für den Investor unterstellt - eine Steuerersparnis in Höhe von 97.577,93 Euro gegenüber. Das jährliche Minus betrage danach 9.757,07 Euro. Selbst unter Zugrundelegung einer ganzen Reihe von für sie, die Klägerin, ungünstigen und in ihrer Summation völlig unrealistischen Annahmen (vollständige Anerkennung des Sanierungsaufwands als steuerlich begünstigt, natürliche Person als Investor, Spitzensteuersatz inklusive hinreichender positiver Einkünfte aus anderen Quellen) bleibe damit ein De-

fizit. Zuschüsse für die beiden Varianten seien bislang mangels entsprechender Zusage nicht zu berücksichtigen.

Die aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnung lege nicht eine Abschreibung der Sanierungskosten über die übliche Restnutzungsdauer des Gebäudes, sondern nur die Finanzierungskosten für die Sanierung zugrunde. Dieser Ansatz, der in der obergerichtlichen Rechtsprechung anderer Bundesländer vertreten werde, sei der bisherigen Rechtsprechung des erkennenden Gerichts nicht zu entnehmen. Danach seien vielmehr alle negativen Posten, zu denen auch die Sanierungskosten gezählt würden, in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzustellen. Das sei im Übrigen der einzig realistische Ansatz, da von einer dauerhaften, also unendlich laufenden einhundertprozentigen Finanzierung nicht ausgegangen werden könne. Eine solche sei am Markt nicht zu erhalten. Dies gelte erst recht für ein Denkmal, dessen Ertragswert deutlich unter dem Sanierungsaufwand liege. Zudem bedürfe auch ein Baudenkmal zur Sicherstellung seiner weiteren Nutzbarkeit fortlaufend der Instandhaltung und nach Ablauf einer üblichen Nutzungsdauer einer vollständigen neuen Sanierung. Auch dies bleibe außen vor, wenn auf eine Einmalsanierung mit fortlaufender einhundertprozentiger Finanzierung abgestellt werde: Gleiches gelte für die Tilgung des Darlehens. Zudem sei es nicht haltbar, auf einen Zwölfjahreszeitraum bei der Bemessung der Wirtschaftlichkeit abzustellen. Denn nur in diesen zwölf Jahren habe der Denkmaleigentümer die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten des § 7 i EStG. Ab dem dreizehnten Jahr entstehe deshalb eine deutliche Lücke in der Wirtschaftlichkeit.

Hinsichtlich der in der aktualisierten Wirtschaftlichkeitsberechnung angeführten Variante 2 sei im Übrigen auszuschließen, dass sich ein Investor zu zumutbaren Bedingungen finden werde. Neben dem reinen Erbbauzins sei in diesem Fall der Wert des Altgebäudes als Einmalzahlung zu berücksichtigen. Das Sachwertgutachten komme nunmehr zu einem Restwert des Gebäudes von 575.000 Euro. Es handele sich dabei im Wesentlichen um die Rohbaukosten abzüglich der Dekontaminationskosten. Zusätzlich sei zu berücksichtigen, dass in der Variante 2 Mehrkosten bei der Errichtung des Pfarrheims entstünden, unter anderem für den Einbau eines Aufzugs. Diese Mehrkosten gegenüber einem Neubau auf dem freigezogenen Grundstück nach Abbruch des Denkmals müssten sich durch die

Veräußerung des Denkmals zusätzlich erwirtschaften lassen. Anderenfalls sei sie faktisch verpflichtet, Verlust zu machen, um das Denkmal doch noch durch die Veräußerung an einen Dritten zu retten. Zu diesen Bedingungen sei ein Käufer jedoch nicht zu finden. Dies hätten ihre bisherigen Verkaufsbemühungen ergeben, wobei seinerzeit noch von einem Gebäudewert von 175.000 Euro ausgegangen worden sei.

Zusätzlich seien die kirchenrechtlichen Besonderheiten zu berücksichtigen. Der Beschluss über die Aufnahme eines Darlehens bedürfe zu seiner Rechtsgültigkeit der schriftlichen Genehmigung des Bistums M[illegible]. Das Generalvikariat werde eine solche Genehmigung aus haushaltsrechtlicher Sicht versagen. Dementsprechend gebe es für sie keine Möglichkeit, das der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde liegende Szenario in die Tat umzusetzen. Haushaltsmittel für die Sanierung des Denkmals ohne den Einsatz eines Bankdarlehens werde sie aufgrund der Unwirtschaftlichkeit dieses Unterfangens ebenfalls nicht erhalten. Bei der Variante 1 sei zusätzlich zu berücksichtigen, dass ihr die zu erzielenden Mieteinnahmen nicht vollständig zugute kämen. Diese seien vielmehr auf die Schlüsselzuweisungen des Bistums anzurechnen.

Zusammenfassend bleibe festzuhalten, dass der Erhalt des Denkmals für sie unzumutbar sei. Die Variante 1 sei bereits ohne Berücksichtigung der kirchenrechtlichen Besonderheiten unwirtschaftlich. Dieses negative Ergebnis verschlechtere sich weiter, wenn man berücksichtige, dass sie sich die Mieten auf die Zuweisungen vom Bistum anrechnen lassen müsse. Die Variante 2 scheide bereits deshalb aus, weil kein Investor bereit sei, den vom Sachverständigen ermittelten Gebäuderestwert oder hilfsweise wenigstens den von ihr in der Vergangenheit geforderten Wert von 175.000 Euro oder auch nur die Mehrkosten für die Errichtung eines zweigeschossigen Pfarrheims zu zahlen. Sie könne aber nicht verpflichtet werden, das Denkmal zu verschenken und zu allem Überfluss dann auch noch die Mehrkosten bei der Errichtung des Neubaus zu zahlen. Beides liefe auf einen unzumutbaren Eingriff in die Eigentumsgarantie hinaus.

Die Klägerin beantragt,

das angefochtene Urteil zu ändern und nach dem erstinstanzlichen Klageantrag zu erkennen.

Die Beklagte und die Beigeladenen beantragt jeweils,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen das angefochtene Urteil. Die Beigeladene zu 1) trägt dazu im Wesentlichen ergänzend vor:

Der Klägerin sei eine wirtschaftliche Verwertung des Objekts durch Veräußerung oder Begründung eines Erbbaurechts zumutbar. So habe sich die Bietergemeinschaft [illegible] über Monate hinweg vergeblich um ernsthafte Verhandlungen über den Verkauf und die Begründung eines Erbbaurechts an dem Objekt bemüht. Zuletzt habe Herr [illegible] bei einem Gesprächstermin am 12. April 2012 im Pastorat in Kranenburg ein konkretes Angebot unterbreitet. Grundlage sei eine Teilung des Grundstücks mit der Einräumung eines Erbbaurechts gewesen. Auf dieser Grundlage habe der Investor einen Erbbauzins von 3,5 % jährlich des Grundstückswertes in Höhe von aufgerundet 3.500,00 Euro angeboten. Eine zusätzliche Abstandszahlung sei mit Rücksicht auf den Brandschaden nicht angeboten worden. Hingegen habe man sich bereit erklärt, im Fall des Abbruchs des Ostflügels die Kosten für die Heilung der Fassade an dem Altgebäude zu übernehmen. Die Beigeladene zu 1) habe der Klägerin zusätzlich einen Zuschuss in Höhe von 20.000 Euro angeboten, der als Abstandszahlung für das Altgebäude oder auch als Zuschuss zu den Abrisskosten für den Ostflügel gesehen werden könne. Auch darauf sei die Klägerin nicht eingegangen.

Daraus ergebe sich, dass die Klägerin letztlich keinerlei Interessen an einer Veräußerung des Gebäudes habe. Die Inserate eines Maklers, mit denen das Objekt zu einem völlig unrealistischen Kaufpreis von 175.000 Euro zum Kauf angeboten worden sei, verdeutlichten ebenfalls, dass die Klägerin damit jedes Interesse eines potentiellen Käufers bzw. Investors im Keim ersticken wolle. Dies werde auch durch die Erklärung des Kaufinteressenten Hendricks bestätigt.

Ergänzend sei darauf hinzuweisen, dass die Klägerin von der Feuerversicherung eine Entschädigung erhalten habe. Diese Mittel seien nicht bestimmungsgemäß für die Sanierung des Brandschadens eingesetzt worden. Da der Brandschaden aber zu einem weiteren Wertverlust des Denkmals geführt habe, sei die Versicherungsleistung einem möglichen Kaufpreis hinzuzurechnen. Auch von daher sei der Betrag von 175.000 Euro, zu dem das Denkmal angeboten worden sei, völlig überhöht.

Vor diesem Hintergrund komme es nicht auf die Rentierlichkeit der Sanierungskosten an. Ungeachtet dessen werde auf die Stellungnahmen de GmbH vom 17. Februar 2012 und vom 28. Mai 2013 verwiesen. Danach seien die von der Klägerin vorgelegten Gutachten in vielerlei Hinsicht intransparent und damit hinsichtlich der Frage der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit letztlich nicht aussagekräftig.

Im Übrigen stünden einer Veräußerung des Denkmals ideelle Interessen nicht entgegen. Das Angebot der Bietergemeinschaft T[illegible] wahre das Interesse der Klägerin, auf dem Grundstück ein neues Pfarrheim zu errichten. Ungeachtet dessen erscheine fraglich, ob die Absicht zur Errichtung eines neuen Pfarrheims nach den konkreten Umständen des Einzelfalls ein hinreichendes ideelles Interesse darstelle, welches die Beseitigung des Denkmals rechtfertigen könne. Die Klägerin verfüge nämlich über einen umfangreichen arrondierten Grundbesitz in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kirche. Sie habe gegenüber dem Generalvikariat bereits die Absicht formuliert, davon drei Teilflächen zu veräußern. Es sei nicht ersichtlich, welcher Belang einer Entscheidung der Klägerin entgegengestanden hätte, das neue Pfarrheim auf einer dieser Teilflächen zu errichten und stattdessen das Flurstück mit dem ehemaligen St. Johannes Hospital zu veräußern und auf diese Weise den Erhalt des Denkmals sicherzustellen.

Die Beklagte sowie die Beigeladene zu 2) schließen sich den Ausführungen der Beigeladenen zu 1) an.

Der Berichterstatter des Senats hat am 20. Dezember 2012 mit den Beteiligten die Sach- und Rechtslage im Rahmen eines Ortstermins erörtert. Wegen der Einzelheiten wird auf das hierüber gefertigte Protokoll verwiesen.

In der mündlichen Verhandlung ist der Sachverständige Dipl.-Ing. [illegible] zur Erläuterung seiner Gutachten gehört worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der beigezogenen Verwaltungsvorgänge verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige, namentlich rechtzeitig eingelegte und fristgerecht begründete Berufung der Klägerin hat keinen Erfolg.

Das Verwaltungsgericht hat die Verpflichtungsklage zu Recht als unbegründet abgewiesen.

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung zum Abbruch des ehemaligen St. Johannes Hospitals, [illegible]. Der Ablehnungsbescheid des Beklagten vom 25. November 2010 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (vgl. § 113 Abs. 5 VwGO).

Die baurechtliche Genehmigung für den Abbruch eines Denkmals darf nur erteilt werden, wenn dem (Abbruch-)Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften - und damit auch keine des Denkmalrechts - entgegenstehen (§§ 63 Abs. 1 Satz 1, 75 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW). Dies ist hier aber der Fall.

Nach § 9 Abs. 1 a) DSchG NRW bedarf einer Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer ein Baudenkmal beseitigen will. Die Erteilung dieser Erlaubnis ist an die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 DSchG NRW geknüpft. Gemäß § 9

Abs. 2 a) DSchG NRW ist die Erlaubnis zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen. Wird ein Anspruch auf Erteilung einer Abbrucherlaubnis für ein Denkmal geltend gemacht, ist bei der Prüfung des § 9 Abs. 2 a) DSchG NRW ein strenger Maßstab anzulegen. Die vollständige Beseitigung der denkmalwerten Aussage einer in die Denkmalliste eingetragenen baulichen Anlage kann nur dann gerechtfertigt sein, wenn die Verweigerung der Erlaubnis sich im Einzelfall als unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkung darstellt, etwa weil die Erhaltung des Denkmals nicht mehr möglich ist oder weil das Beseitigungsverbot für den Eigentümer aus anderen Gründen unzumutbar ist und dies nicht durch eine Entschädigung, durch die Übernahme des Denkmals (§§ 33, 31 DSchG NRW) oder auf andere Weise ausgeglichen werden kann.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 31. Mai 2012 - 2 A 931/11 -, BauR 2012, 1936 = NWVBl. 2013, 22 = juris Rn. 9; Urteil vom 4. Mai 2009 - 10 A 699/07 -, BRS 74 Nr. 216 = juris Rn. 28.

Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt. Der Klägerin hat eine - hier allein streitige - wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals - ehemaliges St. Johannes Hospital in ..... nicht dargelegt bzw. nachgewiesen.

Die Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Weise ist für den Eigentümer im Allgemeinen wirtschaftlich unzumutbar, wenn er das Denkmal auf Dauer nicht aus den Erträgen des Objekts finanzieren kann, wenn sich das Denkmal also auf Dauer nicht „selbst trägt". Denn der Eigentümer darf zwar im öffentlichen Interesse an der Erhaltung des kulturellen Erbes in seiner Eigentumsnutzung bis zu einem gewissen Grad eingeschränkt, nicht aber gezwungen werden, dauerhaft defizitär zu wirtschaften. Wann sich die Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals als dauerhaft defizitäres Wirtschaften darstellt, kann nur für jeden Einzelfall und unter Berücksichtigung aller den Fall prägenden Umstände entschieden werden.

Vgl. OVG NRW, Beschlüsse vom 15. Mai 2013 - 10 A 255/12 -, juris Rn. 6, und vom 31. Mai 2012 - 2 A 931/11 -, BauR 2012, 1936 = NWVBl.

2013, 22 = juris Rn. 42, Urteil vom 20. März 2009 - 10 A 1406/08 -, BRS 74 Nr. 218, juris Rn. 63.

In der Regel ist es erforderlich, dass der Eigentümer die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung oder Nutzung des Denkmals in einer alle relevanten Faktoren in nachvollziehbarer Weise ermittelnden und bewertenden Wirtschaftlichkeitsrechnung darlegt. Die den Eigentümer treffende Darlegungslast entspricht der zwischen Denkmaleigentümer und Denkmalbehörden bestehende Aufgabenverteilung und ist angemessen, weil regelmäßig nur der Eigentümer über die Informationen über die wirtschaftliche Situation des Denkmals verfügt, die zur Darlegung einer Unzumutbarkeit seiner Erhaltung oder Nutzung erforderlich sind.

Vgl. OVG NRW, Beschlüsse vom 15. Mai 2013 - 10 A 255/12 -, juris Rn. 8, und vom 31. Mai 2012 - 2 A 931/11 -, BauR 2012, 1936 = NWVBl. 2013, 22 = juris Rn. 46, Urteil vom 20. März 2009 - 10 A 1406/08 -, BRS 74 Nr. 218 = juris Rn. 67.

Bei der Erarbeitung einer derartigen Wirtschaftlichkeitsrechnung, die regelmäßig in nicht unerheblichem Maße auch durch wertende und prognostische Elemente bestimmt wird, ist von folgenden Grundsätzen auszugehen.

Vgl. hierzu bereits OVG NRW, Beschluss vom 15. Mai 2013 - 10 A 255/12 -, juris Rn. 11 ff., Urteil vom 20. März 2009 - 10 A 1406/08 -, BRS 74 Nr. 218 = juris Rn. 69 ff.

Die Frage der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals ist objektbezogen zu beantworten. Art. 14 Abs. 1 GG schützt nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums. Der Eigentümer eines Denkmals kann deshalb nicht beanspruchen, bei dessen gewerblicher Nutzung eine besonders hohe oder auch nur eine für derartige Nutzungen durchschnittlich zu erwartende Rendite zu erzielen. Selbst wenn die Erträge aus dem Denkmal wegen denkmalbedingter Sonderlasten auf Dauer lediglich dessen Kosten decken würden, wäre dies mit dem Eigentumsrecht vereinbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Eigentümer eines Denkmals die Möglichkeit haben muss, aus dessen Erträgen

Rücklagen für Erhaltungsmaßnahmen oder zur Deckung des Nutzungsausfallrisikos - etwa für Mietausfälle - zu bilden, denn er kann nicht gezwungen werden, aus seinem sonstigen Vermögen dauerhaft „zuzuschießen".

Allerdings fordert Art. 14 Abs. 1 GG nicht, dass die Erträge aus dem Denkmal dessen Kosten jederzeit - das heißt in jedem beliebigen Zeitraum - zumindest ausgleichen müssen. Insbesondere in einer Investitionsphase während notwendiger Umbau- oder Restaurierungsarbeiten am Denkmal wird es regelmäßig dazu kommen, dass die Kosten höher als die Erträge sind und deshalb finanziert werden müssen. Erforderlich ist eine Betrachtung, die bei privaten wie gewerblichen Nutzungen einen für die Rentabilität derartiger Investitionen üblichen und dem jeweils betroffenen Objekt angemessenen Zeithorizont erfasst und die Prognose rechtfertigt, dass die nach den Investitionen zu erzielenden Erträge des Denkmals dauerhaft über dessen Kosten liegen werden. Solange es eines Einsatzes von Finanzierungsmitteln bedarf, müssen die Erträge des Denkmals die Kosten der Finanzierung ebenfalls decken.

In die Wirtschaftlichkeitsrechnung sind alle relevanten Faktoren einzubeziehen, die das Denkmal kennzeichnen. Dazu gehören sämtliche laufenden und einmaligen Kosten - auch nicht denkmalbedingte Kosten wie Grundsteuern, die für das Objekt auch dann anfallen würden, wenn es nicht in die Denkmalliste eingetragen wäre -, denn aus Sicht des Eigentümers eines Denkmals spielt es keine Rolle, ob er auf Grund denkmalbedingter Sonderlasten oder wegen der ohnehin anfallenden laufenden Ausgaben für die Erhaltung und Nutzung des Objekts Belastungen ausgesetzt ist, die durch Erträge nicht ausgeglichen werden können. Auch das die Ertragslage mitbestimmende Mietausfallrisiko muss gegebenenfalls bewertet und in die Wirtschaftlichkeitsrechnung eingestellt werden.

In begründeten Ausnahmefällen kann sich die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals auch daraus ergeben, dass es selbst nach einer Anpassung an moderne Nutzungsstandards am Markt keinerlei Aussicht auf die Erzielung von Erträgen haben wird. In einer solchen Situation würde es die verfassungsrechtliche Grenze der Zumutbarkeit überschreiten, wenn der

Eigentümer „sehenden Auges" zu einer Fehlinvestition gezwungen würde, die sich dauerhaft nicht durch Erträge ausgleichen ließe. An den Nachweis und die Prognose sind in solchen Fallkonstellationen strenge Anforderungen zu stellen.

Aus den §§ 7 Abs. 1 Satz 3, 27 DSchG NRW ergibt sich, dass wirtschaftliche Belastungen, die aus vorausgegangenen Verletzungen denkmalrechtlicher Pflichten resultieren, nicht in die Wirtschaftlichkeitsrechnung einzustellen sind. Der Eigentümer eines Denkmals könnte sonst bei hinreichend langer Vernachlässigung des Denkmals regelmäßig die teilweise oder völlige Aufgabe des Denkmalschutzes erzwingen.

> Vgl. auch dazu OVG NRW, vom 31. Mai 2012 - 2 A 931/11 -, BauR 2012, 1936 = NWVBl. 2013, 22 = juris Rn. 42.

Zudem sind sämtliche vermögenswerten Vorteile in die Wirtschaftlichkeitsrechnung aufzunehmen, die in Verbindung mit dem Denkmal anfallen. Hierzu zählen Miet- oder Pachteinnahmen beziehungsweise Gebrauchsvorteile sowie das Nutzungspotenzial des Denkmals und die Möglichkeit, Steuervorteile durch Abschreibungsregelungen zu generieren. Zugesagte öffentliche Mittel sind ebenso einzubeziehen wie entgangene Erträge durch mögliche, aber unterbliebene Nutzungen. Wegen des Objektsbezugs der Wirtschaftlichkeitsrechnung hindert der Einwand des Eigentümers eines Denkmals, ihm selbst sei die Erzielung von Steuervorteilen mangels hinreichenden Einkommens nicht möglich, die Berücksichtigung des steuerlichen Potenzials des Denkmals im Allgemeinen nicht. Lediglich dann, wenn der Eigentümer ein über wirtschaftliche Belange hinausgehendes schützenswertes Interesse an einer durch Anforderungen des Denkmalschutzes unbelasteten Nutzung des Grundstücks hat, kann dies im Einzelfall anders sein. In einem solchen Falle darf der Eigentümer regelmäßig nicht dazu gezwungen werden, das Objekt notfalls zu veräußern, nur damit das steuerliche Potenzial bei dem Erwerber zum Tragen kommen kann. Handelt es sich bei dem Denkmal aber um ein reines Investitionsobjekt, kann der Eigentümer, der das Potenzial des Denkmals selbst nicht ausschöpfen kann, darauf verwiesen werden, das Denkmal zu veräußern oder dessen Potenzial in vollem Umfang in die

Wirtschaftlichkeitsrechnung einzustellen. Dasselbe gilt auch dann, wenn der Eigentümer des Denkmals die für dessen Erhaltung oder Nutzung, Restaurierung oder Umbau erforderlichen Mittel am Markt nicht erhält. Auch in einem solchen Fall kann er nicht unter Berufung auf seine fehlende Kreditwürdigkeit allein die Beseitigung des Denkmals beanspruchen, sondern muss gegebenenfalls versuchen, das Denkmal zu einem angemessenen Preis zu verkaufen.

> Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 15. Mai 2013 - 10 A 255/12 -, juris Rn. 16, Urteil vom 20. März 2009 - 10 A 1406/08 -, BRS 74 Nr. 218 = juris Rn. 72.

Bei einem reinen Investitionsobjekt erschöpft sich die Darlegungslast betreffend die Unwirtschaftlichkeit der Erhaltung oder Nutzung des Denkmals nicht in der Darstellung einer auf einen Zeitraum von maximal 15 Jahren beschränkten Einnahmenüberschussrechnung nach steuerrechtlichen Maßstäben. Denn selbst wenn eine solche zeitlich beschränkte Einnahmenüberschussrechnung ein jährliches Defizit ausweisen sollte, ist daraus allein in der Regel nicht zu schließen, die Erhaltung oder Nutzung des Denkmals sei wirtschaftlich unzumutbar. Die Einnahmenüberschussrechnung bildet das Ertragspotenzial des Denkmals als Investitionsobjekt nämlich nicht in vollem Umfang ab. Vermietungs- und Verpachtungsobjekte werden regelmäßig dazu genutzt, die (Einkommen-) Steuerlast des Eigentümers durch damit verbundene "negative Einkünfte" zu reduzieren. Bereits die Ausgestaltung der Finanzierung (Höhe des Darlehensbetrags, zugrunde gelegter Zinssatz, Tilgungszeitraum, Sollzinsbindung) erfolgt üblicherweise im Lichte der (individuellen) steuerrechtlichen Folgewirkungen. Nicht zuletzt wegen der mit diesen steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten zusammenhängenden begrenzten Aussagekraft einer zeitlich beschränkten Einnahmenüberschussrechnung ist im Regelfall zu verlangen, dass ein Eigentümer, der sich auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung oder Nutzung des als Investitionsobjekt genutzten Denkmals beruft, zusätzlich nachweist, dass er sich erfolgslos um die Veräußerung des Denkmals zu einem angemessenen Preis bemüht hat.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 15. Mai 2013 - 10 A 255/12 -, juris Rn. 18; OVG Rh.-Pf., Urteil vom 2. Dezember 2009 - 1 A 10547/09 -, juris Rn. 38.

Vermag der Eigentümer des Denkmals keine ernsthaften Bemühungen zur Veräußerung des Investitionsobjekts zu einem angemessenen Preis nachzuweisen, kann er sich nicht auf die Unzumutbarkeit dessen Erhaltung oder Nutzung berufen.

Die Unverkäuflichkeit des Denkmals zu einem angemessenen Preis ist entweder durch eine an Tatsachen orientierte fachliche Stellungnahme oder in sonstiger geeigneter Form zu belegen. Dies ist erforderlich, um der Denkmalbehörde die Feststellung zu ermöglichen, ob das Denkmal tatsächlich unverkäuflich ist oder ob seine Veräußerung allein an den nicht angemessenen Preisvorstellungen des Eigentümers gescheitert ist, der letztlich auf die lukrativere Verwendung des Grundstücks ohne das Denkmal spekuliert.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 15. Mai 2013 - 10 A 255/12 -, juris Rn. 21; OVG Rh.-Pf., Urteil vom 2. Dezember 2009 - 1 A 10547/09 -, juris Rn. 36.

Bei der Bewertung der Angemessenheit der Preisvorstellungen sind sämtliche Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen. In der Regel wird in die Bewertung einzustellen sein, auf welchem Wege - insbesondere zu welchem Preis - der Eigentümer das Eigentum seinerseits erlangt hat, ob ihm die Denkmaleigenschaft und die eventuell bestehende Sanierungsbedürftigkeit des Objektes bekannt war, ob seit dem Eigentumsübergang eine Verschlechterung des Zustandes des Denkmals durch eine (pflichtwidrige) Vernachlässigung der denkmalpflegerisch notwendigen Erhaltungsmaßnahmen eingetreten ist und zu welchem Preis es der Eigentümer auf dem Immobilienmarkt (auch im Verhältnis zum Bodenwert) angeboten hat.

Nach diesen Grundsätzen kann aufgrund der von Klägerseite vorgelegten Konzepte bzw. Gutachten weder von einer Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals (dazu a) noch davon ausgegangen werden, dass sich die Klägerin ausreichend um einen Verkauf des Denkmals bemüht hätte (dazu b).

a) Die von Klägerseite - zu den sog. Varianten 1 und 2 - vorgelegten Wirtschaftlichkeitsgutachten des Dipl.-Ing. [redacted] vom 3. April 2013 sind nicht tragfähig, da ihnen in wesentlichen Punkten sowohl hinsichtlich der Kostenseite (dazu aa) als auch der Ertragsseite (dazu bb) nicht nachvollziehbare Annahmen zugrundeliegen. Es ist daher weder dargelegt noch nachgewiesen, dass die Erhaltung und Nutzung des ehemaligen St. Johannes Hospitals als Denkmal der Klägerin wirtschaftlich unzumutbar ist.

aa) So setzten die Wirtschaftlichkeitsgutachten für beide Varianten auf der Kostenseite Sanierungskosten i. H. v. 1.850,- Euro je m² zu sanierende Nutzfläche (insgesamt 981 m² bzw. 993 m² ohne Ostflügel) und damit einen Gesamtbetrag von ca. 1,8 Mio. Euro an. Diese „Grobkalkulation" sei das Ergebnis einer Kostenermittlung für Instandsetzungsarbeiten nach dem EDV-Programm „Vogels Kostenrechnungs-Assistent". Demgegenüber ist der Gutachter Jahn in seinem Marktwertgutachten vom 23. August 2010, welches ebenfalls ein Kapitel (S. 22 ff.) zu den Sanierungskosten enthält, noch von einem Wert von 1.350,- Euro/m² Nutzfläche ausgegangen. Auch in dem Marktwertgutachten erfolgte die Bewertung ohne eigene Recherchen allein mit dem Programm Vogels-Assistent. Den in beiden Gutachten abgedruckten Screenshots der Eingabemasken des Programms lässt sich entnehmen, dass der Gutachter in den (neueren) Wirtschaftlichkeitsgutachten in der Rubrik Herstellungswert einen deutlich höheren Wert eingegeben hat, ohne dass diese Erhöhung im Gutachten begründet wird oder sich sonst nachvollziehen ließe. Eine Besichtigung des Denkmals durch den Gutachter erfolgte am 29. April 2010 und damit noch vor Erstellung des (älteren) Marktwertgutachtens; eine erneute Besichtigung - welche hinsichtlich des Bauzustands evtl. neue Erkenntnisse hätte erbringen können - erfolgte im Rahmen der Erstellung der (neueren) Wirtschaftlichkeitsgutachten nicht. Auch die Darlegungen des Gutachters in der mündlichen Verhandlung zur unterschiedlichen Höhe

der Sanierungskosten vermochten nicht zu überzeugen. Dies gilt insbesondere für den Einwand des Gutachters, er habe die Sanierungskosten im Marktwertgutachten so niedrig wie möglich angesetzt und diese lägen auch bei den Wirtschaftlichkeitsgutachten noch konservativ auf der sicheren Seite.

Der wesentliche Mangel der Berechnung der Sanierungskosten durch den Gutachter besteht dabei aber darin, dass es sich bei den Berechnungen allein um „Grobkalkulationen" anhand eines EDV-Programms - „Vogels Kostenrechnungs-Assistent" - handelt, welches im Wesentlichen auf den umbauten Raum bzw. die Nutzfläche einerseits und die Kosten für die Neuherstellung eines solchen Objekts je m³ andererseits abstellt. Mit einer solchen Vorgehensweise wird dem Erfordernis einer konkreten Objektbezogenheit der Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Nachweis der Unzumutbarkeit der Erhaltung eines Denkmals aber nicht hinreichend Rechnung getragen, weil der konkrete Erhaltungszustand des Denkmals nicht berücksichtigt wird bzw. werden kann.

Insoweit verfängt auch nicht der Einwand der Klägerseite bzw. des Gutachters die tatsächlichen Sanierungskosten würden in jedem Fall über den von ihm berechneten Kosten liegen. Einen Nachweis für diese Behauptung ist der Gutachter nämlich schuldig geblieben. Zudem hat die Architektin Dipl.-Ing. im Auftrag der Beigeladenen zu 1) unter dem 9. März 2010 eine auf das konkrete Objekt bezogene, also insbesondere unter Berücksichtigung des konkreten Erhaltungszustands des Denkmals erstellte Berechnung der Kosten für dessen Sanierung und Ausbau vorgelegt und ist dabei zu einer Gesamtsumme von 1.096.000,- Euro (ca. 1.000,- Euro/m² Nutzfläche; zzgl. MWSt.) gelangt. Darin enthalten ist bereits ein Betrag von 290.100,- Euro (zzgl. MWSt.) für die Sanierung der denkmalrelevanten Gebäudeteile. Dieser Kostenpunkt wurde von der Architektin Dipl. grad. berechnet, die im Wesentlichen im Bereich der Sanierung von Denkmälern tätig ist. Diese Berechnung der Sanierungskosten durch die Architektinnen und erfüllt damit - im Gegensatz zu den (Grob-)Kalkulationen des Gutachters - eher das Erfordernis einer hinreichenden Objektbezogenheit und stellt damit die Aussagekraft der Wirtschaft-

lichkeitsberechnungen des Gutachters im gegebenen Zusammenhang in Frage.

Zur Kostenseite ist weiter darauf hinzuweisen, dass der Gutachter im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsgutachtens von einer Rückstellung von 1 % der Sanierungskosten (nebst 10 % Denkmalzuschlag und 10 % „Unvorhergesehenes") ausgeht. Dies ist zwar im Prinzip nicht zu beanstanden, da damit der Wertverlust des Gebäudes durch Abnutzung und Verschleiß abgedeckt werden soll. Da dies aber einer Abschreibung entspricht, ist diese nicht noch zusätzlich auf der Ausgabenseite anzusetzen.

> Vgl. hierzu OVG LSA, Urteil vom 15. Dezember 2011 - 2 L 152/06 -, BRS 75 Nr. 206 = juris Rn. 151.

Die eigentlichen Sanierungskosten fließen dagegen nicht - wie die Klägerin meint - vollständig in die Wirtschaftlichkeitsberechnung ein, sondern nur die Finanzierungskosten für das als Kredit aufzunehmende Sanierungskapital. Dabei ist von einer 100%-Finanzierung des Sanierungsaufwands zu einem marktüblichen Zinssatz auszugehen, weil einem (privaten) Denkmaleigentümer grundsätzlich nicht angesonnen werden darf, aus seinem eigenen Vermögen Mittel zur Finanzierung aufzubringen. Tilgungsleistungen bleiben demgegenüber im Hinblick auf die durch die Sanierung entstehende Substanzverbesserung und Vermögensvermehrung außer Betracht.

> Vgl. OVG Bln.-Bbg., Urteil vom 17. September 2008 - 2 B 3.06 -, BRS 73 Nr. 205 juris Rn. 44; OVG LSA, Urteil vom 15. Dezember 2011 - 2 L 152/06 -, BRS 75 Nr. 206 = juris Rn. 94, 149.

Etwas anderes ergibt sich nicht aus dem den Beteiligten vorab zur Kenntnis gebrachten Beschluss des 10. Senats des erkennenden Gerichts vom 15. Mai 2013 - 10 A 255/12 -, in dem (auf S. 4 des amtl. Abdrucks) vielmehr ebenfalls nur auf die Kosten der Finanzierung abgehoben wird.

Im Übrigen dürfte zusätzlich zu berücksichtigen sein, dass zwar auch die Kirchengemeinde auf der einen Seite Trägerin der Grundrechte aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG ist, sie aber auf der anderen Seite einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft angehört, die mit ihren Einrichtungen kirchliche - und damit gewissermaßen öffentlich-rechtlichen - Zwecke verfolgt, in dessen Rahmen sich im Einzelfall der Ansatz einer (strikten) Ökonomisierung der Zumutbarkeitsprüfung des Denkmalerhalts relativieren kann.

Hinsichtlich der Finanzierungskosten ist der in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Gutachters . angesetzte von 3,75 % (Variante 1) bzw. 4,50 % (Variante 2) wiederum nicht plausibel. So liegt der Hypothekenzinssatz selbst für eine 100 %-Finanzierung eines Sanierungsaufwands von ca. 1,8 Mio. Euro bei einer 10-jährigen Laufzeit aktuell ab etwa 2,5 % und bei einer 15-jährigen Laufzeit ab etwa 3 % (vgl. http://dynamisch.vergleich.de). Dass und warum die Klägerin zu einem Zinssatz in dieser Größenordnung bei einem Kreditinstitut - insbesondere bei einem kirchlichen Kreditinstitut (z.B. der Pax-Bank) - keinen Kredit aufnehmen könnte, hat sie nicht nachvollziehbar dargelegt. Hinsichtlich der Höhe der Finanzierungskosten kann zudem nicht außer Betracht gelassen werden, dass die Klägerin tatsächlich kein Darlehen unter den ungünstigen Bedingungen einer 100 %igen Finanzierung aufnehmen müsste. Vielmehr beabsichtigt sie selbst, zur Abdeckung des größten Teils der Finanzierung des Neubaus eines Pfarrheims Grundstücke zu veräußern (vgl. Schreiben des Kirchenvorstands vom 7. Mai 2007 an das Generalvikariat). Auch darin dürfte sich die dargestellte partielle Sonderstellung der Kirchengemeinde beim Denkmalerhalt zeigen. Sie ist nicht nur als rein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer zu behandeln, vielmehr könnte im Einzelfall ihre Sozialpflichtigkeit erhöht sein.

bb) Im Weiteren sind die Gutachten des Dipl.-Ing. . auch hinsichtlich der Ertragsseite nicht durchweg nachvollziehbar.

Dies gilt vor allem für die Höhe der angesetzten individuellen Gebrauchsvorteile der Klägerin. So wird in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die Nutzung als

Pfarrheim eine fiktive Miete von 6,50 Euro/m² (Variante 1) und für betreutes Wohnen eine fiktive Miete von 7 Euro/m² (Variante 1 und 2) angesetzt. Hierbei handele es sich um marktübliche Mieten. Bei dieser Vergleichsberechnung wird allerdings nicht hinreichend berücksichtigt, dass es für die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Erhaltung eines Denkmals grundsätzlich (allein) auf die individuellen Gebrauchsvorteile des jeweiligen Denkmaleigentümers ankommt. Aus dieser Warte unterliegt es vorliegend aber durchgreifenden Zweifeln, ob der besondere Gebrauchsvorteil eines Pfarrheims an diesem Standort für die Klägerin mit einem „marktüblichen Mietzins" hinreichend abgebildet wird. Das verdeutlichen auch die Angaben des Vertreters des Generalvikariats s in der mündlichen Verhandlung, dass es im Bistum - soweit ihm bekannt sei - kein einziges Pfarrheim gebe, welches in angemieteten Räumen untergebracht sei. Von daher gibt es keinen „marktüblichen Zinssatz" für Pfarrheime. Da sich diese stets - wie auch von der Klägerin geplant und gewünscht - in unmittelbarer Nähe zur Pfarrkirche befinden, würde sich auf dem Immobilienmarkt meist auch kein geeignetes Objekt finden lassen. Von daher liegt der individuelle Gebrauchsvorteil eines Pfarrheims am Kirchplatz in [illegible] soweit überhaupt finanziell messbar und ökonomisierbar - über einem „marktüblichen Zinssatz".

Nach alldem kann im maßgeblichen Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung nicht vom Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals St. Johannes Hospital für die Klägerin ausgegangen werden. Einer weiteren Aufklärung hierzu von Amts wegen (vgl. § 86 Abs. 1 VwGO) bedurfte es nicht, da jedenfalls die weitere Voraussetzung einer Unverkäuflichkeit des Denkmals zu einem angemessenen Preis nicht gegeben ist. Entsprechendes gilt für die zuletzt in der mündlichen Verhandlung geäußerte Bitte der Klägerseite um richterlichen Hinweis, falls eine erneute Überarbeitung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Gutachters , ür erforderlich gehalten werde. Ohnehin könnte es nicht bei einer „Überarbeitung" der Wirtschaftlichkeitsgutachten bleiben, da diese aufgrund der fehlenden hinreichenden Objektbezogenheit hinsichtlich der Berechnung der Sanierungskosten von einem grundlegend falschen Ansatz ausgehen. Zudem ist es - wie ausgeführt - nach der den Beteiligten bekannten Rechtsprechung des

erkennenden Gerichts Aufgabe der Klägerin bestimmte Darlegungsanforderungen zu erfüllen.

b) Auch bei einer (unterstellten) wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Denkmalerhaltung für die Klägerin kann jedenfalls nicht von einer Unverkäuflichkeit des Denkmals ausgegangen werden. Die Klägerin hat sich nämlich bislang nicht hinreichend um einen Verkauf des St. Johannes Hospitals zu einem angemessenen Kaufpreis bemüht.

Ein solcher Nachweis der Unverkäuflichkeit ist vorliegend erforderlich, da es sich bei dem in Rede stehenden Objekt für die Klägerin nach ihrem Vorbringen (auch) um ein Investitionsobjekt handelt. Nach der den Wirtschaftlichkeitsgutachten vom 3. April 2013 unter anderem zugrundeliegenden Variante 2 soll nach Abriss des (unstreitig nicht denkmalwerten) Ostflügels ein eigenständiges Pfarrheim auf dem frei werdenden Grundstücksteil errichtet werden. Der denkmalwerte Gebäudeteil wird bei dieser Variante von der Klägerin nicht zwingend für eigene bzw. kirchliche Zwecke benötigt, sondern soll bzw. könnte vermarktet werden. Dass eine solche Verwertung des nicht benötigten Gebäudeteils den Vorstellungen der Klägerin bzw. des für die Erteilung einer erforderlichen Genehmigung zur Veräußerung des Grundstücks bzw. zur Bestellung eines Rechts am Grundstück zuständigen bischöflichen Generalvikariats

> vgl. Art. 3 § 1 der bischöflichen Geschäftsanweisung gem. § 21 des Gesetzes über die Verwaltung des katholischen Kirchenvermögens für die Vorstände der Kirchengemeinden und Vertretungen der Gemeindeverbände im nordrhein-westfälischen Teil des Bistums r vom 1. Juli 2011, Kirchliches Amtsblatt 2011, S. 187,

entspricht, ergibt sich auch aus der „gutachterlichen Stellungnahme" des Generalvikariats vom 19. März 2007. Danach ist der Klägerin von Seiten des Generalvikariats ein Verkauf der mit dem ehemaligen Hospital bebauten Liegenschaft bzw. eine Vermarktung mit Hilfe von Fremdinvestoren empfohlen worden.

Die Klägerin hat zum Nachweis ihrer Verkaufsbemühungen einen Abschlussbericht des V Immobilien-Centers I vom 17. Dezember 2012 vorgelegt. Danach wurde das Denkmal zu einem Kaufpreis von 175.000,- Euro (+ Maklercourtage) angeboten, wobei die Objektbeschreibung den Hinweis enthält, dass das Gebäude auf einem Erbpachtgrundstück stehe. Damit bezieht sich der Kaufpreis allein auf den (Sach-)Wert des Gebäudes ohne Grundstück. Nach Auswertung der vorliegenden Gutachten kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass es sich bei dem Betrag von 175.000,- Euro um einen angemessenen Preis für das Gebäude des St. Johannes Hospitals - ohne Grundstück - handelt. Damit fehlt es aber zugleich am Nachweis der Verkaufsbemühungen zu einen angemessenen - d. h. niedrigeren - Kaufpreis.

Dies ergibt sich im Einzelnen aus Folgendem:

Die Klägerin hat durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. zunächst ein Marktwertgutachten vom 23. August 2010 errechnen lassen. Dieses Gutachten beinhaltet auch eine Bauwertermittlung, die allerdings auf einer Annahme des Objekts im Zustand nach einer fiktiven Sanierung basiert (vgl. S. 17 des Gutachtens). Damit lässt dieses Gutachten keinen Schluss auf den aktuellen Verkehrswert des Denkmals im unsanierten Zustand zu.

Das von dem Sachverständigen Dipl.-Ing. unter dem 3. April 2013 erstellte Sachwertgutachten basiert auf der Annahme des Objekts im Zustand nach einem für eine künftige Nutzung erforderlichen fiktiven Rückbau zum Rohbau. Zudem enthält das Gutachten den Hinweis (auf S. 10), die vorgenommene Sachwertermittlung weise keinen direkten Bezug zum Marktwert auf. Damit enthält das Gutachten bereits im Ansatz keine verwertbaren Aussagen zu einem angemessenen Verkaufspreis. Der angemessene Preis, zu dem ein Denkmal von dessen Eigentümer angeboten werden muss, bezieht sich nämlich im Regelfall - wie auch hier - auf den aktuellen (unsanierten) Zustand ohne vorherigen Rückbau zum Rohbau. Ein solcher vorheriger Rückbau macht für einen potentiellen Investor keinen Sinn, da er häufig zu unnötigen Mehrkosten führen wird. Ein Rückbau kann sinnvollerweise nämlich erst dann geplant werden, wenn die künftige Nutzung konkret

mündlichen Verhandlung hat die Gebäudeversicherung aufgrund des Brands aber eine Entschädigung von ca. 180.000,- Euro an die Klägerin gezahlt; davon seien etwa 50.000,- Euro bis 60.000,- Euro für die Reinigung des Gebäudes aufgewandt worden. Geblieben ist der Klägerin damit ein Betrag von etwa 120.000,- Euro, der wiederum einen entsprechenden Wertverlust des Denkmals widerspiegelt. Stellt man darüber hinaus noch ein, dass die Bewertung durch das Generalvikariat mittlerweile mehr als 6 Jahre zurückliegt und das Gebäude seitdem leerstand, ist davon auszugehen, dass der Wert des Denkmals in seinem jetzigen Zustand - also nach dem Brandschaden - deutlich unter 100.000,- Euro liegt.

Handelt es sich somit bei der Stellungnahme des Generalvikariats vom 19. März 2007 um die einzig verwertbare - nämlich auf den Gebäudewert des Denkmals in seinem damaligen aktuellen Zustand abstellende - Begutachtung durch eine sachkundige Stelle, ist anzunehmen, dass der vom Generalvikariat ermittelte Gebäuderestwert ursprünglich - vor dem Brandschaden - den Maximalbetrag eines „angemessenen Preises" für einen Verkauf des Denkmals widerspiegelte. Der von der Klägerin bislang verlangte Kaufpreis von 175.000,- Euro (auf Erbpachtbasis) war damit nach dem Brandschaden erst recht deutlich überhöht.

Dass sich auch bei einem deutlich niedrigeren Kaufpreisangebot kein Käufer gefunden hätte, hat die Klägerin weder durch eine an Tatsachen orientierte fachliche Stellungnahme noch in sonstiger geeigneter Form nachgewiesen. Eine fachliche Stellungnahme hierzu hat die Klägerin nicht vorgelegt; insbesondere verhalten sich die Gutachten des Sachverständigen , nicht zur Frage der Unverkäuflichkeit. Einen Nachweis in sonstiger Form hätte die Klägerin vorliegend allein dann führen können, wenn sie das Denkmal in den entsprechenden Medien bzw. über einen Makler auch tatsächlich zu einem deutlich niedrigeren Preis angeboten hätte. Denn nur bei dieser Vorgehensweise hätte festgestellt werden können, ob sich nicht doch ein Interessent findet, der bislang durch den höheren - unangemessenen - Kaufpreis abgeschreckt worden ist. In diesem Zusammenhang verfängt auch nicht das Argument der Klägerin, die das Denkmal besichtigenden Interessenten hätte direkt im Hinblick auf die hohen Investitionskosten „abgewunken". Dies gilt umso mehr, als die Vermarktungsverhandlungen mit der

feststeht und vor allem auch die baulichen Maßnahmen mit der zuständigen Bau- und Denkmalschutzbehörde abgestimmt ist. Von daher kann auch der „Sachwert des Rohbaus nach dafür erforderlichem Rückbau" (lt. Gutachten [redacted] 753.000,- Euro) abzüglich der Rückbaukosten (lt. Gutachten: 178.000,- Euro) nicht mit dem Wert des Denkmals in seinem jetzigen Zustand gleichgesetzt werden.

Eine realistische Bewertung des Gebäudewerts lässt sich allein der gutachterlichen Stellungnahme des Generalvikariats, Abteilung Bauwesen / Liegenschaften, vom 19. März 2007 (vgl. dort Ziffer 6) entnehmen. Das Generalvikariat geht bei seiner Wertermittlung von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren aus, was angesichts des Alters des Gebäudes und des Instandhaltungsstaus ohne Weiteres sachgerecht ist. Dies steht im Übrigen nicht im Widerspruch zum Ansatz einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren im Sachwertgutachten des Dipl.-Ing. [redacted]. Eine solche Restnutzungsdauer von 60 Jahren scheint nämlich angesichts der historischen Bausubsubstanz deutlich überzogen, worauf die [redacted] GmbH in ihrer Stellungnahme vom 28. Mai 2013 zu Recht hinweist, und lässt sich nur dann erklären, wenn man einen schon „sanierten" Rohbau unterstellt. Ausgehend von einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren - für das Denkmal im jetzigen, unsanierten Zustand - hat das Generalvikariat aber einen Gebäuderestwert von nur max. 100.000,- ermittelt, wobei sich dieser Wert sogar noch auf das Gesamtgebäude einschließlich Ostflügel bezieht. Den „Verhandlungsspielraum mit interessierten Investoren" hat das Generalvikariat seinerzeit mit 80.000,- bis 280.000,- Euro beziffert, und dies bei einem Verkauf des Grundstücks also einschließlich Bodenwert. Es hat damit der Klägerin zugestanden, das Grundstück zu einer Realisierung des sachlichen Gebrauchswerts zu veräußern. Das erschien dem Generalvikariat seinerzeit also offensichtlich zumutbar. Weshalb sich daran nach Unterschutzstellung des Gebäudes Durchgreifendes geändert haben sollte, ist nicht ersichtlich.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das Generalvikariat bei seiner Bewertung des Gebäudesachwerts vom 19. März 2007 mit 100.000,- Euro den später, nämlich erst im Juni 2007 entstandenen Brandschaden nicht in Rechnung stellen konnte. Nach den Angaben des Vertreters des Kirchenvorstands in der

Firma seitens der Klägerin auch deshalb nicht fortgeführt worden sind, weil diese sich neben der Erbpacht zur Zahlung eines finanziellen Ausgleichs für das aufstehende Gebäude nicht in der Lage sah. Dabei stand aber - nach den unwidersprochenen Angaben des Bürgermeisters der Beigeladenen zu 1) in der mündlichen Verhandlung - eine Einmalzahlung durch die Beigeladene zu 1) in Höhe von 20.000,- Euro an die Klägerin im Raum.

Gegen die Annahme hinreichender Verkaufsbemühungen spricht darüber hinaus selbständig tragend der Umstand, dass die Klägerin das Denkmal allein auf der Basis von Erbpacht zum Verkauf angeboten hat. Es ist nämlich durchaus möglich und jedenfalls nicht von vornherein auszuschließen, dass ein Verkauf des Denkmals mit Grundstück - also mit Eigentumsübertragung - für einen potentiellen Investor (wirtschaftlich) interessanter wäre. Bemühungen zum Verkauf des Grundstücks im Ganzen oder eines Teilstücks nach Maßgabe der Nutzungsvariante 2 haben aber auf Klägerseite überhaupt nicht stattgefunden. Da sich die Stellungnahme des Generalvikariats vom 19. März 2007 gerade auch auf einen möglichen Verkauf des Grundstücks bezog, ist davon auszugehen, dass die bischöfliche Behörde ihre Zustimmung zum Verkauf geben würde. Einem Verkauf stünden daher auch keine unüberwindbaren kirchenrechtlichen Hindernisse entgegen, soweit diese bei der denkmalrechtlichen Zumutbarkeitsprüfung überhaupt zu berücksichtigen sind.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 2, 162 Abs. 3 VwGO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO in Verbindung mit §§ 708 Nr. 10, 709 Satz 2, 711 ZPO.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision nach § 132 Abs. 2 VwGO liegen nicht vor.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Aegidiikirchplatz 5, 48143 Münster, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich einzureichen.

Statt in Schriftform können die Einlegung und die Begründung der Beschwerde auch in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr bei den Verwaltungsgerichten und den Finanzgerichten im Lande Nordrhein-Westfalen - ERVVO VG/FG - vom 1. Dezember 2010 (GV. NRW. S. 647) erfolgen.

Im Beschwerdeverfahren müssen sich die Beteiligten durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Die Beteiligten können sich durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen. Auf die zusätzlichen Vertretungsmöglichkeiten für Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse wird hingewiesen (vgl. § 67 Abs. 4 Satz 4 der Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO - und § 5 Nr. 6 des Einführungsgesetzes zum Rechtsdienstleistungsgesetz - RDGEG -).

Brauer Roitzheim Dr. Maske