

1. 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.

2. 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“. Eine Kirchengemeinde als Denkmaleigentümerin ist auf der einen Seite Trägerin der Grundrechte aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, gehört aber auf der anderen Seite einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft an, die mit ihren Einrichtungen kirchliche – und damit gewissermaßen öffentlich-rechtlichen – Zwecke verfolgt. In diesem Rahmen kann sich im Einzelfall der Ansatz einer (strikten) Ökonomisierung der Zumutbarkeitsprüfung des Denkmalerhalts relativieren.

3. Bei einem reinen Investitionsobjekt ist im Regelfall zu verlangen, dass ein Eigentümer, der sich auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung oder Nutzung des Denkmals beruft, zusätzlich nachweist, dass er sich erfolglos um die Veräußerung des Denkmals zu einem angemessenen Preis bemüht hat. Es spricht gegen die Annahme hinreichender Verkaufsbemühungen, wenn der Eigentümer 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.

#### **Zum Sachverhalt:**

*Die klagende Kirchengemeinde Kranenburg, begehrt die Abbruchenehmigung für den Abbruch eines 1891 bis 1893 errichteten ehem. Pfarrkrankenhauses (St. J. Hospital in K.). Das Gebäude wurde zunächst als Krankenhaus und seit den 1990er Jahren bis 2005 als Pflege- und Wohnheim für geistig behinderte Menschen genutzt; seitdem steht es leer. Durch einen Brand 2007 wurde das Gebäude beschädigt.*

*Durch Schreiben des Generalvikariats M. vom 17.10.2006 wurde der Kl. seitens des Bistums M. empfohlen, die Liegenschaft zu verkaufen bzw. mit Hilfe von Fremdinvestoren zu vermarkten. Unter dem 19.3.2007 wurde von dem Generalvikariat eine gutachterliche Stellungnahme zum Wert der Liegenschaft abgegeben. Diese geht aufgrund eines erheblichen Instandhaltungssatus 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 Kl. daraufhin, das Gebäude des ehemaligen St. J. Hospitals abzureißen und stattdessen ein Pfarrheim an gleicher Stelle zu errichten.

Mit Bescheid vom 2.5.2008 nahm die Beigeladene zu 1. (Gemeinde K.) das ehemalige St. J. Hospital in die Liste der Baudenkmäler auf. Unter dem 22.9.2009 beantragte die Kl. die Erteilung einer baurechtlichen Abbruchgenehmigung. Zur Begründung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung des Gebäudes ließ sie durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. J. ein Marktwertgutachten vom 23.8.2010 – mit ergänzender Stellungnahme vom 7.1.2012 – erstellen.

Die Beigeladene zu 1. ließ ebenfalls sachverständige Stellungnahmen zur Wirtschaftlichkeit der Erhaltung des St. J. Hospitals erstellen. Es handelt sich um eine Stellungnahme der Architektin Dipl.-Ing. S. vom 9.3.2010 sowie um ein Gutachten der C. GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vom 8.11.2010 (mit Ergänzung vom 17.2.2012). Zudem lag der Beigeladenen zu 1. ein Nutzungskonzept der Steuerkanzlei T. vor, welche das Gebäude zusammen mit dem Bauunternehmer B. (im Folgenden Bietergemeinschaft T./B.) in Erbpacht erwerben und in ein Mehrgenerationenhaus umbauen wollte. Dieses leitete die Steuerkanzlei T. der Kl. unter dem 9.7.2010 als Kurzkonzept zu. Zuletzt unter dem 9.3.2012 teilte die Steuerkanzlei T. der Kl. 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 25.11.2010 lehnte der Bekl. die Abbruchgenehmigung ab, nachdem die Beigeladene zu 1. als Untere Denkmalbehörde dem Abriss des ehemaligen Hospitals nicht zugestimmt hatte. Zudem habe die Kl. die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Gebäudes nicht nachgewiesen.

Hiergegen hat die Kl. am 10.12.2010 Klage erhoben und zur Begründung im Wesentlichen vorgetragen: Das Marktwertgutachten vom 23.8.2010 bestätige, dass der Erhalt des St. J. 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 S. sei nicht verwertbar, weil es die Perspektive eines renditeorientierten Investors einnehme. Fördermittel in relevanter Höhe seien laut Auskunft des Beigeladenen zu 2. (Denkmalpflegeamt des Landschaftsverbandes R.) bei der

*Sanierung des Gebäudes nicht zu erwarten. Das Angebot der Bietergemeinschaft T./B. sei nicht ernsthaft, weil es nicht notariell beurkundet sei und keinen Kaufpreis nenne. Auch bleibe die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit eines Mehrgenerationenhauses unklar. Die Einwände der C. GmbH seien ebenfalls nicht durchgreifend. Diese Wirtschaftsprüfungsgesellschaft habe weder die Immobilie in Augenschein genommen noch verfüge sie über eine ausreichende Sachkompetenz.*

*Mit Urteil vom 20. Oktober 2011 hat das Verwaltungsgericht Düsseldorf die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen darauf abgestellt, die Kl. habe nicht hinreichend dargetan, dass eine Veräußerung des Denkmals an einen Investor, der den konkreten ideellen Interessen der Kl. an dem Grundstück gerecht werde, nicht möglich sei. So sehe etwa das Nutzungskonzept der Bietergemeinschaft T./B. eine Integration des Pfarrheims in den vorhandenen Gebäudebestand vor. Angesichts dieses Verhandlungsgebots wäre es der Kl. 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 Kl. habe solche Angebote allerdings von vornherein abgelehnt.*

*Mit Beschluss vom 13.9.2012 hat das OVG die Berufung der Kl. zugelassen. Diese hatte in der Sache keinen Erfolg.*

#### **Aus den Gründen:**

[...]

Die Kl. hat keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung zum Abbruch des ehemaligen St. J. Hospitals. Der Ablehnungsbescheid des Beklagten vom 25. November 2010 ist rechtmäßig und verletzt die Kl. 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 NW, Beschluss vom 31.5.2012 2 A 931/11, BauR 2012, 1936 = NWVBl. 2013, 22 = juris Rn. 9; Urteil vom 4.5.2009 10 A 699/07, BRS 7 4 Nr. 216 = juris Rn. 28).

Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt. Der Kl. hat eine – hier allein streitige – wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals – ehemaliges St. J. Hospital in K. – 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 NW, Beschlüsse vom 15.5.2013 10 A 255/12, juris Rn. 6, und vom 31.5.2012 2 A 931/11, BauR 2012, 1936 = NWVBl. 2013, 22 = juris Rn. 42, Urteil vom 20.3.2009 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 NW, Beschlüsse vom 15.5.2013 1 O A 255/12, juris Rn. 8, und vom 31.5. 2012 2 A 931 /11, BauR 2012, 1936 = NWVBl. 2013, 22 = juris Rn. 46, Urteil vom 20.3.2009 10 A 1406/08, BRS 7 4 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 15.5.2013 10 A 255/12, juris Rn. 11 ff., Urteil vom 20.3.2009 10A1406/08, 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 vorausgegangen 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 NW, Urteil vom 31.5.2012 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 NW, Beschluss vom 15.5.2013 10 A 255/12, juris Rn. 16, Urteil vom 20.3.2009 10 A 1406/08, BRS 7 4 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 erfolglos um die Veräußerung des Denkmals zu einem angemessenen Preis bemüht hat (vgl. OVG NW, Beschluss vom 15.5.2013 10 A 255/12, juris Rn. 18; OVG RP, Urteil vom 2.12.2009 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 NW, Beschluss vom 15.5.2013 10 A 255/12, juris Rn. 21; OVG RP, Urteil vom 2.12.2009 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 Kl. 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. J. 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. J. Hospitals als Denkmal der Kl. wirtschaftlich unzumutbar ist.

aa) So setzten die Wirtschaftlichkeitsgutachten für beide Varianten auf der Kostenseite Sanierungskosten i. H. v. 1.850,- Euro je m<sup>2</sup> zu sanierende Nutzfläche (insgesamt 981 m<sup>2</sup> bzw. 993 m<sup>2</sup> 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 J. 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/m<sup>2</sup> 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 J. 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 m<sup>3</sup> 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 J., 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. S. 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/m<sup>2</sup> 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. P. berechnet, die im Wesentlichen im Bereich der Sanierung von Denkmälern tätig ist. Diese Berechnung der Sanierungskosten durch die Architektinnen S. und P. erfüllt damit – im Gegensatz zu den (Grob-)Kalkulationen des Gutachters J. – eher das Erfordernis einer hinreichenden Objektbezogenheit und stellt damit die Aussagekraft der Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Gutachters J. im gegebenen Zusammenhang in Frage.

Zur Kostenseite ist weiter darauf hinzuweisen, dass der Gutachter J. 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 15.12.2011 2 L 152/06, BRS 75 Nr. 206 = juris Rn.151).

Die eigentlichen Sanierungskosten fließen dagegen nicht – wie die Kl. 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 Berlin-Brandenburg, Urteil vom 17.9.2008 2 B 3.06, BRS 73 Nr. 205 juris Rn. 44; OVG LSA, Urteil vom 15.12.2011 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 15.5.2013 10 A 255/12, in dem 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 J. 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 Kl. zu einem Zinssatz in dieser Größenordnung bei einem Kreditinstitut – insbesondere bei einem kirchlichen Kreditinstitut (z.B. der P.-Bank) – keinen Kredit aufnehmen könnte, hat sie nicht nachvollziehbar dargelegt. Hinsichtlich der Höhe der Finanzierungskosten kann zudem nicht außer Betracht gelassen werden, dass die Kl. tatsächlich kein Darlehen unter den ungünstigen Bedingungen einer hundertprozentigen 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. J. auch hinsichtlich der Ertragsseite nicht durchweg nachvollziehbar.

Dies gilt vor allem für die Höhe der angesetzten individuellen Gebrauchsvorteile der Kl. So wird in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die Nutzung als Pfarrheim eine fiktive Miete von 6,50 Euro/m<sup>2</sup> (Variante 1) und für betreutes Wohnen eine fiktive Miete von 7 Euro/m<sup>2</sup> (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 Kl. mit einem „marktüblichen Mietzins“ hinreichend abgebildet wird. Das verdeutlichen auch die Angaben des Vertreters des Generalvikariats M. in der mündlichen Verhandlung, dass es im Bistum M. – 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 Kl. 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 K. – soweit überhaupt finanziell messbar und ökonomisierbar – über einem „marktüblichen Zinssatz“.

Nach alledem kann im maßgeblichen Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung nicht vom Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals St. J. Hospital für die Kl. 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 J. für 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 Kl. bestimmte Darlegungsanforderungen zu erfüllen.

b) Auch bei einer (unterstellten) wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Denkmalerhaltung für die Kl. kann jedenfalls nicht von einer Unverkäuflichkeit des Denkmals ausgegangen werden. Die Kl. hat sich nämlich bislang nicht hinreichend um einen Verkauf des St. J. 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 Kl. 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 Kl. 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 Kl. bzw. des für die Erteilung einer erforderlichen Genehmigung zur Veräußerung des Grundstücks bzw. zur Bestellung eines Rechts am Grundstück zuständigen bischöflichen Generalvikariats M., 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 M. vom 1. Juli 2011, Kirchliches Amtsblatt M. 2011, S. 187, entspricht, ergibt sich auch aus der „gutachterlichen Stellungnahme“ des Generalvikariats vom 19. März 2007. Danach ist der Kl. von Seiten des Generalvikariats ein Verkauf der mit dem ehemaligen Hospital bebauten Liegenschaft bzw. eine Vermarktung mit Hilfe von Fremdinvestoren empfohlen worden.

Die Kl. hat zum Nachweis ihrer Verkaufsbemühungen einen Abschlussbericht des V. Immobilien-Centers K. 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. J. Hospitals – ohne Grundstück – handelt. Damit fehlt es aber zugleich am Nachweis der Verkaufsbemühungen zu einem angemessenen – d. h. niedrigeren – Kaufpreis.

Dies ergibt sich im Einzelnen aus Folgendem:

Die Kl. hat durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. J. 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. J. 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 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 J.: 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. J. Eine solche Restnutzungsdauer von 60 Jahren scheint nämlich angesichts der historischen Bausubstanz deutlich überzogen, worauf die C. 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 Kl. zugestanden, das Grundstück zu einer Realisierung des sachlichen Gebrauchswerts zu veräußern. Das erschien dem Generalvikariat seinerzeit also offensichtlich zumutbar. Weshalb sich daran nach Unterschützstellung 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 mündlichen Verhandlung hat die Gebäudeversicherung aufgrund des Brands aber eine Entschädigung von ca. 180.000,- Euro an die Kl. gezahlt; davon seien etwa 50.000,- Euro bis 60.000,- Euro für die Reinigung des Gebäudes aufgewandt

worden. Geblieben ist der Kl. 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 leer stand, 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 Kl. 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 Kl. weder durch eine an Tatsachen orientierte fachliche Stellungnahme noch in sonstiger geeigneter Form nachgewiesen. Eine fachliche Stellungnahme hierzu hat die Kl. nicht vorgelegt; insbesondere verhalten sich die Gutachten des Sachverständigen J. nicht zur Frage der Unverkäuflichkeit. Einen Nachweis in sonstiger Form hätte die Kl. 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 Kl., die das Denkmal besichtigenden Interessenten hätte direkt im Hinblick auf die hohen Investitionskosten „abgewunken“. Dies gilt umso mehr, als die Vermarktungsverhandlungen mit der Firma T. seitens der Kl. 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 Kl. im Raum.

Gegen die Annahme hinreichender Verkaufsbemühungen spricht darüber hinaus selbständig tragend der Umstand, dass die Kl. 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.