

2 A 239/22
5 K 1486/19

Abschrift



Oberverwaltungsgericht des Saarlandes

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Verwaltungsrechtsstreit

der A., A-Straße, A-Stadt,

– Klägerin und Berufungsklägerin –

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte B., B-Straße, B-Stadt, - -

gegen

das Landesdenkmalamt, Am Bergwerk Reden 11, 66578 Schiffweiler,

– Beklagter und Berufungsbeklagter –

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte D., D-Straße, A-Stadt, - -

wegen **Denkmalschutzes (Abrissgenehmigung, ehemalige Kirche)**

hier: **Berufungsverfahren**

hat der 2. Senat des Oberverwaltungsgerichts des Saarlandes in Saarlouis durch den Präsidenten des Oberverwaltungsgerichts Dr. Kiefer, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Dr. Klein und den Richter am Oberverwaltungsgericht Körner aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 7. März 2024

für R e c h t erkannt:

Der Beklagte wird unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts des Saarlandes vom 3.11.2021 - 5 K 1486/19 - und unter Aufhebung des Bescheides vom 26.9.2018 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 12.9.2019 verpflichtet, der Klägerin die Genehmigung zum Abbruch der auf ihrem Grundstück in A-Stadt, Gemarkung Alt-A-Stadt, Flur 13, Flurstück 51/2, Moltkestraße 33a, befindlichen ehemaligen Pfarrkirche St. Mauritius zu erteilen.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Beklagte.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Die Klägerin ist Eigentümerin des mit der ehemaligen Pfarrkirche St. Mauritius bebauten Grundstücks in A-Stadt, Gemarkung Alt-A-Stadt, Flur 13, Flurstück 51/2, Moltkestraße 33a. Die in den 1990er Jahren in die Denkmalliste des Saarlandes als Einzeldenkmal eingetragene Gebäudeanlage der ehemaligen Pfarrkirche St. Mauritius, bestehend aus Hauptgebäude, überdachtem Umgang und Turm, ist ein Bau aus den fünfziger Jahren des 20. Jahrhunderts. Sie wurde 1956 fertiggestellt. Als Gestaltungselement des Hauptgebäudes wurden zwischen den Außenstützen Beton-Glasfenster eingefasst, welche die gesamten Längswände einnehmen und von dem an der Staatlichen Werkkunstschule in A-Stadt als Professor tätigen Künstler Boris Kleint entworfen wurden. Bevor am 30.11.2003 die Profanierung stattfand, wurde die Gebäudeanlage von der Klägerin als Gotteshaus genutzt. Von Februar 2004 bis April 2013 konnte das Baudenkmal an die Hochschule für Musik als Probenraum vermietet werden. Seitdem fand keine Nutzung mehr statt.

Nachdem die Klägerin den Entschluss gefasst hatte, das Grundstück zu verkaufen, traten 2016 verschiedene Kaufinteressenten an sie heran. Unter anderem wurde die Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung mbH (GIU) mit einem eigenen Umnutzungskonzept des Baudenkmal vorstellig. Dieses Umnutzungskonzept sieht vor, das Hauptgebäude in eine Wohnanlage umzuwandeln sowie den Turm soweit zu sanieren bzw. abzutragen, dass dieser weiterhin als identitätsstiftendes Wahrzeichen erhalten werden kann. Die Pläne der GIU wurden vom Beklagten als mit den Anforderungen des Denkmalschutzes verträglich beurteilt. Als weitere Kaufinteressentin trat die IFA Gesellschaft für Immobilien mbH & Co. KG an die

Klägerin mit den Plänen für einen Neubau eines Seniorenzentrums mit angeschlossenen, barrierefreien Wohnungen und einer Teilerhaltung bzw. Einbindung des Denkmals in die nachfolgende Nutzung heran.

Die Klägerin veräußerte ausweislich der notariellen Urkunde des Notars Dr. Dempfle, Trier, vom 12.5.2017, Urkundenrollen Nummer 1067/2017 U MS, eine ca. 3.800 m² große Teilfläche des streitgegenständlichen Grundstücks (mit dem hier streitgegenständlichen Objekt) an die IFA Gesellschaft für Immobilien mbH & CO. zu einem Kaufpreis von 600.000,- €. Unter Ziffer III. des Kaufvertrages heißt es: *„Der Verkäufer verkauft und überträgt dem Käufer – aufschiebend bedingt auf die Erteilung der Baugenehmigung zu dem von den Vertragsbeteiligten geplanten Gesamtkonzept – eine noch zu vermessende, ca. 3.800 m² große Teilfläche ...“*

Die IFA stellte im Sommer 2017 eine Bauvoranfrage für den Abbruch des streitgegenständlichen Denkmals, die Errichtung einer Pflegeeinrichtung und von Altenwohnungen bei der Unteren Bauaufsicht der Landeshauptstadt A-Stadt.¹ Der um denkmalfachliche Stellungnahme erbetene Beklagte versagte mit Schreiben vom 13.9.2017 sein denkmalrechtliches Einvernehmen nach § 8 Abs. 2 und 8 SDschG zu dem Vorhaben.²

Mit Schreiben vom 16.7.2018 beantragte die Klägerin die Genehmigung für den Abbruch des Baudenkmals (inklusive Kirchturm). Sie verwies hierbei darauf, dass keine wirtschaftlichen Ressourcen vorhanden seien, um den Gebäudeerhalt sowie die Gebäudesicherung und Pflege zu gewährleisten. Die anfallenden Kosten bezifferte sie wie folgt:

- Jährliche Versicherungspflichten i.H.v. 13.000,- €
- Dringliche Turmsanierung i.H.v. 300.000,- €
- Sanierung des Hauptdachs i.H.v. 72.000,- €
- Sanierung der Dach-Umgänge i.H.v. ca. 169.000,- €
- Sanierung der Dachrinnen und umlaufenden Zinkabdeckungen i.H.v. 35.000,- €
- Nicht beziffert wurden notwendige Betonarbeiten am Gebäude, Sanierung der Heizung, des Fußbodens und der Sanitäranlagen.

¹ Vgl. Bl. 112 der Verwaltungsakte

² Vgl. Bl. 113 der Verwaltungsakte

Ferner trug die Klägerin vor, dass es dem Verwaltungsrat trotz intensiver Bemühungen nicht gelungen sei, sinnvolle Nachnutzungen zu finden. Im Jahre 2016 seien verschiedene Kaufinteressenten vorstellig geworden. Bei Sichtung der Angebote habe der Verwaltungsrat großen Wert darauf gelegt, dass der potentielle Käufer mit seinem Nutzungskonzept dem Charakter des Gebäudes gerecht werde. Mit Beschlussfassung in der Sitzung vom 12.7.2017 habe sich der Verwaltungsrat für den Verkauf an die IFA entschieden. Grund hierfür sei, dass mit der Einrichtung eines Seniorenwohnheims die soziale Verantwortung der Kirchengemeinde am ehesten wahrgenommen werden könne.

Mit Bescheid vom 26.9.2018 teilte der Beklagte der Klägerin mit, dass die Genehmigung zum Abbruch des Baudenkmals nicht erteilt werden könne: Der Abbruch sei hinsichtlich der Denkmalbedeutung in Bezug auf Architektur und künstlerische Ausstattung nicht genehmigungsfähig. Des Weiteren lasse der bauliche und konstitutive Zustand der Gebäudeanlage alternative Nutzungen zu.

Am 23.10.2018 erhob die Klägerin Widerspruch gegen den Bescheid vom 26.9.2018. Mit Widerspruchsbescheid vom 12.09.2019 hob die Widerspruchsbehörde den Bescheid vom 26.09.2018 insoweit auf, als die Abbruchgenehmigung des Turms verwehrt wurde und entsprach dem Antrag auf Erlass einer Abbruchgenehmigung insoweit, als der Abbruch des Turms genehmigt wurde. Im Übrigen wies sie den Widerspruch zurück. Nach § 10 Abs. 2 SDschG sei die Genehmigung zum Abriss des Baudenkmals dann zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstünden oder andere öffentliche oder private Interessen überwögen, denen nicht auf sonstige Weise Rechnung getragen werden könne. Durch den geplanten Abbruch des Baudenkmals würden Belange des Denkmalschutzes beeinträchtigt, da ihm aus denkmalfachlicher Sicht ein nicht unerheblicher Wert beizumessen sei und dieser Wert bei einer Beseitigung unwiederbringlich verloren ginge. Weiterhin sei nicht anzunehmen, dass andere Erfordernisse des Gemeinwohls oder die privaten Interessen der Klägerin diejenigen des Denkmalschutzes überwögen. Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 SDschG hätten Eigentümer sowie die sonstigen Nutzungsberechtigten Baudenkmäler zu erhalten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit dies wirtschaftlich zumutbar sei. Nach § 5 Abs. 1 Satz 4 SDschG sei die wirtschaftliche Unzumutbarkeit von der Klägerin glaubhaft zu machen. Vorliegend habe die Klägerin nicht glaubhaft machen können, dass sie von dem in Rede stehenden Baudenkmal keinen Gebrauch machen könne bzw. ihr die Erhaltung wirtschaftlich nicht mehr zumutbar sei. Zur Glaubhaftmachung sei es in der Regel notwendig, eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsbe-

rechnung für ein Nutzungskonzept vorzulegen. An einer solchen detaillierten Wirtschaftlichkeitsberechnung fehle es hier. Insbesondere habe die Klägerin in ihrem Antrag nicht ausgeführt, welche Erhaltungs- und Instandsetzungskosten aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht berücksichtigt werden könnten, weil sie Folge vorheriger Vernachlässigungen denkmalrechtlicher Erhaltungs- und Nutzungsverpflichtungen seien (§ 5 Abs. 1 Satz 3 SDschG). Die Ortsbegehung vom 31.1.2019 habe überdies verdeutlicht, dass das Baudenkmal sich in einem für sein Alter guten Zustand befinde. Die von der Klägerin dargelegten Sanierungs- und Erhaltungskosten seien als zu hoch anzusehen. Es könne davon ausgegangen werden, dass das Baudenkmal mit geringem finanziellem Aufwand instandgehalten werden könne. Weiterhin habe die Klägerin nicht glaubhaft gemacht, dass das bebaute Grundstück nicht zu einem angemessenen Preis verkauft werden könne. Sie begründe ihre Ablehnung des Angebots der GIU mbh nicht mit einem unangemessenen Verkaufserlös, sondern mit der Möglichkeit einer ihrer Meinung nach sozialverträglicheren Nachnutzung. Da das Baudenkmal sich in einem soliden Zustand befinde und sich unter anderem für eine Nachnutzung als Kindertagesstätte eignen würde, falle unter Berücksichtigung des Denkmalwerts die Interessenabwägung zu Gunsten einer Belassung aus.

Am 8.10.2019 hat die Klägerin dagegen Klage erhoben und zur Begründung vorge-
tragen, dass ihr die Erhaltung des streitgegenständlichen Gebäudes nicht zumutbar
und der Abbruch trotz der Denkmalbedeutung zu genehmigen sei. Im Zeitraum von
2004 bis 2013 habe zwar eine Vermietung des Gebäudes an die Musikhochschule
stattgefunden, allerdings seien ihr durch die Vermietung keine nennenswerten Ein-
nahmen entstanden. Trotz aller Bemühungen sei es ihr nicht gelungen, eine ihren
Vorstellungen entsprechende Nutzungsmöglichkeit zu finden. Da es sich um ein
ehemals sakral genutztes Gebäude handele, sei ihr nicht zuzumuten, jegliche denk-
bare Nutzungsmöglichkeit zu akzeptieren. Sofern von dem Beklagten im Wider-
spruchsverfahren vorgetragen worden sei, die erforderlichen Sanierungsmaßnah-
men würden maßgeblich darauf beruhen, dass vorher keinerlei Instandhaltungs-
maßnahmen stattgefunden hätten, so hätten durch die Vermietung keine relevanten
Einnahmen generiert werden können und ihr hätten, genau so wenig wie für die
nunmehrige Unterhaltung, keine genügenden finanziellen Mittel zur Verfügung ge-
standen, um Sanierungsarbeiten durchzuführen. Insofern sei es nicht ersichtlich
und von dem Beklagten nicht dargelegt, inwiefern sich die ihrerseits vorgetragenen
Kosten verringern würden, wenn vorherige Unterhaltsmaßnahmen in höherem Um-
fang stattgefunden hätten und ob der sodann noch bestehende Sanierungsumfang
derart gewesen wäre, dass er ihr zumutbar gewesen wäre. Die inzwischen einge-

holte Wirtschaftlichkeitsberechnung zeige, dass es auch einem dem Denkmalschutz gegenüber aufgeschlossenen Eigentümer nicht möglich sei, von dem streitgegenständlichen Objekt einen wirtschaftlich vernünftigen Gebrauch zu machen. Die Vornahme einer Sanierung unter Vermietung und Aufwendung für die Verkehrsicherung würde Kosten i.H.v. 792.046,22 € verursachen. Die Kosten des bereits genehmigten Abrisses des Turmes seien mit 220.000,- € anzusetzen. Später hat die Klägerin eine überarbeitete Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt und hierzu ausgeführt, dass nunmehr Fördermöglichkeiten nach der Denkmalförderrichtlinie berücksichtigt worden seien. Ebenso seien die Erträge aus Vermietung höher angenommen und die Abrisskosten nicht weiter berücksichtigt worden. Gemäß Nr. 6.5 a und c der Denkmalförderrichtlinie seien die Zuwendungen gedeckelt und würden zu einer Unterstützung von höchstens 10.000,- € führen. Die Förderung könne bei bestehendem Interesse vom Landesdenkmalamt gewährt werden und sei unabhängig davon, ob sie gewährt werde, bei der Berechnung berücksichtigt worden. Der Mietzins sei von 200,- € pro Monat auf 600,- € pro Monat erhöht worden. Ein höherer Mietzins sei derzeit nicht realisierbar, da nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung keine baulichen Veränderungen am Kirchengebäude vorgenommen würden, sondern lediglich eine Sanierung zur Bestandserhaltung erfolge. Dementsprechend könne das Kirchengebäude auch nur im Ganzen vermietet werden, wodurch die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt blieben, ebenso der erzielbare Mietzins. Für das Gebäude gebe es keine Investitionsmöglichkeiten, die auch annähernd in die Nähe einer schwarzen Null kämen. Es gebe weder einen Mieter, der einen auch nur ansatzweise akzeptablen Mietzins zahlen könne, noch einen einzigen Käufer, der bereit wäre, das bebaute Grundstück zu einem angemessenen Kaufpreis zu erwerben, mit Ausnahme derjenigen, die das Gebäude abreißen und einen Neubau erstellen wollten. Dass sich die Landeshauptstadt A-Stadt in ein neues finanzielles Abenteuer stürzen wolle, sei kaum denkbar. Der Beklagte verlange, dass sie in ein Baudenkmal 1.153.196,02 € in 25 Jahren investiere. Dies sei ihr nicht zumutbar.

Mit Urteil vom 3.11.2021 - 5 K 1486/19 - hat das Verwaltungsgericht die Klage abgewiesen. Zur Begründung ist in dem Urteil ausgeführt, die Klägerin habe - über den bereits mit Widerspruchsbescheid vom 12.09.2019 genehmigten Abbruch des Kirchturms hinaus - keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten denkmalschutzrechtlichen Abrissgenehmigung für das Kirchengebäude. Die Genehmigung sei nach § 10 Abs. 2 SDschG zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstünden oder andere öffentliche oder private Interessen überwiegen, denen nicht auf sonstige Weise Rechnung getragen werden könne. Diese Voraussetzungen lägen nicht vor. Das 1956 fertiggestellte, weitgehend im Originalzustand erhaltene, wenn auch inzwischen teilweise etwas mitgenommene Kirchengebäude sei

nach wie vor ein Kulturdenkmal, an dessen Erhaltung aus geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse bestehe. Nach dem Vermerk der Obersten Denkmalbehörde beim Ministerium für Bildung und Kultur vom 28.8.2019³ sei der Baubestand der ehemaligen Pfarrkirche St. Mauritius im Jahr 1989 als einer der ersten Kirchenbauten der Nachkriegszeit in seiner Gesamtheit (eigentlicher Kirchenbau, umlaufender überdachter Umgang sowie in den Umgang integrierter, campanileartiger Kirchturm, der zugleich als Haupteingang der Gesamtanlage diene) in die Denkmalliste aufgenommen worden. Es handele sich nach den Ausführungen der Obersten Denkmalbehörde um ein herausragendes Beispiel der Baukunst nach dem 2. Weltkrieg. Hierzu würde nicht nur der Baukörper durch die technologische Eigenart der sich kreuzenden Betonbinderkonstruktion und den dadurch entstandenen außergewöhnlichen Kirchenraum beitragen, sondern insbesondere auch die bedeutenden Beton-Glasfenster, die schon nach Fertigstellung international Aufsehen erregt hätten. In einem Vermerk des Beklagten vom 16.6.2014⁴ heiße es zu den Beton-Glasfenstern, dass sie ein wirkungsvolles Gestaltungselement zwischen den Außenstützen seien, welche die gesamten Längswände einnähmen. Die Fenster seien nach den Entwürfen des international anerkannten Künstlers Boris Kleint von der Glasmanufaktur Gabriel Loire in Chartres geschaffen worden. Die vielfarbig abstrakten Lichtwände würden durch schmale Betonstege ausgesteift und in trapezförmige Anschnitte geteilt. Figürliche Darstellungen fänden sich im Seitenschiff, wo der Kirchenpatron und weitere Heilige dargestellt würden. Die moderne Glaskunst sei in Deutschland erstmals in St. Mauritius zur Ausführung gekommen. Architektur und Glasbilder gingen in St. Mauritius eine kongeniale Symbiose ein, durch die St. Mauritius überregionale Bedeutung erreicht habe. An der Erhaltung des gesamten Kirchengebäudes und nicht nur der Beton-Glasfenster bestehe damit auch nach Freigabe des Kirchturms zum Abriss weiter ein öffentliches Interesse. Ein Anspruch auf Erteilung der Genehmigung zur Beseitigung des Gebäudes ergebe sich nicht aus den das Erhaltungsinteresse überwiegenden „privaten Interessen“ der Klägerin (§ 10 Abs. 2 3. Alt. SDschG). Nach § 5 Abs. 1 SDschG hätten Eigentümer Baudenkmäler zu erhalten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit dies wirtschaftlich zumutbar sei. Der Begriff der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit werde durch die Rechtsprechung konkretisiert. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit fehle insbesondere, wenn die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch Erträge oder den Gebrauchswert des Baudenkmal aufgewogen werden könnten.

³ Vgl. Bl. 34 d. Widerspruchsakte.

⁴ Vgl. Bl. 75 d. Verwaltungsakte.

Bei dieser Berechnung seien Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Mitteln anzurechnen und steuerliche Vorteile zu berücksichtigen. Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit sei vom Verpflichteten glaubhaft zu machen. Abzustellen sei dabei nicht auf die Vermögensverhältnisse des Denkmaleigentümers, sondern auf die Nutzbarkeit des Objekts. Bei Objekten, die nicht nutzbar seien (z.B. Ruinen), die keinen Ertrag abwerfen (leerstehende Gebäude, Parkanlagen) oder bei denen die laufenden Kosten die Erträge übersteigen würden, seien Erhaltungsmaßnahmen wirtschaftlich nicht zumutbar, ungeachtet des sonstigen Vermögens des Denkmaleigentümers. Auf die subjektiven wirtschaftlichen Verhältnisse des betroffenen Eigentümers komme es nicht an. Bestehe aufgrund einer negativen Wirtschaftlichkeitsbeurteilung keine dauerhafte Erhaltungs-, hier im Ergebnis Sanierungspflicht des Eigentümers hinsichtlich des Baudenkmals, so sei ihm grundsätzlich das Recht einzuräumen, das Bauwerk, das er unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht erhalten müsse, zu beseitigen und sein Eigentum einer anderweitigen Nutzung zuzuführen. Die Widerspruchsbehörde habe in ihrem Bescheid vom 12.9.2019 in rechtlich nicht zu beanstandender Weise ausgeführt, dass die Klägerin keine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt habe. Diese habe die anfallenden Kosten lediglich pauschal und ohne Nachweise mit ihrem Antrag auf Abbruch des Baudenkmals beziffert. Weiter heiße es in dem Antrag auf Abbruch nur pauschal, dass es trotz intensiver Bemühungen nicht gelungen sei, sinnvolle Nachnutzungen zu finden. Auch die überarbeitete Wirtschaftlichkeitsberechnung⁵ sei unzureichend, um glaubhaft zu machen, dass der Klägerin die Erhaltung des Baudenkmals nicht mehr zumutbar sei. Diese sei ihrer Darlegungs- und Nachweispflicht aus § 5 Abs. 1 Satz 4 SDschG nicht in erforderlichem Umfang nachgekommen. Insofern fehle es zum einen an Belegen zu den angesetzten Kosten, die der Beklagte als zu hoch empfunden habe. Ebenso fehle es an einer zuvor festgelegten konkreten Nutzung. In der Rechtsprechung werde insoweit vertreten, dass der Denkmaleigentümer bei mehreren Nutzungsmöglichkeiten zumindest zwei nicht fernliegende und am ehesten erfolgversprechende Varianten prüfen und die wirtschaftliche Unzumutbarkeit für jede von ihnen darlegen müsse. Auch wenn das Kirchengebäude aufgrund seiner Architektur und den erhaltenswerten Kirchenfenstern wohl nur eingeschränkt nutzbar sei und daher ggf. nur ein Nutzungskonzept zu fordern wäre, sei die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angestrebte Nutzung „Vermietung“ zu pauschal gehalten und der angestrebte Mietzins von zunächst 200,- €, korrigiert auf 600,- €, nicht nachvollziehbar. Es fehle jede Angabe, wie die Vermietung des Baudenkmals

⁵ Vgl. den Schriftsatz der Klägerin vom 9.2.2021, Bl. 146 ff. d. Gerichtsakte.

konkret erfolgen solle. Dabei sei es Sache des Eigentümers, die Grundentscheidung zu treffen, wie das Denkmal künftig genutzt werden solle. An einer solchen Grundentscheidung fehle es schon seit Kündigung des früheren Mietverhältnisses durch die Hochschule für Musik im Jahre 2013, nachdem wegen unterlassener Instandsetzungsarbeiten, insbesondere am Dach, das Objekt wegen Feuchtigkeit nicht mehr nutzbar gewesen sei. Insgesamt dürfte die Klägerin ihrer Darlegungs- und Nachweispflicht für die wirtschaftliche Unzumutbarkeit nicht nachgekommen sein. Unabhängig von der Frage, ob ihr die Denkmalerhaltung wirtschaftlich zumutbar sei, sei zusätzlich die fehlende Veräußerungsmöglichkeit des Denkmals zu einem angemessenen Preis zu prüfen. Aktuell sei aber nicht von einer fehlenden Veräußerungsmöglichkeit des Denkmals auszugehen. Die Klägerin habe die fehlende Veräußerungsmöglichkeit an eine Person, die sich zum Erhalt des Denkmals verpflichte, zu einem angemessenen Preis nicht hinreichend dargelegt. In diesem Zusammenhang wäre zu fordern, dass die wirtschaftliche Unverkäuflichkeit durch eine an Fakten orientierte fachliche Stellungnahme oder in sonstiger geeigneter Form belegt wird. Nur so könne festgestellt werden, ob es sich bei dem Denkmalgrundstück um ein tatsächlich unverkäufliches Objekt handele oder ob der Verkauf an überzogenen Preisvorstellungen des Verkäufers gescheitert sei. Bereits hierzu fehle ein substantiiertes Vortrag. Die Vorlage der Protokolle der Verwaltungsratssitzungen sei insoweit nicht ausreichend. Neben der IFA Gesellschaft für Immobilien mbH & Co. KG, die an die Klägerin mit den Plänen für einen Neubau eines Seniorenzentrums mit angeschlossenen, barrierefreien Wohnungen und einer Teilerhaltung bzw. Einbindung des Denkmals in die nachfolgende Nutzung herangetreten sei, sei die Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung mbH (GIU) bei der Klägerin mit einem eigenen Umnutzungskonzept des Baudenkmals vorstellig geworden. Dieses Umnutzungskonzept sehe vor, das Hauptgebäude in eine Wohnanlage umzuwandeln. Die vorgestellten Pläne der GIU seien vom Beklagten als mit den Anforderungen des Denkmalschutzes verträglich beurteilt worden. Demgegenüber habe der Beklagte der Klägerin mitgeteilt, dass die Rahmenbedingungen der von der IFA vorgelegten Planung mit dem Denkmalbestand nicht kompatibel seien. Insofern gebe bzw. habe es zumindest einen Kaufinteressenten gegeben, dessen Konzept mit den Anforderungen des Denkmalschutzes verträglich sei. Der Einwand der Klägerin, die Veräußerungsmöglichkeit sei nicht mehr zu prüfen, da sie das Baudenkmal bereits veräußert habe, greife nicht durch, da der Kaufvertrag mit der IFA unter einer aufschiebenden Bedingung vereinbart worden sei. Diese Bedingung werde nicht eintreten, so lange der Beklagte dem Abbruch des streitgegenständlichen Objektes nicht zustimme oder der Klägerin in den nächsten Instanzen der Anspruch auf Abriss des Baudenkmals zuerkannt werde. Dass der Beklagte dem Nutzungskonzept, soweit dieses nur einen Teilerhalt der Beton-Glasfenster vorsehe,

aus denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht zustimmen werde, habe er bereits vor Abschluss des Kaufvertrages hinreichend kommuniziert. Trotzdem sei weder das Konzept der IFA überarbeitet noch von einem Verkauf abgesehen worden. Soweit die Klägerin vorgetragen habe, die GIU habe lediglich 400.000 € und damit 200.000,- € weniger als die IFA geboten, sei nicht festzustellen, dass dieses Angebot unangemessen und der Klägerin unzumutbar wäre. Entgegen der Ansicht der Klägerin handele es sich bei dem Angebot der GIU auch nicht um ein spekulatives Angebot, welches deswegen nicht zu berücksichtigen sei. Bei der Höhe des Kaufpreises müsse insbesondere der Umstand berücksichtigt werden, dass die Klägerin an dem Denkmal entgegen ihrer Erhaltungspflicht keine Instandhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen getätigt habe und noch nicht einmal das undichte Dach (provisorisch) habe reparieren lassen. Das Objekt sei daher seit 2013 unvermietbar und habe somit seit fast 10 Jahren keine Einnahmen mehr generiert. Die Klägerin habe seit Jahrzehnten das Baudenkmal verfallen lassen, weswegen ein Käufer, der das Kirchengebäude im Sinne des Denkmalschutzes eben nicht abreißen und gerade erhalten wolle, diese seit Jahren fehlenden Sanierungsmaßnahmen in seiner Kaufpreiskalkulation berücksichtigen müsse. Ein Käufer, der dem Denkmalschutz im entsprechenden Umfang nachkommen wolle, werde demzufolge immer ein schlechteres Kaufpreisangebot abgeben können als ein Käufer, der das Objekt abreißen möchte oder nur einen Teil des Denkmals - wie die IFA vorliegend die Beton-Glasfenster - erhalten wolle. Der Hinweis der Klägerin auf ihre wirtschaftliche Schiefelage reiche ebenfalls nicht aus, um das Angebot der GIU mbH als unangemessen erscheinen zu lassen. Bei der Bewertung der fehlenden Veräußerungsmöglichkeit komme es nicht auf die subjektiven wirtschaftlichen Verhältnisse der Klägerin an. Die Frage sei allein denkmalbezogen zu beantworten. Wirtschaftliche Belastungen, die lediglich das Spiegelbild vorausgegangener denkmalrechtlicher Pflichtverletzungen darstellten, seien bereits in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht einzustellen. Ansonsten könnte der Denkmaleigentümer bei hinreichend langer Vernachlässigung des Denkmals regelmäßig die Zurücknahme oder völlige Aufgabe des Denkmalschutzes erzwingen. Auch wenn in der Rechtsprechung vereinzelt eine bestehende Verkaufsmöglichkeit dann als irrelevant für die Zumutbarkeit angesehen werde, wenn bestimmte soziale Gründe einfließen, spiele der Umstand der wirtschaftlichen Schiefelage der Klägerin hier keine ausschlaggebende Rolle. Die Unbeachtlichkeit einer Verkaufsmöglichkeit sei nur in besonderen Ausnahmefällen anzunehmen. Ein solcher Ausnahmefall bestehe vorliegend auch nicht, soweit die Klägerin vortrage, sie benötige den höheren Kaufpreis, um die Sanierung ihrer weiteren Objekte zu finanzieren und um so „die Seelsorge aufrechterhalten“ zu können. Denn hier sei zu berücksichtigen, dass die Klägerin an anderer Stelle bzw. an anderen in

ihrem Besitz befindlichen (und ggf. ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden) Gebäuden wohl ebenso seit Jahrzehnten Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen unterlassen habe. Der Klägerin als Denkmaleigentümerin könne nicht zu Lasten des Denkmalschutzes die Möglichkeit eröffnet werden, sich über den Abbruch eines erhaltenswerten Denkmals ein gut verkäufliches Baugrundstück zu verschaffen. Dem Kaufangebot der GIU könne die Klägerin auch nicht mit Erfolg entgegenhalten, die von dieser angestrebte Nutzung sei nicht mit ihrem kirchlichen Selbstverständnis in Einklang zu bringen, da der Bau von „Luxuswohnungen“ angedacht sei. Das kirchliche Eigentum sei nicht anders als das Eigentum Privater geschützt. Nach § 30 Abs. 1 Satz 1 SDschG seien bei Entscheidungen über Kulturdenkmäler, die der Religionsausübung dienen, die von den Kirchen und Religionsgemeinschaften festgestellten religiösen Belange zu beachten. Diese Vorschrift gelte aber nicht für profaniertes kirchliches Eigentum. Müsse sich die Kirchengemeinde danach wie ein „normaler“ Dritter behandeln lassen, so könne sie sich auch hinsichtlich der Veräußerungsmöglichkeiten nicht auf ihr religiöses Selbstverständnis berufen. Zu berücksichtigen sei zudem, dass eine Wohnnutzung angestrebt werde und nicht eine Nutzung als Spielhalle oder ähnliches. Das Konzept der GIU zeige auf, dass es tatsächlich alternative Nutzungsmöglichkeiten zu einem Abbruch des Baudenkmals mit einem teilweisen Erhalt der Glas-Betonfenster gebe. Wie der Beklagte in diesem Zusammenhang zutreffend ausgeführt habe, böten sich nach Zulassung des Abbruchs des sanierungsbedürftigen Kirchturms weitere Möglichkeiten. Die Ausführungen der Klägerin würden hingegen erkennen lassen, dass kein tiefgreifendes Interesse am Erhalt des Denkmals bestehe und somit der Pflicht, die sich aus der Sozialbindung des Eigentums ergebe, bislang nicht genüge getan worden sei. Die privaten Interessen überwiegen jedoch nur dann, wenn ernsthafte Bemühungen der Denkmaleigentümer, das Denkmal zu einem zumutbaren Preis an eine andere Person zu verkaufen, die sich zum Erhalt des Denkmals verpflichtete, erfolglos geblieben seien. Erst nachdem die Klägerin nachgewiesen habe, dass sich das Denkmal nicht selbst trägt und es darüber hinaus nicht zu einem angemessenen Preis verkauft werden kann, sei gemäß § 10 Abs. 2 SDschG zu beurteilen, ob die Eigentumsinteressen der Klägerin den Denkmalschutz überwiegen. Deshalb sei davon auszugehen, dass die Grenze der verfassungswidrigen Unzumutbarkeit noch nicht erreicht sei und deshalb die Eigentumsinteressen der Klägerin die gewichtigen Interessen des Denkmalschutzes bezüglich des Erhalts des kulturhistorisch bedeutsamen Kirchengebäudes nicht überwiegen.

Mit Beschluss vom 11.11.2022 - 2 A 18/22 - hat der Senat die Berufung gegen dieses Urteil wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit zugelassen.

Zur Begründung ihrer Berufung macht die Klägerin geltend, zwar habe der Beklagte das Nutzungskonzept der GIU als mit dem Denkmalschutz verträglich beurteilt. Das Problem sei jedoch, dass die GIU kein konkretes Angebot abgegeben habe. Diese habe lediglich in Aussicht gestellt, dass sie das Grundstück zu einem Kaufpreis von 400.000,00 € erwerben würde, wenn es ihr gelingen würde, innerhalb eines Jahres eine Vermarktung herbeizuführen. Insoweit handele es sich bei der GIU nicht um einen Kaufinteressenten, weil diese kein Kaufangebot abgegeben habe. Die IFA sei die einzig verbliebene Bewerberin gewesen, die bereit gewesen sei, einen Kaufpreis für das Grundstück zu zahlen. Bei der Abwägung zwischen den schutzwürdigen privaten Interessen der Klägerin und den öffentlichen Interessen an der Erhaltung des Denkmals sei das Verwaltungsgericht zu Unrecht davon ausgegangen, dass sie, die Klägerin, als Kirchengemeinde nicht anders als ein privater Eigentümer zu behandeln sei. Hierbei habe das Verwaltungsgericht unberücksichtigt gelassen, dass die ungestörte Religionsausübung gemäß Art. 4 GG gewährleistet sei. Durch die angegriffene Entscheidung werde die ungestörte Religionsausübung jedoch massiv eingeschränkt. In der mündlichen Verhandlung habe sie einen Beweisantrag dahingehend gestellt, dass die Kirchengemeinde einen dringenden Sanierungsbedarf habe und auf den Erlös angewiesen sei, um die Seelsorge aufrechtzuerhalten, insbesondere um das Pfarrhaus zu unterhalten, um dort die Firmlinge, die Kommunionkinder, die Messdiener und die Senioren zu betreuen sowie die Gremien, die Taufgespräche, die Ehevorbereitungen und die Begräbnisgespräche durchzuführen. Für eine komplette energetische Sanierung, eine Außendämmung, neue Fenster, neue Türen, eine neue Heizung, Elektroarbeiten sowie Bodenarbeiten müssten Kosten von über 600.000,00 € aufgewandt werden. Dieser Beweisantrag sei vom Verwaltungsgericht mit dem Argument zurückgewiesen worden, dass es darauf nicht ankomme, da die wirtschaftliche Situation der Klägerin für die Entscheidung im vorliegenden Verfahren ohne Belang sei. Damit habe das Verwaltungsgericht erklärt, dass die ungestörte Religionsausübung keine Rolle spiele. Das Verwaltungsgericht habe insoweit verkannt, dass sie als Eigentümerin einer nicht mehr genutzten Kirche gerade nicht einem privaten Eigentümer gleichgestellt werden könne, wenn die Vermögensverwertung, die in Art. 138 Weimarer Reichsverfassung i.V.m. Art. 140 GG garantiert sei, dazu diene, die durch Art. 4 GG geschützte ungestörte Religionsausübung zu gewährleisten. Dem Verwaltungsgericht sei es gem. Art. 140 GG i.V.m. § 137 Abs. 3 Weimarer Reichsverfassung verwehrt, eine Entscheidung über die Sinnhaftigkeit der Investitionen zu treffen, da die Religionsgesellschaft ihre Angelegenheiten selbständig ordne und verwalte. Diese Verwaltung in Form des Verkaufs zur Nutzung des Verkaufserlöses für die Religionsausübung sei durch Art. 4 GG uneingeschränkt gewährleistet. Selbst wenn man nicht zu dem

Ergebnis komme, dass aufgrund der Religionsausübung der Denkmalschutz vollständig zurücktrete, komme man bei Vornahme einer Abwägung zu demselben Ergebnis. Der Klage sei auch deshalb stattzugeben, weil der Erhalt des Denkmals für die Klägerin wirtschaftlich unzumutbar sei. An einer wirtschaftlichen Zumutbarkeit fehle es insbesondere, wenn die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch Erträge oder den Gebrauchswert des Denkmals aufgewogen werden könnten. Dass eine seit Jahren leerstehende Kirche keinen Ertrag abwerfe, sei zwischen den Beteiligten unstrittig. Insoweit bedürfe es nach den eigenen Ausführungen des Verwaltungsgerichts überhaupt keiner Wirtschaftlichkeitsberechnung. Auch der Beklagte behaupte nicht, dass ein seit Jahren leerstehendes Kirchengebäude in irgendeiner Weise wirtschaftlich nutzbar sein könne. Dennoch habe das Verwaltungsgericht eine Wirtschaftlichkeitsberechnung verlangt. Unabhängig davon sei es zu Unrecht davon ausgegangen, dass die Klägerin ihrer Darlegungs- und Nachweispflicht aus § 5 Abs. 1 Satz 4 SDschG nicht in erforderlichem Umfang nachgekommen sei. Die Anforderungen des Verwaltungsgerichts an eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgrund eines Nutzungskonzepts würden deutlich überspannt, weil es kein denkbare Nutzungskonzept gebe, das unter irgendeinem Aspekt zu einer „schwarzen Null“ kommen könnte. Es gehe hier um eine seit Jahren leerstehende Kirche, für die es keinen Mietinteressenten gebe und für die auch keine Nutzungsmöglichkeit bestehe. Es gebe keinen Interessenten für die Anmietung einer leerstehenden Kirche. Dies gelte jedenfalls für die hier im Streit befangene Kirche, die in einer Umgebung stehe, die aufgrund der sozialen Brennpunkte nicht geeignet sei, für irgendeinen sinnvollen Zweck genutzt zu werden. Deshalb spiele es auch keine Rolle, welcher Mietzins für die Nutzung des jetzigen Kirchengebäudes in Ansatz gebracht werde. Niemals erreiche der Mietzins allein die jährlichen Versicherungskosten von 13.000,00 €. Wenn es aber niemanden gebe, der eine leerstehende Kirche mieten wolle, dann könne auch von dem Denkmaleigentümer nicht verlangt werden, dass er ein Nutzungskonzept aufstelle, das die Vermietung der Kirche zugrunde lege. Im vorliegenden Fall verlange das Verwaltungsgericht die Darlegung einer fiktiven Nutzungsmöglichkeit. Eine solche fiktive Nutzungsmöglichkeit mit Realitätsbezug gebe es aber für die Kirche nicht, weil es keinen Markt für die Vermietung von leeren Kirchen gebe, jedenfalls nicht in A-Stadt an dieser Stelle. Insoweit könne von ihr, der Klägerin, auch nicht verlangt werden, dass sie ein Nutzungskonzept erfinde, das nicht umsetzbar sei. Um die Kirche zu beheizen, würden Heizkosten in Höhe von ca. 1.000,00 € pro Tag anfallen. Soweit das Verwaltungsgericht ausführe, dass der Eigentümer die Grundentscheidung zu treffen habe, wie das Denkmal künftig genutzt werden solle, könnte eine solche Grundentscheidung getroffen werden, indem mitgeteilt würde, dass die Kirche an Musiker vermietet wer-

den solle, die in ihrem Mietshaus keine Möglichkeit haben ihre Instrumente zu spielen. Einem Saxophonspieler dürfte die Kirchennutzung 50,00 € im Monat wert sein, allerdings nur während der Sommermonate, weil die Kirche in den Wintermonaten so kalt sei, dass das Saxophonspielen nicht mehr möglich sei. Insoweit könne die Kirche bestenfalls für die Dauer von acht Monaten genutzt werden, was bei einem Mietzins von 50,00 € einem Ertrag von 400,00 € entspreche. Dass es keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit für die Kirche gebe, sei während des gesamten Verfahrens immer wieder vorgetragen worden. Wenn es aber keine Nutzungsmöglichkeiten gebe, könne von dem Eigentümer auch kein Nutzungskonzept verlangt werden. Sie, die Klägerin, habe überobligatorisch berechnet, was es koste, das Kirchengebäude unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes umzubauen und als Wohnung zu vermieten. Das Ergebnis der mit Schriftsatz vom 9.2.2021 übersandten Wirtschaftlichkeitsberechnung sei ein Minus von 1.153.196,02 € in 25 Jahren. Der Vortrag des Beklagten, dass sich das Gebäude in einem guten Zustand befinde, sei nicht einmal ansatzweise nachvollziehbar. Die massiven Schäden an dem Gebäude seien durch Fotos dokumentiert worden. Sie habe darüber hinaus nach Erhalt des Urteils eine Kalkulation durch die vom Bistum Trier zuständige Bauingenieurin vornehmen lassen. Daraus folge, dass bei der Weiternutzung des Kirchengebäudes mit einer Laufzeit von 25 bis 30 Jahren Kosten in Höhe von 1.795.000,00 € anfallen würden. Hinzu kämen Kosten für eine Zaunanlage von 25.000,00 €, für die Versiegelung des Daches von 150.000,00 € und für das Gerüst von 80.000,00 €. Für die laufenden Unterhaltungskosten seien für die Gartenpflege zweimal im Jahr 2.000,00 € in Ansatz zu bringen, für die jährlichen Kontrollen der Regenrinnen 1.000,00 € und für die Instandhaltung des Schutzgerüsts für den Turm ebenfalls 1.000,00 €. Hinzu komme noch die jährliche Versicherung in Höhe von 13.000,00 €. Bei einer Nutzung von 25 Jahren müsste also ca. 6.000,00 € Miete monatlich erzielt werden, wenn man eine leere Kirche auf dem heutigen Standard vermieten wolle. Auch dafür gebe es keinen Mieter. Soweit das Verwaltungsgericht ausgeführt habe, dass von einer fehlenden Veräußerungsmöglichkeit des Denkmals nicht auszugehen sei, weil sie die fehlende Veräußerungsmöglichkeit an eine Person, die sich zum Erhalt des Denkmals verpflichte, nicht hinreichend dargelegt habe, sei dies nicht zutreffend. Sie habe das Gebäude am Markt angeboten und es habe eine Vielzahl von Interessentenbesichtigungen gegeben. Übrig geblieben seien letztendlich zwei Anbieter, wovon nur ein einziger bereit gewesen sei, einen Kaufvertrag abzuschließen. Die GIU habe kein Angebot für den Kauf des Gebäudes unterbreitet, sondern sei lediglich bereit gewesen, sich ein Optionsrecht einräumen zu lassen, was die Vermarktung der Kirche um ein weiteres Jahr verzögert hätte, da es überhaupt keine konkreten Anhaltspunkte dafür gegeben habe, dass die GIU erfolgreich in die Vermarktung einsteigen könnte. Diese habe kein Konzept vorgestellt, das eine

erfolgreiche Vermarktung der Immobilie unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erwarten ließe. Die GIU habe einfach aufgrund guter Kontakte zu dem Beklagten mitgeteilt, dass man das Denkmal erhalten und Wohnungen in die Kirche einbauen wolle, ohne dass in die Fassade eingegriffen werde. Dies bedeute, dass das Erdgeschoss mit den Kirchenfenstern nach diesem Konzept ungenutzt bleiben solle, weil es die Besonderheit dieser Kirchenfenster sei, dass sie kaum Licht in den Kircheninnenraum ließen. Es gebe aber keinen Mieter, der durch die denkmalgeschützten Fenster nach draußen sehen könne, weil die Fenster so gefärbt seien, dass sie keinen Durchblick ermöglichten, noch gebe es Mieter, die das ganze Jahr im Dunkeln leben wollten ohne Tageslicht. Das bedeute, dass nach dem Konzept der GIU eine Zwischendecke eingezogen werden müsste, damit die Mieter dann in 10 oder 15 Metern Höhe gelangten, die ausschließlich Dachluken hätten, die einen Blick in den Himmel ermöglichten. Auch diese Wohnungen dürften nicht vermarktbar sein, jedenfalls dann nicht, wenn die Baukosten bei einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde gelegt würden. Insoweit habe es nach einer 1 ½-jährigen Vermarktung nur einen einzigen Käufer gegeben. Welche „an Fakten orientierte fachliche Stellungnahme“ hier noch vorgelegt werden solle, habe das Verwaltungsgericht nicht mitgeteilt. Die Frage, ob das Denkmalgrundstück unverkäuflich sei oder der Verkauf an überzogenen Preisvorstellungen gescheitert sei, stelle sich nicht, weil es kein einziges Angebot gegeben habe, das das Denkmal zu erwerben. Soweit das Verwaltungsgericht ausgeführt habe, dass es einen Kaufinteressenten gegeben habe, dessen Konzept mit den Anforderungen des Denkmalschutzes verträglich sei, sei dies falsch. Ein Kaufinteressent sei nur dann vorhanden, wenn dieser auch bereit sei, einen Kaufpreis zu zahlen. Die GIU sei jedoch nicht bereit gewesen, einen Kaufpreis zu bezahlen. Der Erhalt des Denkmals erfordere derart hohe Investitionskosten, dass selbst unter Berücksichtigung aller Steuervorteile in den nächsten 40 bis 50 Jahren niemand mit der Immobilie Geld verdienen könne. Der Umbau des Denkmals in Wohnraum verursache Kosten, die keinerlei Gewinnmöglichkeiten in Aussicht stellten. Ein Investor, der von seiner Bank mehr als 2 Mio. € benötige, um Wohnraum in eine denkmalgeschützte Kirche einzubauen, finde sich nicht, weil es auch keine Bank gebe, die ein solches „irrsinniges Projekt“ finanzieren würde. Aus diesem Grunde habe die GIU auch kein Kaufangebot unterbreitet. Soweit das Verwaltungsgericht ausführe, dass es erwartet hätte, dass sie das Konzept der IFA überarbeite, um eine Nutzung des Denkmals zu ermöglichen, verkenne es, dass auch die IFA rechnen könne und deshalb nicht bereit gewesen sei, in das vorhandene Denkmal zu investieren, weil dies zu einem unakzeptablen betriebswirtschaftlichen Verlust führen werde. Auf Seite 20 des Urteils bestätige das Verwaltungsgericht, dass die GIU gerade kein Kaufangebot abgegeben habe, sondern eine Optionsvereinbarung gegen Zahlung von 10.000,00 € angeboten habe. Es stelle sich

die Frage, was an einem solchen Angebot seriös sein sollte, wenn schon die Versicherungssumme sich jährlich auf 13.000,00 € belaufe. Die GIU sei auch nicht selbst bereit gewesen, das Gebäude zu kaufen, sondern sie habe einen Projektträger gesucht. Dies bestätige, dass es sich bei dem Angebot der GIU um kein Kaufangebot handele, da diese das Projekt überhaupt nicht durchkalkuliert habe. Dies habe erst der Projektträger machen sollen, den die GIU nach Einräumung des Optionsrechts habe beauftragen wollen. Dennoch gehe das Verwaltungsgericht von einem Kaufangebot der GIU aus. Soweit das Verwaltungsgericht ausführe, dass es die von der GIU angebotenen 400.000,00 € nicht als unangemessenen Kaufpreis erachte, sei unklar, wie das Verwaltungsgericht den angemessenen Kaufpreis ermittelt habe. In ca. 1 ½ Jahren habe es keinen einzigen Interessenten gegeben, der bereit gewesen sei, einen Kaufpreis zu bezahlen, wenn er das Denkmal erhalten müsse. Soweit das Verwaltungsgericht ausführe, dass bei der Höhe des Kaufpreises der Umstand zu berücksichtigen sei, dass die Klägerin ihrer Erhaltungspflicht nicht nachgekommen sei, widerspreche sich das Verwaltungsgericht selbst, da auf Seite 16 des Urteils ausgeführt sei, dass ausweislich der Gesetzesbegründung die Instandhaltungspflicht mit Rücksicht auf Art. 14 GG auf das wirtschaftlich Zumutbare begrenzt sei. Bei Objekten, die leer stünden und bei denen die laufenden Kosten die Erträge überstiegen, seien Erhaltungsmaßnahmen wirtschaftlich nicht zumutbar, ebenso wenig Sanierungsmaßnahmen. Vier Seiten später schreibe das Verwaltungsgericht, dass die nicht geschuldeten Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten zu Lasten des Eigentümers von dem zu erzielenden Kaufpreis in Abzug zu bringen seien, um den angemessenen Kaufpreis zu ermitteln. Dies könne im Ergebnis nicht richtig sein. Wenn einem Eigentümer weder die Instandhaltung noch die Sanierung zugemutet werden könne, könnten ihm nicht an anderer Stelle diese Kosten bei der Veräußerung in Abzug gebracht werden, um einen angemessenen Kaufpreis zu ermitteln. Soweit das Verwaltungsgericht ausführe, dass es auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Klägerin nicht ankomme, weil die Frage der Kaufpreisermittlung allein denkmalbezogen zu beantworten sei, verkenne es die Reichweite des Art. 4 GG, der die ungestörte Religionsausübung gewährleiste. Für den Kaufpreis spielten die subjektiven wirtschaftlichen Verhältnisse der Klägerin eine Rolle, da es ihre Aufgabe sei, eine umfassende Seelsorge und damit eine ungestörte Religionsausübung zu gewährleisten. Wenn das Verwaltungsgericht weiter ausführe, dass die wirtschaftlichen Belastungen lediglich das Spiegelbild vorausgegangener denkmalrechtlicher Pflichtverletzungen darstellten und deshalb bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht mit einzustellen seien, sei dies nicht richtig, da es nach den eigenen Ausführungen des Verwaltungsgerichts keine Pflichtverletzungen gebe, wenn mit dem Denkmal keine Einnahmen erwirtschaftet werden könnten, was

vorliegend unstreitig in den letzten 10 Jahren der Fall gewesen sei. Soweit das Verwaltungsgericht ausführe, dass nach Zulassen des Abbruchs des nicht mehr sanierungsfähigen Kirchturms sich weitere Möglichkeiten für die Nutzung des Denkmals böten, verkenne es, dass nach seiner eigenen Argumentation die Kosten für die Unterhaltung der Gebäude aus dem Denkmal selbst erwirtschaftet werden müssten, um dem Eigentümer den Erhalt des Denkmals zuzumuten. Dies bedeute, dass allein der Abriss des Kirchturms mit Kosten von 300.000,00 € zur Folge habe, dass der Beklagte auch den Abriss des verbleibenden Denkmals genehmigen müsse, weil es keine Finanzierungsmöglichkeit aus dem Denkmal selbst gebe, um den Kirchturm abzureißen. Der Abriss des Kirchturms müsse kurzfristig erfolgen. Wenn man dem Kirchturm noch eine Restlebensdauer von drei Jahren zubillige, bedeute dies, dass das Denkmal pro Jahr Einnahmen von 100.000,00 € erwirtschaften müsse, um auf eine schwarze Null zu kommen. Zur Zeit seien bestenfalls Einnahmen von 600,00 € im Jahr realistisch, was bedeute, dass sie mit den Einnahmen aus der Vermietung der Kirche 500 Jahre sparen müsste, um den Kirchturm abreißen zu können, wenn man Kostensteigerungen komplett außen vor lasse. Insoweit führe die Zulassung des Abbruchs des Kirchturms, der auch nach Auffassung des Beklagten nicht erhaltungsfähig sei, dazu, dass auch das Restgebäude abgerissen werden müsse, weil niemand in der Lage sei, die Kosten für den Abriss des Kirchturms zu finanzieren. Soweit das Verwaltungsgericht am Ende des Urteils ausführe, dass auch ein Belassen des Denkmals zu prüfen wäre, sollten Erhaltungsmaßnahmen nicht möglich sein, verkenne es, dass das Belassen des Denkmals ihr nicht zuzumuten sei, weil die damit verbundenen Kosten aus dem Denkmal selbst heraus nicht aufgebracht werden könnten. Um das Denkmal zu belassen, müsse sie den Turm für 300.000,00 € abreißen, eine Zaunanlage für 25.000,00 € erstellen, das Dach für 150.000,00 € versiegeln und dafür weitere Gerüstkosten von 80.000 € investieren. Darüber hinaus müsse sie auch die Gartenpflege für 2.000 € jährlich tragen und die Regenrinnen für 1.000 € jährlich kontrollieren. Daher sei ihr das Belassen des Denkmals nicht zumutbar. Der Vertrag mit der IFA werde jedes Jahr verlängert. Erst wenn die Abrissgenehmigung erteilt sei, könne das Eigentum übergehen. Von Seiten der IFA sei mitgeteilt worden, dass ohne Abrissgenehmigung kein Interesse an dem Gebäude bestehe. Bei einem Gespräch mit der Geschäftsführung der GIU am 21.6.2022 habe diese bestätigt, dass es kein Kaufangebot gegeben habe. Lokalpolitiker würden keine realistische Möglichkeit sehen, dass die Stadt A-Stadt mit Blick auf ihre finanzielle Lage als Bauträgerin für eine Umnutzung als Kita in Frage käme. Auch der Leiter des Amts für Wirtschaftsförderung habe keine Chance auf eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Gebäudes gesehen. Sie habe das Objekt im Immobilienatlas des Bistums, der einschlägigen und mindestens bun-

desweit bekannten Plattform für zu vermarktende Immobilien im Besitz von Kirchengemeinden auf dem Gebiet des Bistums Trier, angeboten. Des Weiteren sei das Objekt auf der Homepage der Pfarrgemeinschaft St. Jakob angeboten worden und es sei eine Anzeige auf immowelt.de und immonet.de sowie auf hundert Partnerportalen geschaltet worden. Darauf hätte sich mehrere Interessenten gemeldet, darunter auch gewerblich tätige Immobilienmakler. Es hätten ca. 10 Besichtigungstermine stattgefunden. Ernsthaftes Interesse habe nur eine evangelische Freikirchengemeinde gehabt, die jedoch nach Besichtigung und Kalkulation der Investitionskosten von einem Angebot abgesehen habe. Die GIU habe aktuell erklärt, dass sie keine Vermarktungsmöglichkeiten für die Kirche mehr sehe.

Die Klägerin beantragt,

unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts des Saarlandes vom 3.11.2021 - 2 A 18/22 - den Beklagten unter Aufhebung des Bescheides vom 26.9.2018 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 12.9.2019 zu verpflichten, ihr die Genehmigung zum Abbruch der auf dem Grundstück in A-Stadt, Gemarkung Alt-A-Stadt, Flur 13, Flurstück 51/2, Moltkestraße 33a, befindlichen ehemaligen Pfarrkirche St. Mauritius zu erteilen.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Der Beklagte trägt vor, die Klage sei bereits unzulässig. Es fehle an der gemäß § 42 Abs. 2 VwGO erforderlichen Klagebefugnis der Klägerin, jedenfalls aber am allgemeinen Rechtsschutzbedürfnis. Eine auf das Grundstückseigentum gegründete Klagebefugnis sei dann nicht gegeben, wenn die Eigentümerstellung rechtsmissbräuchlich begründet worden sei. Im Umkehrschluss sei eine Klagebefugnis auch dann nicht gegeben, wenn das Eigentum rechtsmissbräuchlich gehalten werde, um die formalen Voraussetzungen für eine Prozessführung zu halten. Die Klägerin habe das mit dem geschützten Denkmal bebaute Grundstück an die Firma IFA GmbH verkauft und zu deren Gunsten eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eintragen lassen. Der Erwerb des Grundstücks sei damit faktisch abgeschlossen. Das dingliche Rechtsgeschäft - die Übertragung des Eigentums - sei zwar noch nicht erfolgt; die Erwerberin habe durch die Auflassungsvormerkung jedoch ein Anwartschaftsrecht erworben. Der Erwerb könne einseitig also nicht mehr zunichtegemacht werden. Da die Klägerin bereits Eigentümerin des Bauwerks gewesen sei, als dieses noch nicht als Denkmal anerkannt worden sei, seien ihre Aussichten auf eine zu ihren Gunsten ergehende gerichtliche Entscheidung höher einzuschätzen als die der Erwerberin, die das Denkmal „sehenden Auges“ erwerbe. Aus diesem

Grund sei davon auszugehen, dass der Eigentumsübergang, dem weder schuldrechtliche noch dingliche Hindernisse im Weg stünden, bewusst nicht vollzogen werde. Die Klägerin halte rechtsmissbräuchlich an ihrem dinglichen Recht fest. Aus diesem Grunde bestehe keine Klagebefugnis. Darüber hinaus fehle der Klägerin auch das allgemeine Rechtsschutzbedürfnis. Ihr gehe es hauptsächlich um die gewinnbringende Veräußerung des Grundstücks, um ihre angespannte finanzielle Situation lindern und andere Immobilien erhalten zu können. Insofern stehe der Klägerin ein einfacherer und schnellerer Weg offen, um dieses Ziel zu erreichen, nämlich den Kaufpreis sowie die dingliche Eigentumsübertragung zu fordern. Die IFA habe sich auf S. 6 des notariellen Kaufvertrags vom 5.5.2017 ausdrücklich der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen unterworfen. Dem könne auch nicht das von der Klägerin angeführte Recht zum Rücktritt vom Kaufvertrag entgegengehalten werden. Zwar habe die Klägerin in dem notariellen Kaufvertrag mit der IFA auf S. 12 unstreitig ein Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt, dass bis zum 31.12.2018 nicht die erforderliche Baugenehmigung für das geplante Projekt vorliege. Dieses Rücktrittsrecht könne aber nur binnen zwei Wochen nach Ablauf des 31.12.2018 ausgeübt werden. Nach Aktenlage sei der Rücktritt nicht erklärt worden. Der klägerische Vortrag, wonach der Vertrag und damit auch das Rücktrittsrecht jedes Jahr „verlängert“ werde, werde mit Nichtwissen bestritten. Die Klägerin habe auch keinen Anspruch auf Erteilung einer Abrissgenehmigung aus § 10 Abs. 2 SDSchG. Es fehle an der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung. Da die Denkmalpflege einen hohen Stellenwert besitze, sei eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit erst dann anzunehmen, wenn für ein geschütztes Baudenkmal keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr bestehe. § 5 Abs. 1 Satz 4 SDSchG fordere, dass der Verpflichtete die wirtschaftliche Unzumutbarkeit glaubhaft mache. Im vorliegenden Fall habe die Klägerin nicht glaubhaft gemacht, dass es für das Grundstück keine zumutbare Veräußerungsmöglichkeit gebe. Sie habe weder dargelegt, warum das Kaufangebot der GIU abgelehnt worden sei, noch habe sie sonstige Verkaufsbemühungen zureichend substantiiert dargelegt. Ob es sich tatsächlich um ein unverkäufliches Objekt handele oder ob der Verkauf an überzogenen oder unrealistischen Kaufpreisvorstellungen des Eigentümers scheitere, sei von diesem substantiiert darzulegen. Dies sei der Klägerin nicht gelungen. Dass das Grundstück verkäuflich gewesen sei, stehe bereits mit Blick darauf fest, dass die GIU bereits im Jahr 2016 ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages vorgelegt habe, das die Anforderungen des Denkmalschutzes berücksichtigt habe und als mit dem Denkmalschutz verträglich beurteilt worden sei. Unzutreffend sei deshalb die von der Klägerin zur Begründung der Berufung vorgetragene Behauptung, seitens der GIU sei kein verbindliches Kaufangebot abgegeben worden. Zwar sei in dem Anschreiben

der GIU vom 21.9.2016 das Wort „Angebot“ nicht enthalten. Dass die GIU sich vertraglich habe binden wollen, werde jedoch bei einfacher Auslegung des Anschreibens nach dem objektiven Empfängerhorizont deutlich. So werde in dem Anschreiben zwar „nur“ eine Optionsvereinbarung vorgeschlagen. Die Nennung einer Kaufpreisvorstellung von 300.000,- € sowie der Zusatz „Verbindliche Optionsvereinbarung“ ließen jedoch keinen Zweifel daran, dass die GIU ernstlich am Erwerb des Grundstücks interessiert gewesen sei. Unterstrichen werde dies dadurch, dass die GIU - zur Unterstreichung der Ernstlichkeit ihres Interesses - bereit gewesen sei, eine „Reservierungsgebühr i.H.v. 10.000,- €“ zu zahlen. Inwieweit sich das Angebot der GIU hinsichtlich der rechtlichen Verbindlichkeit vom letztlich geschlossenen Kaufvertrag mit der IFA, der unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung der Baugenehmigung gestanden habe und beiden Parteien außerdem ein Rücktrittsrecht bis zum 31.12.2018 eingeräumt habe, unterscheiden solle, sei nicht zu erkennen. Entgegen der klägerischen Behauptung habe die GIU im weiteren Verlauf der Verhandlungen sogar ein verbindliches Angebot zum Kauf abgegeben. Aus den Protokollen der Sitzungen des Verwaltungsrats der Kirchengemeinde St. Jakob vom 4.10.2016 und vom 26.10.2016 werde deutlich, dass zwischen diesen beiden Sitzungen weitere Verhandlungen mit der GIU geführt worden seien. Als Ergebnis dieser Verhandlungen habe die GIU den vorgeschlagenen Kaufpreis auf 400.000,- € erhöht und anstelle der Optionsvereinbarung einen verbindlichen Kaufvertrag angeboten. Durch die Ablehnung dieses Angebots habe die Klägerin eine wirtschaftliche Nutzung des Denkmals durch Verkauf selbst vereitelt und die Unzumutbarkeit damit widerlegt. Die vermeintliche Erzielung eines höheren Kaufpreises beim Verkauf an andere Interessenten führe auch nicht zur wirtschaftlichen Unzumutbarkeit des Angebots der GIU. Das Eigentum am Denkmal unterliege angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes einer hohen Sozialbindung. Das Bundesverfassungsgericht fordere, dass der Eigentümer eines mit einem Denkmal bebauten Grundstücks es grundsätzlich hinnehmen müsse, dass ihm eine rentablere Nutzung seines Grundstücks verwehrt werde. Denn Art. 14 Abs. 1 GG schütze zwar das Eigentum, aber nicht dessen rentabelste Nutzung. Ebenso zu berücksichtigen sei, dass die Klägerin das denkmalgeschützte Kirchengebäude seit Jahren habe verfallen lassen, weshalb ein Käufer, der das Kirchengebäude im Sinne des Denkmalschutzes erhalten will, die seit Jahren fehlenden Sanierungskosten in seiner Kalkulation berücksichtigen müsse. Ein solcher Käufer werde deshalb immer ein schlechteres Angebot abgeben können als ein solcher, der das Denkmal beseitigen oder nur zum Teil erhalten möchte. Die Feststellungen des Verwaltungsgerichts, es habe sich bei den von der GIU angebotenen 400.000,- € nicht um einen unangemessenen Kaufpreis gehandelt, sei daher nicht zu beanstanden. Dies gelte umso mehr, als die

Klägerin ausgehend von einem Gutachten der Firma Maxwerth selbst davon ausgegangen sei, dass das Grundstück einen Verkehrswert von 400.000,- € haben solle. Die Klägerin habe auch nicht substantiiert vorgetragen, dass die Möglichkeit des Weiterverkaufs des Grundstücks bei unverändertem Fortbestand der denkmalgeschützten Kirche ausgeschlossen sei. Vom Fehlen zumutbarer weiterer Verkaufsmöglichkeiten könne nur ausgegangen werden, wenn der Eigentümer alle zu erwartenden Verkaufsanstrengungen unternommen und diese nach Maßgabe der §§ 10 Abs. 1 Satz 2, 5 Abs. 1 Satz 4 SDSchG glaubhaft gemacht habe. Dafür genüge der pauschale Hinweis auf mögliche Kaufinteressenten nicht. Die Rechtsprechung fordere, dass zumindest der als angemessen anzusehende Kaufpreis sowie der hinreichende, aber erfolglose Versuch des Verkaufs zu diesem Preis nachgewiesen werden. Die wirtschaftliche Unverkäuflichkeit des Denkmals müsse entweder durch eine an Fakten orientierte fachliche Stellungnahme - etwa durch Vorlage eines Wertgutachtens bezüglich des gesamten Anwesens unter getrennter Bewertung des Bodenwertes und des Wertes der Bausubstanz, um abschätzen zu können, welcher Preis für den Verkauf des Denkmalgrundstücks angemessen sei - oder in sonstiger geeigneter Form belegt werden. Es bedürfe also der substantiierten Darlegung ernsthafter Verkaufsbemühungen zu einem angemessenen Preis. Die Klägerin habe die Verkaufsbemühungen weder erstinstanzlich noch im Berufungsverfahren hinreichend substantiiert dargelegt. Zwar behaupte sie, das mit dem Denkmal bebaute Grundstück sei über einen längeren Zeitraum am Markt angeboten worden. Es fehle jedoch eine Darlegung zu den konkreten Bedingungen, zu denen das Grundstück angeboten worden sei. Insbesondere finde sich in dem Exposé, das auf immowelt.de veröffentlicht worden sei, kein Hinweis auf den Denkmalschutz des Gebäudes. Damit sei eine für einen potentiellen Käufer essentiell wichtige Angabe nicht aufgeführt gewesen. Dies gelte umso mehr, als die Klägerin in diesem Exposé von potentiellen Erwerbern ein Konzept über die geplante Umgestaltung der Kirche bzw. deren Folgenutzung erwartet habe. Unerheblich sei der Vortrag, ein Kaufpreis sei nicht angegeben worden, um potentielle Interessenten nicht abzuschrecken. Weiter werde von der Klägerin nicht dargelegt, wieviele Interessenten sich konkret gemeldet hätten. Sie behaupte weiterhin lediglich pauschal, es hätten sich „mehrere Interessenten gemeldet“ und es habe ca. 10 Besichtigungstermine gegeben. Namen der Interessenten sowie Angaben darüber, ob mit diesen Interessenten überhaupt Verkaufsbedingungen verhandelt worden seien, fehlten. Die Klägerin habe auch nichts dazu vorgetragen, ob sie einen fachkundigen Makler mit Vermarktungsbemühungen beauftragt habe bzw. ob über die Beauftragung eines Maklers zumindest nachgedacht worden sei. Desweiteren habe die Klägerin auch nicht substantiiert dargelegt, dass keine wirtschaftlich realisierbare Nutzungs-

möglichkeit bestehe. Das Fehlen einer wirtschaftlich realisierbaren Nutzungsmöglichkeit sei unter Rückgriff auf eine objektive Wirtschaftlichkeitsberechnung festzustellen. Auch insofern trage der Eigentümer des mit dem Denkmal bebauten Grundstücks die Darlegungs- und Beweislast. Für die nachvollziehbare Feststellung einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit sei ein Vergleich der voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten (unter Berücksichtigung steuerlicher Vergünstigungen und staatlicher Zuschüsse) einerseits sowie der aus dem Grundstück mit dem denkmalgeschützten Objekt zu erwartenden Erträge andererseits anzustellen. Die Erstellung eines Nutzungskonzepts und dessen Prüfung auf seine Realisierbarkeit obliege dem Eigentümer. Denn nur dieser könne die Möglichkeiten, die sein Eigentum bietet, sowie dessen Wirtschaftlichkeit abschätzen. Es sei nicht Aufgabe der Denkmalbehörde, dem Eigentümer ein solches Konzept vorzugeben. Diesem obliege daher die Überprüfung mehrerer, nicht gänzlich fernliegender Nutzungsmöglichkeiten. Dabei sei ein konkreter Nutzungszweck in den Blick zu nehmen, denn nur anhand eines solchen könne verlässlich beurteilt werden, welche Erträge zu erzielen seien und welche konkreten Kosten dafür aufgewandt werden müssten. Die Rechtsprechung fordere, dass grundsätzlich alle, zumindest aber zwei bis drei ernsthaft in Betracht kommende Nutzungszwecke auf ihre Wirtschaftlichkeit zu überprüfen seien. Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe erwiesen sich die von der Klägerin vorgetragene Wirtschaftlichkeitsberechnungen als unzureichend. Es fehle bereits an der Darlegung eines möglichen künftigen Nutzungszwecks. Zwar führe die Klägerin in ihrer Berufungsbegründung denkbare Nutzungsmöglichkeiten auf. Diese würden jedoch alle ohne nähere Begründung verneint. So heiße es bezüglich der Weiternutzung als Kirche schlicht, diese sei für eine andere Konfession theoretisch denkbar, aber aus finanziellen Gründen unrealistisch. Auf welchen konkreten Berechnungen diese Annahme fuße und welche finanziellen Möglichkeiten für eine Nachnutzung überhaupt vorliegen müssten, lege die Klägerin nicht dar. Hinsichtlich der Nutzung als Wohneinheit behaupte sie ohne weitere Substantiierung, die GIU habe den Einbau von Wohneinheiten abschlägig beschieden. Demgegenüber habe die GIU im Anschreiben vom 21.9.2016 ausdrücklich bekundet, dass sie eine Umnutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken unter bestimmten Rahmenbedingungen für realisierbar halte. Demnach hätte die Klägerin sich zumindest mit der Wohnnutzung im Rahmen einer konkreten, darauf bezogenen Wirtschaftlichkeitsberechnung auseinandersetzen müssen. Auch ihr Vorbringen zur Möglichkeit der Vermietung der Kirche als Veranstaltungsraum/Konzertraum genüge nicht den Anforderungen an eine substantiierte Darlegung über eine denkbare Nutzungsmöglichkeit. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung lasse auch im Übrigen nicht die Substantiierungsforderungen erkennen, als dass auf sie eine Abbruchgenehmigung gestützt werden

könnte. So trage die Klägerin hinsichtlich der erforderlichen Sanierungsaufwendungen lediglich Pauschalbeträge vor, ohne diese näher zu substantiieren. Teilweise widerspreche sie sich dabei. So würden die Kosten der Sanierung einmal mit 1.749.000,- €, an anderer Stelle mit 1.495.000,- € angegeben. Zudem berufe sich die Klägerin hinsichtlich der Sanierungskosten auf eine Kalkulation der Bausachverständigen des Bistums Trier, benenne aber lediglich pauschale Kosten, deren Höhe sich mangels Angabe einer Bezifferungsgrundlage nicht nachprüfen ließen. Es liege keine nach allgemein anerkannten Regeln der Technik - DIN 276, Kosten im Bauwesen - ermittelte Kostenaufstellung vor. Die Klägerin habe zudem für die genannten Sanierungsmaßnahmen weder Angebote vorgelegt noch zumindest Leistungsverzeichnisse mit marktüblichen Preisen erstellen lassen. Die Erforderlichkeit der Sanierungsmaßnahmen werde von der Klägerin pauschal behauptet, ohne näher auf den Zustand der zu sanierenden Teile des Gebäudes (z.B. Heizung und Fußboden) einzugehen. Die von ihr bezifferten Beträge - etwa 150.000,- € für die Dachsanierung oder 25.000,- € für die Umzäunung des Grundstücks - stellten lediglich eine grobe, nicht nachprüfbare Schätzung dar. Ungeachtet dessen könnten die Kosten für Sanierungsaufwendungen bereits aus rechtlichen Gründen keine Berücksichtigung finden. Bei diesen Maßnahmen - etwa der Betonsanierung oder der Sanierung der Sanitäranlagen - handele es sich ausnahmslos um Positionen, die durch den seit Jahren andauernden Instandhaltungsrückstand entstanden seien. Die Vernachlässigung der Instandhaltungspflichten dürfe bei der Feststellung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit nicht in Ansatz gebracht werden. Andernfalls würde für den Eigentümer der Anreiz geschaffen, durch das Hervorrufen eines schlechten Sanierungszustands die wirtschaftliche Unzumutbarkeit herbeizuführen und dadurch den Denkmalschutz und seine Pflichten zu vereiteln. Im Ergebnis könne dahingestellt bleiben, ob die von der Klägerin benannten Kosten für die Sanierung sämtlich oder nur zum Teil auf unterlassene Instandhaltung zurückzuführen seien. Die Klägerin habe die Kosten nicht hinreichend genug substantiiert, als dass eine Differenzierung vorgenommen werden könnte. Die daraus resultierenden Ungewissheiten gingen im Rahmen der allgemeinen Verteilung der Darlegungs- und Beweislast zu Lasten des Eigentümers. Ob die Sanierung für die Klägerin in der Vergangenheit bereits unzumutbar war, sei unerheblich. Denn diese habe nicht vorgebracht, zu welchem Zeitpunkt in der Vergangenheit welche Maßnahme zu welchen Kosten erforderlich gewesen wäre. Derartige Umstände unterlägen nach § 5 Abs. 1 Satz 4 SDSchG ebenfalls der Glaubhaftmachung. Die Verweigerung der Abbruchgenehmigung stelle auch keinen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG (i.V.m. dem Grundsatz der Selbstbindung der Verwaltung) dar. Ebenso wenig liege eine Verletzung der Religionsfreiheit nach Art. 4 Abs. 1 GG vor. Die Klägerin könne sich wie jeder andere Eigentümer auch, auf die

in Art. 14 Abs. 1 GG verbürgte Eigentumsgarantie berufen. Darüber hinaus sei das kirchliche Eigentum nicht anders als Privateigentum geschützt. Nach § 30 Abs. 1 Satz 1 SDSchG seien nur bei Entscheidungen über Kulturdenkmäler, die der Religionsausübung dienen, die von der jeweiligen Religionsgemeinschaft festgestellten Belange zur berücksichtigen. Das Kirchengebäude diene jedoch nicht mehr der Religionsausübung, da es bereits im Jahr 2003 profaniert worden sei. Durch die Profanierung sei es für religiöse Zwecke entwidmet worden. § 30 Abs. 1 Satz 1 SDSchG stehe im Einklang mit den verfassungsrechtlichen Vorgaben an die Religionsfreiheit aus Art. 4 Abs. 1 GG. Nähmen Kirchen und Religionsgemeinschaften am allgemeinen Wirtschaftsleben teil, seien sie den allgemeinen Gesetzen unterworfen. Der Schutz der Religionsfreiheit werde bei rein profanen, wirtschaftlich ausgerichteten Tätigkeiten vom damit verbundenen Gewinnstreben überlagert. Dies gelte auch dann, wenn die Bildung und Verwaltung von Vermögen den Zwecken der Religionsgemeinschaft dienen solle. Diese Grundsätze würden auch im Staatskirchenrecht gelten. Profaniertes kirchliches Eigentum sei dort nicht anders geschützt als das Eigentum Privater. Es unterliege allein dem Schutz des Art. 14 Abs. 1 GG. Entgegen der Auffassung der Klägerin ergebe sich auch nichts Gegenteiliges aus Art. 140 GG i.V.m. Art. 138 Abs. 2 WRV. Über diese Normen werde lediglich der Bestand des unmittelbar Kultus-, Unterrichts- und Wohltätigkeitszwecken dienenden Eigentums geschützt, nicht aber das diesen Zwecken lediglich mittelbar dienende Kirchenvermögen. Der Einwand, dass die Klägerin den Verkaufserlös zur Finanzierung der Religionsausübung nutzen möchte, sei unerheblich. Sie sei nicht an der Veräußerung gehindert und hätte das Grundstück mit der denkmalgeschützten Kirche - wenn auch zu einem möglicherweise geringeren Verkaufserlös - ohne die begehrte Abrissgenehmigung an die GIU veräußern können. Ungeachtet dessen fielen Verwaltungs- und Finanzvermögen nicht unter Art. 138 Abs. 2 WRV, sondern würden allein von Art. 14 Abs. 1 GG geschützt. Die Klägerin habe keinen Anspruch auf Gewährleistung einer bestimmten finanziellen Ausstattung gegen den Staat. Durch Art. 140 GG i.V.m. Art. 138 Abs. 2 WRV bzw. Art. 39 SVerf ergebe sich lediglich ein Anspruch darauf, dass die bisherigen Leistungen des Staates erhalten bleiben respektive durch Landesgesetzgebung abgelöst werden. Art. 138 Abs. 2 WRV schütze das Vermögen der Religionsgemeinschaften nur in dem Umfang, wie es nach Maßgabe des einschlägigen zivilen oder öffentlichen Rechts begründet sei. Die von der Klägerin vorgetragene kirchenrechtlichen Vorschriften des CIC Canon 1254 §§ 1 und 2 stünden dieser Sichtweise schon mangels Geltung im Außenverhältnis zwischen Staat und Kirche nicht entgegen. Diese Vorschriften statuierten lediglich das Recht der katholischen Kirche, Vermögen zu besitzen. Dieses Vermögen solle bestimmten Zwecken dienen, worunter die Ausübung des Apostulats und der Caritas falle. Nicht nachzuvollziehen sei der Schluss der Klägerin, das denkmalgeschützte Gebäude

diene dem Apostulat und der Caritas. Diese Sichtweise lasse außer Acht, dass das Gebäude vor 20 Jahren profaniert, anschließend dem Verfall preisgegeben worden sei und nun abgerissen werden solle. Dass sich unter diesen Voraussetzungen noch eine der Seelsorge dienende Funktion ergeben solle, habe die Klägerin durch ihr eigenes Verhalten widerlegt. Schließlich sei auch der Einwand der Klägerin, dem Verwaltungsgericht sei es wegen Art. 140 GG i.V.m. Art. 137 Abs. 3 WRV verwehrt gewesen, eine Entscheidung über die Sinnhaftigkeit von Investitionen zu treffen, unbeachtlich. Das Verwaltungsgericht habe keine Entscheidung über die Sinnhaftigkeit von Investitionen getroffen, sondern die allgemeinen Gesetze angewendet, zu denen das Denkmalschutzrecht gehöre. Das Denkmalschutzrecht werde durch die „Kirchengutsgarantie“ nicht verdrängt. Die Klägerin habe im Übrigen eingeräumt, dass sie bislang kein Nutzungskonzept für das Denkmal erstellt habe. Damit erfülle sie nicht die von der Rechtsprechung aufgestellten Substantiierungsanforderungen, um die wirtschaftliche Unzumutbarkeit darzulegen. Hierbei müsse auch der Verfassungsrang des Denkmalschutzes (Art. 34 SVerF) berücksichtigt werden. Diesen Anforderungen an die Substantiierung der Unwirtschaftlichkeit werde die Klägerin mit der pauschalen Behauptung, es „gebe keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit“ nicht gerecht. Dem stehe bereits entgegen, dass die GIU ein Wohnnutzungskonzept erstellt habe. Die Ausführungen der Klägerin zur angeblichen Höhe der Sanierungskosten seien nicht aussagekräftig und würden mit Nichtwissen bestritten. Der Versuch der Klägerin, die Unwirtschaftlichkeit nachzuweisen, scheitere auch daran, dass die dargelegten Sanierungsarbeiten auf einem selbst verschuldeten Sanierungsstau beruhten. Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung seien die Kosten der in der Vergangenheit unterlassenen Bauunterhaltung in Abzug zu bringen. Auch dafür trage der Denkmaleigentümer die Darlegungs- und Beweislast. Die mit Schriftsatz vom 6.3.2024 vorgelegten Berechnungen und Unterlagen müssten nach § 125 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 87b Abs. 1, 3 VwGO als verspätet zurückgewiesen werden, da sie den Rechtsstreit erheblich verzögern würden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der beigezogenen Verwaltungsunterlagen des Beklagten (1 Ordner und 1 Hefter) Bezug genommen. Dieser war Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe

Die Berufung ist zulässig und begründet. Die Klägerin hat einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung zum Abbruch der ehemaligen Pfarrkirche St. Mauritius. Der Bescheid des Beklagten vom 26.9.2018 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides

vom 12.9.2019 ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

1. Die Klage ist zulässig.

Entgegen der Ansicht des Beklagten ist die Klägerin klagebefugt. Nach § 42 Abs. 2 VwGO ist die Klage, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist, nur zulässig, wenn der Kläger geltend macht, durch den Verwaltungsakt oder seine Ablehnung oder Unterlassung in seinen Rechten verletzt zu sein. Die Klagebefugnis setzt voraus, dass die Verletzung eigener Rechte des Klägers auf der Grundlage des Klagevorbringens als möglich erscheint. Diese Möglichkeit ist dann auszuschließen, wenn offensichtlich und nach keiner Betrachtungsweise subjektive Rechte des Klägers verletzt sein können.⁶ Im vorliegenden Fall folgt die Klagebefugnis zwar nicht bereits daraus, dass der Beklagte den Antrag der Klägerin auf Erteilung einer Abbruchgenehmigung abgelehnt hat. Denn allein aus der - ausdrücklichen oder konkludenten - Ablehnung eines beantragten Verwaltungsakts ergibt sich grundsätzlich kein zur Klage befugendes subjektives Recht.⁷ Die Klägerin kann sich jedoch für eine Klagebefugnis auf ihr Eigentumsrecht an dem Denkmal berufen. Zwar hat die Klägerin das mit dem geschützten Denkmal bebaute Grundstück an die Firma IFA GmbH verkauft und zu deren Gunsten eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eintragen lassen. Eine Übertragung des Eigentums ist jedoch unstreitig bisher nicht erfolgt. Der Beklagte kann dagegen nicht mit Erfolg einwenden, die Klägerin „halte rechtsmissbräuchlich an ihrem dinglichen Recht fest“. Dies lässt unbeachtet, dass die Veräußerung unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung der Baugenehmigung zu dem von den Vertragsbeteiligten vereinbarten Gesamtkonzept erfolgt ist. Hierfür wiederum ist die Erteilung der Abbruchgenehmigung unabdingbare Voraussetzung. Die Ausgestaltung des Kaufvertrags im Einzelnen ist Ausfluss der Vertragsfreiheit. Solange die vertraglich ausgehandelten Bedingungen nicht erfüllt sind, kann von einem „rechtsmissbräuchlichen Festhalten am Eigentum, um die formalen Voraussetzungen für eine Prozessführung zu halten“, nicht gesprochen werden.

Der Klägerin fehlt auch nicht das allgemeine Rechtsschutzbedürfnis für die Klage auf Erteilung der Abbruchgenehmigung. Das allgemeine Rechtsschutzbedürfnis ist eine für alle der Verwaltungsgerichtsordnung unterliegenden Verfahren einheitliche,

⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 20.10.2021 - 6 C 8/20 -, juris (m.w.N.)

⁷ Vgl. Happ, in: Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 42 Rn. 91a; Sodan, in: Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Aufl. 2018, § 42 Rn. 384; Kopp/Schenke, VwGO, 26. Aufl. 2020, § 42 Rn. 69

ungeschriebene Zulässigkeitsvoraussetzung. Dieses Erfordernis soll verhindern, dass ein Gericht mit einem „nutzlosen“ Anliegen befasst wird. Das lässt sich aus dem auch im Prozessrecht geltenden Gebot von Treu und Glauben, dem Verbot des Missbrauchs prozessualer Rechte und dem gleichfalls für die Gerichte geltenden Grundsatz der Effizienz staatlichen Handelns ableiten.⁸ Entgegen der Ansicht des Beklagten steht der Klägerin kein einfacherer und schnellerer Weg zur Verfügung, um das hinter der begehrten Abbruchgenehmigung stehende Ziel - die Veräußerung des Grundstücks - zu erreichen. Denn die Klägerin kann nicht einfach, wie der Beklagte meint, den Kaufpreis und die dingliche Eigentumsübertragung von der IFA fordern. Dem steht bereits das der IFA nach dem notariellen Kaufvertrag zustehende Rücktrittsrecht entgegen, das, wie die Klägerin glaubhaft versichert hat, ebenso wie der Vertrag als solcher jedes Jahr verlängert wird.

2. Die Klage ist auch begründet.

Gemäß § 10 Abs. 2 SDSchG ist die Genehmigung zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder andere öffentliche und private Interessen überwiegen, denen nicht auf sonstige Weise Rechnung getragen werden kann.

Durch den geplanten Abbruch des Gebäudes werden Belange des Denkmalschutzes beeinträchtigt, da das Gebäude mit seinen den Denkmalwert bestimmenden Eigenschaften hierdurch unwiederbringlich verloren geht und ihm aus denkmalfachlicher Sicht als Kulturdenkmal ein nicht unerheblicher Wert zukommt. Im vorliegenden Fall kann sich die Klägerin aber mit Erfolg darauf berufen, dass ihre privaten Interessen die Belange des Denkmalschutzes überwiegen.

Maßgeblicher bei der Entscheidung über die Genehmigung zu berücksichtigender Belang ist das durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Eigentum. Die Klägerin kann sich auch als Kirchengemeinde auf Art. 14 GG berufen. Das kirchliche Eigentum ist dabei allerdings nicht anders als das Eigentum Privater geschützt. Aus Art. 140 GG i.V.m. Art. 138 Abs. 2 WRV lässt sich kein darüber hinaus gehender Schutzanspruch herleiten. Denn diese Norm sichert lediglich den Bestand des unmittelbar Kultus-, Unterrichts- und Wohltätigkeitszwecken dienenden Eigentums, nicht aber auch das lediglich mittelbar diesen Zwecken dienende Kirchenvermögen.⁹ Da die kirchliche Nutzung der 2003 profanierten Kirche vor Jahren aufgegeben wurde und

⁸ Vgl. OVG des Saarlandes, Urteil vom 20.4.2023 - 2 A 189/22 -, juris (m.w.N.)

⁹ Vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 10.5.1989 – 1 S 1949/87-, DÖV 1989, 79, 82

auch nicht wieder angestrebt wird, unterfällt das Eigentum an dem Kirchengebäude nicht dem Schutzbereich des Art. 140 GG i.V.m. Art. 138 Abs. 2 WRV. Auch aus dem durch Art. 140 GG i.V.m. 137 Abs. 3 WRV gewährleisteten Recht auf selbständige Ordnung und Verwaltung ihrer Angelegenheiten kann die Klägerin keinen besonderen Schutz herleiten. Dieses Recht wird durch die für alle geltenden Gesetze begrenzt, zu denen auch das Saarländische Denkmalschutzgesetz gehört. Insoweit ist lediglich anerkannt, dass derartige allgemeinverbindliche gesetzliche Regelungen nicht stets und von vorneherein die durch Art. 140 GG i.V.m. Art. 137 Abs. 3 WRV geschützten kirchlichen Befugnisse beschränken, sondern es insoweit stets einer Güterabwägung bedarf, bei der die Eigenständigkeit und das Selbstverständnis der Kirchen zu berücksichtigen sind.¹⁰

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts führt eine gesetzliche Genehmigungspflicht für die Beseitigung eines Kulturdenkmals im Regelfall nicht zu einer unverhältnismäßigen Belastung eines Eigentümers. Allerdings ist zu berücksichtigen, wenn für ein geschütztes Baudenkmal keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht. Wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch auch nicht veräußern kann, so wird dessen Privatnützigkeit nahezu vollständig beseitigt. Tritt eine gesetzliche Erhaltungspflicht hinzu, so wird aus dem Recht eine Last, die der Eigentümer allein im öffentlichen Interesse zu tragen hat, ohne dafür die Vorteile einer privaten Nutzung ziehen zu können.¹¹ Es ist mit Art. 14 Abs. 1 GG vereinbar, dem Eigentümer die Darlegungs- und Beweislast dafür aufzubürden, dass er von seinem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch auch nicht veräußern kann. Das durch Art. 14 Abs. 1 GG gewährleistete Eigentum ist in seinem rechtlichen Gehalt durch Privatnützigkeit und die grundsätzliche Verfügungsbefugnis des Eigentümers über den Eigentumsgegenstand gekennzeichnet.¹² Unter die Verfügungsbefugnis fällt grundsätzlich auch das Recht des Eigentümers, sein Eigentum zu veräußern. Daher wird die Privatnützigkeit des Eigentums erst dann nahezu vollständig beseitigt, wenn auch die Möglichkeit einer Veräußerung praktisch entfällt, weil sich die Verfügungsbefugnis nicht oder nur unzumutbar, etwa gegen einen allein symbolischen Kaufpreis, ins Werk setzen lässt. Der Gesetzgeber muss bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken

¹⁰ Vgl. OVG des Saarlandes, Urteil vom 29.10.1991 - 2 R 63/90 -, juris (m.w.N.)

¹¹ Vgl. BVerfG, Beschluss vom 2.3.1999 - 1 BvL 7/91 - BVerfGE 100, 226 <242>

¹² Vgl. BVerfG, Beschlüsse vom 2.3.1999 - 1 BvL 7/91 - BVerfGE 100, 226 <241> und vom 14.7.1999 - 1 BvR 995, 2288, 2711/95 - BVerfGE 101, 54 <75>; sowie Urteil vom 17.12.2013 - 1 BvR 3139, 3386/08 - BVerfGE 134, 242

des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Diese Anforderungen werden gewahrt, wenn die praktische Möglichkeit eines Verkaufs die Zumutbarkeit der Erhaltungspflicht begründet, obwohl eine objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung zu einem negativen Ergebnis gelangt. Die Denkmalpflege ist eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang, die zu einer gesteigerten Sozialbindung des Eigentums an dem Denkmal führt. Besteht die Möglichkeit, das jeweilige Baudenkmal zu veräußern, kann der Eigentümer von seiner grundrechtlich von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützten Veräußerungsbefugnis Gebrauch machen. Zugleich dient es den Zielen des Denkmalschutzes, von einem Abriss eines Gebäudes abzusehen, wenn ein Erwerber - etwa aufgrund anderer wirtschaftlicher Einschätzungen, höherer Risikobereitschaft oder eines besonderen Affektionsinteresses - bereit ist, auch bei negativer Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Denkmal zu erhalten. Von Bedeutung dafür, welche Darlegungen für das Bestehen einer Verkaufsmöglichkeit gefordert sind, kann etwa sein, ob das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung so eindeutig ist, dass Verkaufsversuche und ein Erhalt des Denkmals von vornherein hoffnungslos erscheinen.¹³ Die verfassungsrechtliche Gewährleistung des Eigentums durch Art. 14 Abs. 1 GG erlaubt Beschränkungen der Verfügungsbefugnis und Nutzungsbeziehung des privaten Eigentümers eines Kulturdenkmals als Inhaltsbeschränkung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG nur im Rahmen der Sozialbindung und unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. In seinen Rechten wird der Eigentümer eines geschützten Kulturdenkmals dann unverhältnismäßig stark eingeschränkt, wenn hierfür keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht. Dies ist – wie erwähnt – der Fall, wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch mehr machen und es praktisch auch nicht veräußern kann, da insoweit die Privatnützigkeit des Eigentums nahezu vollständig beseitigt wird.¹⁴

Der saarländische Gesetzgeber hat diese Anforderungen aufgegriffen und die bei der Entscheidung über die Genehmigung zum Abbruch eines Denkmals zu beachtende Erhaltungspflicht für den Fall der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit eingeschränkt. In den Gesetzesmaterialien¹⁵ zur Neufassung des § 10 SDSchG ist hierzu ausgeführt: *„In Bezug auf die Abwägung zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und anderen Interessen wird ein Rückgriff auf die Regelung des § 5 Absatz*

¹³ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.7.2016 - 4 B 12/16 -, juris

¹⁴ Vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 17.6.2015 - 8 A 11062/14 -, juris (m.w.N.)

¹⁵ Vgl. LT-Drs. 16/286 S, 33

1 vorgenommen, der den Vorrang von Erhaltungsmaßnahmen bei wirtschaftlicher Zumutbarkeit regelt. Dies wurde durch die Verwaltungspraxis im Geltungsbereich des bisherigen Saarländischen Denkmalschutzgesetzes praktiziert und von der Rechtsprechung bestätigt (Urteil des Verwaltungsgerichts des Saarlandes vom 7. November 2007, AZ: 5 K 58/05 sowie vom 28. Januar 2009, bestätigt durch das Oberverwaltungsgericht des Saarlandes mit Urteil vom 20. November 2008, AZ: 2 A 269/08). Durch die Regelung des § 5 Absatz 1 wird bestimmt, bis zu welcher Grenze die Eigentümer zum Erhalt bzw. zur Belassung verpflichtet sind. Im Umkehrschluss führt das dazu, dass jenseits dieser Grenze die Belange des Denkmalschutzes hinter andere Interessen zurücktreten.“

Gemäß § 5 Abs. 1 SDSchG haben Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die sonstigen Nutzungsberechtigten die Baudenkmäler zu erhalten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit dies wirtschaftlich zumutbar ist (Satz 1). Für die wirtschaftliche Zumutbarkeit ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln oder steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden können (Satz 2). Eigentümerinnen und Eigentümer sowie sonstige Nutzungsberechtigte können sich nicht auf Belastungen durch erhöhte Erhaltungskosten berufen, die dadurch verursacht worden sind, dass Erhaltungsmaßnahmen diesem Gesetz oder sonstigem öffentlichen Recht zuwider unterblieben sind (Satz 3). Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit ist von dem oder der Verpflichteten glaubhaft zu machen (Satz 4). In aller Regel ist die Erhaltung des Denkmals und damit auch die Versagung der Zustimmung zum Abbruch für den Eigentümer unzumutbar und deshalb unverhältnismäßig, wenn die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden können.¹⁶ Zur Glaubhaftmachung ist es erforderlich, dass der Eigentümer die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals in einer nachvollziehbaren Wirtschaftlichkeitsrechnung darlegt, die alle relevanten Faktoren berücksichtigt. Diese den Eigentümer treffende Darlegungslast entspricht der zwischen Denkmaleigentümer und Denkmalbehörden bestehenden Aufgabenverteilung und ist angemessen, weil regelmäßig nur der Eigentümer über die für die Vergleichsberechnung notwendigen Informationen verfügt.¹⁷ Welche Möglichkeiten sich bieten, ein Denkmal überhaupt zu nutzen, und wie die Wirtschaftlichkeit dieser Möglichkeiten einzuschätzen ist, sind Umstände, die im Lebensbe-

¹⁶ Vgl. dazu VGH Mannheim, Urteil vom 22.11.2019 - 1 S 2984/18 -, juris; sowie OVG Koblenz, Urteil vom 17.6.2015 - 8 A 11062/14 -, juris

¹⁷ Vgl. Guckelberger, Denkmalschutz und Eigentum, NVwZ 2016, 17, 22 (m.w.N.)

reich des Eigentümers wurzeln und zu deren Klärung der Eigentümer deshalb regelmäßig ohne unzumutbare Schwierigkeiten im Stande ist. Zudem ist es gerade wegen der Privatnützigkeit des Eigentums Sache des Eigentümers, ein Nutzungskonzept für das Denkmal zu entwickeln und auf seine Realisierbarkeit zu prüfen.

Im vorliegenden Fall hat die Klägerin hinreichend dargelegt, dass sich im Rahmen einer Vergleichsberechnung der voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten einerseits und der möglichen Nutzungserträge andererseits ein negativer Saldo zu ihren Lasten und eine daraus folgende Unzumutbarkeit der Erhaltung ergibt. Nach der überwiegenden Rechtsprechung kommt es im Rahmen der Vergleichsberechnung, abgesehen von der Frage der erzielbaren Steuervorteile, im Grundsatz nicht auf die subjektiven wirtschaftlichen Verhältnisse des betroffenen Eigentümers, sondern auf eine objektive Wirtschaftlichkeitsberechnung in Bezug auf das Schutzobjekt an.¹⁸ Ausgangspunkt für diese Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die Sanierungskosten, d.h. die gesamten Kosten, welche die Erhaltung des Denkmals sichern und zugleich eine zeitgemäße Nutzung ermöglichen. Bei der Ermittlung des erforderlichen Sanierungsaufwands ist dabei nicht nur der sog. denkmalpflegerische Mehraufwand zu erfassen, d.h. Kosten, die anfallen, weil es sich um ein Baudenkmal handelt. Vielmehr gehen in die Wirtschaftlichkeitsberechnung auch solche Instandhaltungskosten ein, die jeder Hauseigentümer für seine Immobilie aufwenden muss. Von den Sanierungskosten sind die verbindlich zugesagten Zuschüsse abzuziehen. Die sich danach ergebenden Restsanierungskosten sind maßgeblich für die im Rahmen der Investitionskosten zu berücksichtigenden Finanzierungskosten. Auf der Kostenseite des Eigentümers sind weiterhin die Bewirtschaftungskosten für das Objekt einzustellen. Auf der Ertragsseite zu verbuchen sind insbesondere die Mieteinnahmen, die nach der Sanierung erzielbar erscheinen, und die mit der Erhaltung des Denkmals einhergehenden steuerlichen Vorteile.¹⁹

Nach der im erstinstanzlichen Verfahren von der Klägerin vorgelegten überarbeiteten Wirtschaftlichkeitsberechnung²⁰ ist für die profanierte Kirche St. Mauritius in A-Stadt von laufenden Kosten von über 15.000 € jährlich auszugehen. Dieser Betrag

¹⁸ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.7.2016 - 4 B 12/16 -, juris; sowie VGH Mannheim, Urteil vom 2.11.2019 - 1 S 2984/18 -, juris; a.A. OVG Magdeburg, Urteil vom 18.8.2016 - 2 L 65/14 -, juris (für den Fall, dass eine kommunale Gebietskörperschaft durch die Aufgaben des Denkmalschutzes ihre eigenen Aufgaben i.S.d. kommunalen Selbstverwaltungsgarantie nicht mehr erfüllen kann)

¹⁹ Vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 22.11.2019 - 1 S 2984/18 -, juris; sowie OVG des Saarlandes, Urteil vom 20.11.2008 - 2 A 269/08 -, juris

²⁰ Vgl. Band I der Gerichtsakte, Bl. 146-149

übersteigt die für eine Nachnutzung durch Vermietung nach Sanierung des Gebäudes angesetzten Einnahmen von 8.700 € deutlich. Hinzu kommen auf der Kosten- seite noch die monatlichen Raten für die Finanzierung der zur Sanierung des Gebäudes notwendigen Investitionskosten, die sich je nach Laufzeit des Darlehens auf jährlich über 13.000 € bzw. über 15.000 € belaufen. Damit ist nachvollziehbar und substantiiert dargelegt, dass die Erhaltung und Pflege des Denkmals für die Klägerin wirtschaftlich unzumutbar ist, weil durch die Sanierungs- und Erhaltungskosten eine wirtschaftliche Belastung entsteht, die dauerhaft nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden kann. Daran ändert sich auch nichts durch den auf der Einnahmenseite zu verbuchenden (einmaligen) Zuschuss nach der Denkmalförderrichtlinie von maximal 10.000 €. Wie die Vergangenheit mit der bis ins Jahr 2013 erfolgten Vermietung an die Saarländische Hochschule für Musik gezeigt hat, sind durch die Vermietung des Kirchengebäudes – anders als bei einem Wohngebäude – nur in geringem Umfang Einnahmen zu erzielen. Die räumlichen Besonderheiten (ein großer Raum mit hohen, bunten Fenstern) schränken die Möglichkeit einer (Nach-)Nutzung von vornherein stark ein. Ein anderes, sich finanziell tragendes Nutzungskonzept als eine Vermietung (z.B. für Musikproben oder -aufführungen) erscheint kaum denkbar. Anders als beispielsweise bei einem ehemaligen Kloster²¹ ist im vorliegenden Fall nicht von einer großen Variationsbreite von Nutzungsmöglichkeiten auszugehen, so dass es hier der Aufstellung weiterer Nutzungskonzepte für den Fall der Erhaltung des Denkmals durch die Klägerin nicht bedurfte. Diese ist ihrer Substantiierungspflicht – entgegen der Ansicht des Beklagten – in ausreichendem Maße nachgekommen. Sie hat vor der mündlichen Verhandlung zusätzlich zu der erwähnten Wirtschaftlichkeitsberechnung eine „Teil-Kostenschätzung“ einer Architektin vom 5.3.2024 vorgelegt. Daraus ergibt sich ein finanzieller Aufwand für Sanierungsarbeiten an der Kirche in Höhe von 1.020.000,00 €. Zusätzlich hierzu hat die Klägerin ein an die Architektin gerichtetes Angebot einer Bausanierungsfirma vorgelegt. In diesem sind für die Beton- und Fassadeninstandsetzung von Kirchenschiff und Umgang unter Nennung zahlreicher Einzelpositionen insgesamt 425.613,82 € veranschlagt. Dass diese erheblichen finanziellen Belastungen nicht durch erzielbare Erträge ausgeglichen werden können, steht für den Senat außer Zweifel. Damit ist die Grenze der Sozialpflichtigkeit überschritten, da die Privatnützigkeit des Objekts ohne sinnvolle Nutzungsmöglichkeit entfällt. Dieses „trägt sich“ nicht. Besteht aufgrund einer negativen Wirtschaftlichkeitsbeurteilung keine dauerhafte Erhaltungs-, hier im Ergebnis Sanie-

²¹ Vgl. dazu OVG Koblenz, Urteil vom 2.12.2009 - 1 A 10547/09 -, juris

rungspflicht des Eigentümers hinsichtlich des Baudenkmals, so ist ihm grundsätzlich das Recht einzuräumen, das Bauwerk, das er unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht erhalten muss, zu beseitigen und sein Eigentum einer anderweitigen Nutzung zuzuführen. Das gilt insbesondere für die Fälle, in denen – wie hier – aufgrund eines fortgeschrittenen Verfalls eines Gebäudes dessen weiterer „Erhalt“ zeitnah umfangreiche Instandsetzungsarbeiten erfordern würde.²²

Der Beklagte kann hiergegen nicht mit Erfolg geltend machen, die dargelegten Sanierungsmaßnahmen beruhten auf einem selbst verschuldeten Sanierungsstau, weil die Klägerin das Denkmal über Jahre hinweg dem Verfall preisgegeben habe. Wann genau die Schäden insbesondere an der Betonfassade aufgetreten sind, lässt sich nicht mehr feststellen. Anlässlich der Ortsbesichtigung konnten die Beteiligten hierüber ebenso wenig Angaben machen wie darüber, ob nach der Errichtung im Jahr 1956 überhaupt irgendwann einmal eine Sanierung stattgefunden hat. Sollten entsprechende Schäden bereits bei der Profanierung der Kirche im Jahr 2003 vorgelegen haben, ist zweifelhaft, ob danach eine Sanierungspflicht bestand, da die bescheidenen Mieteinnahmen durch die Hochschule für Musik hierfür sicher nicht ausgereicht hätten. Erst recht entfiel die Erhaltungs- und damit auch eine Sanierungspflicht nach Beendigung dieses Mietverhältnisses im Jahr 2013, da ab diesem Zeitpunkt überhaupt keine Erträge mehr erzielt wurden, umgekehrt aber nicht unerhebliche Kosten (z.B. 13.000 € jährlich für die Versicherung) anfielen. Die Unerweislichkeit der Tatsache, in welcher Höhe durch unterlassene Investitionen ab einem bestimmten Zeitpunkt zusätzliche Schäden und damit – für den Sanierungsfall – Kosten entstanden sind, führt nicht dazu, dass die gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 SDSchG der Klägerin obliegende Glaubhaftmachung der Unzumutbarkeit als nicht geführt angesehen werden müsste. Die Klägerin hat als Eigentümerin die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der von ihr zu erbringenden Maßnahmen bezogen auf den derzeitigen Zustand des Gebäudes glaubhaft gemacht. Demgegenüber trifft die Darlegungs- und Beweislast für alle Tatsachen, die die Sanierungskosten reduzieren, den Beklagten, so dass deren Unerweislichkeit vorliegend dazu führt, dass die kompletten Sanierungskosten in Ansatz zu bringen sind. Die unerweisliche Tatsache der seinerzeit noch gegebenen Wirtschaftlichkeit einer Sanierung ist – einschließlich der sich insoweit stellenden Frage der Kausalität – nach den Regeln der materiellen Beweislast vom Beklagten, der daraus eine für ihn günstige Rechtsfolge herleitet, zu belegen.²³

²² Vgl. OVG des Saarlandes, Urteil vom 20.11.2008 - 2 A 269/08 -, juris

²³ Vgl. OVG des Saarlandes, Urteil vom 20.11.2008 - 2 A 269/08 -, juris

Der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals steht auch nicht entgegen, dass die Klägerin das Denkmal an einen zur Erhaltung bereiten Käufer hätte veräußern können. Besteht die praktische Möglichkeit eines Verkaufs des Denkmals an einen zur Erhaltung bereiten Käufer zu einem angemessenen Preis, so begründet dies die Zumutbarkeit der Erhaltungspflicht auch dann, wenn eine objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung zu einem negativen Ergebnis gelangt.²⁴ Dem steht – wie erwähnt – die verfassungsrechtliche Gewährleistung des Art. 14 Abs. 1 GG nicht entgegen. Denn die Denkmalpflege ist eine Gemeinwohlauflage von hohem (Verfassungs-)Rang (vgl. Art. 34 SVerf), die zu einer gesteigerten Sozialbindung des Eigentums an dem Denkmal führt. Besteht die Möglichkeit, das jeweilige Baudenkmal zu veräußern, kann der Eigentümer von seiner grundrechtlich von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützten Veräußerungsbefugnis Gebrauch machen oder aber, aus welchen Gründen auch immer, sein Eigentum behalten. Zugleich dient es den Zielen des Denkmalschutzes, von einem Abriss eines Gebäudes abzusehen, wenn ein Erwerber - etwa aufgrund anderer wirtschaftlicher Einschätzungen, höherer Risikobereitschaft oder eines besonderen Affektionsinteresses - bereit ist, auch bei negativer Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Denkmal zu erhalten.²⁵ 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, hat der Eigentümer die Unverkäuflichkeit des Denkmals zu einem angemessenen Preis an einen zur Erhaltung bereiten Käufer belegen. In aller Regel ist zu verlangen, dass der Eigentümer des Denkmals ernsthafte Bemühungen nachweist, das Denkmal zu einem angemessenen Preis zu veräußern. Der Nachweis solcher Verkaufsbemühungen ist allenfalls dann entbehrlich, wenn diese von vornherein hoffnungslos erscheinen, etwa weil ein Erhalt des Denkmals von vornherein für jedermann auch unter Berücksichtigung besonderer Affektionsinteressen offensichtlich unwirtschaftlich ist.²⁶

Im vorliegenden Fall hat die Klägerin durch die Vorlage der Rechnung²⁷ und des Exposees²⁸ der Firma immowelt GmbH belegt, dass sie sich um einen Verkauf der

²⁴ Vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 22.11.2019 - 1 S 2984/18 -, juris (m.w.N.)

²⁵ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.7.2016 - 4 B 12/16 -, juris

²⁶ Vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 22.11.2019 - 1 S 2984/18 -, juris

²⁷ Band II, Bl. 360 der Gerichtsakten

²⁸ Band II, Bl. 394 f. der Gerichtsakten

ehemaligen Kirche St. Mauritius in A-Stadt bemüht hat. Dass in dem Online-Anzeigenpaket „Verkauf“ (Laufzeit vom 24.2.2022 – 21.4.2022) kein konkreter Kaufpreis genannt wurde, ändert nichts an den Verkaufsbemühungen der Klägerin, zumal die dort gemachte Angabe „Preis auf Anfrage“ durchaus nicht unüblich ist. Daneben hat die Klägerin dargelegt, dass sie das Objekt im Immobilienatlas des Bistums, der einschlägigen und mindestens bundesweit bekannten Plattform für zu vermarktende Immobilien im Besitz von Kirchengemeinden auf dem Gebiet des Bistums Trier, angeboten hat. Angesichts dessen, dass der Verkauf einer ehemaligen Kirche mit dem Ziel ihrer Erhaltung ohnehin von vornherein wenig aussichtsreich, wenn nicht gar aufgrund der mit einer Nutzbarmachung verbundenen erheblichen Sanierungskosten nahezu hoffnungslos erscheint, dürfen die Anforderungen an die Darlegungs- und Beweislast der Klägerin im Hinblick auf die Unveräußerlichkeit des Denkmals zu einem angemessenen Preis nicht überspannt werden.

Entgegen der Ansicht des Beklagten hat die GIU kein verbindliches Kaufangebot abgegeben, um das Denkmal zu erhalten.

Aus dem Schreiben der GIU vom 21.09.2016 geht hervor, dass diese lediglich den Abschluss einer verbindlichen Optionsvereinbarung vorgeschlagen hatte. Der Entwurf einer entsprechenden Optionsvereinbarung war dem Schreiben beigelegt. Konkret hatte die GIU angeboten, für eine Option, d.h. eine Art Vorkaufsrecht für den Erwerb, eine Summe von 10.000 € zu zahlen. Als Kaufpreis für den Fall des Erwerbs wurden 300.000 € genannt. Die Laufzeit der Option sollte ein Jahr (bis zum 30.9.2017) betragen. Während dieser Zeit sollte versucht werden, die Umnutzung des ehemaligen Kirchengebäudes zu Wohnungen zu projektieren. Sofern sich in dieser Zeit kein schlüssiges Konzept entwickeln lassen sollte, war ein Verbleib des Kirchengebäudes im Eigentum der Klägerin vorgesehen. Angesichts der mit dieser Vertragsgestaltung verbundenen Ungewissheiten kann von einer praktischen Möglichkeit eines Verkaufs des Denkmals an einen zur Erhaltung bereiten Käufer nicht gesprochen werden. Die Möglichkeit eines Verkaufs hing vielmehr maßgeblich davon ab, ob ein Investor gefunden werden konnte. Die Aussichten hierfür dürften aufgrund der hohen Anforderungen des Denkmalschutzes (z.B. in Bezug auf den Erhalt der Kirchenfenster) und der damit verbundenen Kosten eher als gering einzustufen sein, zumal die Veräußerung der in der Projektbeschreibung der GIU genannten, vom Zuschnitt her eher ungewöhnlichen und sicher nicht günstigen Eigentumswohnungen in dem betreffenden Wohnumfeld ebenfalls nicht einfach sein dürfte. In dem Protokoll der Sitzung des Verwaltungsrats der Klägerin vom 4.10.2016 ist ausgeführt, dass es neben der GIU noch drei weitere Bewerber um das Kirchengebäude gegeben habe; die betreffenden Firmen hätten aber allesamt

den Abriss des Gebäudes geplant und wollten ein neues Gebäude mit Seniorenwohnungen bzw. Eigentumswohnungen errichten.²⁹

Auch im Anschluss an danach geführte Verhandlungen ist ein konkretes Kaufangebot der GIU nicht erfolgt. Zwar ist in dem Protokoll der Sitzung des Verwaltungsrats der Klägerin vom 26.10.2016 ausgeführt:

„Die ehemals genannte Kaufoption der GIU in einem Zeitraum bis zum 31.10.2016 (s. Protokoll der VR-Sitzung vom 4.10.2016) besteht nicht mehr. Die GIU würde in einer Aufsichtsratssitzung am 16.12.2016 über den Kauf ihrerseits entscheiden. Bei positiver Entscheidung des VR zugunsten des GIU-Kaufangebots könnten sofort danach die notariellen Schritte zum Immobilienverkauf eingeleitet werden. Die GIU hat ihren Angebotspreis in Anlehnung an das vorhandene Gutachten auf 400.000 € erhöht. Die GIU muss aber noch mit dem Denkmalamt über den Verbleib der Kleint-Fenster sowie weiterer evtl. Denkmalschutzfragen sprechen.“

Diesem Protokoll der Sitzung des Verwaltungsrats der Klägerin kommt jedoch allenfalls Indizwirkung zu. Wenngleich die Verwendung der Begriffe „Kauf“ und „Kaufangebot“ in Verbindung mit der zuvor erwähnten Aufgabe der „Kaufoption“ der GIU auf eine veränderte Situation in Richtung einer Kaufabsicht auf Seiten der Geschäftsführung der GIU hindeuten mag, vermochte allein dieser Inhalt dieses Protokolls, das wohl kaum von einem Juristen verfasst worden sein dürfte, dem Senat nicht die nötige Überzeugungsgewissheit vom Vorliegen eines Kaufangebots der GIU verschaffen. Die Klägerin hat im Verfahren durchgehend bestritten, dass es ein solches Kaufangebot gegeben hat. Anders als bei der Optionsvereinbarung liegt ein entsprechendes Schriftstück der GIU, das auf eine konkrete Kaufabsicht der GIU hindeutet, nicht vor. Maßgeblich gegen das Vorliegen eines verbindlichen Kaufangebots seitens der GIU sprechen die im Protokoll erwähnte Notwendigkeit einer Entscheidung des GIU-Aufsichtsrats, die angeblich am 16.12.2016 erfolgen sollte, und der weitere Umstand, dass die GIU noch mit dem Denkmalamt sprechen musste. Hinzu kommt, dass auch in der erwähnten Optionsvereinbarung unter § 3 bereits von einem „Kaufpreis“ die Rede war, sich aus dem Zusammenhang mit dem § 4 jedoch ergab, dass dieser erst bei einem (späterem) Abschluss eines Kaufvertrags fällig werden sollte. Angesichts dieser erheblichen Ungewissheiten und unter Berücksichtigung des maßgeblichen Umstands, dass es kein Schriftstück der GIU

²⁹ Band II, Bl. 247 f. der Gerichtsakten

gibt, dass den Schluss auf die Abgabe eines Kaufangebots zulässt, kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein Übergang von einer Optionsvereinbarung zu einem Kaufvertrag erfolgt ist. Für das Vorliegen eines Kaufangebots der GIU trägt der Beklagte die Darlegungs- und Beweislast, weil es sich um eine für ihn günstige Tatsache handelt.

Angesichts der geschilderten Unwägbarkeiten war die Klägerin auch nicht verpflichtet, eine Entscheidung des GIU-Aufsichtsrats und die noch zu führenden Gespräche zwischen der GIU und dem Denkmalamt abzuwarten, bevor sie über die Annahme des Kaufangebots der IFA entschied, die nach dem Protokoll der Verwaltungsratsitzung vom 26.10.2016 eine Projektskizze mit Erläuterungen eingereicht hatte, die unter anderem vorsah, Teile der Buntglasfenster in das neue Gebäude einzubinden. Die Klägerin, die zu diesem Zeitpunkt bereits 13 Jahre lang (seit der Profanierung) die Kosten für die Erhaltung der Kirche zu tragen hatte, die sogar zu den Zeiten, als diese noch an die Musikhochschule des Saarlandes vermietet war, nicht durch die erzielten Erträge aufgewogen wurden, war nicht gehalten, noch weiter abzuwarten. Erst recht kann von einer ihr zurechenbaren aktiven Verhinderung einer Verkaufsmöglichkeit unter Erhaltung des Denkmals angesichts der Umstände des vorliegenden Einzelfalls nicht gesprochen werden.

Insgesamt hat die Klägerin hinreichend substantiiert dargelegt, dass ihr eine Veräußerung des Denkmals an einen zur Erhaltung bereiten Käufer nicht möglich war. Soweit der Beklagte mitgeteilt hat, dass die Landesarbeitsgemeinschaft Tanz aktuell an einer Nutzung der Kirche interessiert sei, sofern diese als Denkmal erhalten bleibt, ergibt sich daraus keine belastbare Veräußerungsmöglichkeit. Auch die LAG Tanz im Saarland e.V. hat kein Kaufangebot für die Kirche abgegeben, sondern hofft auf eine Förderung aus zahlreichen Töpfen, um dort ein Tanzzentrum zu realisieren.

Der Klage war daher stattzugeben. Dem Beklagten bleibt es jedoch unbenommen, die Genehmigung unter Bedingungen und Auflagen zu erteilen (§ 10 Abs. 3 Satz 1 SDSchG), etwa um einen schadensfreien Abbau der Kirchenfenster zu gewährleisten. Insbesondere kann bestimmt werden, dass die Arbeiten nur nach einem vom Landesdenkmalamt genehmigten Plan und unter seiner Aufsicht oder der Aufsicht einer oder eines von ihr benannten Sachverständigen ausgeführt werden und zu dokumentieren sind (§ 10 Abs. 3 Satz 2 SDSchG).

Die Kostenentscheidung folgt aus dem § 154 Abs. 1 VwGO.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 167 VwGO, 708 Nr. 10 ZPO.

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

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde zum Bundesverwaltungsgericht angefochten werden. Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils bei dem Oberverwaltungsgericht des Saarlandes (Hausadresse: Kaiser-Wilhelm-Straße 15, 66740 Saarlouis/Postanschrift: 66724 Saarlouis) einzulegen. Sie muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des Urteils zu begründen. In der Begründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senates der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder ein Verfahrensmangel, auf dem das Urteil beruhen kann, bezeichnet werden.

Die Einlegung und die Begründung der Beschwerde müssen durch einen Rechtsanwalt oder eine sonstige nach Maßgabe des § 67 VwGO vertretungsberechtigte Person oder Organisation erfolgen.

Insoweit gelten die für den elektronischen Rechtsverkehr mit den Verwaltungsgerichten geltenden Regelungen (§§ 55a ff., 55d VwGO). Danach sind Anträge und Erklärungen, die durch einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, als elektronisches Dokument zu übermitteln. Gleiches gilt für die nach diesem Gesetz vertretungsberechtigten Personen, für die ein sicherer Übermittlungsweg nach § 55a Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 zur Verfügung steht. Ist eine Übermittlung aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig. Die vorübergehende Unmöglichkeit ist bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen; auf Anforderung ist ein elektronisches Dokument nachzureichen.

gez. Dr. Kiefer

Dr. Klein

Körner

B e s c h l u s s

Der Streitwert wird auch für das Berufungsverfahren auf 600.000 € festgesetzt (§§ 52 Abs. 1, 47 Abs. 2, 63 Abs. 2 GKG).

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.

gez. Dr. Kiefer

Dr. Klein

Körner

Beglaubigt:

Saarlouis, den 19. April 2024

elektronisch signiert

Caryot, Justizbeschäftigte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

des Oberverwaltungsgerichts des Saarlandes