

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

GG Art. 14 Ca; NRWDenkmalschutzG § 31

- a) Nutzungsbeschränkende Maßnahmen im Interesse des Denkmalschutzes, die nach § 31 DSchG NW einen Übernahmeanspruch des Eigentümers auslösen können, stellen keine Enteignung, sondern eine Inhaltsbestimmung des Eigentums dar.

Soweit eine solche Nutzungsbeschränkung dem Eigentümer nur gegen eine Ausgleichsleistung zugemutet werden kann, gebieten es die bei der Inhaltsbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) zu beachtenden Grundsätze nicht, daß über eine solche Ausgleichsleistung bereits in dem nutzungsbeschränkenden Verwaltungsakt selbst entschieden wird.

- b) Der Pächter eines Grundstücks, das nach § 31 DSchG NW übernommen wird, hat nach § 31 S. 2 i.V.m. § 30 Abs. 5 DSchG NW einen Anspruch auf Entschädigung wegen der Nachteile, die ihm durch die vorzeitige Beendigung des Pachtverhältnisses entstehen.
- c) Über den Anspruch auf Übernahme eines Denkmals nach § 3 DSchG und die Höhe der dafür zu leistenden Entschädigung ist, wenn hierfür noch das preußische Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum zur Anwendung kommt (vgl. Senatsurteil vom 26. April 1990 - III ZR 47/89 - BGHR NW DenkmalschutzG § 31 Rechtsweg 1), auch bei Ablehnung der Übernahme durch die Enteignungsbehörde in demselben gerichtlichen Verfahren zu entscheiden.

BGH, Urt. v. 17. Dezember 1992 - III ZR 112/91 - OLG Düsseldorf
LG Kleve

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 112/91

Verkündet am:
17. Dezember 1992
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Oktober 1992 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn, die Richter Dr. Engelhardt, Dr. Rinne, Dr. Wurm und die Richterin Dr. Deppert

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerinnen wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 13. Juni 1991 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die klagende KG ist Eigentümerin des Grundstücks Flur 1 Flurstück 35 in der beklagten Stadt, das mit einem Werkwohnhaus, zwei Hallen, einem Bürogebäude sowie Garagen und Stellplätzen für Automobile bebaut ist. Sie hat das Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken der klagenden GmbH für die Dauer ihres Bestehens zum Zweck des Vertriebs von Kraftfahrzeugen sowie des Betriebs von Tankstellen und Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten verpachtet.

Das Grundstück ist Teil des Bodendenkmals C. U. T. Durch Bescheid vom 7. Februar 1984 stellte der Stadtdirektor der Beklagten das Grundstück als Bodendenkmal vorläufig unter Denkmalschutz. Durch Bescheid vom 12. Juli 1984 lehnte der Oberkreisdirektor des Kreises W. auf Bauvoranfrage der klagenden KG die Erteilung einer Bebauungsgenehmigung mangels Erlaubnis des Stadtdirektors der Beklagten als unterer Denkmalschutzbehörde ab. Durch Bescheid vom 16. August 1984 trug der Stadtdirektor der Beklagten das Grundstück in die Denkmalliste ein. Durch Bescheid vom 22. Mai 1985 wies der Regierungspräsident in D. den Widerspruch der klagenden KG gegen den Bescheid des Oberkreisdirektors vom 12. Juli 1984 zurück.

Am 3. Juni 1985 beantragten die Klägerinnen bei dem Regierungspräsidenten in D., die Übernahme des Grundstücks durch die Beklagte gegen Entschädigung anzuordnen. Durch Bescheid vom 25. März 1988 wies der Regierungspräsident den Antrag zurück, da es den Klägerinnen zuzumuten sei, das

Grundstück zu behalten und in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.

Am 8. August 1988 haben die Klägerinnen vor dem Landgericht Klage auf Entschädigung Zug um Zug gegen Übernahme des Grundstücks erhoben. Das Landgericht hat die Klage zunächst als unzulässig abgewiesen, da der ordentliche Rechtsweg nicht gegeben sei. Auf die Sprungrevision der Klägerinnen hat der Senat durch Urteil vom 26. April 1990 (- III ZR 47/89 = BGHR NW DenkmalschutzG § 31 Rechtsweg 1 = BGHWarn 1990 Nr. 122) das landgerichtliche Urteil aufgehoben, die Zulässigkeit des Rechtswegs bejaht und die Sache an das Landgericht zurückverwiesen.

Nunmehr hat das Landgericht den Anspruch der klagenden KG auf Übernahme des Grundstücks gegen Zahlung einer vollständigen Entschädigung und den Anspruch der klagenden GmbH auf Ersatz des durch Enteignung und Übernahme verursachten Schadens Zug um Zug gegen Übertragung des Grundstücks durch die klagende KG dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und die Beklagte verurteilt, an die Klägerinnen 27.669,51 DM nebst Zinsen zu zahlen; die weitere Zahlungs- und Feststellungsklage hat es abgewiesen.

Auf die Berufungen der Parteien hat das Oberlandesgericht durch das angefochtene Urteil die Zahlungsklage als unzulässig abgewiesen. Im übrigen hat es das Urteil des Landgerichts aufgehoben und die Sache zur Verhandlung und Entscheidung über den Hilfsantrag der Klägerinnen, festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet ist, das Grundstück zu übernehmen, und daß die Entschädigung nach Maßgabe des

preußischen Gesetzes vom 11. Juni 1874 über die Enteignung von Grundeigentum zu erfolgen hat, an das Landgericht zurückverwiesen. Mit der Revision verfolgen die Klägerinnen ihr Begehren auf Zurückweisung der Berufung weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision der Klägerinnen führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

Das Berufungsgericht hält die Zahlungsklage für unzulässig, weil zunächst die Verpflichtung der Beklagten zur Übernahme des Grundstücks rechtskräftig feststehen und dann eine Entscheidung des Regierungspräsidenten über die Entschädigung herbeigeführt werden müsse. Soweit das Landgericht die Beklagte zur Erstattung von Beratungskosten verurteilt hat, habe nicht durch Teilurteil entschieden werden dürfen, weil der Entschädigungsanspruch insoweit erst dann der Höhe nach feststehe, wenn die Höhe der Entschädigung im übrigen festgestellt sei. Im übrigen leide das Verfahren des Landgerichts an wesentlichen Mängeln, da das Landgericht es unterlassen habe, die nach seiner eigenen Rechtsauffassung erheblichen tatsächlichen Fragen durch Beweiserhebung zu klären.

Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

II.

1. Soweit das Berufungsgericht die Klage der KG auf Zahlung von Entschädigung gegen Übernahme ihres Grundstücks als unzulässig abgewiesen hat, hält das Berufungsurteil rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

Mit Recht beanstandet die Revision die Aufspaltung des einheitlichen Anspruchs auf Übernahme des Grundstücks gegen Entschädigung in einen Anspruch auf Übernahme einerseits und auf Entschädigung andererseits.

a) Wie der Senat bereits in seinem Urteil vom 26. April 1990 (- III ZR 47/89 - BGHWarn 1990 Nr. 122 =BGHR NW DenkmalschutzG § 31 Rechtsweg 1) ausgesprochen hat, gilt für den von den Klägerinnen geltend gemachten Anspruch auf Übernahme nach § 31 DSchG kraft der Verweisung auf § 30 DSchG (§ 31 Satz 2 DSchG) und § 30 Abs. 5 a.F. DSchG noch das Verfahrensrecht des Preußischen Gesetzes über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874 (SGV NW S. 214) - PrEnteigG -. Dieses Gesetz ist zwar mit Wirkung vom 1. Januar 1990 durch das Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz - EEG NW - vom 20. Juni 1989 (GV NW S. 366) ersetzt worden. Gemäß § 52 EEG NW ist das von den Klägerinnen schon vorher anhängig gemachte Verfahren jedoch nach den Vor-

schriften des Preußischen Enteignungsgesetzes weiterzuführen, da eine Verhandlung nach § 25 PrEnteigG schon stattgefunden hatte.

b) Wie der Senat ebenfalls in seinem vorgenannten Urteil entschieden hat, ist die Entscheidung des Regierungspräsidenten über den von den Klägerinnen geltend gemachten Übernahmeanspruch im Zivilrechtsweg zu überprüfen.

c) Über den Anspruch auf Übernahme eines Denkmals nach § 31 DSchG und die Höhe der dafür zu leistenden Entschädigung ist auch bei Ablehnung des Übernahmeanspruchs durch den Regierungspräsidenten im Verfahren nach § 30 PrEnteigG in demselben gerichtlichen Verfahren zu entscheiden. Dies ergibt sich daraus, daß der Übernahmeanspruch eine besondere Art des Entschädigungsanspruchs und die Hingabe des Eigentums eine Voraussetzung dieses Entschädigungsanspruchs ist, so daß es sich bei dem Übernahmebegehren nicht eigentlich um einen Enteignungsantrag handelt, sondern um einen Antrag auf Entschädigung, in dessen Rahmen über die Eigentumsübertragung zu erkennen ist (Senatsurteil BGHZ 63, 240, 255).

Schon in seinem Urteil vom 18. März 1895 (JW 1896, 278 Nr. 50) hat das Reichsgericht ausdrücklich die Ansicht als unrichtig bezeichnet, die Ermittlung der für ein zu übernehmendes Grundstück zu zahlenden Entschädigungssumme sei nicht dem weiteren Verfahren im Rechtswege, sondern einem neuen Enteignungsverfahren vorzubehalten. Die Übernahme nach § 9 PrEnteigG vollzieht sich - so das Reichsgericht - nicht im Wege einer neuen Enteignung, sondern ist eine Folge des ursprünglichen Eingriffs. Dementsprechend hat das Reichsge-

richt in seinem Urteil vom 3. April 1897 (RGZ 39, 237) den von der Verwaltungsbehörde abgelehnten Übernahmeanspruch als gerechtfertigt anerkannt und die Sache (zur Prüfung der Entschädigungshöhe) an das Berufungsgericht - nicht etwa an die Verwaltungsbehörde - zurückverwiesen. In seinem Urteil vom 7. Mai 1915 (RGZ 86, 402) schließlich hat das Reichsgericht ausgesprochen, in einem solchen Fall sei ausnahmsweise ein Grundurteil zulässig, weil der Kläger gemäß § 9 PrEnteigG eine Erweiterung der Enteignung auf den Rest des Grundstücks und Entschädigung für Abtretung des Grundstücks im ganzen begehre und dieser Entschädigungsanspruch in seiner konkreten Ausdehnung sich erst aus der Verpflichtung des Beklagten zur Übernahme folgern lasse.

2. Das Berufungsurteil stellt sich insoweit auch nicht aus anderen Gründen im Ergebnis als richtig dar.

a) Zutreffend hat das Landgericht einen Anspruch auf Übernahme eines unter Denkmalschutz gestellten Grundstücks gegen Entschädigung gemäß § 31 DSchG grundsätzlich für möglich gehalten.

Nach § 31 Satz 1 DSchG kann ein Eigentümer die Übernahme eines Denkmals durch die Gemeinde verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf seine Pflicht zur Erhaltung des Denkmals aufgrund einer behördlichen Maßnahme nach diesem Gesetz wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Denkmal zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Nach § 31 Satz 2 i.V.m. § 30 Abs. 5 Satz 1 DSchG in der hier maßgeblichen Fassung sind auf die Übernahme die allgemeinen landesrechtlichen Enteignungsvor-

schriften anzuwenden; diese Verweisung hinsichtlich der Rechtsfolgen bezog sich bis zum 31. Dezember 1989 auf das preußische Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874.

§ 31 DSchG ist wirksam. Er ist nicht an Art. 14 Abs. 3 GG zu messen, denn die Maßnahmen, an die er einen Übernahmeanspruch knüpft, stellen keine Enteignung, sondern eine Inhaltsbestimmung des Eigentums dar. Deshalb findet die Junktimklausel, die sich nur auf Enteignungen (im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts) bezieht, auf diese Vorschrift keine Anwendung (im Ergebnis ebenso Kröner, Zur Entschädigung beim Denkmalschutz, in: Verantwortlichkeit und Freiheit, Festschrift für Willi Geiger zum 80. Geburtstag, 1989, S. 445, 451).

Inhalt und Schranken des Eigentums werden durch die Gesetze bestimmt (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Im Rahmen der Gesetze wird jedes Grundstück durch seine Lage und Beschaffenheit sowie die Einbettung in seine Umwelt, also seine "Situation" geprägt. Auf diese Situation muß der Eigentümer bei der Ausübung seiner Befugnisse im Hinblick auf die Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) Rücksicht nehmen. Eine besondere, die Sozialbindung aktualisierende Situation kann sich auch aus der Tatsache ergeben, daß das Grundstück mit einem nach dem jeweiligen Denkmalschutzrecht schützenswerten Bauwerk bebaut ist oder im Erduntergrund archäologisch oder historisch wertvolle Kulturdenkmale aufweist, die nach ihrer Entdeckung als Bodenfunde ausgewertet werden können (Senatsurteil BGHZ 105, 15, 18/19; Kröner, a.a.O. S. 446).

Dem steht auch nicht entgegen, daß das Denkmalschutzrecht des Landes Nordrhein-Westfalen von dem sogenannten Eintragungsprinzip ausgeht. Danach kommt der Eintragung in die Denkmalliste konstitutive Wirkung in dem Sinne zu, daß grundsätzlich nur die in die Denkmalliste eingetragenen Denkmäler dem Schutz und den Beschränkungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegen (Rothe, Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen, 1981, § 3 Rn. 1; Memmesheimer/Upmeyer/Schönstein, Denkmalrecht Nordrhein-Westfalen, 2. Aufl. 1989, § 3 Rn. 1 f). Aus dieser Regelung läßt sich nicht herleiten, daß das Eigentum vor der Eintragung nicht mit einer Pflicht zur Rücksichtnahme auf Bodendenkmäler belastet sei. Die Unterschutzstellung aktualisiert und konkretisiert die Eigentumsbindung zwar mit konstitutiver Wirkung. Sie aktualisiert und konkretisiert damit aber eine Bindung, die dem Grundstückseigentum im Hinblick auf die Situation des jeweiligen Grundstücks schon immanent war und durch das Gesetz anerkannt ist. Auch vor der Eintragung in die Denkmalliste darf der Eigentümer, der ein Bodendenkmal in seinem Grundstück entdeckt, mit seinem Eigentum nicht ohne Rücksicht auf dieses Denkmal und das öffentliche Interesse an seiner Erhaltung verfahren. Vielmehr ist er gesetzlich verpflichtet, der zuständigen Behörde die Entdeckung des Denkmals anzuzeigen (§ 15 Abs. 2 DSchG) und ihr Gelegenheit zu geben, die ihr erforderlich erscheinenden Maßnahmen zu treffen, insbesondere das Denkmal unter Schutz zu stellen. Er hat das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte zunächst in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 16 Abs. 1 DSchG). Auch diese Pflichten stellen einen Aspekt der Sozialbindung des Eigentums dar und begründen grundsätzlich keine Entschädi-

gungspflicht (Memmesheimer/Upmeier/Schönstein, a.a.O. § 16 Rn. 7).

Ebensowenig wie die Eintragung in die Denkmalliste (BVerwG DÖV 1988, 425; OVG Nordrhein-Westfalen DÖV 1985, 158; Memmesheimer/Upmeier/Schönstein, a.a.O. § 3 Rn. 34) stellt die Versagung einer beantragten Baugenehmigung, die mit dem Schutz des eingetragenen Bodendenkmals begründet ist, einen Eingriff mit enteignender Wirkung dar. Sie konkretisiert die durch die Unterschutzstellung bewirkte Eigentumsbindung und damit den Inhalt des Eigentums, ohne daß damit allerdings schon entschieden ist, ob die mit dieser Bestimmung des Eigentumsinhalts verbundene Nutzungsbeschränkung dem Eigentümer ohne einen Ausgleich zugemutet werden kann. Vielmehr ist es denkbar, daß die im Hinblick auf den Denkmalschutz ausgesprochene Versagung einer Baugenehmigung, wiewohl Konkretisierung des Eigentumsinhalts und nicht enteignender Eingriff, im Hinblick auf die mit ihr verbundene Belastung des Eigentümers nur rechtmäßig ist, wenn sie durch eine Entschädigung für den betroffenen Eigentümer ausgeglichen wird (vgl. BVerfGE 58, 137; Ossenbühl, Staatshaftungsrecht, 4. Aufl. § 18, 3 c). Dabei gebieten es die im Rahmen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zu beachtenden Grundsätze nicht, daß die für den Erlaß des eigentumsbeschränkenden Verwaltungsakts zuständige Behörde über die Gewährung einer solchen Ausgleichsleistung selbst entscheidet; diese kann vielmehr auch - wie hier: nach Maßgabe des Landesrechts - durch eine andere Behörde (hier: die Enteignungsbehörde) in einem gesonderten Verfahren festgesetzt werden.

b) § 31 DSchG ist auch nicht deshalb unanwendbar, weil die Versagung der Baugenehmigung im vorliegenden Fall rechtswidrig gewesen wäre. Insoweit bedarf es keiner abschließenden Entscheidung, ob ein Eigentümer, der eine rechtswidrige Verfügung nach § 9 DSchG bestandskräftig werden läßt, sich noch auf wirtschaftliche Unzumutbarkeit berufen und eine Übernahme nach § 31 DSchG verlangen kann (verneinend: Memmesheimer/Upmeyer/Schönstein, a.a.O § 31 Rn. 3). Denn die Versagung der von der klagenden KG beantragten Genehmigung war rechtmäßig.

Nach § 9 Abs. 2 Buchst. a DSchG ist die Erlaubnis zur Beseitigung oder Veränderung von Bodendenkmälern zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen. Im Hinblick auf den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit müssen die Gründe des Denkmalschutzes, um eine Versagung der Erlaubnis zu rechtfertigen, allerdings ein solches Gewicht besitzen, daß ein überwiegendes öffentliches Interesse diese Maßnahme verlangt. Es hat also eine Abwägung der Interessen der Beteiligten stattzufinden, und die beantragte Erlaubnis ist zu erteilen, sofern nicht das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Bodendenkmals das Interesse des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten an der Durchführung der beantragten Maßnahme überwiegt.

Das Bodendenkmal C. U. T. ist als einziges erhaltenes Denkmal seiner Art nördlich der Alpen von großem historischem Wert. Dieser Wert rechtfertigt es, den Eigentümern der Grundstücke, in denen dieses Bodendenkmal sich befindet, den Verzicht auf Veränderungen aufzuerlegen, die das Bodendenkmal beeinträchtigen können. Die Rechtmäßigkeit dieser Maß-

nahme ist im vorliegenden Fall von den Beteiligten auch zu keiner Zeit in Frage gestellt worden.

c) Aus der Feststellung, daß das Interesse der klagenden KG an der Durchführung der geplanten Baumaßnahme dem öffentlichen Interesse an der unversehrten Erhaltung des Bodendenkmals C. U. T. weichen muß, ergibt sich freilich noch nicht, daß die KG die Versagung der beantragten Baugenehmigung ohne jede Entschädigung, auch in der Form der Übernahme des Bodendenkmals nach § 31 DSchG hinnehmen muß. § 9 DSchG enthält - anders als §§ 7, 8 DSchG - keinen Zumutbarkeitsvorbehalt. Auch wenn die Abwägung im Rahmen des § 9 Abs. 2 Buchst. b DSchG zu dem Ergebnis führt, daß die beantragte Erlaubnis wegen des überwiegenden öffentlichen Interesses nicht zu erteilen ist, kann die Hinnahme dieses Ergebnisses für den betroffenen Eigentümer dennoch wirtschaftlich unzumutbar im Sinne des § 31 DSchG sein (Rothe, a.a.O. § 9 Rn. 10).

§ 31 DSchG spricht allerdings nur von der "Pflicht zur Erhaltung des Denkmals auf Grund einer behördlichen Maßnahme". Damit sind aber nicht Maßnahmen nach § 7 oder § 8 DSchG gemeint; denn Maßnahmen nach diesen Vorschriften sind nur zulässig, wenn sie für den Eigentümer zumutbar sind (dazu Memmesheimer/Upmeyer/Schönstein, a.a.O. § 7 Rn. 10 ff., § 8 Rn. 8). Demgegenüber ist die Ablehnung einer Baugenehmigung (§ 9) durch die Bauaufsichtsbehörde aus Gründen des Denkmalschutzes eine Maßnahme, die eine Beeinträchtigung des Denkmals untersagt und damit der Erhaltung des Denkmals dient, deren Zulässigkeit aber nicht voraussetzt, daß sie dem Eigentümer wirtschaftlich zuzumuten ist. Sie wird daher durch

§ 31 erfaßt. Die Frage, ob es dem Eigentümer wirtschaftlich zuzumuten ist, das Denkmal zu behalten und in der bisherigen Art zu nutzen, stellt sich erst, wenn die Abwägung nach § 9 DSchG zu dem Ergebnis geführt hat, daß der Eigentümer aus überwiegenden Gründen des Denkmalschutzes die Ablehnung der Bauerlaubnis hinnehmen muß (Rothe, a.a.O. § 9 Anm. 10 und § 31 Anm. 1 a.E.; Oebbecke, VwRdsch NW 1980, 384).

d) Es bedarf daher einer sachlichen Prüfung, ob es der klagenden KG wirtschaftlich zuzumuten ist, die Versagung der von ihr beantragten Baugenehmigung entschädigungslos hinzunehmen. Insoweit vertritt das Berufungsgericht im Rahmen der Erörterung des Hilfsantrags der Klägerinnen die Auffassung, das Verfahren des Landgerichts leide hinsichtlich der Feststellung der Unzumutbarkeit, das Grundstück mit dem Denkmal zu behalten, an wesentlichen Mängeln, die sich auf das Ergebnis ausgewirkt hätten. Dies hält rechtlicher Nachprüfung ebenfalls nicht stand.

Das Landgericht hat den Übernahmeanspruch als begründet angesehen, weil es der klagenden KG aufgrund der Nutzungsbeschränkung nicht zuzumuten sei, das Grundstück zu behalten und es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Den erforderlichen Zusammenhang zwischen den denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen und der Unmöglichkeit angemessener Nutzung hat es deshalb bejaht, weil davon ausgegangen werden müsse, daß nach dem einschlägigen (später geänderten) Bebauungsplan ansonsten eine Baugenehmigung des von der klagenden KG beantragten Inhalts erteilt worden wäre. Dies habe die Beklagte nicht ausdrücklich bestritten,

sondern lediglich ausgeführt, dies sei weder damals noch heute im einzelnen geprüft worden.

Darin sieht das Berufungsgericht zu Unrecht ein verfahrensfehlerhaftes Vorgehen. Allerdings trifft die klagende KG auch die Darlegungs- und Beweislast für den Ursachenzusammenhang zwischen Denkmalschutz und Versagung der beantragten Baugenehmigung und damit dafür, daß das Bauvorhaben, das den Gegenstand des Bauantrages bildete, abgesehen von dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes genehmigungsfähig war. Die klagende KG hat indes zu diesem Punkt hinreichend substantiiert vorgetragen.

Der Umfang der Darlegungspflicht bestimmt sich auch nach dem Vortrag des Gegners. Ob eine bestimmte Behauptung hinreichend substantiiert ist, um eine Beweiserhebung zu rechtfertigen, ist im Gesamtzusammenhang des Tatsachenvortrags der Parteien zu beurteilen. Wer etwa als Zessionar einer Forderung von einem anderen Zessionar Herausgabe des zur Erfüllung der Forderung Geleisteten verlangt, muß zuerst nur behaupten und erforderlichenfalls beweisen, daß die Forderung an ihn abgetreten worden ist; erst wenn der Gegner substantiiert behauptet, daß ihm die Forderung früher abgetreten worden sei, muß er auch behaupten und beweisen, daß dies nicht der Fall ist (Senatsbeschluß v. 29. Oktober 1987 - III ZR 210/86 - BGHR BGB § 816 Abs. 2 Beweislast 1; vgl. auch BGH, Urteil v. 1. Oktober 1991 - X ZR 31/91 -).

Nachdem der Bauantrag der klagenden KG nicht aus bauplanungs- oder bauordnungsrechtlichen Gründen, sondern allein im Hinblick auf denkmalschutzrechtliche Gesichtspunkte

abgelehnt worden war, hätte die beklagte Stadt der Behauptung der klagenden KG, ihr Bauvorhaben sei baurechtlich genehmigungsfähig gewesen, substantiiert entgentreten müssen; der von der Revisionserwiderung in bezug genommene Vortrag der Beklagten in den Tatsacheninstanzen reichte hierfür nicht aus. Deshalb brauchte die Klägerin ihrerseits nicht substantiierter vorzutragen, als sie es getan hat. Das Landgericht konnte und mußte in diesem Fall davon ausgehen, daß das Bauvorhaben - unabhängig von denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten - den Vorgaben des geltenden Bebauungsplans und auch den Vorschriften des Bauordnungsrechts entsprach.

e) Da das Landgericht somit einen Verfahrensfehler nicht begangen hat, mußte das Berufungsgericht selbst prüfen, ob die Folgen der Versagung der Baugenehmigung sich für die klagende KG als so schwerwiegend darstellen, daß es ihr nicht zuzumuten ist, das Grundstück mit dem Bodendenkmal zu behalten, und sie deshalb einen Anspruch auf Übernahme des Grundstücks durch die Beklagte hat. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, daß § 31 DSchG nur von der Übernahme "des Denkmals" spricht. Aus ihm ist daher nicht ohne weiteres auch herzuleiten, daß der betroffene Eigentümer in jedem Fall die Übernahme des gesamten Grundstücks verlangen kann. Vielmehr ist, wenn der Eigentümer einen Teil seines Grundstücks weiterhin ungestört nutzen kann, nach Maßgabe des § 9 PrEnteigG zu prüfen, ob die Übernahme trotzdem auf das gesamte Grundstück zu erstrecken ist, weil es dem Eigentümer nicht zugemutet werden kann, den Rest weiterhin zu behalten.

III.

Auch die Abweisung der Klage der GmbH auf Zahlung einer Entschädigung für den durch die Übernahme des (Pacht-)Grundstücks bewirkten Verlust ihres Pachtrechts (vgl. § 45 Abs. 1 PrEnteigG) hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

1. Für die Geltendmachung des Entschädigungsanspruchs des Pächters gilt grundsätzlich dasselbe wie für den Übernahmeanspruch des Eigentümers (vgl. oben II. 1). Der Pächter kann - wie der Eigentümer - nach Ablehnung des Übernahmeverlangens durch die Enteignungsbehörde sofort vor dem Zivilgericht auf Zahlung Zug um Zug gegen Übernahme des Grundstücks vom Eigentümer klagen.

Der Zahlungsklage der GmbH steht insbesondere nicht entgegen, daß noch keine ausdrückliche Entscheidung der Enteignungsbehörde über die Übernahme der der GmbH aufgrund des Pachtverhältnisses zustehenden Rechtsposition ergangen ist. Der Regierungspräsident in D. hat zwar nach dem Wortlaut seines Bescheides vom 25. März 1988 nur die Übernahme des Grundstücks und nicht auch den Ersatz der der Pächterin zusätzlich entstandenen Nachteile abgelehnt. Nach dem von den Klägerinnen gemeinsam gestellten Antrag war aber klar, daß sie nicht etwa nur die Übernahme des Grundstückseigentums, sondern auch den nach § 11 PrEnteigG zu gewährenden Ersatz begehrten. Dementsprechend ist der Bescheid vom 25. März 1988 dahin auszulegen, daß der Regierungspräsident mit ihm den Antrag sowohl auf Übernahme des Grundstückseigentums gegen Entschädigung des Eigentümers als auch auf Ersatz der

zusätzlichen der Pächterin entstandenen Nachteile abgelehnt hat.

2. § 31 DSchG gibt einen Anspruch auf Übernahme gegen Entschädigung allerdings nur dem Eigentümer eines Denkmals. § 31 Satz 2 DSchG verweist aber ergänzend auf die Bestimmungen des § 30 DSchG. Nach § 30 Abs. 5 Satz 1 DSchG in der für den vorliegenden Fall noch maßgeblichen Fassung sind auf die Übernahme die allgemeinen landesrechtlichen Enteignungsvorschriften anzuwenden. Nach dem für dieses Verfahren noch geltenden § 11 PrEnteigG ist der Betrag des Schadens, den ein Pächter durch die Enteignung - hier: die Übernahme - erleidet, soweit er nicht in der für das übernommene Grundeigentum bestimmten Entschädigung oder in der an derselben zu gewährenden Nutzung begriffen ist, besonders zu ersetzen.

Eine Anwendung des § 33 DSchG kommt daher hier nicht in Betracht, so daß dahingestellt bleiben kann, ob diese Vorschrift als "salvatorische Entschädigungsklausel" mit Art. 14 Abs. 3 Satz 4 GG vereinbar ist (vgl. dazu BVerwGE 84, 361).

Der Ersatzanspruch nach § 11 PrEnteigG steht jedem Pächter oder Mieter zu, der das enteignete Grundstück - ganz oder teilweise - in Besitz hat (RGZ 74, 367, 369 f.; Seydel, Das Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874, 4. Aufl. 1911, § 11 Anm. 2; Neufang, Grundstücksenteignungsrecht, 1952, § 11 Anm. 66), nicht etwa nur demjenigen, dessen Pacht- oder Mietrecht dinglichen Charakter hat, wie es in einigen Rechtsgebieten in Preußen zur Zeit,

als das Enteignungsgesetz erlassen wurde, noch der Fall war (RGZ 29, 273, 277 ff.; RG Gruch 50, 1271).

Dieser Ersatzanspruch ist die notwendige Folge der Regelung, daß durch die Enteignung nach § 45 Abs. 1 PrEnteigG alle privatrechtlichen Verpflichtungen hinsichtlich des enteigneten Grundstücks erlöschen, soweit der Unternehmer sie nicht vertragsmäßig übernommen hat (Neufang a.a.O. § 11 Anm. 65); dieselbe Rechtsfolge gilt auch im Fall der Übernahme (vgl. RG JW 1895, 401 Nr. 69; Meyer/Thiel/Frohberg, Enteignung von Grundeigentum, 5. Aufl. 1959, § 44 PrEnteigG Anm. 2). Diesen Anspruch macht die klagende GmbH mit ihrem Zahlungsantrag zulässigerweise geltend.

§ 45 Abs. 1 PrEnteigG erstreckt sich auf alle privatrechtlichen Lasten und Rechte, die "auf dem Grundstück haften". Das bedeutet aber nicht, daß sie dinglicher Natur sein müssen (Koffka, Kommentar zum Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum, 2. Aufl. 1913, § 45 Rn. 2, § 11 Rn. 14 a; Neufang a.a.O. § 11 Anm. 65, § 45 Anm. 231; a.A. Eger, Das Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874, 3. Aufl. 1911, § 45 Anm. 300 V). Pacht und Miete wurden daher nicht nur in denjenigen Rechtsgebieten erfaßt, in denen das Pacht- oder Mietrecht dinglichen Charakter hatte (so aber Eger, a.a.O. Anm. 300 V 2 d, VI 1).

3. Ist demnach das Berufungsurteil auch insoweit aufzuheben, als es die Zahlungsklage der GmbH als unzulässig abgewiesen hat, so stellt sich die Aufhebung des landgerichtlichen Urteils - wie hinsichtlich der klagenden KG - auch nicht aus anderen Gründen im Ergebnis als zutreffend dar.

Insoweit gilt das zur Klage der KG Ausgeführte (vgl. oben II 2).

4. Bei der Bemessung der Entschädigung ist allerdings zu berücksichtigen, daß dem Pächter nur ein zeitlich begrenztes Nutzungsrecht zusteht. Eine entschädigungsfähige Rechtsposition kommt ihm nur zu, soweit sein Nutzungsrecht vertraglich gesichert und nicht durch Kündigung des Pachtvertrages außerhalb des Denkmalschutzrechts beendbar ist (Senatsurteile v. 7. Januar 1982 - III ZR 141/80 - WM 1982, 599 - und - III ZR 114/80 - BGHZ 83, 1, 3 ff.; Krohn/Löwisch, Eigentumsgarantie, Enteignung, Entschädigung, 3. Aufl. Rn. 279 f.). Nach den Feststellungen hat die klagende KG das Grundstück der klagenden GmbH für die Dauer ihres Bestehens verpachtet. Hier sind daher die Grundsätze anzuwenden, die der Senat in seinem Urteil vom 20. Februar 1992 - III ZR 193/90 - WM 1992, 997 - entwickelt hat. Das bedeutet: Das Pachtverhältnis kann nach Ablauf von 30 Jahren nach § 581 i.V.m. § 567 BGB gekündigt werden. Durch diese Kündigungsmöglichkeit wird die Rechtsposition des Pächters begrenzt. Er kann daher nicht die Erstattung der Kosten verlangen, die ihm durch die notwendige Betriebsverlegung entstehen, sondern lediglich die Nachteile, die ihm dadurch entstehen, daß er seinen Betrieb schon v o r Ablauf der 30 Jahre verlegen muß (vgl. Krohn, Die Enteignung von Miet- und Pachtrenten, Wertermittlungsforum 1986, 1, 5).

IV.

Soweit das Berufungsgericht die Verurteilung der beklagten Stadt zur Erstattung von Rechtsberatungskosten in Höhe von 27.669,51 DM nebst Zinsen aufgehoben hat, hält seine Entscheidung rechtlicher Nachprüfung stand.

1. Insoweit führt das Berufungsgericht in seiner Hilfsbegründung zutreffend aus, daß ein Teilurteil nicht zulässig war, weil die Höhe der erstattungsfähigen Kosten von der noch nicht festgestellten Höhe der den Klägerinnen zu leistenden Entschädigung abhängt.

Rechtsberatungskosten sind vom Bundesgerichtshof grundsätzlich als Folgeschäden der Enteignung anerkannt worden (Krohn/Löwisch, a.a.O. Rn. 322). Auch im Falle der Übernahme nach § 31 DSchG sind die erforderlichen Rechtsberatungskosten Bestandteil der für das übernommene Denkmal zu leistenden Entschädigung. In welchem Umfang die Inanspruchnahme eines Anwalts notwendig ist, d.h. nach welchem Geschäftswert die erstattungsfähigen Anwaltsgebühren zu berechnen sind, ist jedoch nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes regelmäßig nicht vom Standpunkt des Betroffenen ex ante, sondern vom Standpunkt eines objektiven Betrachters ex post zu beurteilen: Ist Gegenstand des administrativen Verfahrens nicht nur die Überprüfung des Enteignungsantrags dem Grunde nach, sondern auch die Festsetzung der Entschädigung, so ist der Geschäftswert nach der "richtigen" Enteignungsentschädigung festzusetzen (Senatsurteile v. 24. Januar 1966 - III ZR 15/65 - S. 45 f - und v. 5. Februar 1968

- III ZR 217/65 - WM 68, 478; Steffen, DVBl 1969, 174, 176). Eine - hier nicht einschlägige - Ausnahme von diesem Grundsatz macht der Bundesgerichtshof nur insofern, als Anwaltskosten des Betroffenen grundsätzlich auch dann erstattungsfähig sind, wenn dieser sich erfolglos gegen den Grund der Enteignung wehrt oder das von ihm abgelehnte Angebot des Begünstigten der "richtigen" Entschädigung entsprochen hat (Senatsurteil BGHZ 61, 240, 250). Keiner dieser beiden Fälle liegt hier vor. Demnach gibt erst das gerichtliche Verfahren, in dem die "richtige" Höhe der Entschädigung ermittelt wird, Aufschluß über den Umfang der Erstattungspflicht hinsichtlich der Anwaltskosten.

2. Hinsichtlich der geltend gemachten Rechtsberatungskosten hat das Oberlandesgericht das erstinstanzliche Urteil somit zu Recht beanstandet. Wegen des Grundsatzes der Einheitlichkeit des Entschädigungsanspruchs (vgl. Senatsurteil v. 5. April 1990 - III ZR 213/88 - BGHR ZPO § 301 Abs. 1 enteignungsgleicher Eingriff 1 m.w.N.) ist im vorliegenden Fall jedoch von einer - bei isolierter Betrachtung in Betracht kommenden - Zurückverweisung an das erstinstanzliche Gericht abzusehen. Die materielle Abhängigkeit dieses Entschädigungspostens läßt es vielmehr geboten erscheinen, daß hierüber das Gericht entscheidet, das mit der Prüfung der Entschädigungsfrage als solcher befaßt ist. Dies ist hier zunächst das Berufungsgericht.

V.

Soweit das Berufungsgericht über den Hilfsantrag der Klägerinnen befunden hat, ist das Berufungsurteil durch die Aufhebung der Abweisung des Hauptantrages gegenstandslos geworden.

Krohn

Engelhardt

Rinne

Wurm

Deppert