

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

GG Art. 14 Ba, Ce;

BadWürttDenkmalschutzG vom 25. Mai 1971 GBl 209 § 24

Zur Frage, wann sich eine aus Gründen des Denkmalschutzes ausgesprochene Versagung der Genehmigung zum Abriß eines Gebäudes enteignend auswirken kann.

BGH, Urt. v. 8. Juni 1978 - III ZR 161/76 - OLG Karlsruhe
LG Karlsruhe

24

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 161/76

URTEIL

Verkündet am
8. Juni 1978
Schorm,
Justizamtsinspektor

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. des Kaufmanns Georg H [REDACTED],
 2. der Frau Doris H [REDACTED],
- beide Ka[REDACTED]-Wi[REDACTED]-Straße [REDACTED], B[REDACTED]-B[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] [REDACTED] -

g e g e n

das Land B a d e n - W ü r t t e m b e r g ,
vertreten durch das Kultusministerium Baden-Württemberg,
dieses vertreten durch das Regierungspräsidium K[REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juni 1978 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Peetz, Lohmann und Kröner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 13. Oktober 1976 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger sind Miteigentümer des in B- B-, Ka-Wi-Straße ■ gelegenen, 5.717 qm großen Grundstücks. Dieses ist bebaut mit einer im Jahre 1911 errichteten, großzügig angelegten, luxuriösen und repräsentativen Villa (6.635,626 cbm umbauter Raum, 710,92 qm Wohnfläche, 5 Geschosse, 40 Räume) nebst einer Veranda mit Brunnenhalle und Garage (1.357 cbm) sowie einem Weinkelleranbau (138 cbm). Durch Bescheid vom 12. November 1973 versagte das Bauordnungsamt der Stadt B- B- die von den Klägern erbetene Genehmigung zum Abbruch des Gebäudes mit der Begründung, das Haus sei in der vom Landesdenkmalamt Baden-Württemberg ausgearbeiteten Liste über schützens- und erhaltens-



werte Gebäude aufgeführt und als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung anzusehen; die Untere Denkmalschutzbehörde habe im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt die nach § 7 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz erforderliche Zustimmung zum Abriß des Gebäudes nicht erteilt.

Die Kläger verlangen von dem Land Baden-Württemberg eine angemessene Entschädigung. Sie sehen sowohl in der Eintragung des Gebäudes in die Liste des Landesdenkmalamts als auch in der Versagung der Zustimmung zum Abriß des Gebäudes einen entschädigungspflichtigen Eingriff in ihr Eigentum und tragen dazu vor: Der Wert des Hausgrundstücks habe bis zur Eintragung in die Denkmalliste 2,5 Mio DM betragen. Zu diesem Preis habe es der Fabrikant Dr. F. [REDACTED] kaufen wollen. Der Verkauf sei jedoch gescheitert, weil Dr. F. [REDACTED] nach der Einstufung des Gebäudes als Kulturdenkmal befürchtet habe, daß ihm beabsichtigte Umbauten nicht gestattet würden. Nunmehr sei kein Käufer zu finden, der bereit sei, mehr als 1 Mio DM zu zahlen. Im gegenwärtigen Zustand sei das von ihnen allein bewohnte Haus unwirtschaftlich; die Kosten für Reparaturen und Instandsetzungen hätten in den letzten Jahren durchschnittlich 60 000 DM im Jahr betragen. Nach dem Abriß des Gebäudes hätten sie ein neues Haus mit Eigentumswohnungen errichten wollen, was ihnen einen Gewinn von über 1 Mio DM erbracht hätte. Diese Nutzung des Grundstücks sei ihnen durch die Versagung der Zustimmung zum Abriß des Gebäudes unmöglich gemacht worden.

Die Kläger haben beantragt, das beklagte Land zur Zahlung eines Teilbetrags von 50 000 DM zu verurteilen.

Dem ist das beklagte Land entgegengetreten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Kläger ist erfolglos geblieben.

Mit der Revision verfolgen die Kläger ihren bisherigen Antrag weiter. Das beklagte Land bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, es fehle an einem enteignenden Eingriff. Die auf dem Denkmalschutz beruhenden Maßnahmen müßten die Kläger entschädigungslos hinnehmen. Diese Maßnahmen stellten nur eine konkrete Ausgestaltung der sozialen Gebundenheit ihres Grundeigentums dar. Auf die Frage, ob schon die Eintragung in eine Liste über schützens- und erhaltenswerte Gebäude eine Enteignung darstellen könne oder ob dafür ein in das Eigentum eingreifendes konkretes Verwaltungshandeln zu fordern sei, brauche nicht eingegangen zu werden; das konkrete Handeln liege hier jedenfalls in der Ablehnung der beantragten Abrißgenehmigung. Zudem sei den Klägern nichts von ihrem Eigentum genommen worden. Sie hätten zwar vor 10 Jahren das Gebäude abreißen dürfen, was jetzt nicht mehr zulässig sei. Eine Neubebauung mit Eigentumswohnungen, wie sie die Kläger geplant hätten, sei aber schon damals nicht zulässig gewesen. Nach dem Bescheid des Bauordnungsamts vom 20. Februar 1967 sei ein Neubau nur unter einschneidenden Beschränkungen statthaft gewesen; diese aber hätten - nach dem eigenen Vorbringen der Kläger - eine wirtschaftliche Neubebauung

verhindert. Schließlich habe die Einbeziehung des Gebäudes in den Bereich des Denkmalschutzes nicht zu einer Wertminderung geführt. Eher sei anzunehmen, daß sich im Laufe der Zeit eine erhebliche Wertsteigerung einstellen werde, wie etwa bei wertvollen alten Gemälden oder Waffen. Dem stehe nicht entgegen, daß der von den Klägern beauftragte Makler vorläufig keinen Interessenten habe namhaft machen können, der einen Kaufpreis von über 1 Mio DM geboten habe.

Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision müssen im Ergebnis Erfolg haben.

II.

1. Zutreffend haben die Kläger ihren Entschädigungsanspruch gegen das Land gerichtet. Zwar ist nur die Aufnahme des Hauses der Kläger in die Liste der schützens- und erhaltenswerten Gebäude von einer Landesbehörde vorgenommen worden, während die Versagung der beantragten Abrißgenehmigung vom Bauordnungsamt der Stadt Baden-Baden ausgesprochen worden ist. Das Bauordnungsamt mußte jedoch die beantragte Genehmigung versagen, nachdem die zuständige Denkmalschutzbehörde ihre nach §§ 7 Abs. 3 und 8 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 25. Mai 1971 für das Land Baden-Württemberg - GesBl 209 - erforderliche Zustimmung zu dem beabsichtigten Abriß nicht erteilt hatte. Insoweit stand ihm in dem Verfahren nach § 87 Landesbauordnung für Baden-Württemberg idF vom 20. Juni 1972 (GesBl 351) - LBO - ein eigener Entscheidungsspielraum nicht mehr zu. Das Bauordnungsamt hat insoweit auch Aufgaben des Denkmalschutzes (mit-)erfüllt. Der Denkmalschutz ist aber in erster Linie Landesaufgabe (§ 1 Abs. 2 DSchG).

2. Als Anspruchsgrundlage kommt § 24 DSchG in Betracht. Danach ist eine angemessene Entschädigung zu leisten, soweit Maßnahmen auf Grund dieses Gesetzes enteignende Wirkung haben.

Ob die Eintragung in die Liste der schützens- und erhaltenswerten Kulturdenkmäler und die Versagung der Zustimmung zur Abbruchgenehmigung enteignende und damit entschädigungspflichtige Wirkungen hatten, ist nach allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu beurteilen.

3. Nicht erst durch die Eintragung in die genannte Liste ist - wie die Kläger offenbar meinen - ihr Gebäude dem Denkmalschutz unterstellt worden.

Das Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg folgt nicht dem sog. Eintragungsprinzip. Nach diesem Grundsatz sind alle schutzwürdigen Kulturdenkmäler in besondere (formalisierte) Listen aufzunehmen; nur die in einer solchen Denkmalliste erfaßten Sachen unterliegen dem Schutz und den Beschränkungen des Gesetzes. Der Eintragung kommt also konstitutive Bedeutung zu (so die Denkmalschutzgesetze der Länder Hessen - vom 23. September 1974 - GVBl 450, mit Ausnahme der Bodendenkmäler -, Schleswig-Holstein - vom 18. September 1972 - GVBl 162 - und Hamburg - vom 3. Dezember 1973 - GVBl 466; vgl. dazu auch Erberl in Landkreis 1975, 274, 275; auch die vom Berufungsgericht angeführten Entscheidungen RGZ 116, 268, BGH LM Nr. 60 zu Art. 14 GG und BVerwGE 24, 60 = DÖV 1966, 722 betreffen derartige gesetzliche Regelungen). Dem Eintragungsgrundsatz gegenüber steht das Prinzip der Generalklausel. Danach unterliegen alle Gebäude, die unter den Baudenkmalbegriff des Gesetzes fallen, dem

Schutz des Gesetzes. Sie sollen zwar in eine Liste eingetragen werden; diese Denkmalliste ist aber nur Informationsquelle und Subsumtionshilfe; auch nicht eingetragene Objekte sind in gleicher Weise nach dem Gesetz zu behandeln. Die Eintragung in die Liste begründet die Denkmaleigenschaft nicht (so das Bayerische Denkmalschutzgesetz vom 25. Juni 1973 - GVBl 328).

Das Baden-Württembergische Denkmalschutzgesetz bezieht sich beider Prinzipien. Sämtliche Sachen, die unter den Begriff des Kulturdenkmals im Sinne des Gesetzes (§ 2) fallen, stehen unter dem Schutz und den Beschränkungen des Gesetzes (§ 8). Auf die Eintragung in eine Liste kommt es nicht an. Der gesetzliche Schutz ist jedoch verstärkt für Kulturdenkmäler von besonderer Bedeutung durch Eintragung in das Denkmalsbuch (§§ 12, 15).

4. Die vom Landesdenkmalamt erstellte Liste, in die das Gebäude der Kläger aufgenommen worden ist, entspricht nicht dem Denkmalsbuch des § 12 DSchG. Sie ist eine Arbeitsunterlage des Amtes und soll der Unterrichtung der Baubehörden dienen. Ob sie deswegen - wie das beklagte Land meint - lediglich ein Behördeninternum ist und bleibt, kann zumindest dann fraglich werden, wenn die Baubehörde einem Kaufinteressenten eine auf die Liste gestützte Auskunft über die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes erteilt. Doch braucht dieser Frage hier nicht weiter nachgegangen zu werden.

5. Kulturdenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches In-

teresse besteht (§ 2 Abs. 1 DSchG). Bei diesen Merkmalen handelt es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe, die keine Beurteilungsermächtigung zugunsten der Denkmalschutzbehörde enthalten, sondern in vollem Umfang der gerichtlichen Überprüfung unterliegen (vgl. BVerwG Buchholz 11 Art. 14 GG Nr. 75 zum Hamburgischen Denkmalschutzgesetz; VGH Bad.-Württ. Urt. v. 13. Mai 1977 - I 543/76 und 30. November 1977 - III 2006/76; Dörge, Das Recht der Denkmalpflege in Baden-Württemberg, Teil A III 1 f; OVG Lüneburg Urt. v. 26. Januar 1978 - I OVG A 160/75 zum Schleswig-Holsteinischen Denkmalschutzgesetz).

Die Kläger haben zwar in ihren Schriftsätzen vom 29. Oktober 1975 und 5. Dezember 1975 bezweifelt, daß es sich bei ihrem Gebäude um ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 DSchG handelt. Ihrem weiteren Vorbringen haben sie jedoch die Ansicht des Landesdenkmalamts zugrunde gelegt. Das Landgericht und das Berufungsgericht haben ohne nähere Prüfung die Denkmaleigenschaft des Gebäudes bejaht. Die Revision enthält zu diesem Punkt keine Ausführungen. Für das Revisionsverfahren ist daher davon auszugehen, daß es sich bei dem Gebäude der Kläger um ein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes handelt.

6. Der Senat hat bislang nicht Stellung zu nehmen brauchen zu der Frage, ob die auf Grund des Denkmalschutzes einem Eigentümer auferlegte Beschränkung, einen sonst zulässigen Abriß seines Hauses zu unterlassen, eine entschädigungspflichtige Enteignung darstellt - d.h. als eine Beeinträchtigung der aus dem Eigentum sich ergebenden verfassungsmäßig geschützten Rechtsposition des Eigentümers zu werten ist - oder ob sie sich im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 GG)

hält und daher vom Eigentümer entschädigungslos hinzunehmen ist. Das Berufungsgericht hat zur Beantwortung dieser Frage die Grundsätze herangezogen, die die Rechtsprechung hinsichtlich der Beschränkungen des Eigentümers durch landschafts- und naturschützende (auch naturdenkmalschützende) Maßnahmen entwickelt hat. Dem ist beizutreten (vgl. Kimminich in Bonner Kommentar, Drittbearbeitung April 1976, Art. 14 GG Rdn. 179; Schmidt/Bleibtreu/Klein, GG 4. Aufl. Art. 14 Rdn. 7; Leibholz/Lincke, DVBl 1975, 933, 938 f).

a) Diese Grundsätze besagen: Befugnisse, die zur Nutzung oder Benutzung von Grundstücken berechtigen, unterliegen einer Sozialbindung insbesondere darin, daß alle Arten der Nutzung oder Benutzung der jeweiligen "Lage" des Grundstücks, seiner "Situation" und der sich daraus im allgemeinen Interesse ergebenden "Situationsgebundenheit" entsprechen müssen. Diese Bedeutung der vorgegebenen "Situation" hat bei Grundstücken, die die Voraussetzungen dafür besitzen, Naturschutzgebiet zu sein (§ 4 RNatSchG) oder dem Landschaftsschutz unterstellt zu werden (§ 5 RNatSchG), insbesondere die regelmäßige Folge, daß eine aus Gründen des Naturschutzes angeordnete Nutzungs- oder Benutzungsbeschränkung keine Enteignung, sondern lediglich Ausdruck ihrer Sozialbindung ist. Ein entschädigungspflichtiges Sonderopfer wird dem Eigentümer erst dann abverlangt, wenn die naturschutzrechtliche Regelung eine ausgeübte Nutzung oder eine vernünftigerweise in Betracht zu ziehende Nutzungsmöglichkeit ausschließt (BGH LM Art. 14 GG Nr. 60 und 70; Art. 14 (Cb) Nr. 5; BGHZ 23, 30, 33; 57, 178, 180 f; zuletzt WM 1977, 945 und Urt. v. 2. Februar 1978 - III ZR 15/76; vgl. auch BGHZ 60, 126, 131).

b) Die Parallele zwischen den Fallgestaltungen, die zur Ausprägung des Merkmals der Situationsgebundenheit geführt haben, und der Materie des Denkmalschutzes klingt-bereits an in der Entscheidung des Senats, in der die Versagung der Bauerlaubnis für einen Schuppen, der in der Nähe einer unter Denkmalschutz stehenden Kapelle gebaut werden sollte, für einen Fall der Sozialbindung erachtet worden ist (LM Nr. 70 zu Art. 14 GG). Die Pflicht zur Rücksichtnahme auf ein in der Nachbarschaft des betroffenen Grundstücks liegendes Denkmal ist verfassungsrechtlich nicht anders zu beurteilen als die Rücksicht auf dessen umliegende, dem Landschafts- oder Naturschutz gewidmete Umgebung.

Von Situationsgebundenheit kann auch dann gesprochen werden, wenn - wie hier von den Klägern geltend gemacht - ein Bauwerk für sich gesehen und nicht auf Grund seiner Beziehung zu seiner Umgebung für denkmalwürdig erachtet wird. Die konkrete Situation kann in solchen Fällen je nach der besonderen Eigenart gekennzeichnet sein durch den spezifischen Bezug des bebauten Grundstücks zur Geschichte der betreffenden Stadt oder auch schon durch den in ihm verkörperten individuellen künstlerischen Gehalt. Er ist es, der den Charakter und damit den besonderen ideellen - oder auch materiellen Wert des Denkmalgrundstücks bislang ausgemacht hat (vgl. Leibholz/Lincke aaO S. 939).

Für den Denkmalschutz muß daher ebenfalls der Grundsatz gelten, daß die Grenze zwischen Sozialbindung und Enteignung dann überschritten ist, wenn eine bisher ausgeübte oder zulässige Nutzung, die der Lage und Beschaffenheit des Eigentums entspricht und von einem vernünftig denkenden Eigentümer ins Auge gefaßt wird, untersagt wird.

c) Sind deshalb die auf dem Denkmalschutz beruhenden Beschränkungen auch grundsätzlich als Ausgestaltung der Sozialbindung des Eigentums zu begreifen, so ist doch nicht zu übersehen, daß sich die Stärke dieser Bindung (Pflichtigkeit) im Laufe der Zeit ändern kann. Bauwerke werden erst ziemlich spät als Denkmäler eingestuft, andere verlieren diese Eigenschaft (vgl. dazu Kreft in Festgabe für B.Heusinger S. 167, 174 f). Das wird besonders augenfällig, seitdem Bauwerke aus der Zeit des Jugendstils, der Gründerzeit und der Wilhelminischen Ära - entgegen früheren Anschauungen - als denkmalfähig anerkannt werden (vgl. Eberl aaO S. 274). Der vorliegende Fall gibt jedoch - jedenfalls zur Zeit - keinen Anlaß zur Erörterung der Frage, ob Fälle denkbar sind, in denen sich denkmal-schutzrechtliche Beschränkungen stets enteignend auswirken.

7. Unter enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten sind nur solche Nachteile und Beeinträchtigungen bedeutsam, die den Eigentümer in seiner Rechtsposition treffen. Denn nur sie ist "Eigentum" im Sinne der Verfassungsgarantie des Art. 14 GG. Der erkennende Senat hat daher ausgesprochen, daß ein Entschädigungsanspruch begründender Enteignungstatbestand nicht schon dann gege-

ben ist, wenn eine Maßnahme von hoher Hand irgendwelche dem Eigentümer nachteilige Auswirkungen hat, sondern erst dann, wenn der Eigentümer in seiner aus seinem Eigentum sich ergebenden Rechtsposition betroffen und beeinträchtigt worden ist (BGHZ 62, 96, 98; 64, 382, 392/3). -

Die Kläger können daher einen entschädigungsfähigen Minderwert ihres Besitzes nicht schon damit begründen, ein potentieller Käufer werde wegen der auf dem Denkmalschutz beruhenden Beschränkungen zu einer wesentlichen Minderbewertung veranlaßt. Vielmehr ist zu fragen, ob die Minderbewertung ihren Grund in einem Eingriff hat, durch den sie in einer aus ihrem Eigentum sich ergebenden Rechtsposition betroffen und beeinträchtigt worden sind (vgl. BGHZ 64, 282, 293).

a) Das Berufungsgericht ist der Ansicht, die Kläger seien durch die Versagung der Genehmigung zum Abriß des Gebäudes nicht in ihrer verfassungsmäßig geschützten Rechtsstellung als Eigentümer beeinträchtigt worden. Dabei hat es jedoch - wie die Revision mit Recht rügt - wesentliches Vorbringen der Kläger unberücksichtigt gelassen.

Die Kläger hatten vorgetragen, daß das Gebäude, das sie aus Gründen des Denkmalschutzes stehenlassen und im Rahmen des Zumutbaren erhalten müssen (§ 6 DSchG), einen ungewöhnlich hohen Bewirtschaftungsaufwand erfordere (jährlich ca. 60 000 DM), daß durch vertretbare Umbauten eine wesentliche Verbesserung dieser Lage nicht erreicht werden könne und daß deswegen ein Verkauf des Besitzes zu einem Preis von mehr als einer Million DM nicht mehr möglich sei.

Trifft das zu, so ist die Versagung der Genehmigung zum Abriß des Gebäudes aus Gründen des Denkmalschutzes dann einem Veräußerungsverbot gleichzustellen, wenn sie andernfalls hätte erteilt werden müssen und die weitere, durch Vorlage eines Gutachtens des Dipl.-Ing. W. [REDACTED] vom 4. Juli 1973 gestützte Behauptung der Kläger richtig ist, schon der (unbebaute) Grund und Boden ihres Besitzes mache einen Wert von mindestens 1 429 250 DM (250 DM je qm) aus. In diesem Fall hätte sich die Versagung der beantragten Abbruchgenehmigung enteignend auf die Rechtsposition der Kläger ausgewirkt.

b) Allerdings gewährleistet Art. 14 GG nicht die Möglichkeit, das Eigentum stets zu einem angemessenen Preis zu veräußern. Jedoch gehört zu der vom Schutz des Art. 14 GG umfaßten Rechtsposition die Freiheit des Eigentümers, sein Eigentum veräußern zu dürfen. Diese Befugnis ist ein elementarer Bestandteil der Handlungsfreiheit im Bereich der Eigentumsordnung. Ein Veräußerungsverbot gehört somit zu den schwersten Eingriffen in diesen Freiheitsbereich des Bürgers. Daher kann nicht jedes nur denkbare öffentliche Interesse eine Beschränkung rechtfertigen; es müssen vielmehr solche Gründe des allgemeinen Wohls vorliegen, denen auch bei Beachtung des rechtsstaatlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit der Vorrang vor dem grundsätzlichen Freiheitsanspruch des Bürgers zukommt (BVerfGE 26, 215, 222).

Nach dem bisher festgestellten Sachverhalt liegen derartige Gründe hier nicht vor. Der Denkmalschutz gebietet es nicht, daß die Kläger Eigentümer ihres Grundbesitzes bleiben; denn bei einer Veräußerung bestehen die den Grundbesitz betreffenden denkmalrechtlichen Beschränkungen fort. Durch Maßnahmen des Denkmalschutzes darf es daher den Klägern nicht unmöglich gemacht werden,

ihr Vorhaben, den Besitz zu veräußern, zu verwirklichen. Einer solchen nicht mehr aus Gründen der Sozialbindung des Eigentums zu rechtfertigenden und damit entschädigungspflichtigen Maßnahme käme hier die Versagung der Genehmigung zum Abbruch des Gebäudes gleich. Die Kläger - ihr Vorbringen ist für die Revisionsinstanz als richtig zu unterstellen - können bei einem Verkauf des Besitzes - den sie ernstlich beabsichtigen, um sich von den ungewöhnlich hohen Bewirtschaftungskosten zu befreien - nur einen Kaufpreis erzielen, der lediglich etwa zwei Drittel des Verkehrswertes des unbebauten Grund und Bodens ausmacht und müssen die unter Denkmalschutz stehende repräsentative Villa ohne jedes Entgelt abgeben. Ein derartig vermögensschädigendes Verhalten könnte ihnen aber nicht angesonnen werden. Es läßt sich daher nicht ausschließen, daß sich die Versagung der Abbruchgenehmigung als ein Veräußerungsverbot für den ohne die Beschränkungen des Denkmalschutzgesetzes zu angemessenen Bedingungen verkäuflichen Besitz auswirkt. Für diese Beeinträchtigung der Eigentümerbefugnisse wäre den Klägern eine Enteignungsentschädigung nach § 24 DSchG zu leisten.

c) Ebenfalls ist eine Entschädigung zu gewähren, wenn die Kläger ihr unter Denkmalschutz stehendes Gebäude nicht mehr sinnvoll nutzen können, dieses also nur noch "Denkmal" ist und damit dem Wohl der Allgemeinheit dient (vgl. VGH Bad.-Württ. Urt. v. 30. November 1977 - III 2006/76; Leibholz/Lincke aaO S. 940). Eine sinnvolle und zulässige Nutzung des Gebäudes kann auch durch anhaltende übermäßig hohe Bewirtschaftungskosten ausgeschlossen werden. Die Sozialbindung des Eigentums verpflichtet den Eigentümer eines Baudenkmals nicht auf Dauer bei der Erhaltung des Denkmals "zuzuschießen" (Schmaltz, BauR 1976,

96/7). Die den Eigentümer treffenden finanziellen Aufwendungen zur Erhaltung und Unterhaltung des Kulturdenkmals ("Folgekosten") können ihm dann nicht mehr entschädigungslos zugemutet werden, wenn der Erhaltungsaufwand unter Berücksichtigung staatlicher und kommunaler Zuschüsse in einem anhaltenden Mißverhältnis zum realisierbaren Nutzwert für den Eigentümer steht (VGH Bad.-Württ. aaO). Ein Abriß des Gebäudes und ein wirtschaftlicher Neubau können unter diesen Umständen als eine sinnvolle Grundstücksnutzung angesehen werden.

Die Annahme des Berufungsgerichts, ein wirtschaftlicher Neubau sei hier nicht möglich gewesen, beruht, wie die Revision zutreffend rügt, auf einer fehlerhaften Grundlage. Sie geht unrichtigerweise von Verhältnissen aus, wie sie 1967 bestanden haben sollen, maßgebend aber sind die baurechtlichen Verhältnisse im November 1973, dem Zeitpunkt der Versagung der Abbruchgenehmigung. Daß auch zu dieser Zeit baurechtliche Gründe der Errichtung eines wirtschaftlichen Neubaus entgegenstanden haben, kann dem angefochtenen Urteil nicht entnommen werden.

Im Blick auf eine zukünftige Wertentwicklung läßt sich - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - eine wirtschaftliche Beeinträchtigung der Kläger nicht verneinen; denn für diese Frage kommt es auf den Zeitpunkt des Eingriffs, d.h. der Versagung der Abbruchgenehmigung an.

III.

Nach alledem kann das Berufungsurteil nicht bestehenbleiben. Da vor einer abschließenden Entschei-

dung über das Vorbringen der Kläger (Ziff. II Nr. 7 a und d) Beweis erhoben werden muß, ist die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Die Parteien werden im weiteren Verfahren Gelegenheit haben, ihr Vorbringen unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen zu ergänzen.

Gelangt das Berufungsgericht zur Annahme eines enteignenden Eingriffs, so wird den Klägern eine angemessene Entschädigung nach § 24 DSchG zuzusprechen sein. Bei der Bemessung der Entschädigung sind die Grundsätze der Entschädigung bei förmlicher Enteignung entsprechend anzuwenden. Hier wäre § 29 Abs. 3 DSchG zu beachten, wonach die angemessene Entschädigung nicht über den Betrag hinausgehen darf, der erforderlich ist, um die infolge der Enteignung eintretenden Vermögensnachteile abzuwenden. Die Entschädigung wird sich daher regelmäßig auf den Betrag beschränken, der erforderlich ist, um die Veräußerbarkeit des Besitzes oder dessen wirtschaftlich vertretbare Nutzung durch den Eigentümer zu ermöglichen, d.h. es ist letztlich ein angemessener Zuschuß zu den Aufwendungen für die Erhaltung und Bewirtschaftung des Gebäudes zu leisten.

Nüßgens

Krohn

Peetz

Lohmann

Kröner