

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 233/97

Verkündet am:
10. Dezember 1998
Freitag
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit
Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

GG Art. 14 Ea; NdsDenkmalschutzG § 7

Zum Anspruch wegen enteignenden Eingriffs, wenn ein denkmalgeschütztes Gebäude durch Straßenbauarbeiten der öffentlichen Hand beschädigt worden ist.

BGH, Urt. v. 10. Dezember 1998 - III ZR 233/97 - OLG Celle
- LG Verden

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Dezember 1998 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne, die Richter Dr. Wurm, Schlick, Dörr und die Richterin Ambrosius

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 12. September 1997 im Kostenpunkt - mit Ausnahme der Entscheidung über die Kosten der Sachverständigengutachten - und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Klägers erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Eigentümer eines Bauernhofs in der beklagten Gemeinde, zu dem ein im Jahre 1884 errichtetes denkmalgeschütztes landwirtschaftliches und Wohngebäude gehört. Die Beklagte ließ im Frühjahr 1993 in der am Grundstück des Klägers vorbeiführenden Straße Kanal- und Straßenbauarbeiten durchführen. Etwa sechs Wochen nach Beendigung dieser Arbeiten wurden zuvor nicht vorhandene größere Risse am Giebel des Gebäudes sowie eine Wölbung der Giebelwand festgestellt. Anfang Juli 1993 mußte der Giebel aufgrund einer entsprechenden Anordnung der Bauaufsichtsbehörde wegen Einsturzgefahr provisorisch abgestützt werden.

Der Landkreis V. gab dem Kläger durch Verwaltungsverfügung vom 12. Oktober 1994 auf, den Giebel unter Denkmalschutzgesichtspunkten wiederherzustellen. Diese Verfügung ist bestandskräftig, nachdem der Kläger seinen gegen sie erhobenen Widerspruch zurückgenommen hat.

Der Kläger führt die Schäden auf die an und in der Straße durchgeführten Bauarbeiten zurück und verlangt von der Beklagten Entschädigung auch wegen der für die Wiederherstellung des Gebäudes unter Denkmalschutzgesichtspunkten anfallenden Mehraufwendungen.

Die Beklagte hat die Ursächlichkeit der Bauarbeiten für die Schäden sowie deren Höhe bestritten und eine Verpflich-



tung zur Tragung der denkmalschutzbedingten Mehrkosten geleugnet.

Das Landgericht hat der auf Feststellung der Ersatzpflicht gerichteten Klage in vollem Umfang stattgegeben; das Berufungsgericht hat auf die Rechtsmittel beider Parteien dem Kläger zwar unter Aufrechterhaltung des Feststellungsausspruchs eine Entschädigung von 48.000 DM zugesprochen, einen Anspruch auf Ersatz auch der denkmalschutzbedingten Mehraufwendungen jedoch verneint. Gegen das Berufungsurteil haben der Kläger Revision, die Beklagte Anschlußrevision eingelegt. Der Senat hat die Revision angenommen und die Annahme der Anschlußrevision abgelehnt.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils, soweit zum Nachteil des Klägers erkannt worden ist, und in diesem Umfang zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. Nachdem der Senat die Anschlußrevision der beklagten Stadt nicht angenommen hat, ist das Berufungsurteil, soweit es eine Haftung der Beklagten dem Grunde nach feststellt, in Rechtskraft erwachsen. Dem Kläger steht daher wegen der durch die Straßen- und Kanalbauarbeiten verursachten Schäden an dem Gebäude gegen die Beklagte ein Entschädigungsanspruch aus enteignendem Eingriff zu. Soweit das Berufungsgericht die

Feststellung getroffen hat, daß die Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger (mit Ausnahme der denkmalschutzbedingten Mehraufwendungen) "jeden weitergehenden Schaden zu ersetzen", ist dies nicht etwa im Sinne einer Schadensersatzpflicht nach §§ 249 ff BGB gemeint, sondern im Sinne einer Entschädigung, die sich an Art. 14 GG zu orientieren hat.

2. Den Anspruch auf Ersatz der denkmalschutzbedingten Mehraufwendungen, der den überwiegenden Teil der Klageforderung ausmacht, hat das Berufungsgericht mit der Begründung abgewiesen, der Kläger müsse insoweit eine Kürzung seines Anspruchs aus dem Gesichtspunkt des mitwirkenden Verschuldens (§ 254 BGB) hinnehmen. Er habe nämlich gegen seine Schadensminderungspflicht verstoßen, indem er die Verwaltungsverfügung des Landkreises V. vom 12. Oktober 1994, durch die ihm aufgegeben worden war, den einsturzgefährdeten Giebel (auch) als Baudenkmal wieder instandzusetzen, habe bestandskräftig werden lassen, obwohl er sie mit Erfolg hätte angreifen können. Denn diese Verfügung sei wegen Unverhältnismäßigkeit nach § 7 Abs. 3 des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes rechtswidrig gewesen.

Darin kann dem Berufungsgericht nicht gefolgt werden.

a) Die Begründung, die das Berufungsgericht dafür gibt, daß die Verwaltungsverfügung gegen § 7 Abs. 3 NdsDenkmalschutzG verstoßen haben soll, ist nicht tragfähig:

aa) Nach § 7 Abs. 1 und 3 NdsDenkmalschutzG dürfen Erhaltungsmaßnahmen nicht verlangt werden, soweit die Erhaltung

den Verpflichteten wirtschaftlich unzumutbar belastet. Unzumutbar ist eine wirtschaftliche Belastung insbesondere, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden können. Die in der Verwaltungsverfügung aufgestellte Wirtschaftlichkeitsberechnung war unstreitig in einem wesentlichen Punkte unrichtig, nämlich soweit dort eine jährliche Steuerersparnis von 25.805,16 DM angesetzt worden war. In Wirklichkeit betrug diese Ersparnis nur 2.580,51 DM. Außerdem hatte der Kläger unwidersprochen vorgetragen, daß die Grundfläche nur 201 m² betrug, während der Bescheid von 278 m² ausgegangen war. Einen besonders schwerwiegenden Mangel der Wirtschaftlichkeitsberechnung hat das Berufungsgericht darin erblickt, daß die in dem Bescheid enthaltene Ertragswertberechnung das unentgeltliche Wohnrecht unberücksichtigt gelassen habe, das den Eltern des Klägers an 46 % dieser Fläche (nämlich 93 von 201 m²) eingeräumt worden war. In diesem letzteren Punkt kann dem Berufungsgericht indessen nicht gefolgt werden. Das Wohnrecht war Bestandteil des Altheilsvertrages zwischen dem Kläger und seinen Eltern vom 29. August 1986. Es stellte damit einen Teil der Gegenleistung dar, die der Kläger dafür zu erbringen hatte, daß ihm der Hof übertragen wurde. Obwohl die Eltern des Klägers für die Nutzung der Räume keine laufenden Mietzinsen zu entrichten hatten, konnte daher im Rechtssinn keine Rede davon sein, daß sie die Räume unentgeltlich nutzten. Das wirtschaftliche Äquivalent für den Wert dieser Nutzung war vielmehr in der Übertragung des Hofes enthalten gewesen. Deswegen ist es vom Ansatzpunkt her nicht zu beanstanden, daß der Landkreis den Ertragswert nach der vollen Wohnfläche berechnet hat, wobei

es allerdings noch näherer Klärung bedurft hätte, ob der fiktive Mietzins von 10,50 DM/m² angesichts des Alters und des Erhaltungszustandes des Gebäudes tatsächlich angemessen ist. Dementsprechend gelangt der Landkreis in seiner auf Ersuchen des Berufungsgerichts erstellten berichtigten Abrechnung vom 13. Februar 1997 zu dem Ergebnis, daß trotz des unstreitigen Fehlers bei den Steuerersparnissen gleichwohl bei der Gegenüberstellung der jährlichen Belastung bei Erhaltung des Baudenkmals einerseits und dem fiktiven Ertragswert nebst Steuerersparnis andererseits ein Überschußbetrag zugunsten des Klägers verbleibe. Daran würde sich auch dann nichts ändern, wenn - dem Vortrag des Klägers folgend - die Wohnfläche lediglich mit 201 statt mit 278 m² angesetzt würde.

bb) Unter diesen Umständen fehlt der Annahme des Berufungsgerichts, der Kläger habe die Verwaltungsverfügung mit Aussicht auf Erfolg anfechten können, die rechnerische Grundlage. Andererseits erscheint es nicht als ausgeschlossen, daß die Unzumutbarkeit im Sinne des § 7 Abs. 3 NdsDenkmalschutzG im Ergebnis gleichwohl bejaht werden muß, dann nämlich, wenn der Quadratmeterpreis von 10,50 DM deutlich überhöht sein sollte, wie der Kläger bereits in der Begründung seines Widerspruchs vom 11. November 1994 geltend gemacht hat. Außerdem sind bei der den Kläger treffenden Gesamtbelastung nicht nur die laufenden Zinszahlungen, sondern auch die Tilgungsleistungen mitzuberücksichtigen.

b) Selbst wenn jedoch die Wiederherstellungskosten eine unzumutbare wirtschaftliche Belastung für den Kläger darstellten, die Verwaltungsverfügung des Landkreises aus diesem

Grund rechtswidrig gewesen sein sollte, der Kläger dies hätte erkennen können und deshalb keinen Anlaß hatte, den Widerspruch zurückzunehmen und die Verfügung bestandskräftig werden zu lassen, so hätte all dies - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - nicht die Konsequenz, daß der Kläger aus dem Gesichtspunkt des mitwirkenden Verschuldens (§ 254 BGB) eine Kürzung seines Entschädigungsanspruchs um die denkmalschutzbedingten Mehraufwendungen hinnehmen müßte. Dabei verkennt das Berufungsgericht nämlich - worauf die Revision mit Recht hinweist -, daß Objekt des enteignenden Eingriffs das Eigentum an der Giebelwand in deren konkreter Ausgestaltung, d.h. einschließlich des die Denkmalschutzwürdigkeit begründenden Fassadenschmucks, gewesen war. Das bedeutet, daß auch der Fassadenschmuck in den unmittelbaren Schutzbereich der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG fiel. Der Substanzverlust, den der Kläger erlitten hat, wird daher nicht etwa schon dadurch ausgeglichen, daß das Gebäude nunmehr mit einer Fassade in einfacher Bauart versehen wird, sondern erfordert - zumindest im Grundsatz - auch eine Wiederherstellung der den optischen Reiz des Gebäudes ausmachenden Stuck- und Putzgliederungen aus der Jugendstilepoche. Im Gegensatz zu den Ausführungen der Beklagten in der mündlichen Revisionsverhandlung vermag der Senat dem Gutachten des Sachverständigen R. vom 4. März 1997 nicht zu entnehmen, daß die dort veranschlagten Kosten für die Neuherstellung des gemauerten Giebels in einfacher Form auch diese Stuck- und Putzgliederung mit umfassen. Ebensowenig ist dem Senat erkennbar, daß die vom Sachverständigen R. vorgeschlagene Bauausführung ein bautechnisch gleichwertiges Äquivalent zu der dem Kläger aufge-

gebenen Wiederherstellung unter Denkmalschutzgesichtspunkten ist.

3. Der Umstand, daß der Kläger selbst möglicherweise nach § 7 Abs. 3 NdsDenkmalschutzG nicht verpflichtet gewesen wäre, diese Instandsetzungen auf eigene Kosten durchzuführen, führt nicht zu einer Entlassung der Beklagten aus deren Entschädigungspflicht. Diese Bestimmung soll nämlich den Eigentümer eines Denkmals vor unzumutbaren wirtschaftlichen Belastungen schützen. Hingegen hat sie nicht etwa die Funktion, einen Drittschädiger (hier die Beklagte) vor den normalen haftungs- und entschädigungsrechtlichen Folgen seines schadensstiftenden Verhaltens zu bewahren. Denn der Entschädigungsanspruch soll gewährleisten, daß der Betroffene einen vollen Ausgleich für den herbeigeführten Vermögensverlust, die sogenannte Substanzeinbuße, erhält und so in die Lage versetzt wird, eine Sache gleicher Art und Güte zu erlangen. In diesem Sinne muß die Entschädigung für den Rechtsverlust das geschuldete "Äquivalent für das Genommene" bilden (Schrödter/Breuer, BauGB, 6. Aufl. 1998 § 95 Rn. 10). Dementsprechend hat eine Wertermittlung dieses Substanzverlustes stattzufinden, die sich an den in der Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen zu orientieren hat: Ziel der Wertermittlung muß der Preis sein, der in dem Zeitpunkt, auf den sie sich bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Es kommt somit darauf an, alle im maßgeblichen Zeitpunkt den Wert des Enteignungsobjekts beeinflussenden tat-

sächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände in den Bewertungsvorgang einzubeziehen und zu berücksichtigen, andererseits aber alle diejenigen Umstände unberücksichtigt zu lassen, welche sich nicht auf rechtlich gesicherte Positionen beziehen und deshalb enteignungsrechtlich irrelevant sind, ebenso wie diejenigen, welche nicht den allgemeinen Wert des Objekts, sondern nur dessen Preis im einzelnen Fall beeinflussen, ohne daß der gesunde Markt das nachvollzieht. Dieser Wert wird sich regelmäßig nicht exakt errechnen lassen. Der Tatrichter ist deshalb auf Schätzungen angewiesen. Die Anwendung des § 287 ZPO ist zulässig und geboten. Das bedeutet, daß über die Höhe der Entschädigung zwar nach freiem Ermessen zu entscheiden ist. Doch muß die getroffene Entscheidung nachvollziehbar sowie in sich schlüssig sein und erkennen lassen, daß eine sachentsprechende, umfassende, an den allgemein gültigen Beurteilungsgrundlagen ausgerichtete und vom richtigen Verständnis des durch Art. 14 GG geschützten Eigentums sowie der seinen Wert ausmachenden Faktoren getragene Wertermittlung stattgefunden hat (Senatsurteil BGHZ 119, 62, 65 f m.w.N.).

4. Das Berufungsgericht verkürzt in unzulässiger Weise diese Bewertungsproblematik, indem es die Wiederherstellungskosten zum alleinigen Maßstab der Bewertung macht und so zu einer isolierten Betrachtung der denkmalschutzbedingten Mehraufwendungen gelangt: Wird ein Grundstück, auf dem sich ein denkmalgeschütztes Gebäude befindet, enteignet, kann sich die Denkmaleigenschaft bei der Bewertung positiv (etwa durch einen besonderen ästhetischen Reiz des Gebäudes) oder negativ (Nutzungsbeschränkung) auswirken. Das gilt grundsätzlich

auch, wenn ein denkmalgeschütztes Gebäude oder - wie hier - der denkmalgeschützte Teil eines Gebäudes von hoher Hand beschädigt wird. Zu ermitteln ist die Substanzeinbuße (Wertminderung), die das Hausgrundstück durch die Beschädigung des Gebäudes erlitten hat, wobei die einzelnen Bewertungsfaktoren, aus denen sich der Entschädigungsanspruch zusammensetzt, gesondert ermittelt und berechnet werden können. In diesem Zusammenhang sind auch die Wiederherstellungskosten berücksichtigungsfähig, jedoch nur im Rahmen der auf das Grundstück bezogenen Gesamtbewertung; die Kosten der Wiederherstellung dürfen nicht etwa alleiniger Maßstab für die Bewertung der Substanzeinbuße sein. Soweit sie in diesem Zusammenhang - als Hilfsmittel für die Bewertung - zu berücksichtigen sind, gilt dies im Grundsatz auch für den Teil der Kosten, der auf die Wiederherstellung unter Denkmalschutzgesichtspunkten entfällt. Dies anders zu sehen hieße, das Interesse des Eigentümers an der Erhaltung seiner Eigentumssubstanz bzw. deren Wertes und das Interesse der Allgemeinheit am Denkmalschutz außer acht zu lassen. In diesem Sinne hat auch der Senat bereits entschieden, daß in besonderen Fällen die Wertminderung den Aufwendungen für die Beseitigung des Eingriffs entsprechen kann (vgl. Senatsurteil vom 7. Februar 1980 - III ZR 153/78 = NJW 1980, 1679, 1680 m.w.N.). Als nächstliegendes Verfahren, das für die Bewertung des Substanzverlustes an dem Fassadenschmuck am ehesten geeignet sein dürfte, bietet sich das Sachwertverfahren im Sinne der §§ 21 bis 25 WertV an.

5. Sollte das Ergebnis erneuter tatrichterlicher Prüfung sein, daß das Grundstück über die zuerkannten 48.000 DM hin-

aus nicht in seinem Verkehrswert gemindert ist, so würde dies nicht notwendig bedeuten, daß der Kläger wegen des gleichwohl erlittenen Substanzverlustes leer ausgehen müßte. Vielmehr wird dann zu prüfen sein, ob sich der Entschädigungsanspruch durch angemessene Zuschläge im Sinne des § 25 WertV erhöhen muß. Dies könnte eine geeignete Methode darstellen, um einerseits dem Eigentumsschutz, andererseits der Überlegung Rechnung zu tragen, daß der Eingriff der öffentlichen Hand, die ihrerseits zum Denkmalschutz verpflichtet ist, gerade um dieses Schutzes willen nicht sanktionslos bleiben darf.

6. Die vom Berufungsgericht in den Mittelpunkt seiner Überlegungen gestellte Frage, ob der Kläger die Verwaltungsverfügung des Landkreises V. vom 12. Oktober 1994 erfolgreich hätte anfechten können und müssen, kann auch nicht in anderem Zusammenhang Bedeutung erlangen: Zwar hätte eine erfolgreiche Anfechtung der Wiederherstellungsverfügung durch den Kläger mittelbar dazu führen können, daß das Gebäude seine Eigenschaft als Baudenkmal verloren hätte, und ein etwaiger Wegfall der durch den Denkmalschutz bedingten Nutzungsbeschränkungen hätte möglicherweise eine Wertsteigerung des Gesamtobjekts bewirkt. Daraus darf jedoch nicht gefolgert werden, die unterlassene Anfechtung könne sich auf den Umfang der Ersatzpflicht der Beklagten mindernd auswirken. Es widerspräche nämlich der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG, in Fällen wie dem vorliegenden den Umfang der Entschädigung von der Beseitigung der Denkmaleigenschaft eines Objekts abhängig zu machen, dessen konkreter Bestand in Gestalt der die Denkmalschutzwürdigkeit begründenden Schmuckelemente vom Eigentumsschutz umfaßt wird. Der Umfang des Eigentumsschutzes kann bei

der Bestimmung des Eigentumsobjekts und der Bewertung der Rechtsfolgen des Eingriffs in Gestalt der festzusetzenden Entschädigung nicht unterschiedlich beurteilt werden.

Rinne

Wurm

Schlick

Dörr

Ambrosius