

XV

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

BBauG § 21 Abs. 2 Satz 2

Werden bei der Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung entgegenstehende Belange des Denkmalschutzes nicht beachtet, so ist die Gemeinde zur Entschädigung verpflichtet, wenn die Baugenehmigung später aus Gründen des Denkmalschutzes versagt wird.

BGH, Urt.v. 21.Dezember 1978 - III ZR 45/77 - OLG Frankfurt/Main
LG Kassel

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 45/77

URTEIL

Verkündet am
21. Dezember 1978
Schorm,
Justizamtsinspektor

in dem Baulandverfahren

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

betreffend die Leistung einer Entschädigung gemäß
§§ 21 Abs. 2, 44 BBauG,

Beteiligte:

1. Bauunternehmer Wolfgang H [REDACTED],
L [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED] He [REDACTED],

Eigentümer, Antragsteller im gerichtlichen Verfahren und Revisionsführer,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. Stadt B [REDACTED] H e [REDACTED],
vertreten durch den Magistrat, B [REDACTED] He [REDACTED],

Antragsgegnerin im gerichtlichen Verfahren und Revisionsgegnerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3. Regierungspräsident in K [REDACTED],

als höhere Verwaltungsbehörde

für Recht erkannt:

Die Berufung der Stadt gegen das Grundurteil der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts Kassel vom 29. März 1976 wird zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Der Beteiligte zu 1) - im folgenden: Eigentümer -
erwarb auf Grund Kaufvertrages vom 25. Juni 1973 u.a.
das Grundstück Flur ■ Flurstück ■/■ in B ■ He ■■■■■,
das in der Nähe des ehemaligen Benediktinerklosters
J ■■■■■ liegt. Auf Antrag des Eigentümers, der
auf dem Grundstück mehrere Reihenhäuser errichten woll-



te, wurde am 30. November 1973 die Teilung des Grundstücks in die Einzelgrundstücke Flur ■ Nr. ■/■ bis ■/■ gemäß § 19 Abs. 1 BBauG genehmigt.

In dem am 17. September 1973 von der beteiligten Stadt beschlossenen Bebauungsplan 9.3 J ■■■■■ war der größere Teil des Flurstücks ■/■, darunter die später durch Teilung entstandenen Flurstücke ■/■, ■/■ und ■/■, als Bauland ausgewiesen. Bevor der Bebauungsplan vom Regierungspräsidenten genehmigt war, wurde bekannt, daß sich in den Grundstücken des Eigentümers die Fundamente der Kirche der ehemaligen Benediktinerpropstei und deren Krypta befanden. Daraufhin beschloß die Stadt, die Flurstücke ■/■, ■/■ und ■/■ aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Der Regierungspräsident genehmigte am 26. Juli 1974 den Bebauungsplan, ausgenommen den Bereich der genannten Flurstücke. Zur Begründung führte er aus, daß wegen der kunst- und kulturhistorischen Bedeutung der auf diesen Flurstücken vorhandenen ober- und unterirdischen baulichen Anlagen eine Ergänzungsplanung erforderlich sei. Mit diesem Inhalt ist der Bebauungsplan am 5. Oktober 1974 in Kraft getreten.

Am 15. Januar 1974 hatte der Eigentümer die Genehmigung für ein Bauvorhaben auf dem Flurstück ■/■ beantragt. Mit Bescheid vom 17. Dezember 1974 lehnte die Stadt die Erteilung der Baugenehmigung ab. Zur Begründung führte sie aus:

"Wie Ihnen bereits mündlich mitgeteilt wurde, kann aufgrund des Einspruchs des Landeskonservators zum Bebauungsplan 9.3 J ■■■■■ eine Baugenehmigung nicht erteilt werden. Der

Herr Regierungspräsident hat bei dem nach dem Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Genehmigungsverfahren die betreffende Teilfläche des Bebauungsplanes herausgenommen, da öffentliche Belange der Denkmalpflege in diesem Bereich beeinträchtigt werden. Die Ablehnung erfolgt aufgrund der §§ 68 (3) 2 HBO und 70 (1) 2. Satz HBO ..."

Der hiergegen vom Eigentümer eingelegte Widerspruch blieb ohne Erfolg. Der Regierungspräsident wies in der Begründung des Widerspruchsbescheids darauf hin, daß dem Vorhaben Gründe der Denkmalpflege entgegenstünden, die nach § 35 Abs. 2 BBauG zu beachten seien. Es könne offenbleiben, ob auch noch bauordnungsrechtliche Vorschriften eine Genehmigung ausschließen.

Der Eigentümer ist der Auffassung, die Herausnahme der Flurstücke ■/■, ■/■ und ■/■ aus dem Bebauungsplan stelle die Aufhebung einer bisher zulässigen baulichen Nutzung dieser Grundstücke im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 2 BBauG 1960 dar, für die ihn die Stadt entschädigen müsse. Als Grundlage für den Entschädigungsanspruch komme auch § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG in Betracht, weil die Versagung der Baugenehmigung auf Gründe gestützt sei, die bereits bei der Teilungsgenehmigung hätten berücksichtigt werden müssen.

Die Stadt hat die Zahlung einer Entschädigung abgelehnt. Der Regierungspräsident hat den Antrag des Eigentümers auf Festsetzung einer Entschädigung zurückgewiesen. Im gerichtlichen Verfahren hat der Eigentümer beantragt, die Stadt zu verurteilen,

1. an ihn eine Entschädigung von 203.331,03 DM
nebst Zinsen zu zahlen,
2. ihn von Ansprüchen Dritter in Höhe von
73.479,49 DM nebst Zinsen freizustellen,
hilfsweise Zug um Zug gegen Auflassung
der betroffenen Grundstücke.

Die beteiligte Stadt hat beantragt, den Antrag auf gerichtliche Entscheidung abzulehnen.

Das Landgericht hat die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt, das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Eigentümer sein Entschädigungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht hat einen Entschädigungsanspruch aus § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG verneint, weil das Bauvorhaben des Klägers nicht aus planungsrechtlichen sondern aus Gründen des Denkmalschutzes unterbunden worden sei. Hiergegen wendet sich die Revision im Ergebnis mit Erfolg.
2. Ein Anspruch auf angemessene Entschädigung nach § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG setzt voraus, daß die Baugenehmigungsbehörde eine Baugenehmigung aus Gründen versagt, über die im Verfahren nach § 19 BBauG (Bodenverkehrs-genehmigung) mit Bindungswirkung für das Baugenehmigungsverfahren entschieden ist. Wird innerhalb von

drei Jahren seit der Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt, so darf er aus städteplanerischen Gründen, auf die sich die Prüfungs- und Entscheidungszuständigkeit der Genehmigungsbehörde nach §§ 19, 20 BBauG erstreckt, nur abgelehnt werden, wenn sich die für die Erteilung der Genehmigung maßgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Voraussetzungen geändert haben. Dann ist die Gemeinde jedoch zur Entschädigung für einen dadurch eintretenden Minderwert des Grundstücks und der im Vertrauen auf die Bodenverkehrsgenehmigung zur Nutzung des Grundstücks gemachten Aufwendungen verpflichtet. Die Versagung einer Baugenehmigung aus anderen Gründen verpflichtet dagegen nicht zur Entschädigung nach § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG.

a) Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Bindungswirkung der Bodenverkehrsgenehmigung erstrecke sich überhaupt nicht auf Belange des Denkmalschutzes, weil diese zum "außerplanerischen Bereich" gehörten, kann in dieser Allgemeinheit nicht gebilligt werden.

Die Bindung durch die Bodenverkehrsgenehmigung deckt sich mit den in § 20 BBauG bezeichneten Versagungsgründen (BVerwGE 30, 203, 204). Hierbei kommen nur Gründe der städtebaulichen Zulässigkeit in Betracht (Schrödter BBauG 3. Aufl. § 21 Rdn. 9; Schlichter/Stich/Tittel BBauG 2. Aufl. § 21 Rdn. 1, 2; Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 21 Rdn. 5; Gelzer Bauplanungsrecht, 2. Aufl. Rdz. 1069). Die beim Städtebau zu beachtenden Planungsgrundsätze schreiben auch die Rücksichtnahme auf die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung vor (§1 Abs. 4 BBauG 1960; vgl. jetzt § 1 Abs. 6 BBauG 1976:

Berücksichtigung der "erhaltenswerten Ortsteile, Bauten, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung"). Soweit es um die Abwägung der Interessen Privater an baulicher Nutzung gegenüber den Belangen des Denkmalschutzes geht, steht die Bestimmung der rechtlichen Qualifikation des Bodens im Vordergrund. Über die nach § 1 BBauG von der Gemeinde zu beachtenden städtebaulichen Planungsgrundsätze hat daher auch der Denkmalschutz planerische Bedeutung (VGH Baden-Württ. BRS 27 Nr. 17; dazu Thierfelder BWürttVBl. 1975, 74; Watzke Denkmalschutz- und Stadtplanungsrecht difu 1976, S. 89, 110 ff; Gaentzsch Landkreis 1975, 277; Schleich/Rupf BayVBl. 1975, 440, 443; Schmaltz BauR 1976, 96, 98 für Außenbereich; Schrödter aaO § 1 Rdn. 12; Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 1 Rdn. 230); soweit er Regelungsgegenstand der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist, prägt er die rechtliche Qualität des Bodens und gehört insoweit dem Bodenrecht an (Ernst/Hoppe Das öffentliche Bau- und Bodenrecht, Raumplanungsrecht Rdn. 870; Schlichter/Stich/Tittel aaO § 39 h Rdn. 2; Watzke aaO S. 135).

Nicht zum Planungsrecht gehört dagegen der Schutz einzelner Denkmäler, der durch das Bauordnungsrecht oder die Denkmalschutzgesetze der Länder vermittelt wird. Hier kann es sich - im Gegensatz zur Festlegung der rechtlichen Qualität des Bodens, die dem Planungsrecht zugewiesen ist - aber nur darum handeln, daß im Einzelfall die Bauausführung (das "Wie" des Bauens) gegen Belange des Denkmalschutzes verstößt. Festsetzungen in Bebauungsplänen zum Schutz einzelner Baudenkmäler stellen daher bauordnungsrechtliche Festsetzungen dar, die einer entsprechenden landesrechtlichen Grundlage bedürfen (§ 9 Abs. 2 BBauG 1960 in Verb.mit HessVO vom 20.Juni 1961 -

GVBl. S. 86; Schlichter/Stich/Tittel aaO § 9 Rdn. 33; Schrödter aaO § 1 Rdn. 12; OVG Rh-Pfalz DVBl. 1968, 524).

Schon bei der Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung war hier also zu prüfen, ob die geplante Wohnbebauung auf den betroffenen Grundstücken mit den städtebaulich relevanten Belangen des Denkmalschutzes zu vereinbaren war. Dabei kann offenbleiben, ob das Grundstück entgegen der Annahme des Berufungsggerichts nicht im Innenbereich (§ 34 BBauG) sondern im Außenbereich (§ 35 BBauG) lag. Im Außenbereich waren die Belange des Denkmalschutzes als städtebauliche öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 2 BBauG 1960 zu berücksichtigen. Im Innenbereich kam es nicht nur auf die vorhandene Bebauung an sondern auch auf die Vereinbarkeit mit den Planungsgrundsätzen des § 1 BBauG (BVerwG NJW 1970, 1939, 1940; NJW 1962, 507). Ob die Bodenverkehrsgenehmigung nur mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde hätte erteilt werden dürfen (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BBauG, falls Außenbereich vorlag), kann gleichfalls auf sich beruhen. Denn auch eine rechtswidrige Genehmigung hat die Bindungswirkung des § 21 Abs. 1 BBauG (Senatsurteil vom 12. Januar 1978 - III ZR 98/76 = WM 1978, 990; BVerwGE 29, 357; NJW 1969, 68).

Mit dieser planungsrechtlichen Bedeutung war das Interesse an der Erhaltung des durch die beabsichtigte Grundstücksnutzung gefährdeten historischen Denkmals hier im Rahmen des § 20 BBauG zu berücksichtigen. Was immer die Gemeinde bewogen haben mag, diesen Schutz geringer als das private Interesse an baulicher Nutzung

zu veranschlagen, so trat doch mit der Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung für das spätere Baugenehmigungsverfahren die Bindungswirkung ein, das Bauvorhaben nicht mehr an der fehlenden rechtlichen Eignung des Grundstücks als Bauland scheitern zu lassen.

Der Regierungspräsident hat im Widerspruchsbescheid das Grundstück Nr. ■/■ als im Außenbereich liegend angesehen und die Baugenehmigung versagt, weil die Erhaltung von Bau- und Kulturdenkmälern eine verfassungsrechtliche Verpflichtung darstelle und das Bauvorhaben "mithin öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BBauG" verletze. Bei dieser Rechtslage könne offenbleiben, ob der Genehmigung auch noch bauordnungsrechtliche Vorschriften entgegenstünden.

Mit dieser Begründung durfte die Baugenehmigung nicht abgelehnt werden, weil sie die bei der Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung zugrunde gelegte planungsrechtliche Beurteilung verwarf. Dabei kam es nicht darauf an, daß die Belange des Denkmalschutzes auch landesverfassungsrechtlich gewährleistet sind. Denn diesen Belang hatte die Gemeinde, wie ausgeführt, bei ihrer städtebaulichen Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens zu berücksichtigen. Der Kläger durfte sich darauf verlassen, daß diese Prüfung ordnungsmäßig erfolgt war.

Diese Beurteilung wird durch den Gang des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan 9.3 J■■■■■ bestätigt. Der Regierungspräsident hat den baulichen Festsetzungen im Bereich unmittelbar nördlich der ehemaligen Benediktinerpropstei J■■■■■■■■■■ seine Ge-

nehmung versagt, weil die kunst- und kulturhistorische Bedeutung der ober- und unterirdischen Anlagen der Propstei einer Ergänzungsplanung bedürfe, die im Benehmen mit dem Landeskonservator durchzuführen sei. Damit ist die Genehmigung für die rechtliche Qualifizierung der Grundstücke aus Gründen versagt worden, die von der Gemeinde nach den von ihr zu beachtenden Planungsgrundsätzen (hier § 1 Abs. 4 BBauG 1960) bei der Verabschiedung des Bebauungsplans zu würdigen waren. Die Herausnahme einer ganzen Gruppe von Grundstücken aus den baulichen Festsetzungen und der Hinweis auf die Notwendigkeit einer ergänzenden Planung machen deutlich, daß es hier nicht um das "Wie" sondern um das "Ob" der Bebauung, also um bodenrechtliche Fragen ging.

b) In bauordnungsrechtlicher Sicht vermittelte hingegen die Bodenverkehrsgenehmigung keinen Schutz gegen eine spätere Versagung der Baugenehmigung aus Gründen des Denkmalschutzes.

Nach § 29 Abs. 4 der (hier einschlägigen) Hessischen Bauordnung vom 6. Juli 1957 (GVBl. S. 101) in der Fassung des Gesetzes vom 4. Juli 1966 (GVBl. I S. 361 - HBO -) können die Gemeinden durch Satzung besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Bauwerken und Bauteilen stellen, soweit dies zum Schutze bestimmter Bauwerke von geschichtlicher Bedeutung erforderlich ist. Nach § 70 Abs. 1 Satz 3 HBO kann die Genehmigung zur Beseitigung eines Bauwerks oder Bauwerksteils, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt - hierzu gehören auch Baudenkmäler - versagt werden, wenn dem Eigentümer hierdurch keine unzumutbaren Vermögensnachteile entstehen. Nach § 70 Abs. 4 Satz 2 HBO können bei

Maßnahmen, die an einem Bau- oder Kulturdenkmal oder in dessen Umgebung vorgenommen werden sollen, Auflagen festgesetzt werden, die der Erhaltung des Denkmals oder des ihm innewohnenden schutzwürdigen Wertes dienen (vgl. dazu die Übersicht über den Denkmalschutz in den Ländern bei Wiethaup Der Denkmalschutz in der Bundesrepublik Deutschland in rechtlicher Bedeutung, Bauverw. 1975, 327, 330).

Als bauordnungsrechtliche Grundlage für den Denkmalschutz kam hier nur § 70 Abs. 1 Satz 3 HBO in Betracht (den die Gemeinde bei der Versagung der Baugenehmigung auch angewandt hat). Diese Vorschrift gebot die Prüfung, ob die Verhinderung des Bauvorhabens dem Kläger unzumutbare Vermögensnachteile zufügte. Hierbei konnte die Prüfung nicht auf das Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. ■/■ beschränkt werden. Nach der Versagung der Genehmigung für die im Bebauungsplan unmittelbar nördlich der ehemaligen Propstei als Bauland ausgewiesenen Fläche mußte in Rechnung gestellt werden, daß eine Versagung der Baugenehmigung für die Grundstücke ■/■, ■/■ und ■/■ in Betracht kam, wenn den Belangen des Denkmalschutzes durch das Bauordnungsrecht derart stark zur Geltung verholfen würde. Die Versagung baulicher Vorhaben auf den genannten Grundstücken wäre aber einem Entzug der rechtlichen Qualität dieser Flächen als "Bauland", wie sie im Bodenverkehrsgenehmigungsverfahren zugrunde gelegt wurde, gleichgekommen. Eine so weitreichende Wirkung kommt dem Bauordnungsrecht nicht zu. Es regelt Fragen der Baugestaltung, also der Durchführung des als solches bodenrechtlich zulässigen Vorhabens. Es kann daher nicht die Bebaubarkeit (rechtliche Qualität) des Bodens als solche

verdrängen, sondern nur die Ausführung des Baues im Einzelfall beeinflussen (vgl. BVerwG NJW 1970, 1939 für das Verhältnis Innenbereich /§ 34 BBauG/ zum Landschaftsschutz). Nur mit diesem Verständnis bleibt das Bauordnungsrecht innerhalb der Grenzen einer zulässigen Inhaltsbestimmung des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (vgl. Ernst/Hoppe Rdn. 856, 858; BGHZ 30, 345; 48, 193; Kimminich in Bonner Kommentar Art. 14 GG - Drittbearbeitung - Rdn. 139; Watzke aaO S. 56, 57). Dem Kläger "zumutbar" war hier nach die Wahrung der Belange des Denkmalschutzes durch die einschlägige Bestimmung des Bauordnungsrechts nur, wenn die bauliche Nutzung der betroffenen Parzellen als solche noch bestehen blieb, die rechtliche Qualität des Bodens als Bauland also noch gewahrt wurde. Diese Grenze ist für die Parzelle ■/■ durch die Versagung der Baugenehmigung nicht eingehalten worden. Für die Parzellen ■/■ und ■/■ ist seinerzeit zwar eine Baugenehmigung nicht beantragt worden. Dies ist ersichtlich aber allein deshalb geschehen, weil der in der Genehmigungssache ■/■ von der Baugenehmigungsbehörde eingenommene Standpunkt angesichts der Versagung der Genehmigung für die baulichen Festsetzungen im Bebauungsplan für alle drei Grundstücke die Bedeutung einer auch die anderen Vorhaben einschließenden Entscheidung haben mußte. Anders wäre der Fall nur zu beurteilen, wenn die Bauaufsichtsbehörde Einzelheiten der Bauausführung auf der Parzelle ■/■ beanstandet und nur eine dem Denkmal nicht nachteilige Bauweise vorgeschrieben hätte.

c) Außerhalb der Bindungswirkung des § 21 Abs. 1 BBauG stand auch eine Versagung des Bauvorhabens in

unmittelbarer Anwendung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450 - HessDSchG -). Denn seine Bestimmungen gehören zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die durch die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens im Sinne der §§ 29 ff BBauG nicht berührt werden (§ 29 Satz 4 BBauG).

Die Vorschriften des Gesetzes waren jedenfalls im Zeitpunkt der Entscheidung über den Widerspruch des Klägers gegen die Versagung der Baugenehmigung anwendbar. Da das Gesetz keine Überleitungsregelung enthält, muß davon ausgegangen werden, daß auch bereits vor seinem Inkrafttreten laufende Baugenehmigungsverfahren in seine Wirkung einbezogen werden sollten.

Gemäß § 12 Abs. 1 HessDSchG sind die Eigentümer von Kulturdenkmälern verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Die Eigentümer erhalten hierfür Zuschüsse nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel (Abs. 2). Gemäß § 16 Abs. 1 bedarf der Genehmigung, wer ein Kulturdenkmal zerstören oder beseitigen oder von seinem Standort entfernen will. Gemäß § 16 Abs. 2 ist weiter genehmigungsbedürftig das Errichten von Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit dieses dauernd und wesentlich beeinträchtigt wird. Gemäß § 25 ist die Enteignung zulässig, wenn sie erforderlich erscheint, um ein Kulturdenkmal in seinem Bestand oder seinem Erscheinungsbild zu erhalten.

In Betracht kam hier nur eine Versagung der Genehmigung aus Gründen des § 16 Abs. 1 und 2 HessDSchG.

Die im Bebauungsplanaufstellungsverfahren abgegebene Stellungnahme des Landeskonservators läßt erkennen, daß jedenfalls aus Gründen des § 16 Abs. 2 HessDSchG eine Bebauung des Grundstücksstreifens unmittelbar nördlich der ehemaligen Propstei aus der Sicht des Denkmalschutzes nicht vertretbar war. Es kann daher nicht angenommen werden, daß der Kläger die nach dem Denkmalschutzgesetz erforderlichen Genehmigungen für die Vorhaben auf den drei Parzellen erhalten hätte.

3. Gleichwohl schließt dies hier eine Entschädigung nach § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG nicht aus.

Im Ergebnis hat der Denkmalschutz hier die rechtliche Qualität des Bodens verändert, indem seine Belange die städtebauliche Entscheidung der Gemeinde für eine Bebaubarkeit des betroffenen Geländes verdrängt haben. Die "bodenrechtliche" Relevanz des Denkmalschutzes in diesem besonderen Fall drückt aus, daß die planungsrechtliche Beurteilung, wie sie der Bodenverkehrsgenehmigung zugrunde lag, von Anfang an unrichtig war, weil sie die städtebauliche Bedeutung des Denkmalschutzes nicht hinreichend beachtete. In einem solchen Fall lassen sich bauplanungsrechtliche und denkmal-schützende Belange in Ansehung des Schutzzwecks der Bodenverkehrsgenehmigung nicht so voneinander trennen, daß die Gemeinde zu ihrer Entlastung auf die Selbständigkeit des Denkmalschutzes verweisen könnte. Wie der Senat im Urteil vom 12. Januar 1978 (III ZR 98/76 = WM 1978, 990) ausgeführt hat, kann eine Gemeinde in entsprechender Anwendung von § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG zur Entschädigung verpflichtet sein, wenn eine von ihr dem Eigentümer gemachte Zusicherung von bauordnungsrechtlicher Bedeutung (Sicherung der Erschließung) des-

halb nicht eingehalten wird, weil die Gemeinde ihre bauplanerischen Absichten nach Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung geändert hat. Zur Begründung hat der Senat dabei auf den Regelungszweck des § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG - wirksamer vermögensrechtlicher Schutz des Vertrauens in die planungsrechtliche Zulässigkeit der mit dem Rechtsvorgang bezweckten Nutzung - abgestellt (vgl. BVerwG BauR 1977, 405, 406). Dieser Regelungszweck rechtfertigt auch im vorliegenden Fall eine entsprechende Anwendung der Vorschrift. Die Auswirkung "außerplanungsrechtlicher" Normen (hier des Denkmalschutzrechts) greift in die planungsrechtliche Entscheidung, auf der die bodenverkehrsrechtliche Genehmigung beruht, selbst ein und entzieht ihr - nachträglich - die Grundlage. Sie deckt auf, daß die Gemeinde bei der Erfüllung ihrer städtebaulichen Aufgabe wichtige öffentliche Belange nicht hinreichend berücksichtigt hat. Der Schutzzweck der Bodenverkehrsgenehmigung würde unangemessen verkürzt, wenn der Eigentümer, der das Grundstück nur im Vertrauen auf die bodenrechtliche Zulässigkeit eines baulichen Vorhabens erwirbt, eine spätere Versagung der Baugenehmigung aus Gründen, die bei der planerischen Entscheidung hätten bedacht werden müssen, entschädigungslos hinnehmen müßte. Der Grund für die Entschädigung liegt in einem solchen Fall nicht darin, daß die denkmalschützende Maßnahme enteignend wirkt; das würde im übrigen auch nur eine Entschädigungspflicht des Landes rechtfertigen (Senatsurteil vom 8. Juni 1978 - III ZR 161/76 = BGHZ 72, 211 = NJW 1979, 210). Im vorliegenden Fall handelt es sich vielmehr um den Ausgleich eines Vertrauensschadens, für den die planende Körperschaft aufzukommen hat. Nach dem Grundanliegen des § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG hat der Planungsträger den Vertrauensschaden zu ersetzen, der dadurch entsteht, daß ein

Beteiligter sich auf die bodenrechtliche Beurteilung, die der erteilten Bodenverkehrsgenehmigung zugrunde liegt, eingerichtet hat. Dieser Schutzgedanke ist auch dann zu beachten, wenn die bodenrechtliche Beurteilung in einen unauflösbaren Widerspruch zum Denkmalschutzrecht gerät, weil dessen Anwendung im Einzelfall zu einer Aufhebung der baulichen Nutzung überhaupt führt. Ob dies auch gilt, wenn bisher unbekannte Belange des Denkmalschutzes erst nach Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung bekannt werden, ist hier nicht zu entscheiden. Denn hier hatte eine archäologische Untersuchung, die in den Jahren 1952/1953 unter Förderung des Hessischen Kultusministers durchgeführt worden war, bereits den Umfang und die Bedeutung der Anlage nachgewiesen (vgl. Schreiben des Landeskonservators an den Magistrat der Stadt vom 13. Mai 1974).

II.

Ohne Erfolg bleibt dagegen die Revision, soweit sie sich gegen die Ablehnung eines Entschädigungsanspruchs aus § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BBauG 1960 richtet.

Die Vorschriften der §§ 40 bis 44 BBauG 1960 regeln für den Bereich des Städtebaues die enteignenden Eingriffe durch Maßnahmen und aus Gründen der Planung (Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO Vorbem. §§ 40 - 44 Rdn.1). Ein solcher Eingriff hat hier nicht stattgefunden. Mangels Genehmigung des entsprechenden Teils des Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 11 BBauG) sind die Festsetzungen des Bebauungsplans für

die Grundstücke ■/■ bis ■/■ nicht rechtsverbindlich geworden. Insoweit bedarf es einer Ergänzungsplanung. Diese Flächen liegen daher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gemäß § 30 BBauG. An ihrer planungsrechtlichen Situation hat sich daher durch den Bebauungsplan 9.3 J ■■■■■ nichts geändert. Es bedarf bei dieser Rechtslage nicht der Prüfung, ob die betroffenen Grundstücke im Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag als Außenbereich (§ 35 BBauG) oder als Innenbereich (§ 34 BBauG) einzustufen waren. Ob § 44 Abs. 1 Satz Nr. 2 BBauG auch für den Fall gilt, daß eine nach §§ 34, 35 BBauG zulässige bauliche Nutzung durch einen unmittelbar auf dem Gesetz beruhenden behördlichen Akt beseitigt wird (vgl. Senatsurteil vom 12. Juni 1975 - III ZR 158/72 = BGHZ 64, 366), braucht ebenfalls nicht entschieden zu werden. Maßgebend ist, daß der "Eingriff" hier nicht auf eine planungsrechtliche Norm sondern auf eine solche des Denkmalschutzrechts zurückgeht. Für derartige Eingriffe gewährt § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BBauG keine Entschädigung.

III.

Der Klageanspruch ist daher auf der Grundlage entsprechender Anwendung des § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG 1960 dem Grunde nach gerechtfertigt. Deshalb ist auf die Revision des Eigentümers die Berufung der Stadt gegen das Grundurteil des Landgerichts zurückzuweisen. Die Entscheidung über die Kosten beider Rechtsmittelzüge beruht auf §§ 91, 97 ZPO.

Nußgens

Krohn

Tidow

Peetz

Kröner