

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

GG Art. 14 Ba, Ca, Eb; BlnDenkmalschutzG
vom 22. Dezember 1977 - GVBl. S. 2540,
§§ 6, 13, 14

Zur Frage, ob eine aus Gründen des Denkmalschutzes
angeordnete Maßnahme als "Vorwirkung" einer späteren
Eigentumsentziehung das Grundstück von jeder konjunk-
turellen Weiterentwicklung ausschließen kann.

BGH, Urt. v. 11. Februar 1988 - III ZR 64/87 - Kammergericht Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 64/87

Verkündet am:
11. Februar 1988
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Entschädigung für die Enteignung des
Grundstücks B- -C- -S- -straße ,
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts C- - von
der Stadt C- - Band - Blatt ,

Beteiligte:

1. B- , vertreten durch den Senator für Finanzen,
N- - Straße , B- ,

Enteignungsbegünstigte und
Antragstellerin im
gerichtlichen Verfahren und
Revisionsführerin,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. -
und Dr. -

2. D- S- -G- - GmbH & Co. KG,
vertreten durch die D- S- -G- - GmbH,
diese vertreten durch ihren Geschäftsführer Siegfried
K- , H- -straße , B- 30,

Eigentümerin, Antragsgegnerin
und Revisionsgegnerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt
Dr. -

3. Senator für Bau- und Wohnungswesen, W-
Straße , B- ,

Enteignungsbehörde,

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Februar 1988 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Boujong, Dr. Halstenberg und Dr. Rinne

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Enteignungsbegünstigten wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Kammergerichts vom 2. Dezember 1986 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 Beteiligten streiten über die Höhe der Enteignungsentschädigung für das Grundstück S [REDACTED] straße [REDACTED] in B [REDACTED]-C [REDACTED].

Dieses Grundstück ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit Seitenflügeln und einem Quergebäude bebaut. Das Wohnhaus - ein für das frühere C [REDACTED] typisches Ackerbürgerhaus - ist vor 1800 errichtet worden. Seit Oktober 1980 strebte der Landeskonservator eine Eintragung des Wohnhauses und der Seitenflügel in das Baudenkmalbuch an. Aufgrund des Bescheides des Senators für Stadtentwicklung und Städtebau vom 11. September 1981 wurde die Eintragung in das Denkmalbuch am 26. Oktober 1981 vorgenommen. Die hiergegen erhobene Klage der Eigentümerin, der Beteiligten zu 2), wurde vom Verwaltungsgericht abgewiesen. Die Eigentümerin hatte das Grundstück im Dezember 1980 für 600.000,-- DM gekauft, um es nach Abriß der vorhandenen Bausubstanz mit einem mehrgeschossigen Haus (sieben Vollgeschosse) zu bebauen. Die von ihr beantragte Genehmigung zum Abriß wurde im Dezember 1982 aus Gründen des Denkmalschutzes versagt. Nachdem das Wohnhaus am 24. Dezember 1983 schwer beschädigt worden war, ordnete die Denkmalschutzbehörde die Wiederherstellung des früheren Zustandes an und ließ sie durchführen.

Im August 1984 beantragte die Beteiligte zu 1) die Enteignung des Grundstücks. In dem Enteignungsverfahren schlossen die Beteiligten zu 1) und 2) am 24. Dezember 1984 eine

Teileinigung. Danach sollte das Grundstück lastenfrei auf die Beteiligte zu 1) übergehen und dieser am 15. Januar 1985 übergeben werden. Die Enteignungsentschädigung sollte "mindestens" 552.380,-- DM betragen und von der Enteignungsbehörde festgesetzt werden. Die Mindestentschädigung von 552.380,-- DM erhielt die Beteiligte zu 2) am 30. Januar 1985.

Durch Beschluß vom 15. Juli 1985 hat die Enteignungsbehörde das Grundstück zugunsten der Beteiligten zu 1) enteignet und die der Beteiligten zu 2) dafür zu gewährende Entschädigung auf insgesamt 653.000,-- DM festgesetzt.

Diesen Beschluß hat die Beteiligte zu 1) mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten und die Herabsetzung der Entschädigung auf 552.380,-- DM begehrt. Das Landgericht hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Die Berufung der Beteiligten zu 1) ist erfolglos geblieben. Mit ihrer Revision verfolgt sie ihren bisherigen Antrag weiter. Die Beteiligte zu 2) bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

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

I.

Das Berufungsgericht hat bei der Ermittlung der Entschädigung die Grundsätze einer Vorwirkung der Enteignung angewendet (§ 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG). Es hat in der Eintragung des Grundstücks in das Denkmalsbuch eine Maßnahme gesehen, die die spätere Enteignung des Grundstücks erwarten ließ. Es hat deshalb darauf abgestellt, welchen Wert das Grundstück ohne Eintragung in das Denkmalsbuch besessen hätte. In diesem Fall wäre die Schließung der auf dem Grundstück befindlichen Baulücke und die Zulassung eines mehrstöckigen Neubaus mit einer Geschoßflächenzahl von 2,18 zu erwarten gewesen. Die unter Abzug der Kosten zur Baureifmachung des Grundstücks und für den Abbruch der alten Bausubstanz vom Gutachterausschuß ermittelte Entschädigung von insgesamt 653.000,-- DM erweise sich daher als zutreffend.

Diese Erwägungen halten der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

II.

1. § 14 des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) vom 22. Dezember 1977 (GVBl S. 2540) bestimmt: "Kann eine Gefahr für den Bestand, die Eigenart oder das Erscheinungsbild eines Baudenkmals oder unbeweglichen Bodendenkmals auf andere Weise nicht nachhaltig abgewehrt werden, so ist die Enteignung zugunsten Berlins zulässig."

Auf die Enteignung findet das Berliner Enteignungsgesetz vom 14. Juli 1964 (GVBl S. 737) Anwendung. Dieses bestimmt in § 4: "Für die Entschädigung gelten die Vorschriften der §§ 93-101, 103 des Bundesbaugesetzes entsprechend."

Die Voraussetzungen des § 14 DSchG Bln sind außer Streit. Der Enteignungsbeschluß, der auf einer Teileinigung vom Dezember 1984 beruht, ist von der Beteiligten zu 1) nur hinsichtlich der Höhe der Entschädigung angegriffen worden. Berliner Landesrecht ist grundsätzlich irrevisibel (§ 549 Abs. 1 ZPO; vgl. Senatsurteile vom 26. April 1976 - III ZR 21/74 = WM 1976, 869, 872 und vom 25. Mai 1986 - III ZR 27/85 = NVwZ 1986, 963). Das gilt jedoch nicht für § 4 des EnteigG Bln, der hinsichtlich der Entschädigung die Vorschriften des Bundesbaugesetzes für entsprechend anwendbar erklärt. Diese Bezugnahme ist vom Landesgesetzgeber bewußt zum Zweck der Rechtsvereinheitlichung vorgenommen worden, wie sich aus der Amtl. Begründung des Regierungsentwurfs zu dieser Vorschrift ergibt (AbgH Drs IV/466 S. 3 zu § 2). Dafür sprechen auch die Bezugnahmen auf Regelungen des Bundesbaugesetzes in den §§ 5 Abs. 2 und 7 Abs. 2 EnteigG Bln. Der Gesetzesgeber hat das Landesrecht dem Bundesrecht angleichen wollen. Das aber begründet die Revisibilität des § 4 EnteigG (vgl. BGHZ 34, 375, 378).

Abgesehen davon konkretisiert § 4 EnteigG das verfassungsrechtliche Gebot der angemessenen Entschädigung (Art. 14 Abs. 3 GG) und ist deshalb auch insoweit revisibel (BGHZ 13, 378, 382).

2. Nach § 95 Abs. 1 BBauG bemißt sich die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust nach dem Verkehrswert des zu übertragenden Grundstücks in dem Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Doch bleiben bei der Festsetzung der Entschädigung Wertänderungen unberücksichtigt, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind (§ 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG).

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind zwei Zeitpunkte zu beachten: Der Zeitpunkt, der für die Bestimmung der im Enteignungsobjekt selbst liegenden Bewertungsmerkmale, also für die "Qualität" des entzogenen Grundbesitzes maßgebend ist, und der Zeitpunkt, der für die Preisverhältnisse ausschlaggebend ist, auf den bezogen der Wert des entzogenen Grundbesitzes zu ermitteln ist. Der für die Preisverhältnisse maßgebende Zeitpunkt bedarf hier keiner Erörterung.

a) Nach § 93 Abs. 4 Satz 1 BBauG ist für die Entschädigung der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Dieser Zeitpunkt kann sich ausnahmsweise verschieben: Einmal ist nach § 93 Abs. 4 Satz 2 BBauG in Fällen einer vorherigen Besitzeinweisung der Zeitpunkt des Besitzübergangs maßgebend, weil damit die Übertragung des Objektes bereits unmittelbar vorgenommen wird. Zum anderen hat die

Rechtsprechung eine Ausnahme gemacht für die Fälle einer sog. "Vorwirkung". Bei einem über einen längeren Zeitraum sich hinziehenden Enteignungsverfahren tritt an die Stelle des Enteignungsbeschlusses oder der Besitzeinweisung diejenige Maßnahme, von der ab eine weitere Entwicklung des Objektes, insbesondere der Qualität des Grundstücks verhindert, also das Grundstück endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wird (Senatsurteile BGHZ 71, 1, 3; 39, 198, 201; WM 1969, 568 f.; VersR 1972, 164).

b) Der Senat hat sich mit der Frage der enteignungsrechtlichen Vorwirkung überwiegend im Zusammenhang mit dem Bauplanungsrecht befaßt und dabei ausgesprochen, daß ein Zurückgehen auf vorbereitende Maßnahmen keineswegs allgemein möglich sei, sondern nur in Betracht gezogen werden könne, wenn die vorbereitende Planung ursächlich für die spätere Enteignung war, eine hinreichende Bestimmtheit hatte und die spätere verbindliche Planung, die dann zur Enteignung führte, mit Sicherheit erwarten ließ (Urteil vom 29. Januar 1968 - III ZR 2/67 - BRS Bd. 19 Nr. 116). Eine Vorwirkung als Beginn eines einheitlichen Enteignungsprozesses kommt daher nur solchen Maßnahmen zu, die von vornherein auf eine endgültige Entziehung von Grundstückssubstanz abzielen, also eine Enteignung mit Sicherheit erwarten lassen oder in ihrer Tendenz folgerichtig auf eine spätere Enteignung zuführen (Senatsurteile vom 28. April 1969 - III ZR 189/66 = BRS Bd. 26 Nr. 102 = WM 1969, 964 m.w.Nachw.; BGHZ 63, 240, 242; BGHZ 64, 382, 384; vom 28. Oktober 1971 - III ZR 84/70 = BRS Bd. 26 Nr. 61; vom 14. Juni 1984 - III ZR 41/83 = BRS Bd. 45 Nr. 133).

Nach diesen Grundsätzen ist auch die Frage zu beantworten, ob eine auf dem Denkmalschutz beruhende Maßnahme als "Vorwirkung" einer späteren Enteignung anzusehen ist.

c) Ob die Voraussetzungen für die Annahme einer Vorwirkung im Einzelfall gegeben sind, ist weitgehend eine Frage der tatrichterlichen Würdigung (BGHZ 63, 240, 242 m.w.Nachw.). Das Revisionsgericht kann nur prüfen, ob der Tatrichter dabei von zutreffenden rechtlichen Erwägungen ausgegangen ist (Senatsurteil vom 28. April 1969 = WM 1969, 964 ff).

d) Im Streitfall hat das Berufungsgericht in der Eintragung des Wohnhauses in das Denkmalsbuch eine "Vorwirkung" der späteren förmlichen Enteignung des Hausgrundstücks gesehen. Es hat jedoch keine Feststellungen getroffen, die die Annahme einer Vorwirkung zu tragen vermögen. Schon aus diesem Grund ist das Urteil des Berufungsgerichts aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Bei der Prüfung der Frage, ob der Eintragung in das Denkmalsbuch oder Versagung der Abrißgenehmigung eine Vorwirkung für die spätere Entziehung des Grundstücks zukommen kann, dürfen die das Gebiet des Denkmalschutzes beherrschenden Rechtsgrundsätze, wie sie im einzelnen in den verschiedenen Landesdenkmalschutzgesetzen niedergelegt sind, nicht außer Acht gelassen werden.

e) Ziel des Denkmalschutzes ist es nicht, die zu schützenden Kulturdenkmäler insgesamt oder auch nur zum überwie-

genden Teil in das Eigentum des Staates oder der Gemeinden zu überführen. Zu den vorherrschenden Grundgedanken des Denkmalschutzes gehört vielmehr die Erhaltung und Nutzung der Kulturdenkmäler in Privateigentum. Aus diesem Grund wird in den Denkmalschutzgesetzen der Länder dem Eigentümer die Pflicht auferlegt, das Denkmal in einem denkmalgerechten Zustand zu erhalten und sachgemäß zu unterhalten und zu nutzen (§ 9 DSchG Bln, Art. 5 Bayerisches Denkmalschutzgesetz, § 6 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg, § 12 Denkmalschutzgesetz Hessen, § 6 Denkmalschutzgesetz Niedersachsen, § 7 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen). Die förmliche Enteignung, d.h. die Überführung eines Baudenkmals von Privateigentum in das Eigentum des Staates, ist nur in eng begrenzten Ausnahmefällen erlaubt, nämlich dann, wenn eine Gefahr für den Bestand, die Eigenart oder das Erscheinungsbild eines Baudenkmals auf andere Weise nicht nachhaltig abgewehrt werden kann (§ 14 DSchG Bln, Art. 18 Bayerisches Denkmalschutzgesetz; ähnlich auch § 25 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg, § 25 Denkmalschutzgesetz Hessen).

Daher haben aufgrund der Denkmalschutzgesetze getroffene Maßnahmen nicht bereits für sich gesehen eine enteignende Wirkung. Es muß vielmehr in jedem Einzelfall geprüft werden, ob sich die konkret angeordnete Maßnahme noch im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) hält und deshalb vom Eigentümer entschädigungslos hinzunehmen ist oder ob sie eine entschädigungspflichtige Enteignung darstellt, d. h. ob sie als eine Beeinträchtigung der sich aus dem Eigentum ergebenden verfassungsmäßig geschützten

Rechtsposition des Eigentümers zu werten ist, für die nach Maßgabe der in den Denkmalschutzgesetzen enthaltenen Entschädigungsvorschriften (z.B. § 13 DSchG Bln, § 31 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz, § 24 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg) dem Eigentümer eine Entschädigung zu zahlen ist (vgl. dazu Senatsurteile BGHZ 99, 24, 29 und 72, 211, 216).

f) Die Anordnung, daß ein bestimmtes Gebäude in das Denkmalsbuch eingetragen wird, d.h. unter Denkmalschutz gestellt wird, hat grundsätzlich keine enteignende Wirkung. Diese Maßnahme stellt zunächst nur einen Anknüpfungspunkt für die mit der Denkmaleigenschaft verbundenen gesetzlichen Pflichten dar (BGHZ 99, 24, 33; OVG Lüneburg BauR 1984, 284; Gahlen DÖV 1985, 411, 413). Die Eintragung in das Denkmalsbuch bringt nur eine Verfahrenspflichtigkeit mit sich, die das Eigentum lediglich einer Aufsichts- und Erlaubnispflicht unterwirft. Diese Verfahrenspflichtigkeit findet in der historisch gewachsenen Situation des Kulturdenkmals ihre Rechtfertigung und muß vom Eigentümer als Inhaltsbestimmung seines Eigentums entschädigungslos hingenommen werden (BVerwG DÖV 1984, 814; Beschl. v. 10. Juli 1987 - 4 B 146/87; vgl. auch BVerfG ZfBR 1987, 203; Nüßgens/Boujong Eigentum, Sozialbindung, Enteignung Rn. 222 m.w.Nachw.).

Dies gilt auch dann, wenn bereits die Eintragung in das Denkmalsbuch eine Minderung des Verkehrswertes des Anwesens bewirkt hat. Eine Wertminderung wird enteignungsrechtlich erst dann bedeutsam, wenn eine bestimmte Maßnahme - unabhängig von einer mit ihr verbundenen Vermögenseinbuße - einen

Eingriff in die sich aus dem Eigentum ergebende Rechtsposition darstellt. Enteignend können solche Anordnungen der Denkmalschutzbehörde wirken, durch die dem Eigentümer eine bestimmte, von ihm beabsichtigte Änderung untersagt oder ihm aufgegeben wird, mit seiner Sache in einer bestimmten Weise zu verfahren (BGHZ 99, 24; Schraa Der Städtetag 1983, 266, 269/270).

Demnach wird in aller Regel der zwischen der Eintragung in das Denkmalsbuch und der förmlichen Enteignung eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes der für die Annahme einer Vorwirkung erforderliche Kausalzusammenhang fehlen. Weder die Anordnung, daß ein bestimmtes Bauwerk unter Denkmalschutz gestellt wird noch die weiteren Maßnahmen, die seiner Erhaltung dienen sollen, sind im allgemeinen dazu bestimmt, die förmliche Enteignung des Bauwerks vorzubereiten.

3. Das angefochtene Urteil kann daher mit der ihm gegebenen Begründung nicht bestehen bleiben. Es erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig. Das Berufungsgericht hat keine Feststellungen getroffen, aus denen sich ergeben könnte, daß wegen besonderer Umstände des Streitfalls ausnahmsweise bereits die Eintragung des Anwesens in das Denkmalsbuch folgerichtig die spätere Enteignung des Grundstücks erwarten ließ. Das wäre zum Beispiel anzunehmen, wenn bereits bei der Eintragung des Hauses in das Denkmalsbuch Anlaß bestand, seine spätere Enteignung ins Auge zu fassen, um so eine Gefahr für den Bestand des Baudenkmals abzuwehren (§ 14 DSchG Bln).

III.

Das angefochtene Urteil ist daher aufzuheben. Da zur abschließenden Entscheidung noch tatrichterliche Feststellungen erforderlich sind, muß die Sache zur weiteren Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Im weiteren Verfahren können möglicherweise die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 4 des DSchG Bln Bedeutung erlangen. Das Berufungsgericht ist zwar der Ansicht, "§ 13 Abs. 2 DSchG Bln besage für die Bemessung der Entschädigung hier nichts, weil diese Bestimmung nicht anwendbar sei, wenn gemäß § 13 Abs. 4 DSchG Bln ein Grundstück enteignet werde". Ob diese Auslegung des grundsätzlich nicht revisiblen Berliner Landesrechts verbindlich ist, mag zweifelhaft sein, weil das Berufungsurteil keine Feststellungen darüber enthält, daß die Voraussetzungen für eine Enteignung nach § 13 Abs. 4 DSchG Bln vorgelegen haben. Im übrigen sei bemerkt: Nach § 13 Abs. 2 DSchG Bln kann der Verfügungsberechtigte eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit aus Gründen des Denkmalschutzes baurechtlich sonst zulässige Vorhaben nicht ausgeführt werden dürfen und dadurch die Nutzung des Grundstücks wirtschaftlich wesentlich erschwert oder der Verkehrswert des Grundstücks nicht nur unwesentlich gemindert wird. Würde diese Entschädigung mehr als 50 vom Hundert des Verkehrswertes des Grundstücks betragen, so kann Berlin nach § 13 Abs. 4 DSchG Bln die Enteignung zu seinen Gunsten verlangen. Hätte nun bei Abwesenheit von Gründen des Denkmalschutzes nach baurechtlichen Vorschriften die auf dem Grundstück vorhandene Bausubstanz abgerissen und der geplante Neubau errichtet werden dürfen, dann liegt es nicht fern,

die Entschädigungsregelung des § 13 Abs. 2 dahin zu verstehen, daß im Falle einer Enteignung von einer Grundstücksqualität ausgegangen werden soll, wie sie ohne die Gründe des Denkmalschutzes bestanden haben würde. Soweit diese landesrechtliche Regelung über die oben dargestellte bundesrechtliche Entschädigungsregelung hinausgeht, wäre dies verfassungsrechtlich unbedenklich.

Krohn

Kröner

Boujong

Richter Dr. Halstenberg
hat Urlaub und kann daher
nicht unterschreiben

Krohn

Rinne