

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 96/95

vom

11. Januar 1996

in der Baulandsache

betreffend die Entschädigung für das im Grundbuch von M
Blatt eingetragene Grundstück Fl.Nr. , M
-I-Platz 1 ("A") in M,

Beteiligte:

1. Ludwig S GmbH Immobilienverwaltung,
vertreten durch den Geschäftsführer Ludwig S,
M-Platz 5, F,

Antragstellerin und Antrags-
gegnerin im gerichtlichen
Verfahren, Revisionsgegnerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

2. Stadt M,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Rathaus, M,

Antragsgegnerin und Antrag-
stellerin im gerichtlichen
Verfahren, Revisionsführerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

3. Regierung von S,
F 10, A,

Enteignungsbehörde

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die
Richter Dr. Wurm, Dr. Deppert, Streck und Schlick
am 11. Januar 1996
gemäß § 554 b ZPO

beschlossen:

Die Revision der Beteiligten zu 2 gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts München vom 16. März 1995 - U 4/93 Bau - wird nicht angenommen.

Die Beteiligte zu 2 trägt die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 935.272 DM

- 3 -

G r ü n d e

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung.
Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg (vgl. BVerfGE 54, 277).

1. Im Ergebnis ohne Erfolg wendet sich die Revision dagegen, daß das Berufungsgericht bei der Beurteilung der Qualität des der Beteiligten zu 1 Genommenen mögliche Einschränkungen der Nutzbarkeit des Grundstücks aus Gründen des Denkmalschutzes, soweit sie "enteignungsrechtlicher" Natur waren, unberücksichtigt gelassen hat. Damit ist nichts anderes gesagt, als daß im Enteignungsentschädigungsverfahren - um das es sich hier der Sache nach handelt - bei der Bewertung der Eigentümerposition solche Nutzungsbeschränkungen, die der Eigentümer nach Denkmalschutzrecht nicht entschädigungslos hätte hinzunehmen brauchen (vgl. Art. 20 Abs. 1 BayDSchG), nicht wertmindernd in Betracht gezogen werden dürfen. Dies gilt unbeschadet dessen, daß sog. salvatorische Entschädigungsklauseln im Natur-, Landschafts- und Denkmalschutzrecht, wie hier die Bestimmung des Art. 20 Abs. 1 BayDSchG, zwar auf dem früher vom Bundesgerichtshof vertretenen "weiten" Enteignungsbegriff beruhen, nach der neueren Rechtsprechung aber nicht mehr als enteignungsentschädigungsrechtliche Regelungen i.S. des Art. 14 Abs. 3 GG angesehen werden, sondern als Ausgleichsansprüche im Rahmen der Inhaltsbestimmung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG auszulegen sind (BGHZ 121, 73; 121, 328; 123, 242; 127, 378; Senatsbeschuß vom 15. Dezember 1994 - III ZB 49/94 - JZ 1995, 788 - für



BGHZ 128, 173 vorgesehen). Zur Beurteilung der Frage, ob eine Maßnahme des Natur-, Landschafts- und Denkmalschutzes den betroffenen Eigentümer - ohne Entschädigung - unzumutbar belasten würde, ist auf diejenigen Grundsätze zurückzugreifen, die der Bundesgerichtshof noch unter der Geltung des umfassenden Enteignungsbegriffs zur Abgrenzung der entschädigungslosen Sozialbindung des Eigentums von entschädigungspflichtigen Eingriffen mit "enteignender" Wirkung entwickelt hat. Es kam also im vorliegenden Zusammenhang maßgeblich auf die Situationsgebundenheit des Anwesens der Beteiligten zu 1 im Hinblick auf den Denkmalschutz an.

Das Berufungsgericht hat die "Situation" insoweit der Sache nach - sachverständig beraten - dahin beurteilt, daß sich für den Eigentümer grundsätzlich ein Um- und Ausbau des Antonierhauses im Sinne einer gemischten Nutzung (von unten nach oben: Läden, Büroräume, Wohnungen) anbot und daß etwaige Beschränkungen aus Gründen des Denkmalschutzes, falls sie so weit gegangen wären, daß sie einen solchen Aus- und Umbau im Kern verhindert hätten, über den Rahmen der Sozialgebundenheit des Eigentums hinausgegangen wären (also nicht entschädigungslos hätten hingenommen werden müssen). Diese Beurteilung, die im Ergebnis bedeutet, daß hier als maßgebliche "Qualität" des der Beteiligten zu 1 genommenen Eigentums ein im großen und ganzen - wenn auch unter gewissen Auflagen zur Erhaltung des Antonierhauses als Baudenkmal - zu einem Geschäfts-, Büro- und Wohnhaus ausbaufähiges Anwesen zugrunde gelegt werden muß, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

2. Auch im übrigen - auch in bezug auf die Methode der Bewertung des Grund und Bodens und die Höhe des dabei angesetzten Abschlages wegen denkmalschutzrechtlicher Beschränkungen - hält sich die Bewertung des Berufungsgerichts im Rahmen des ihm eingeräumten tatrichterlichen Ermessens und läßt keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Beteiligten zu 2 erkennen.

Rinne

Wurm

Deppert

Streck

Schlick