

- 4. Der auf den Eigentümer zukommende - gegebenenfalls auch aus Eigentümersicht unverhältnismäßige - Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand ist nicht geeignet, das denkmalpflegerische Interesse am unveränderten Erhalt eines Kulturdenkmals zu überwiegen. Das dahin gehende Eigentümerinteresse wird durch §§ 11 Abs. 1, 12 Abs. 2 und 26 Abs. 1 DSchG gewahrt.**
- 5. Die Bestimmung des § 26 Abs. 1 DSchG gewährt einen gesetzlichen Entschädigungsanspruch, der die Auswirkungen des Denkmalschutzes für betroffene Eigentümer aus Gründen der Verhältnismäßigkeit abmildern soll. Als eine derartige Regelung ist § 26 Abs. 1 DSchG hinreichend bestimmt. Die Junktimklausel des Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG gilt für sie nicht.**
- 6. Im Einzelfall kann das öffentliche Interesse an der Vermeidung von zu erwartenden Entschädigungsansprüchen nach § 26 Abs. 1 DSchG, die zum Denkmalwert außer Verhältnis stehen, das denkmalpflegerische Erhaltungsinteresse überwiegen.**

*Die Eigentümerin einer barocken Hofanlage wandte sich ohne Erfolg gegen die Versagung der Abbruchgenehmigung.*

#### **Auszug aus den Gründen**

Zunächst stellt der VGH fest, daß der Abbruch gegen § 7 Abs. 3 DSchG HE verstößt. Die Abbruchgenehmigung sei zu Recht wegen entgegenstehender Gründe des Gemeinwohls verweigert worden. Berücksichtigt werden könnten bei der Abwägung aber auch private Interessen. Der VGH führt hierzu aus:

Das denkmalpflegerische Interesse an dem unveränderten Bestand des Kulturdenkmals kann durch private Interessen, die für eine Veränderung sprechen, überwunden werden mit der Folge, daß überwiegende Gründe der Veränderung nicht entgegenstehen. Dies kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn aufgrund eines Veränderungsverbot und damit einhergehender Nutzungsbeschränkungen eine sinnvolle privatnützige Verwendungsmöglichkeit für das Kulturdenkmal nicht mehr gegeben ist. Wenn ein Bauwerk nur noch Denkmal ist, bei dem jede wirtschaftlich sinnvolle Nutzung ausscheidet und der Eigentümer aufgrund der Versagung der Veränderungsgenehmigung gezwungen wäre, das Objekt ausschließlich im Interesse der Allgemeinheit am Denkmalschutz zu erhalten, ist die Genehmigung zu erteilen (vgl. hierzu auch OVG RP B vom 24. 1. 1991 1 A 10294/89, DVBl. 1992, 47). Gegebenenfalls wäre im denkmalpflegerischen Interesse dann der Eigentümer bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 25 DSchG zu enteignen, um eine Erhaltung des Kulturdenkmals sicherstellen zu können.

Demgegenüber ist der Einwand des Eigentümers, die Verweigerung der Veränderungsgenehmigungbürde ihm unverhältnismäßig hohe Kosten auf, die sich bei einer zukünftigen Nutzung des Denkmals nicht amortisieren, grundsätzlich nicht geeignet, das denkmalpflegerische Interesse am unveränderten Bestand eines Kulturdenkmals zu überwinden. Das DSchG berücksichtigt das insoweit bestehende Eigentümerinteresse anderweitig. So ist gemäß § 11 Abs. 1 DSchG der Eigentümer nur verpflichtet, Kulturdenkmäler im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Gemäß § 12 Abs. 2 DSchG können Eigentümer nur im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten einer Ersatzvornahme herangezogen werden. Ferner sieht § 26 Abs. 1 DSchG für den Fall, daß Maßnahmen aufgrund des DSchG eine Enteignung darstellen, einen Entschädigungsanspruch in Geld vor. Soweit eine entschädigungspflichtige eigentumsbeschränkende Maßnahme dazu führt, daß der Eigentümer das Eigentum nicht mehr wirtschaftlich zumutbar nutzen kann, kann er die Übernahme des Eigentums gegen angemessene Entschädigung verlangen. Hierbei handelt es sich um eine Bestimmung, die die Auswirkungen des Denkmalschutzes für die betroffenen Grundstückseigentümer aus Gründen der Verhältnismäßigkeit durch Gewährung einer finanziellen Entschädigung abmildern soll, um sie als mit Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG vereinbar ansehen zu können (vgl. hierzu BVerwG, U vom 24. 6. 1993 7 C 26.92, DVBl. 1993, 1141; BGH U vom 16. 7. 1993 III ZR 60/92, DVBl. 1993, 1092; U vom 18. 2. 1993, III ZR 20/92, DVBl. 1993, 1085; U vom 17. 12. 1992, III ZR 112/91, DVBl. 1993, 430).

Die Bestimmung des § 26 Abs. 1 DSchG ist auch verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden. Sie verstößt insbesondere nicht gegen die Junktimklausel des Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG, wonach der Gesetzgeber dazu gezwungen ist, den Tatbestand der rechtlich zulässigen Enteignung genau festzulegen. Die Junktimklausel gilt nicht für Maßnahmen der Inhalts- und Schrankenbestimmung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (vgl. BVerwG, U vom 15. 2. 1990 4 C 47.83, BVerwGE 84, 361, 366), als welche sich die Regelungen des DSchG grundsätzlich darstellen (vgl. BGH, U vom 17. 12. 1992 III ZR 112/91 aaO). Es ist unschädlich, daß § 26 Abs. 1 DSchG als Voraussetzung für einen Entschädigungsanspruch Maßnahmen verlangt, die eine Enteignung darstellen. Mit dieser Formulierung sind vor dem Hintergrund der dargelegten eigentumsrechtlichen Zuordnung der Beschränkungen des DSchG zum Regelungsbereich des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG solche Wirkungen des DSchG gemeint, die aus Gründen der Verhältnismäßigkeit ausgleichspflichtig sind, um vor Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Bestand haben zu können. Mit der Verwendung des Begriffs „eine Enteignung darstellen“ knüpft § 26 Abs. 1 Satz 1 DSchG ersichtlich an das herkömmliche - vom BVerfG mißbilligte (vgl. BVerfGE 79, 174, 192) - Verständnis des Eigentumsgrundrechts an, das - unter Verkennung der Möglichkeit einer ausgleichspflichtigen Inhaltsbestimmung - alle Eigentumsbeschränkungen in den Bereich der entschädigungspflichtigen Enteignung i. S. des Art. 14 Abs. 3 GG verwies, die sich nicht mehr als gemäß Art. 14 Abs. 2 GG entschädigungslose Inhalts- und Schrankenbestimmungen i. S. des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG deuten ließen. Daher ist es zulässig, den Begriff „eine Enteignung darstellen“ so auszulegen, daß damit unverhältnismäßige Nutzungsbeschränkungen gemeint sind. Dies entspricht zur Vermeidung eines möglichen Verfassungsverstößes auch dem Willen des Landesgesetzgebers. Denn in der Sache ist die Unterscheidung zwischen ausgleichspflichtigen und nicht

ausgleichspflichtigen Inhaltsbestimmungen nach den Gesichtspunkten der Zumutbarkeit, des Vertrauensschutzes und einer hinreichenden Differenzierung zwischen den Grundeigentümern je nach Art und Schwere ihrer Belastung vorzunehmen. Dabei kann im wesentlichen auf die bisherige Rspr. zur Abgrenzung zwischen entschädigungslos hinzunehmenden Nutzungsbeschränkungen und den (Ausnahme-)Tatbeständen einer entschädigungspflichtigen Enteignung zurückgegriffen werden. In dieser Rspr. haben sich trotz mancher Unterschiede im Detail doch übereinstimmend zwei Fallgestaltungen herausgebildet, in denen die Grundeigentümer nicht dem Regelfall entsprechend auf die Sozialbindung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 2 GG verwiesen werden können, nämlich zum einen der Eingriff in bereits verwirklichte Nutzungen und zum anderen der Ausschluß von Nutzungsmöglichkeiten, die sich nach Lage der Dinge objektiv anbieten oder sogar aufdrängen (vgl. BVerwG U vom 24. 6. 1993, aaO; VGH Bad.-Württ., U vom 11. 10. 1993 5 S 1266/92, NuR 1994, 239, zu § 47 Abs. 2 Satz 1 NatSchG BW).

Würde demgegenüber die wirtschaftliche Unvertretbarkeit der weiteren Erhaltung des Kulturdenkmals in unveränderter Form schon in die nach § 16 Abs. 3 Satz 1 DSchG vorzunehmende Abwägung zwischen den privaten Interessen, die für eine Veränderung sprechen, und den denkmalpflegerischen Interesse am unveränderten Erhalt des Kulturdenkmals einfließen und wäre die wirtschaftliche Unzumutbarkeit geeignet, das Gemeinwohlinteresse zu überwinden, käme § 26 Abs. 1 DSchG im Bereich der Verweigerung von Veränderungsgenehmigungen nicht zur Anwendung.

Im Rahmen der Auslegung und Anwendung des § 16 Abs. 3 Satz 1 DSchG ist allerdings zu erwägen, ob gegebenenfalls das Interesse an der Vermeidung von Entschädigungsansprüchen nach § 26 Abs. 1 DSchG, die auf das beigel. Land im Zusammenhang mit der Verweigerung einer denkmalrechtlich Verändergenehmigung zukommen können, als ein öffentliches Interesse angesehen werden kann, das geeignet ist, das denkmalpflegerische Interesse an dem unveränderten Erhalt des Kulturdenkmals zu überwiegen, mit der Folge, daß überwiegende denkmalpflegerische Gründe der beantragten Veränderung nicht entgegenstehen (bejahend Dörrfeldt/Viebrock, aaO, § 16 Rdnr. 27 a. E.). Für diese Auffassung spricht - wie bereits oben angeführt -, daß das denkmalpflegerische Interesse als Gemeinwohlgrund nicht nur von privaten Eigentümerinteressen überwogen werden kann, sondern auch durch andere öffentliche Interessen. Es kann im öffentlichen Interesse an dem sparsamen Umgang mit Steuergeldern liegen, den Abriß eines Kulturdenkmals zu genehmigen, wenn zu befürchten ist, daß für den Erhalt eines unbedeutenden Denkmals erhebliche Entschädigungsleistungen zu erbringen wären. (Wird ausgeführt.)

#### **Anmerkung Dieter J. Martin**

1. Der Hess VGH liegt - wie das BVerwG - mittlerweile weitgehend auf der Linie der Rechtsprechung des BGH zum Ausgleichsanspruch; allerdings nehmen beide Gerichtszweige positiv den eigenen Rechtsweg an. Vgl. dazu die Urteile des BGH vom 21. 12. 1989 (abgedruckt unter 5.2 Nr. 1) und vom 17. 12. 1992 (abgedruckt unter 5.3 Nr. 2), ferner Eberl/Martin/Petzet, BayDSchG, 5. Aufl. 1997, zu Art. 20.

2. Zumindest mißverständlich ist die nicht ausreichend differenzierte Hereinnahme privater Interessens in den Abwägungsprozeß. Da der Erhaltungszustand des Hofes „keinen durchgreifenden Bedenken“ des Gerichts begegnete, war wohl die Nutzung möglich, das Haus also keineswegs „nur noch Denkmal“. Zur Gewichtung privater Belange vor allem bei lange unterlassenen Bauunterhalt trotz jahrzehntelanger gesetzlicher Erhaltungspflicht Eberl/Martin/Petzet, 5. Auflage 1997, Art. 6 Erl. Nr. 47-47c.

3. Auch die Aussagen zum Gewicht von zu erwartenden Entschädigungsansprüchen (LS 6) können nicht unwidersprochen bleiben (vgl. auch OVG Münster vom 4. 12. 1991 LS 6, abgedruckt unter 2.2.6.1 Nr. 2). Sie sind zu wenig differenziert, da sie die vielfältigen Kompensationsmöglichkeiten der Behörden, also den Vorteilsausgleich neben den Ausgleichszahlungen nicht berücksichtigen, wie z. B. Steuervorteile, Subventionen verschiedenster Programme, Entgegenkommen beim Baurecht, Verkaufsmöglichkeit. Einzelheiten bei Eberl/Martin/Petzet, Art. 20 Erl. Nr. 46.