

Im Enteignungsentschädigungsverfahren dürfen bei der Bewertung der Eigentümerposition solche Nutzungsbeschränkungen nicht wertmindernd berücksichtigt werden, die der Eigentümer nach Denkmalschutzrecht nicht entschädigungslos hätte hinnehmen müssen.

Aus den Gründen

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 Eigentümer-Position solche Nutzungsbeschränkungen, die der Eigentümer nach Denkmalschutzrecht nicht entschädigungslos hätte hinzunehmen brauchen (vgl. Art. 20 Abs. 1 DSchG), 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 DSchG, zwar auf dem früher vom BGH vertretenen „weiten“ Enteignungsbegriff beruhen, nach der neueren Rspr. 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 (BGH, Urt. vom 17.12.1992, III ZR 112/91, EzGuG 5.47; BGH, Urt. vom 18.2.1993, III ZR 20/12, EzGuG 1.59; BGH, Urt. vom 16.7.1993 III 212 60/12, EzGuG 4.153; BGH, Urt. vom 10.11.1994, III ZR 50/94, GuG 1995, 54; BGH, Beschl. vom 15.12.1994, III ZR 49/94, EzGuG 16.37). 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 BGH 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 Abschlags 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.

Zitat aus der Anmerkung W. Eberl in EzD:

„Jedenfalls seit dem Beschluss des BVerfG vom 2.3.1999, 1 BvL 7/91, abgedruckt unter 1.1 Nr. 7, kann es aber zu einer Entscheidung dieser und ähnlicher Fragen durch die Zivilgerichte nicht mehr kommen, weil die Zivilgerichte gemäß Art. 14 Abs. 3 Satz 4 GG nur zur Entscheidung über Ansprüche zuständig sind, die sich aus einer Enteignung i. S. der Rechtsprechung des BVerfG ergeben, nicht dagegen für Ansprüche auf Gewährung einer Ausgleichsleistung. Solche Streitigkeiten fallen in die Zuständigkeit der Verwaltungsgerichte.“