

Zu den Anspruchsgrundlagen (Entschädigungsanspruch aus enteignendem Eingriff?), wenn ein denkmalgeschütztes Gebäude durch Straßenbauarbeiten der öffentlichen Hand beschädigt worden ist.

Zum Sachverhalt

Der Kl. ist Eigentümer eines Bauernhofs in der bekl. Gemeinde, zu dem ein im Jahre 1884 errichtetes denkmalgeschütztes landwirtschaftliches und Wohngebäude gehört. Die Bekl. ließ im Frühjahr 1993 in der am Grundstück vorbeiführenden Straße Kanal- und Straßenbauarbeiten durchführen. Wenige Wochen später zeigten sich vorher nicht vorhandene größere Risse. Im Juli 1993 musste das Gebäude nach einer bauaufsichtlichen Anordnung provisorisch gesichert werden. Der Landkreis V. gab dem Kl. durch Anordnung vom 12.10.1994 auf, den Giebel unter Denkmalschutzgesichtspunkten wiederherzustellen. Diese Anordnung wurde mit Rücknahme des Widerspruchs bestandskräftig.

Der Kl. führt die Schäden auf die Bauarbeiten zurück und verlangt von der Bekl. Entschädigung auch wegen der für die Wiederherstellung des Gebäudes unter Denkmalschutzgesichtspunkten anfallenden Mehraufwendungen. Die Bekl. hat die Ursächlichkeit der Bauarbeiten für die Schäden sowie deren Höhe bestritten und eine Verpflichtung zur Tragung der denkmalschutzbedingten Mehrkosten geleugnet. Das LG hat der auf Feststellung der Ersatzpflicht gerichteten Klage in vollem Umfang stattgegeben; das Berufungsgericht hat auf die Rechtsmittel beider Parteien dem Kläger zwar unter Aufrechterhaltung des Feststellungsausspruchs eine Entschädigung von 48 000,- DM zugesprochen, einen Anspruch auf Ersatz auch der denkmalschutzbedingten Mehraufwendungen jedoch verneint. Gegen das Berufungsurteil haben der Kl. Revision, die Bekl. Anschlussrevision eingelegt. Der Senat hat die Revision angenommen und die Annahme der Anschlussrevision abgelehnt.

Auszug aus den Gründen

Die Revision ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils, soweit zum Nachteil des Kl. erkannt worden ist, und in diesem Umfang zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. Nachdem der Senat die Anschlussrevision der Bekl. nicht angenommen hat, ist das Berufungsurteil, soweit es eine Haftung der Bekl. dem Grunde nach feststellt, in Rechtskraft erwachsen. Dem Kl. steht daher wegen der durch die Straßen- und Kanalbauarbeiten verursachten Schäden an dem Gebäude gegen die Bekl. ein **Entschädigungsanspruch aus enteignendem Eingriff zu**. Soweit das Berufungsgericht die Feststellung getroffen hat, dass die Bekl. verpflichtet ist, dem Kl. (mit Ausnahme der denkmalschutzbedingten Mehraufwendungen) jeden weitergehenden Schaden zu ersetzen, ist dies nicht etwa im Sinne einer Schadensersatzpflicht nach §§ 249 ff. BGB gemeint, sondern im Sinne einer Entschädigung, die sich an Art. 14 GG zu orientieren hat.

2. Den Anspruch auf Ersatz der denkmalschutzbedingten Mehraufwendungen, der den überwiegenden Teil der Klageforderung ausmacht, hat das Berufungsgericht mit der Begründung abgewiesen, der Kl. müsse insoweit eine Kürzung seines Anspruchs aus dem Gesichtspunkt des mitwirkenden Verschuldens (§ 254 BGB) hinnehmen. Er habe nämlich gegen seine Schadensminderungspflicht verstoßen, indem er die Verfügungsverfügung des Landkreises vom 12.10.1994, durch die ihm aufgegeben worden war, den einsturzgefährdeten Giebel (auch) als Baudenkmal wieder instandzusetzen, bestandskräftig werden lassen, obwohl er sie mit Erfolg hätte angreifen können. Denn diese Verfügung sei wegen Unverhältnismäßigkeit nach § 7 Abs. 3 DSchG NI rechtswidrig gewesen. Darin kann dem Berufungsgericht nicht gefolgt werden.

a) Die Begründung, die das Berufungsgericht dafür gibt, dass die Verfügungsverfügung gegen § 7 Abs. 3 DSchG NI verstoßen haben soll, ist nicht tragfähig. ...

b) Selbst wenn jedoch die Wiederherstellungskosten eine unzumutbare wirtschaftliche Belastung für den Kl. darstellten, die Verfügungsverfügung aus diesem Grund rechtswidrig gewesen sein sollte, der Kl. dies hätte erkennen können und deshalb keinen Anlass hatte, den Widerspruch zurückzunehmen und die Verfügung bestandskräftig werden zu lassen, so hätte all dies - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - nicht die Konsequenz, dass der Kl. aus dem Gesichtspunkt des **mitwirkenden Verschuldens** (§ 254 BGB) eine Kürzung seines Entschädigungsanspruchs um die denkmalschutzbedingten Mehraufwendungen hinnehmen müsste. Dabei verkennt das Berufungsgericht nämlich - worauf die Revision mit Recht hinweist -, dass Objekt des enteignenden Eingriffs das Eigentum an der Giebelwand in deren konkreter Ausgestaltung, d. h. einschließlich des die Denkmalschutzwürdigkeit begründenden Fassadenschmucks, gewesen war. Das bedeutet, dass auch der Fassadenschmuck in den unmittelbaren Schutzbereich der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG fiel. Der Substanzverlust, den der Kl. erlitten hat, wird daher nicht etwa schon dadurch ausgeglichen, dass das Gebäude nunmehr mit einer Fassade in einfacher Bauart versehen wird, sondern erfordert - zumindest im Grundsatz - auch eine Wiederherstellung der den optischen Reiz des Gebäudes ausmachenden Stuck- und Putzgliederungen aus der Jugendstilepoche. Im Gegensatz zu den Ausführungen der Bekl. in der mündlichen Revisionsverhandlung vermag der Senat dem Gutachten des Sachverständigen R. vom 4.3.1997 nicht zu entnehmen, dass die dort veranschlagten Kosten für die Neuherstellung des gemauerten Giebels in einfacher Form auch diese Stuck- und Putzgliederung mit umfassen. Ebenso wenig ist dem Senat erkennbar, dass die vom Sachverständigen vorgeschlagene Bauausführung ein bautechnisch gleichwertiges Äquivalent zu der dem Kl. aufgegebenen Wiederherstellung unter Denkmalschutzgesichtspunkten ist.

3. Der Umstand, dass der Kl. selbst möglicherweise nach § 7 Abs. 3 DSchG NI nicht verpflichtet gewesen wäre, diese Instandsetzungen auf eigene Kosten durchzuführen, führt nicht zu einer Entlassung der Bekl. aus deren Entschädigungspflicht. Diese Bestimmung soll nämlich den Eigentümer eines Denkmals vor unzumutbaren wirtschaftlichen Belastungen schützen. Hingegen hat sie nicht etwa die Funktion, einen Drittschädiger (hier die Bekl.) vor den normalen haftungs- und entschädigungsrechtlichen Folgen seines schadenstiftenden Verhaltens zu bewahren. Denn der Entschädigungsanspruch soll gewährleisten, dass der Betroffene einen vollen Ausgleich für den herbeigeführten Vermögensverlust, die sog. **Substanzeinbuße**, erhält und so in die Lage versetzt wird, eine Sache gleicher Art und Güte zu erlangen. In diesem Sinne muss die Entschädigung für den Rechtsverlust das geschuldete „Äquivalent für das Genommene“ bilden (Schröder/Breuer, BauGB, 6. Aufl. 1998 § 95 Rn. 10). Dementsprechend hat eine Wertermittlung dieses Substanzverlustes stattzufinden, die sich an den in der Rspr. anerkannten Grundsätzen zu orientieren hat: Ziel der Wertermittlung muss der Preis sein, der in dem Zeitpunkt, auf den sie sich bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Es kommt somit darauf an, alle im maßgeblichen Zeitpunkt den Wert des Enteignungsobjekts beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände in den Bewertungsvorgang einzubeziehen und zu berücksichtigen, andererseits aber alle diejenigen Umstände unberücksichtigt zu lassen, welche sich nicht auf rechtlich gesicherte Positionen beziehen und deshalb enteignungsrechtlich irrelevant sind, ebenso wie diejenigen, welche nicht den allgemeinen Wert des Objekts, sondern nur dessen Preis im einzelnen Fall beeinflussen, ohne dass der gesunde Markt das nachvollziehen lassen. Der Tatrichter ist deshalb auf Schätzungen angewiesen. Die Anwendung des § 287 ZPO ist zulässig und geboten. Das bedeutet, dass über die Höhe der Entschädigung zwar nach freiem Ermessen zu entscheiden ist. Doch muss die getroffene Entscheidung nachvollziehbar sowie in sich schlüssig sein und erkennen lassen, dass eine sachentsprechende, umfassende, an den allgemein gültigen Beurteilungsgrundlagen ausgerichtete und vom richtigen Verständnis des durch Art. 14 GG geschützten Eigentums sowie der seinen Wert ausmachenden Faktoren getragene Wertermittlung stattgefunden hat (Senatsurteil BGHZ 119, 62, 65 f. m. w. N.).

4. Das Berufungsgericht verkürzt in unzulässiger Weise diese Bewertungsproblematik, indem es die Wiederherstellungskosten zum alleinigen Maßstab der Bewertung macht und so zu einer isolierten Betrachtung der denkmalgeschützten Mehraufwendungen gelangt: Wird ein Grundstück, auf dem sich ein denkmalgeschütztes Gebäude befindet, enteignet, kann sich die Denkmaleigenschaft bei der Bewertung positiv (etwa durch einen besonderen ästhetischen Reiz des Gebäudes) oder negativ (Nutzungsbeschränkung) auswirken. Das gilt grundsätzlich auch, wenn ein denkmalgeschütztes Gebäude oder - wie hier - der denkmalgeschützte Teil eines Gebäudes von hoher Hand beschädigt wird. Zu ermitteln ist die Substanzeinbuße (Wertminderung), die das Hausgrundstück durch die Beschädigung des Gebäudes erlitten hat, wobei die einzelnen Bewertungsfaktoren, aus denen sich der Entschädigungsanspruch zusammensetzt, gesondert ermittelt und berechnet werden können. In diesem Zusammenhang sind auch die Wiederherstellungskosten berücksichtigungsfähig, jedoch nur im Rahmen der auf das Grundstück bezogenen Gesamtbewertung; die Kosten der Wiederherstellung dürfen nicht etwa alleiniger Maßstab für die Bewertung der Substanzeinbuße sein. Soweit sie in diesem Zusammenhang - als Hilfsmittel für die Bewertung - zu berücksichtigen sind, gilt dies im Grundsatz auch für den Teil der Kosten, der auf die Wiederherstellung unter Denkmalschutzgesichtspunkten entfällt. Dies anders zu sehen hieße, das Interesse des Eigentümers an der Erhaltung seiner Eigentumssubstanz bzw. deren Wertes und das Interesse der Allgemeinheit am Denkmalschutz außer acht zu lassen. In diesem Sinne hat auch der Senat bereits entschieden, dass in besonderen Fällen die Wertminderung den Aufwendungen für die Beseitigung des Eingriffs entsprechen kann (vgl. Senatsurteil NJW 1980, 1679, 1680 m. w. N.). Als nächstliegendes Verfahren, das für die Bewertung des Substanzverlustes an dem Fassadenschmuck am ehesten geeignet sein dürfte, bietet sich das Sachwertverfahren im Sinne der §§ 21 bis 25 WertV an.

5. Sollte das Ergebnis erneuter tatrichterlicher Prüfung sein, dass das Grundstück über die zuerkannten 48 000,- DM hinaus nicht in seinem Verkehrswert gemindert ist, so würde dies nicht notwendig bedeuten, dass der Kläger wegen des gleichwohl erlittenen Substanzverlustes leer ausgehen müsste. Vielmehr wird dann zu prüfen sein, ob sich der Entschädigungsanspruch durch angemessene Zuschläge im Sinne des § 25 WertV erhöhen muss. Dies könnte eine geeignete Methode darstellen, um einerseits dem Eigentumsschutz, andererseits der Überlegung Rechnung zu tragen, dass der Eingriff der öffentlichen Hand, die ihrerseits zum Denkmalschutz verpflichtet ist, gerade um dieses Schutzes willen nicht sanktionslos bleiben darf.

6. Die vom Berufungsgericht in den Mittelpunkt seiner Überlegungen gestellte Frage, ob der Kl. die Verwaltungsverfügung des Landkreises V. vom 12.10.1994 erfolgreich hätte anfechten können und müssen, kann auch nicht in anderem Zusammenhang Bedeutung erlangen: Zwar hätte eine erfolgreiche Anfechtung der Wiederherstellungsverfügung durch den Kl. mittelbar dazu führen können, dass das Gebäude seine Eigenschaft als Baudenkmal verloren hätte, und ein etwaiger Wegfall der durch den Denkmalschutz bedingten Nutzungsbeschränkungen hätte möglicherweise eine Wertsteigerung des Gesamtobjekts bewirkt. Daraus darf jedoch nicht gefolgert werden, die unterlassene Anfechtung könne sich auf den Umfang der Ersatzpflicht der Bekl. mindernd auswirken. Es widerspräche nämlich der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG, in Fällen wie dem vorliegenden den Umfang der Entschädigung von der Beseitigung der Denkmaleigenschaft eines Objekts abhängig zu machen, dessen konkreter Bestand in Gestalt der die Denkmalschutzwürdigkeit begründenden Schmuckelemente vom Eigentumsschutz umfasst wird. Der Umfang des Eigentumsschutzes kann bei der Bestimmung des Eigentumsobjekts und der Bewertung der Rechtsfolgen des Eingriffs in Gestalt der festzusetzenden Entschädigung nicht unterschiedlich beurteilt werden.

Anmerkung Dieter J. Martin

1. Die gefestigte Rspr. des BVerfG (s. hierzu den Beschl. vom 2.3.1999, EzD 1.1 Nr. 7 m. w. N.) zum Verhältnis von Eigentum und Denkmalschutz spielt in dem „Altfall“ des BGH von 1998 nur am Rande eine Rolle. Die Tiefbauarbeiten der Gemeinde hatten negative Auswirkungen auf die Standsicherheit eines Gebäudes; als Anspruchsgrundlagen wären für den Eigentümer wohl vor allem die Schadenersatzansprüche des BGB in allen Facetten infrage gekommen. Stattdessen behilft sich der BGH mit dem Anspruch aus „enteignendem Eingriff“, den die Rechtsprechung in Anlehnung an den

Aufopferungsanspruch bei Nebenfolgen hoheitlicher Maßnahmen entwickelt hat. Ossenbühl, JZ 1999, 572, kritisiert zu Recht, dass das Urteil die Diskussion um die Anspruchsgrundlagen nicht weiterführe, sondern versuche, Detailfragen mit anderen Sacherwägungen zu lösen. Aus heutiger Sicht bleibt gleichwohl die Frage, ob es nach den neuen Erkenntnissen des BVerfG noch einen Anspruch aus sog. enteignendem Eingriff bei ungezielten Nebenfolgen geben kann (weitere Beispiele: Erlöschen privater Vorkaufsrechte bei Ausübung des öffentlichen Vorkaufsrechts nach DSchG, Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken bei der Durchführung angeordneter Sicherungsmaßnahmen an Baudenkmalern). Die Denkmalschutzgesetze enthalten in ihren Bestimmungen zur Entschädigungspflicht bei Überschreiten der Sozialbindung entsprechende oder zumindest entsprechend auslegungsfähige öffentlich-rechtliche Anspruchsgrundlagen.

2. Die Tiefbaumaßnahme stellte weder eine Enteignung noch eine Inhaltsbestimmung des Eigentums dar, welche die Frage nach dem Verhältnis von Eigentum und Denkmalschutz aufgeworfen hätte; der Fall wäre im Grundsatz auch nicht anders zu lösen, wenn es sich nicht um ein Baudenkmal gehandelt hätte. Die Verwaltungsverfügung des Landkreises auf der Rechtsgrundlage des DSchG war nicht Gegenstand des Prozesses. Sie wäre im Übrigen wohl rechtmäßig gewesen, so dass der vom BVerfG mittlerweile geforderte Primärrechtsschutz durch die Verwaltungsgerichte an der Sach- und Rechtslage nichts geändert hätte.

3. Schwerpunkt der Entscheidung ist der Umfang des Ersatzanspruchs des Eigentümers infolge der Besonderheit der Denkmaleigenschaft des Gebäudes und der daraus resultierenden Kostengruppen bei Durchführung der Maßnahmen. Der BGH will die Substanzeinbuße (Wertminderung) ermitteln. Er berücksichtigt auch die Wiederherstellungskosten, jedoch nur im Rahmen der auf das Grundstück bezogenen Gesamtbewertung; die Kosten der Wiederherstellung dürfen nicht etwa *alleiniger* Maßstab für die Bewertung der Substanzeinbuße sein; dies gilt im Grundsatz auch für den Teil der Kosten, der auf die Wiederherstellung unter Denkmalschutzgesichtspunkten entfällt. Ob der Eigentümer wegen Unzumutbarkeit der behördlicherseits verlangten Instandsetzung möglicherweise nach § 7 Abs. 3 DSchG NI nicht verpflichtet gewesen wäre, diese Instandsetzungen auf eigene Kosten durchzuführen, führt nicht zu einer Entlastung des Schädigers. Diese Bestimmung soll nur den Eigentümer eines Denkmals vor unzumutbaren Belastungen schützen, sie hat nicht die Funktion, einen Dritten vor den normalen haftungs- und entschädigungsrechtlichen Folgen seines Verhaltens zu bewahren. Der Geschädigte muss einen vollen Ausgleich für den Verlust erhalten, mit dem er eine Sache gleicher Art und Güte erhalten bzw. seinen Schaden ausgleichen kann. Fazit: Der Eigentümer erhält einen vollständigen Ersatz des Schadens am Denkmal, auch wenn er selbst denkmalrechtlich nicht zu einer Wiederherstellung verpflichtet wäre.

4. Die zitierte Anmerkung von Ossenbühl, in JZ 1999, 571, datiert noch vor dem Beschluss des BVerfG von 1999 und ist eine meisterliche Auseinandersetzung mit den Grundlagen des Urteils des BGH. In weiten Bögen hinterfragt sie das Verhältnis der von Ossenbühl abgelehnten Rechtsgrundlage der - im Urteil übrigens zu Recht nicht genannten - salvatorischen Klauseln in den Denkmalschutzgesetzen zum Urteil. Der passagenweise kaum verständlichen Argumentation des Urteils bleibt sie nichts schuldig. Antworten auf die Frage der künftigen Aufgaben des BGH bei der Entscheidung über finanzielle Ansprüche nach Denkmalrecht geben weder das Urteil noch die Anmerkung.