

1. Liegt ein Grundstück innerhalb eines aus Gründen des Denkmalschutzes erhaltungswürdigen Ensembles, ohne mit einem Einzeldenkmal bebaut zu sein, so ist seine Lage vergleichbar mit der eines Grundstücks im Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

2. Wird die Ablehnung eines Bauvorhabens durch die Baugenehmigungsbehörden nicht mit Belangen des Denkmalschutzes, sondern mit Verstößen gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften begründet und stellt erst das Urteil im nachfolgenden Verwaltungsstreitverfahren auf einen Verstoß gegen denkmalschutzrechtliche Vorschriften ab, so erlangt der Bauwerber erst hierdurch im Sinn von Art. 71 Abs. 1 Satz 2 AGBGB Kenntnis der für die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen wesentlichen Umstände.

Zum Sachverhalt

Die Klägerin betreibt ein Bauunternehmen und ist auch als Bauträger tätig. Sie war Eigentümerin zweier Grundstücke an der A-Allee mit einer Gesamtfläche von 1324 m². Die Grundstücke liegen im Bereich der „Villenkolonie II“, die als Ensemble im Sinne von Art. 1 Abs. 3 des Bayerischen Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG BY) in die Denkmalliste eingetragen ist. Die ursprünglich vorhandene Bebauung war nicht als Einzeldenkmal gesondert unter Schutz gestellt. Die Klägerin beabsichtigte, auf den Grundstücken Eigentumswohnungen zu errichten und diese zu verkaufen. Einen ersten Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids für den Bau eines Gebäudes mit 13 Wohneinheiten lehnte die Landeshauptstadt am 30.8.1974 ab. Die hiergegen erhobene Klage blieb vor dem Verwaltungsgericht und dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof erfolglos. Am 16.11.1976 reichte die Klägerin bei der Landeshauptstadt erneut einen Vorbescheidsantrag vom 4.11.1976 ein, der die Errichtung eines Wohnhauses mit acht Wohneinheiten und Tiefgarage zum Gegenstand hatte. Die Landeshauptstadt holte eine Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege ein und lehnte durch Bescheid vom 16.8.1977 den Antrag ab mit der Begründung, das Bauvorhaben widerspreche Art. 11 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BO BY 1974). Es verunstalte das Orts- und Straßenbild, weil es durch sein Volumen in krassm Mißverhältnis zu der umgebenden Bebauung stehe und auf Grund seiner Baumasse als grob aufdringlicher Fremdkörper hervortrete. Dagegen legte die Klägerin Widerspruch ein, der durch Bescheid der Regierung von O. vom 30.3.1978 zurückgewiesen wurde. Nunmehr erhob die Klägerin vor dem Verwaltungsgericht Klage gegen die Landeshauptstadt und beantragte, deren Ausgangsbescheid und den Widerspruchsbescheid aufzuheben sowie die Landeshauptstadt zu verpflichten, die im Vorbescheidsantrag vom 4./16.11.1976 gestellten Fragen positiv zu beantworten.

Auf Grund eines neuen Baugesuchs der Klägerin erteilte die Landeshauptstadt durch Bescheid vom 12.12.1979 die Baugenehmigung für eine Bebauung der Grundstücke A-Allee mit vier Doppelhaushälften. Am 31.12.1979 trat die Gemeindeverordnung über die Bebauung der Landeshauptstadt vom 23.12.1959 (Staffelbauordnung) außer Kraft, auf deren Vorschriften die Klägerin das mit dem Vorbescheidsantrag vom 4./16.11.1976 beanspruchte Baurecht gestützt hatte. Im Hinblick auf die veränderte Sach- und Rechtslage beantragte die Klägerin im Verwaltungsstreitverfahren nunmehr die Feststellung, daß die Landeshauptstadt spätestens seit dem 16.8.1977 verpflichtet gewesen sei, die im Vorbescheidsantrag vom 4./16.11.1976 gestellten Fragen positiv zu beantworten. Diese Klage wies das Verwaltungsgericht durch U. v. 30.7.1981 (Nr. M 70 VIII 78) ab. In den Entscheidungsgründen führte es aus, die im Vorbescheidsantrag gestellte Frage nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung müsse unter Einbeziehung des Denkmalschutzrechts geprüft werden. Die in der Denkmalliste als Ensemble aufgeführte „Villenkolonie II“ weise im Bereich des Straßenzugs der A-Allee einen erheblichen orts- und baugeschichtlichen Rang auf. Die Eigenart des Ensembles sei nicht in erster Linie in der Fassaden- oder Dachgestaltung, sondern in der Baustruktur zu finden. Den grundsätzlich als Ein- oder Zweifamilienhäuser genutzten Wohngebäuden seien großzügige Grünflächen zugeordnet, die ein Mehrfaches der überbauten Grundfläche ausmachten. Das von der Klägerin geplante Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten finde keinen Anknüpfungspunkt im Umfeld und lasse ungeachtet seiner äußerlichen Anpassung durch gestalterische Merkmale wegen seines Bauvolumens jeden Bezug zum Ensemblebereich vermissen. Die Verwirklichung dieses Bauvorhabens würde die typische und schutzwürdige Eigenart des Ensembles nachhaltig stören; deshalb sprächen gewichtige Gründe im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG BY für dessen unveränderte Beibehaltung. Die Ausübung des in Art. 6 Abs. 3 DSchG BY eingeräumten Ermessens habe sich nicht auf die einzige Möglichkeit einer Entscheidung zugunsten der Klägerin verdichtet. Ein Rechtsanspruch auf die Erteilung des beantragten Vorbescheids habe daher nicht bestanden. Ohne Bedeutung sei, inwieweit die ergangenen Bescheide der Verwaltungsbehörden die Belange des Denkmalschutzes angemessen zum Ausdruck gebracht hätten und ob die angegebenen Gründe bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Art die ausgesprochene Ablehnung gerechtfertigt hätten. Gegen dieses Urteil hat die Klägerin kein Rechtsmittel eingelegt. Entsprechend der Baugenehmigung vom 12.12.1979 sind die beiden Grundstücke mit zwei Doppelhäusern bebaut und veräußert worden.

Mit Schreiben vom 22.12.1981, eingegangen am 14.1.1982, beantragte die Klägerin bei der Landeshauptstadt als Enteignungsbehörde die Festsetzung einer Entschädigung wegen enteignenden Eingriffs im Vollzug des Denkmalschutzgesetzes. Diesen Antrag lehnte die Landeshauptstadt durch Bescheid vom 5.8.1983 ab, weil nicht Gründe des Denkmalschutzes für die Ablehnung des Vorbescheidsantrags maßgebend gewesen seien. Mit der gegen diesen Beschluß erhobenen Klage vor dem Landgericht hat die Klägerin beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 400.000 DM nebst Zinsen in Höhe von 2 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank seit 14.1.1982 zu verurteilen.

Durch Urteil vom 9.7.1986 hat es der Klägerin wegen einer aus Gründen des Denkmalschutzes auferlegten Baurechtseinschränkung eine Entschädigung von 185.400 DM nebst Zinsen zugesprochen und die weitergehende Klage abgewiesen.

Hiergegen hat der Beklagte Berufung eingelegt und die Abweisung der Klage in vollem Umfang beantragt. Die Klägerin ist diesem Rechtsmittel entgegengetreten. Das Oberlandesgericht hat einen Augenschein eingenommen und eine Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege eingeholt. Durch Urteil vom 4.6.1987 hat es die Klage in vollem Umfang abgewiesen und insoweit das Urteil des Landgerichts aufgehoben. Hiergegen richtet sich die Revision der Klägerin.

Aus zug aus den Gründen

Die zulässige Revision ist nicht begründet. (...)

1. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß nach dem festgestellten Sachverhalt als alleinige Anspruchsgrundlage für die von der Klägerin verlangte Entschädigung Art. 20 Abs. 1 Satz 1 des am 1.10.1973 in Kraft getretenen bayerischen Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG BY) vom 25.6.1973 (BayRS 2242-1-K) in der Fassung des Bayerischen Gesetzes über die entschädigungspflichtige Enteignung (EG BY) vom 11.11.1974 (BayRS 2141-1-I) in Betracht kommt. Nach dieser Vorschrift ist dem von einer Maßnahme im Vollzug des Denkmalschutzgesetzes Betroffenen Entschädigung in Geld zu gewähren, soweit der Maßnahme eine über den Rahmen der Sozialgebundenheit des Eigentums hinausgehende Wirkung zukommt. Wegen der Höhe der Entschädigung und des Festsetzungsverfahrens wird auf die Vorschriften des Bayerischen Gesetzes über die entschädigungspflichtige Enteignung verwiesen (Art. 20 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 2 DSchG BY; BayObLGZ 1987, 454/455 ff.; Eberl/Martin/Petzet Bayerisches Denkmalschutzgesetz 3. Aufl. Art. 20 Rn. 22, 29). (...)

Es ist nämlich aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht die Ablehnung des Bauvorhabens der Klägerin als Maßnahme im Vollzug des Denkmalschutzgesetzes angesehen hat.

a) Die Landeshauptstadt hat ihre Ablehnung des Bauvorhabens der Klägerin im Bescheid vom 16.8.1977 auf Gründe des Bauordnungsrechts gestützt, nämlich eine Verunstaltung des Orts- und Straßenbildes im Sinn von Art. 11 Abs. 2 BO BY 1974. Diesen Bescheid als einen Verwaltungsakt kann das Revisionsgericht auslegen und frei würdigen (Thomas/Putzo, ZPO, 15. Aufl., § 550 Anm. 2a bb). Zur Feststellung seines Inhalts ist die im öffentlichen Recht entsprechend anwendbare Vorschrift des § 133 BGB heranzuziehen (BGH NJW 1983, 1793, 1794; BayObLGZ 1988, 153, 164). Aus der Begründung des Bescheids ergibt sich, daß die Beurteilung des Bauvorhabens als verunstaltend auf Erwägungen des Ensembleschutzes beruht. Es wird nämlich das Ortsbild der A-Allee, deren Gebäude überwiegend um 1900 entstanden und im Landhausstil erbaut seien, als Teil der „Villenkolonie II“ hervorgehoben, das „durch eine lockere Bebauung kleinmaßstäblicher Struktur mit ausgesprochenem Landschaftscharakter geprägt“ sei. Die Bewertung des Bauvorhabens der Klägerin als eines wegen seines Volumens und des Steildachs „grob aufdringlichen“ Fremdkörpers entspricht der (im Tatbestand des verwaltungsgerichtlichen Urteils wiedergegebenen) Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege vom 2.3.1977. All dies läßt darauf schließen, daß die Landeshauptstadt das Merkmal der Verunstaltung im Sinne des Art. 11 Abs. 2 BO BY 1974 in einem Mißverhältnis zwischen der geplanten Bebauung und dem unter Denkmalschutz stehenden Ensemble ihrer Umgebung erblickt hat, und daß der im Bescheid vom 16.8.1977 genannte Verstoß gegen die Vorschrift des Art. 11 Abs. 2 BO BY im vorliegenden Fall sich deckt mit den gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes im Sinne von Art. 6 Abs. 2 und Abs. 3 DSchG BY, aus denen eine baurechtliche Genehmigung versagt werden kann.

b) Zu der im Vorbescheidsantrag der Klägerin unter Nr. 1 gestellten Frage nach dem Maß der baulichen Nutzung führt der Bescheid vom 16.8.1977 aus, unter der Voraussetzung, daß die beiden Einzelgrundstücke verschmolzen würden, entspräche es „dem nach der Staffel 9 maximal theoretisch errechenbaren Maß“. Dieses Nutzungsmaß könne jedoch mit dem vorgelegten Planentwurf nicht verwirklicht werden, weil dieser Planung „die vorstehenden Gründe“ entgegenstünden, also das als Verunstaltung gewertete Mißverhältnis des geplanten Baukörpers zu seiner Umgebung. Auch das Berufungsgericht geht ersichtlich davon aus, daß das Bauvorhaben der Klägerin nicht wegen Verstoßes gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften unzulässig war. Es hat die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BBauG beurteilt und hierzu ausgeführt, für das fragliche Gebiet sei die Baustaffel 9 der damals noch geltenden Staffelbauordnung maßgebend gewesen. Deren einschlägige Bestimmungen hätten die zulässige Bebauungstiefe nicht festgelegt. Während der Geltungsdauer der Staffelbauordnung habe sich mangels eines Bebauungsplans und sonstiger Festsetzungen aus § 34 BBauG ergeben, bis zu welcher Tiefe die Grundstücke der Klägerin hätten bebaut werden dürfen. Hier wären wiederum die Belange des Denkmalschutzes zum Tragen gekommen. Die Klägerin macht demgegenüber geltend, das Berufungsgericht habe verkannt, daß die Vorschriften der Staffelbauordnung einen übergeleiteten Bebauungsplan im Sinn von §§ 30, 173 Abs. 3 BBauG dargestellt hätten und daß ihr deshalb ein Rechtsanspruch auf Genehmigung ihres im Rahmen der maßgebenden Festsetzungen bleibenden Bauvorhabens zugestanden habe. Hierauf kann die Revision jedoch nicht gestützt werden. Die Gemeindeverordnung über die Bebauung der Landeshauptstadt vom 23.12.1959 (Staffelbauordnung) galt nur im Gebiet der Landeshauptstadt (§ 1 Abs. 1 StaffelbauO). Die Anwendung dieser Vorschriften durch das Berufungsgericht kann daher gemäß § 549 Abs. 1 ZPO vom Revisionsgericht nicht überprüft werden (Thomas/Putzo, § 549 Anm. 4a).

c) Die unter Nr. 3 des Vorbescheidsantrags gestellte Frage nach der Zulässigkeit des Hauseingangs im Untergeschoß im Zusammenhang mit einer Garagenrampe wird im Bescheid der Landeshauptstadt mit dem Hinweis verneint, die Abgrabung sei mit dem Straßenbild nicht vereinbar. Daß diese Bewertung von außerhalb des Ensembleschutzes liegenden Erwägungen bestimmt gewesen sein könnte, ist nicht ersichtlich. Sonstige Verstöße gegen Vorschriften des Bauplanungsrechts oder des Bauordnungsrechts sind weder im Bescheid der Landeshauptstadt vom 16.8.1977 noch im Widerspruchsbescheid der Regierung von Oberbayern erwähnt worden. Auch das Urteil des Verwaltungsgerichts hat solche nicht behandelt. Für das Revisionsverfahren ist deshalb zugunsten der Klägerin davon auszugehen, daß der beantragte Vorbescheid für eine Bebauung der Grundstücke mit einem Mehrfamilienhaus gemäß dem Antrag vom 4./16.11.1976 aus Gründen des Denkmalschutzes abgelehnt worden ist.

6. Das angefochtene Urteil nimmt an, ein Entschädigungsanspruch der Klägerin im Sinne von Art. 20 Abs. 1 Satz 1 DSchG BY könne nicht deswegen verneint werden, weil sie das mit dem Vorbescheidsantrag vom 4./16.11.1976 verfolgte Bauvorhaben aus eigenem Entschluß aufgegeben habe, nachdem sie am 12.12.1979 eine Baugenehmigung für die Errichtung von zwei Doppelhaushälften erhalten hatte. Dies läßt keinen Rechtsfehler erkennen.

a) Die Vorschrift des Art. 20 DSchG BY gilt sowohl für rechtmäßige als auch für rechtswidrige Eingriffe im Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (BayObLGZ 1987, 454, 457 m. w. N.). Die Klägerin kann sich auch dann auf diese Vorschrift stützen, wenn das von ihr geplante Bauvorhaben die unter Ensembleschutz stehende Umgebung in Wirklichkeit nicht beeinträchtigt hätte und deshalb die Versagung der beantragten Baugenehmigung rechtswidrig gewesen wäre. Wegen der umfassenden Entschädigungsregelung des bayerischen Denkmalschutzgesetzes durfte sich die Klägerin auf den Standpunkt stellen, die sie belastende Maßnahme sei wirksam und sie könne eine Entschädigung verlangen, ohne dies durch eine Fortsetzung des Verwaltungsstreitverfahrens bis zur Ausschöpfung aller Rechtsmittel endgültig zu klären (BayObLG aaO; vgl. für die im wesentlichen inhaltsgleiche Vorschrift des § 31 des rheinland-pfälzischen Denkmalschutz- und -pflegegesetzes auch BGHZ 99, 24, 29).

b) Der von einem enteignenden Eingriff Betroffene ist grundsätzlich verpflichtet, die Folgen des Eingriffs in zumutbarer Weise zu mindern (BGHZ 56, 57, 64 f.; BGH NJW 1983, 1663, 1664). Daraus kann sich auch die Verpflichtung ergeben, ein Vorhaben in eingeschränktem Umfang durchzuführen (BGHZ 92, 34, 49). Das Landesamt für Denkmalpflege hatte dem Tatbestand des verwaltungsgerichtlichen Urteils zufolge in seiner Stellungnahme vom 2.3.1977 zu der von der Klägerin beabsichtigten Bebauung ihrer Grundstücke ausgeführt, als einzige dem Ortsbild angemessene Lösung erscheine eine Auflösung in zwei Baukörper mit einer der umgebenden Bebauung angepaßten Dachform. Im Hinblick auf die der Klägerin obliegende Schadensminderungspflicht kann es ihr nicht angelastet werden, daß sie ihr Bauvorhaben auf das von den Denkmalschutzbehörden für zulässig erachtete Maß verkleinert hat.

7. Das Berufungsgericht hat einen Entschädigungsanspruch der Klägerin deswegen verneint, weil ein den Rahmen der Sozialbindung des Eigentums übersteigender Eingriff nicht vorliege. Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision bleiben ohne Erfolg.

a) Die auf Grund der Denkmalschutzgesetze getroffenen Maßnahmen haben 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 einen zur Entschädigung verpflichtenden enteignungsrechtlichen Tatbestand darstellt. Letzteres ist der Fall, wenn die Maßnahme als eine Beeinträchtigung der sich aus dem Eigentum ergebenden verfassungsmäßig geschützten Rechtsposition des Eigentümers zu werten ist, für die ihm auf Grund der in den Denkmalschutzgesetzen enthaltenen Entschädigungsvorschriften (hier des Art. 20 Abs. 1 DSchG BY) eine Entschädigung zu zahlen ist (BGHZ 72, 211, 216 und 90, 24, 29 sowie BGH NVwZ 1988, 963, 964). Zur Abgrenzung der Sozialbindung des Eigentums von Eingriffen mit enteignender Wirkung sind die Grundsätze heranzuziehen, welche die Rechtsprechung hinsichtlich der Begrenzung des Eigentums durch landschafts- und naturschützende Maßnahmen entwickelt hat (BGHZ 72, 211, 216 und 99, 24, 31 ff.). Diese besagen: Jedes Grundstück wird durch seine Lage und Beschaffenheit sowie seine Einbettung in die Landschaft und Natur, also seine „Situation“ geprägt. Darauf muß der Eigentümer bei der Ausübung seiner Befugnis im Hinblick auf die Sozialbindung des Eigentums Rücksicht nehmen. Daher lastet auf jedem Grundstück gleichsam eine aus seiner Situationsgebundenheit abzuleitende immanente Beschränkung der Rechte des Eigentümers, aus der sich Schranken seiner Nutzungs- und Verfügungsmacht, vor allem in bezug auf die Erfordernisse des Natur- und Denkmalschutzes, ergeben. Wie diese Grenzen im Einzelfall zu ziehen sind, ist jeweils auf Grund einer wertenden Beurteilung der Kollision zwischen den berührten Belangen des Allgemeinwohls und den betroffenen Eigentümerinteressen festzustellen. Eine situationsbedingte Belastung des Grundstücks kann angenommen werden, wenn ein - als Leitbild gedachter - vernünftiger und einsichtiger Eigentümer, der auch das Gemeinwohl nicht aus dem Auge verliert, von sich aus im Hinblick auf die Lage und die Umweltverhältnisse seines Geländes von bestimmten Formen der Nutzung absehen würde. Hierfür sind in der Regel die bisherige Nutzung und der Umstand von Bedeutung, ob die Benutzungsart in der Vergangenheit schon verwirklicht war. Allerdings ist nicht nur auf schon gezogene Nutzungen abzustellen. Vielmehr ist entscheidend, ob eine zulässige Nutzungsmöglichkeit, die sich nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks objektiv anbietet, untersagt oder wesentlich eingeschränkt worden ist (BGHZ 99, 24, 31 ff.; BGH, U. v. 23.6.1988 III ZR 8/87 m. w. N.).

b) Diese Grundsätze, die auch für das bayerische Denkmalschutzrecht gelten (BayObLGZ 1987, 454, 457), hat das Berufungsgericht zutreffend angewendet. Es hat allerdings den Umstand nicht gewürdigt, daß die Situation der Grundstücke nicht durch ein darauf errichtetes Bauwerk gekennzeichnet wird, dem die Eigenschaft eines Denkmals zukommt, sondern durch ihre Lage innerhalb eines Gebiets, das als Ensemble im Sinn von Art. 1 Abs. 3 DSchG BY in die Denkmalliste eingetragen ist. Dies unterscheidet den vorliegenden Fall von den bisher zu Fragen des Denkmalschutzes ergangenen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs, auf die sich das angefochtene Urteil stützt. Deren Gegenstand war jeweils ein Grundstück, auf dem ein nach den geltenden Denkmalschutzvorschriften schützenswertes Bauwerk errichtet war (BGHZ 72, 211 und 99, 24; eine solche Fallgestaltung liegt auch dem Urteil des BGH NVwZ 1988, 963 zugrunde), oder ein Grundstück, das im Erduntergrund wertvolle Bodenfunde aufwies (BGH, U. v. 23.6.1988 III ZR 8/87). Auch das zum bayerischen Denkmalschutzgesetz ergangene Urteil des Senats (BayObLGZ 1987, 454) hatte die Versagung einer Abbruchgenehmigung für ein auf einem Grundstück stehendes Gebäude zum Gegenstand. Anders als in jenen Fällen wurde die Situation der Grundstücke der Klägerin nicht dadurch geprägt, daß die vorhandene Bebauung unter Denkmalschutz gestellt war, sondern durch ihre Lage im Bereich eines geschützten Ensembles. Dies hat aber lediglich zur Folge, daß die von der Rechtsprechung zur Beschränkung des Eigentümers durch landschafts- und naturschützende Maßnahmen entwickelten Grundsätze unmittelbar heranzuziehen sind, ohne daß sie auf besondere denkmalschutzrechtliche Verhältnisse übertragen werden müssen. Die Situation eines Grundstücks im Ensemblebereich, das keine als Einzeldenkmal geschützte Bebauung aufweist, ist nämlich mit der Lage eines Grundstücks in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet vergleichbar (Leibholz/Lincke, Denkmalschutz und Eigentumsgarantie DVBl. 1975, 933, 939). Der Begriff „Ensemble“ beschreibt eine städtebauliche Situation, in der durch mehrere einzelne Gebäude, die nicht alle für sich Baudenkmäler sein müssen, eine Gesamtheit entstanden ist, die als Ganzes von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung ist. Entscheidend ist der optische Eindruck der Gesamtheit, also das ganzheitliche Erscheinungsbild. Der Schutzanspruch des Ensembles ist nicht geringer als der für die Einzeldenkmäler, er zielt aber stärker und vorrangig auf das Erscheinungsbild, das die Bedeutung vermittelt und

in seiner Anschaulichkeit zu bewahren ist (Gebeßler/Eberl, Schutz und Pflege von Baudenkmälern in der Bundesrepublik Deutschland, S. 280 ff.; Moench, NVwZ 1988, 304, 307; OVG RP DVBl. 1986, 189, 190). Das im Ensemblebereich gelegene Grundstück wird somit durch seine Einbettung in ein als geschichtliches Zeugnis erhaltenswürdiges Orts-, Platz- oder Straßenbild (Eberl/Martin/Petzet, Art. 1 Rn. 20) geprägt und damit in vergleichbarer Weise wie das im Natur- oder Landschaftsschutzgebiet gelegene Grundstück durch seine Einbettung in eine erhaltenswürdige Landschaft und Natur, aus der sich die situationsimmanente Beschränkung der Rechte des Eigentümers ableitet (Nüßgens/Boujong, Eigentum, Sozialbindung, Enteignung Rn. 198). Demnach ist das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler davon ausgegangen, daß die Situation der Grundstücke der Klägerin durch das Erscheinungsbild des umgebenden Ensemblebereichs geprägt wird und daß eine Nutzungsmöglichkeit nicht mehr als wirtschaftlich vernünftig anzusehen ist, wenn sie das erhaltenswerte Ortsbild auf Dauer beeinträchtigen würde (vgl. BGHZ 90, 4, 16 m. w. N. und BayObLGZ 1988, 93/101, jeweils zum Natur- und Landschaftsschutz; siehe auch Nüßgens/Boujong, Rn. 208, 219).

c) Das Berufungsgericht hat selbst einen Augenschein eingenommen und in verfahrensrechtlich einwandfreier Weise festgestellt, daß die bauliche Eigenart der „Villenkolonie II“ im Bereich der A-Allee bis heute in ihrer originalen Struktur mit ihren typischen Merkmalen bewahrt geblieben sei. Insbesondere sei das Straßenbild in der Umgebung der Grundstücke der Klägerin durch eine verhältnismäßig geringe Bebauung sowie großzügige Gartenflächen geprägt. Der von der Klägerin geplante Baukörper wäre auf Grund seines Volumens und seiner Masse in krassem Gegensatz dazu gestanden und hätte die vorhandene Bebauungsstruktur gesprengt. An diese Feststellungen ist das Revisionsgericht gebunden (§ 561 Abs. 2 ZPO). Sie tragen die Rechtsfolge, daß eine Entschädigung für die Ablehnung des geplanten Bauvorhabens zu versagen ist. Der Klägerin ist aus Gründen des Ensembleschutzes nicht jede Bebauung ihrer Grundstücke, sondern nur die höchstmögliche Ausschöpfung einer bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzung untersagt worden. Aus der verfassungsrechtlichen Garantie des Grundeigentums läßt sich aber kein Anspruch auf Einräumung derjenigen Nutzungsmöglichkeit herleiten, die dem Eigentümer den größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil verspricht (BVerfGE 58, 300, 345). Außerdem kann die Frage, ob eine vernünftigerweise in Betracht zu ziehende Nutzungsmöglichkeit vorliegt, nicht allein unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten beantwortet werden. Es ist auch zu prüfen, ob sich die noch nicht verwirklichte Nutzung nach der Verkehrsauffassung als angemessen anbietet (Nüßgens/Boujong, Rn. 208). Für den vorliegenden Fall stellt sich diese Frage um so eher, als die für das geschützte Ensemble charakteristische Baustruktur dem von ihr geprägten Ortsteil einen hohen Wohnwert verleiht und auch dieser durch eine dichtere Bebauung beeinträchtigt würde. Auch in Anbetracht dieses Umstands würde ein vernünftig denkender Eigentümer von sich aus von einer Bebauung absehen, die das erhaltenswerte Erscheinungsbild des umgebenden Ensembles zerstört hätte.