

- a) Der Eigentümer, der die aus seiner Sicht rechtswidrige Unterschutzstellung eines Gebäudes als Denkmal hinnimmt und von den sich ihm bietenden Möglichkeiten des Primärrechtsschutzes keinen Gebrauch macht, kann in einem nachfolgenden Zivilprozeß grundsätzlich keine Entschädigung nach dem richterrechtlichen Rechtsinstitut des enteignungsgleichen Eingriffs verlangen (Ergänzung zum Senatsurteil BGHZ 90, 17).**
- b) Der Entschädigungsanspruch gemäß § 22 Abs. 1 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes ist vor der Enteignungsbehörde geltend zu machen und gegebenenfalls im gerichtlichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch weiterzuverfolgen.**

Zum Sachverhalt

Die Klägerin war Eigentümerin einer um 1880 errichteten Gründerzeitvilla; sie beabsichtigte, die Villa abzureißen und die Grundstücke als Baufläche für Eigentumswohnungen zu verwenden. Für dieses Vorhaben stellte sie zuletzt im Juli 1980 einen Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids.

Am 15. 12. 1980 ordnete das Denkmalschutzamt der Beklagten die vorläufige Eintragung der Villa in die Denkmalliste an; sie bilde einen unentbehrlichen Bestandteil für die Silhouette Blankeneses. Am 25. 5. 1981 ordnete das Denkmalschutzamt die endgültige Unterschutzstellung des Bauwerks an. Daraufhin erhob die Klägerin Anfechtungsklage.

Noch bevor das Verwaltungsgericht entschieden hatte, erklärten die Parteien Ende 1983 die Hauptsache für erledigt. Die Klägerin hatte sich zwischenzeitlich zu einer baulichen Nutzung entschlossen, bei der die Villa erhalten blieb.

Die Klägerin begehrt eine Entschädigung dafür, daß die Beklagte die Villa unter Denkmalschutz stellte, um den geplanten Abriß des Gebäudes zu verhindern. Dadurch habe der Grundbesitz nicht in der geplanten, wirtschaftlich vernünftigen Weise bebaut werden können, was zu einer Einbuße von 1 443 550 DM geführt habe.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Berufung und Revision der Klägerin sind erfolglos geblieben.

Aus den Gründen

1. Wird die beantragte Genehmigung zum Abriß eines unter Denkmalschutz gestellten Gebäudes abgelehnt und wird dadurch eine wirtschaftlich zumutbare Nutzung des Gebäudes unmöglich oder wesentlich erschwert, so hat nach § 22 Abs. 1 HHDSchG der Betroffene Anspruch auf angemessene Entschädigung in Geld.

Diese Vorschrift findet nach Ansicht des Berufungsgerichts nur auf rechtmäßige Maßnahmen Anwendung. Diese Auslegung unterliegt nicht der Nachprüfung durch das Revisionsgericht.

2. Da die Klägerin ihr Begehren in erster Linie darauf stützt, die Maßnahmen des Denkmalschutzamtes vom 15. 12. 1980 und vom 25. 5. 1981 seien mangels einer Denkmaleigenschaft der Villa rechtswidrig gewesen, fehlt es für den Klageanspruch an einer gesetzlichen Grundlage. Es ist daher zu prüfen, ob der Klägerin nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen des enteignungsgleichen Eingriffs (zur Fortgeltung dieses Haftungsinstituts s. Senatsurteil vom 26. 1. 1984 III ZR 216/82 = BGHZ 90, 17) eine Entschädigung zusteht. Diese Frage ist indessen zu verneinen.

a) Wie der Senat - in Anlehnung an BVerfG 58, 300, 324 - in seinem Urteil vom 26. 1. 1984 (aaO) ausgeführt hat, steht dem von einem rechtswidrigen hoheitlichen Eingriff in seinem Eigentum Betroffenen nicht die freie Wahl derart zu, ob er den Eingriff mit den dafür vorgesehenen Rechtsmitteln abwehren oder ihn hinnehmen und statt dessen eine Entschädigung verlangen will. Vielmehr ist im Rahmen des enteignungsgleichen Eingriffs dem Betroffenen generell die aus dem Gedanken des § 254 BGB abzuleitende Pflicht aufzuerlegen, nach Bekanntgabe des Verwaltungsaktes zu prüfen, ob der darin enthaltene Eingriff in sein Eigentum rechtmäßig ist oder nicht. ...

Die Klägerin hätte das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht nicht für erledigt erklären dürfen, sondern - ungeachtet ihrer Baupläne - fortsetzen können und müssen. Daher ist es der Klägerin, die von der Möglichkeit, gegen die aus ihrer Sicht rechtswidrigen Verwaltungsakte Primärrechtsschutz in Anspruch zu nehmen, keinen Gebrauch gemacht hat, verwehrt, für die behauptete Verletzung ihres Eigentumsgrundrechts eine Entschädigung zu verlangen, die in dem hier einschlägigen Denkmalschutzgesetz nicht vorgesehen ist (vgl. u. a. Beschl. des BVerfG 3. Kammer des Ersten Senats vom 13. 11. 1987 1 BvR 739/87, S. 6 des Abdrucks).

Demnach kann die Klägerin ihr Entschädigungsbegehren nicht auf die Grundsätze des enteignungsgleichen Eingriffs stützen.

3. Für ein aus Gründen des Denkmalschutzes ausgesprochenes Abrißverbot - so will die Klägerin die Verfügungen vom 15. 12. 1980 und vom 25. 5. 1981 verstanden wissen - ist im Falle seiner Rechtmäßigkeit nach § 22 Abs. 1 HHDSchG eine angemessene Entschädigung zu leisten, wenn dadurch eine wirtschaftlich zumutbare Nutzung „des Denkmals oder seiner Umgebung“ unmöglich oder wesentlich erschwert wird. Die Voraussetzungen dieser Vorschrift hat das Berufungsgericht aus sachlichen Gründen verneint. Ob dieser Standpunkt zutrifft, kann vom Senat nicht nachgeprüft werden, denn insoweit fehlt es an einer Sachurteilsvoraussetzung für eine gerichtliche Entscheidung über den Entschädigungsanspruch.

Der Entschädigungsanspruch nach § 22 Abs. 1 HHDSchG - mag er sich nunmehr im Lichte der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE 58, 137, 150 ff.) als Ausgleichsregelung im Bereich von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG

und nicht als Enteignungsentschädigung i. S. von Art. 14 Abs. 3 GG darstellen - ist nach § 24 HHDSchG i. V. m. § 7 des Hamburgischen Enteignungsgesetzes zunächst bei der Enteignungsbehörde geltend zu machen.

Da im Streitfall ein Verfahren vor der Enteignungsbehörde noch nicht stattgefunden hat, fehlt es daher an einer Sachurteilsvoraussetzung (s. Senatsurteil vom 18. 12. 1975 III ZR 128/72 = LM Nr. 6 zu § 18 BBauG). Insoweit ist das Klagebegehren unzulässig. Eine Richtigstellung im Ausspruch des Berufungsurteils ist nicht veranlaßt, da die Klägerin sich nur hilfsweise auf § 22 Abs. 1 HHDSchG berufen hat. Ebensowenig besteht in dem von der Klägerin ausgewählten Verfahren für den Senat Veranlassung, zu der Auffassung des Berufungsgerichts Stellung zu nehmen, die Klägerin hätte, um sich einen Entschädigungsanspruch nach § 22 Abs. 1 HHDSchG zu sichern, die Eintragung der Villa in die Denkmalliste nach Eintritt der Rechtskraft der Unterschutzstellung als solcher abwarten müssen, um alsdann gemäß § 9 HHDSchG eine Entscheidung über die Abbruchgenehmigung herbeizuführen.

Anmerkung

Die äußerst komplizierten Rechtsfragen um die Entschädigungs- und Ausgleichsleistungen sind nach wie vor im Fluß. Gefestigt ist allein die Rechtsprechung zur Umdeutung der denkmalrechtlichen Anspruchsgrundlagen in den Ausgleichsanspruch unter Ausschluß der Enteignung. Folgeprobleme sind u. a. Fragen des Rechtsweges (den BGH und BVerwG für sich in Anspruch nehmen), der Vorverfahren, des Primärrechtsschutzes. Eingehend Eberl/Martin/Petzet, BayDSchG, 5. Auflage 1997, zu Art. 20 DSchG (unter anderem auch zur geringen Erfolgsaussicht von Entschädigungsklagen). *(Martin)*