

Die Erhaltung historischer Bauwerke ist sicherlich zunächst eine Frage des persönlichen Engagements und der Liebe zum jeweiligen Objekt. Als unbestritten darf jedoch auch gelten, daß die Erhaltung in erheblichem Maße von der finanziellen Leistungsfähigkeit der jeweiligen Gebäudeeigentümer abhängig ist. Bei den pecuniären Problemen aber besteht ein enger Zusammenhang zwischen dem, was zur Erhaltung aufgewandt werden kann, und der jeweiligen Nutzungsmöglichkeit. Letztlich ist es jedoch gerade die sinnvolle und ertragreiche Nutzung historischer Bauwerke, die häufig große Schwierigkeiten bereitet. Aus diesem Grund verdient die jüngste Entscheidung des Bundesgerichtshofs (Az.: III ZR 161/76)\* besondere Aufmerksamkeit.

### Das Problem der richtigen Nutzung

Insbesondere Burgen- und Schloßanlagen sinnvoll und doch ertragreich zu nutzen, ist sehr oft nicht möglich. Die Gebäude sind häufig für die eine Nutzungsart zu groß, für die andere zu klein. Aber auch die geographische Lage schließt manche Nutzungsmöglichkeit aus. Findet sich dennoch eine Nutzungsart, bedeutet dies noch nicht, daß sie auch sinnvoll und ertragreich ist. Sicher, es gibt Fälle, in denen eine sinnvolle und zugleich auch ertragreiche Objektnutzung gefunden wurde. Um diese geht es aber hier nicht, denn sie beinhalten kein unlösbares und spezifisches Nutzungsproblem. Der Bestand dieser Objekte ist gut und langfristig gesichert. Die dringend zu lösenden Schwierigkeiten entstehen vielmehr gerade da, wo eine erträgliche Kosten — Nutzenrelation einfach nicht gelingen will. Hier sind drei Varianten denkbar.

1. Die Nutzung ist zwar sinnvoll, aber nicht ertragreich.
2. Die Nutzung ist zwar nicht sinnvoll, dafür aber sehr ertragreich.
3. Die Nutzung ist weder sinnvoll noch ertragreich.

Gemeinsam ist allen drei Fallgruppen letztlich der Erfolg. Er besteht nämlich in der Regel darin, daß die Gebäude verkommen und verfallen. Immer also ein sicherer Weg zur Zerstörung erhaltenswerter Kulturdenkmäler. Der einzige Unterschied besteht nur darin, daß die Zeitspanne bis zur endgültigen Vernichtung des Gebäudes bei dem jeweiligen Weg unterschiedlich lang ist.

Bis heute gibt es hiergegen kaum ein wirksames Mittel. Die Denkmalsschutzgesetze verhindern zwar sofortigen Abriß eines Baudenkmals, den langsamen Verfall aber halten sie nicht auf. Denn zum einen beinhalten die Gesetze hiergegen kaum wirksame Rechtsvorschriften, zum anderen werden die wenigen vorhandenen rechtlichen Möglichkeiten von den Behörden kaum angewandt. Wohl nicht zuletzt deshalb, weil diese nicht ganz zu Unrecht befürchten, sich oder den Staat finanziellen Ansprüchen auszusetzen.

Eine insgesamt trostlose Situation für die Freunde historischer Gebäude, bei der die Entscheidung des Bundesgerichtshofs möglicherweise eine nicht unerhebliche Besserung verspricht.

### Das Urteil des BGH vom 8. 6. 1978

Erstmals hatte sich der 3. Senat des BGH mit der Enteignung durch ein Denkmalsschutzgesetz — hier das Baden-Württembergische — zu befassen und es ist bemerkenswert, daß diese höchstrichterliche Entscheidung nicht nur allgemeine Ausführungen zur Enteignung (Art. 14 GG) bzw. zu § 24 DSchG und zum konkreten Sachverhalt enthält, sondern auch in anerkannter Weise zur sinnvollen Nutzung denkmalgeschützter Gebäude Stellung nimmt.

Bei dem vom Senat zu entscheidenden Sachverhalt ging es darum, daß die Eigentumsgemeinschaft eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes, nachdem ihr eine Abrißgenehmigung für eben dieses Bauwerk von der zuständigen Behörde versagt wor-

den war, vom Land Baden-Württemberg Entschädigung verlangte. Das Landgericht sowie das Oberlandesgericht versagten die Entschädigung. Der Bundesgerichtshof hob das Urteil des Oberlandesgerichts auf. Soweit der Vollständigkeit halber zum Hintergrund und zum Ergebnis des Urteils.

Weit wichtiger als der Sachverhalt und das Ergebnis ist die Begründung des Urteils und hier insbesondere die Ausführung zur Nutzung.

Zunächst stellt der Senat fest, daß Maßnahmen des Denkmalschutzes dann nicht mehr mit der Sozialbindung des Eigentums zu rechtfertigen, also entschädigungspflichtig sind, wenn dadurch eine Veräußerung des Besitzes unmöglich gemacht wird. Eine Unmöglichkeit liegt nach Ansicht des Gerichts bereits dann vor, wenn ein Eigentümer sein Anwesen veräußern will, um sich von den ungewöhnlich hohen Bewirtschaftungskosten zu befreien und dabei für den un bebauten Grund nur etwa zwei Drittel des Verkehrswertes erhält, das geschützte Gebäude sogar ohne Entgelt abgeben muß.

Weiterhin ist nach Auffassung des Senats Entschädigung zu gewähren, wenn der Eigentümer sein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude nicht mehr sinnvoll nutzen kann. Für eine nicht mehr sinnvolle Nutzung — hier ist Entschädigung zu gewähren — führt das Gericht zwei Beispiele an. Zum einen Gebäude, die nur noch „Denkmal“ sind und keiner sinnvollen Nutzung mehr zugeführt werden können. Zum anderen Gebäude, deren zulässige Nutzung durch anhaltende und übermäßige Bewirtschaftungskosten ausgeschlossen wird. Dabei sind als übermäßige Bewirtschaftungskosten die Erhaltungskosten anzusehen, die wegen ihres besonderen Umfangs in einem ständigen Mißverhältnis zum realisierbaren Nutzwert stehen. Der Eigentümer eines geschützten Bauwerkes muß sich in diesem Rahmen jedoch die seitens des Staates und der Kommunen gewährten Zuschüsse anrechnen lassen. Bei der Unterstützungsfreudigkeit der öffentlichen Hand dürften die Zuschüsse in der Regel, wenn überhaupt gezahlt, äußerst gering sein. Damit bestätigt der Bundesgerichtshof eine bereits 1977 vom VGH Mannheim (Az.: III 2006/76) geäußerte Meinung, der zu entnehmen ist, daß der Staat dem Eigentümer historischer Bauwerke die Pflicht zu deren Erhaltung nur dann aufbürden kann, wenn diese entweder nicht sehr hoch ist, oder er ihn dafür entschädigt.

### Resümee

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs gibt damit allen jenen Eigentümern von Baudenkmalern einen berechtigten Anlaß zur Hoffnung auf finanzielle Hilfe, die ihre Gebäude zwar sinnvoll, aber unrentabel nutzen, aber auch jenen, die weder eine sinnvolle, noch eine rentable Nutzung für ihre unter Denkmalschutz stehenden Anwesen finden konnten. Damit trägt das Gericht allen oben aufgeführten Problemfällen Rechnung, mit Ausnahme jener, bei denen aus Profitsucht historische Gebäude zweckentfremdet werden. Daß nicht auch hier eine finanzielle Entschädigung verlangt werden kann, bedarf keiner weiteren Ausführung.

Diese höchstrichterliche Entscheidung ermöglicht letztlich den Eigentümern von Baudenkmalen nicht nur die Möglichkeit einen angemessenen Ausgleich für ihre Erhaltungsaufwendungen zu erreichen, sondern stärkt darüberhinaus ihre Rechtsposition erheblich. Denn sie müssen hier nicht als Bittsteller bei Behörden auftreten, sondern können vor Gericht fordern, was ihnen zusteht.

*Rechtsanwalt K.-H. Ungelenk, Frankfurt*

\* Die Entscheidung wurde auszugsweise abgedruckt in NJW 1979, S. 210 ff.