



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 196/12

Verkündet am:
6. Juni 2013
B o t t
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 839 Cb; DSchG BW § 2

Die unterbliebene Beachtung der Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg für die Erfassung von Kulturdenkmalen in einer Liste (VwV-Kulturdenkmallisten; Fassung: 2. Juli 1993) mit der darin vorgesehenen Unterrichtung der Eigentümer der betroffenen Objekte begründet mangels Verletzung drittbezogener Amtspflichten keine Amtshaftungsansprüche späterer Erwerber gegen die Träger der Denkmalschutzbehörden.

BGH, Urteil vom 6. Juni 2013 - III ZR 196/12 - OLG Karlsruhe

LG Karlsruhe

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Juni 2013 durch den Vizepräsidenten Schlick und die Richter Dr. Herrmann, Hucke, Seiters und Tombrink

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 15. Mai 2012 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsrechtszugs zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

- 1 Die Klägerin nimmt die erstbeklagte Stadt und das zweitbeklagte Land aus eigenem und aus abgetretenem Recht ihres Ehemanns aus dem Gesichtspunkt der Amtshaftung als Gesamtschuldner auf Schadensersatz in Anspruch.

- 2 Aufgrund notariellen Kaufvertrags vom 18. Mai 2001 erwarben die Klägerin und ihr Ehemann das Hausgrundstück D. straße 18 in K. -D. -
. In dem Kaufvertrag war ein Ausschluss der Haftung der Verkäufer für unbekannte Rechtsmängel und für offene oder verdeckte Sachmängel vereinbart. Nicht erwähnt wurde, dass es sich bei dem auf diesem Grundstück stehenden

Haus um ein Kulturdenkmal im Sinne von § 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg handelt.

3 Nachdem die Klägerin und ihr Ehemann mit Umbaumaßnahmen am Dachgeschoss begonnen hatten, verfügte das Bauordnungsamt der Beklagten zu 1 am 4. Juli 2001 unter Hinweis auf die Denkmaleigenschaft des Gebäudes die sofortige Einstellung der Bauarbeiten. Auf den hiernach gestellten Antrag der Klägerin und ihres Ehemanns wurde die Baugenehmigung mit Bescheid vom 3. August 2001 unter Auflagen erteilt. Im Januar 2009 entschieden sich die Klägerin und ihr Ehemann dafür, erneut Baumaßnahmen durchzuführen, und wandten sich wegen der Abstimmung dieser Arbeiten an das Landesdenkmalamt. Nachdem sie von der Beklagten zu 1 (untere Denkmalschutzbehörde) auf die Genehmigungsbedürftigkeit der geplanten Arbeiten und auf eine mögliche Versagung der Genehmigung oder einer Erteilung nur unter Auflagen hingewiesen worden waren, prüften die Klägerin und ihr Ehemann die Hintergründe der Denkmaleigenschaft des Hauses; sie erhielten die Mitteilung, dass eine entsprechende Feststellung im Jahre 1996 erfolgt sei.

4 Die Klägerin hat behauptet, bis zum Bescheid vom 4. Juli 2001 hätten weder sie und ihr Ehemann noch die Verkäufer (früheren Eigentümer) des Grundstücks von der Denkmaleigenschaft des Hauses Kenntnis gehabt. Sie hat geltend gemacht, die Denkmalschutzbehörden beider Beklagten hätten es pflichtwidrig - nämlich entgegen den Vorgaben in der Verwaltungsvorschrift für die Erfassung von Kulturdenkmalen in einer Liste vom 2. Juli 1993 - verabsäumt, die früheren Eigentümer des Anwesens von der Feststellung der Denkmaleigenschaft zu unterrichten und das Objekt in die Kulturdenkmalliste aufzunehmen. Wäre dies geschehen, so hätten sie, die Klägerin, und ihr Ehemann vor dem Erwerb des Grundstücks von der Denkmaleigenschaft des Gebäudes

erfahren und vom Kauf Abstand genommen oder einen niedrigeren Kaufpreis ausgehandelt.

5 Die Beklagten haben entgegnet, es liege weder die Verletzung einer drittbezogenen Amtspflicht noch ein kausaler Schaden vor. Etwaige Amtshaftungsansprüche seien im Übrigen verjährt oder verwirkt.

6 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die hiergegen eingelegte Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren auf Feststellung der Schadensersatzpflicht der Beklagten weiter.

Entscheidungsgründe

7 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

8 Das Berufungsgericht hat die (Feststellungs-)Klage mangels Verletzung einer drittbezogenen Amtspflicht als unbegründet angesehen.

9 Die Nichteintragung in der Kulturdenkmalliste sei für sich genommen unerheblich, weil es insoweit jedenfalls an dem notwendigen Vorbringen der Klägerin zur Kausalität zwischen der Pflichtverletzung und dem geltend gemachten Schaden fehle. So habe sie nicht vorgetragen, dass sie, ihr Ehemann oder die Voreigentümer die Denkmalliste eingesehen hätten und aufgrund der fehlenden

Eintragung davon ausgegangen seien, dass das Kaufobjekt als Denkmal bisher nicht erfasst sei.

- 10 Eine Amtspflichtverletzung könne zwar darin liegen, dass die Beklagte zu 1 die Voreigentümer des Grundstücks nicht davon unterrichtet habe, dass das Gebäude 1996 als Denkmal erkannt worden sei. Diese Pflicht bestehe jedoch nicht gegenüber künftigen Grundstückserwerbern. Der Schutzzweck der Regelungen in der Verwaltungsvorschrift für die Erfassung von Kulturdenkmälern in einer Liste liege in der Wahrung des Denkmalschutzes. Der Eigentümer solle die Denkmaleigenschaft des betroffenen Objekts erfahren um sicherzustellen, dass keine dem Denkmalschutz zuwiderlaufenden Veränderungen vorgenommen würden. Nicht beabsichtigt sei hingegen, Kaufinteressenten die eigenverantwortliche Prüfung abzunehmen, ob die im Denkmalschutzgesetz genannten Voraussetzungen eines Denkmals gegeben seien und deshalb das Risiko bestehe, dass es künftig durch behördliche Verfügungen zu Einschränkungen in der Nutzung oder Veränderung des Objekts kommen könne. Kaufinteressenten seien nicht schutzlos gestellt, sondern könnten die zuständige Behörde vorab um Auskunft bitten, ob aus deren Sicht die Voraussetzungen eines Kulturdenkmals vorlägen. Darüber hinaus könnten sie einen Kaufvertrag auszuhandeln versuchen, der dem Verkäufer eine diesbezügliche Einstandspflicht übertrage. Es würde zur Uferlosigkeit der Haftung führen, würde man annehmen, dass staatliche Stellen gegenüber möglichen Grundstückserwerbern die Pflicht treffe, diese über Erkenntnisse zu unterrichten, die auf den Wert des Grundstücks Einfluss oder Mehraufwendungen zur Folge haben könnten.

II.

- 11 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung stand.
- 12 1. Die Auffassung des Berufungsgerichts, dass die Nichteintragung in der Kulturdenkmalliste für sich genommen unerheblich sei, weil es insoweit jedenfalls an dem notwendigen Vortrag der Klägerin zur Kausalität zwischen der Pflichtverletzung und dem geltend gemachten Schaden fehle, wird von der Revision hingenommen und begegnet revisionsrechtlich keinen Bedenken.
- 13 2. Ohne Erfolg wendet sich die Revision gegen die Ansicht des Berufungsgerichts, das Unterbleiben der Benachrichtigung der damaligen Eigentümer von der Feststellung der Denkmaleigenschaft des Gebäudes im Jahre 1996 habe keine gegenüber späteren Erwerbem des Objekts bestehenden Amtspflichten verletzt.
- 14 a) Ob eine Amtspflicht gegenüber einem geschädigten Dritten besteht, bestimmt sich danach, ob die Amtspflicht - wenn auch nicht notwendig allein, so doch gegebenenfalls neben der Erfüllung allgemeiner Interessen und öffentlicher Zwecke auch - den Sinn hat, gerade sein Interesse wahrzunehmen. Aus den die Amtspflicht begründenden und sie umreißenen Bestimmungen sowie aus der besonderen Natur des Amtsgeschäfts muss sich ergeben, dass der Geschädigte zu dem Personenkreis zählt, dessen Belange nach dem Zweck und der rechtlichen Bestimmung des Amtsgeschäfts geschützt und gefördert werden sollen; darüber hinaus kommt es darauf an, ob in qualifizierter und zugleich individualisierbarer Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist. Es muss mithin eine besondere Beziehung zwischen der verletzen Amtspflicht und dem geschädigten

Dritten bestehen. Hierfür ist die unmittelbare Beteiligung am Amtsgeschäft freilich ebenso wenig notwendige Voraussetzung wie ein Rechtsanspruch des Betroffenen auf die streitgegenständliche Amtshandlung. Andererseits genügt es nicht allein, dass sich die Verletzung der Amtspflicht für den Geschädigten nachteilig ausgewirkt hat. Da im Übrigen eine Person, der gegenüber eine Amtspflicht zu erfüllen ist, nicht in allen ihren Belangen immer als Dritter anzusehen sein muss, ist jeweils zu prüfen, ob gerade das im Einzelfall berührte Interesse nach dem Zweck und der rechtlichen Bestimmung des Amtsgeschäfts geschützt sein soll (ständige Senatsrechtsprechung, vgl. Urteile vom 11. Juli 1955 - III ZR 178/53, BGHZ 18, 110, 113; vom 12. Juni 1986 - III ZR 146/85, NJW 1987, 585, 586; vom 26. Oktober 1989 - III ZR 147/88, BGHZ 109, 163, 167 f; vom 6. Mai 1993 - III ZR 2/92, BGHZ 122, 317, 320 f; vom 13. Oktober 2011 - III ZR 126/10, BGHZ 191, 173, 179 Rn. 14 mwN und vom 8. November 2012 - III ZR 151/12, NJW 2013, 604, 605 Rn. 15 mwN, zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen).

15 b) Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht beachtet und zutreffend angewendet.

16 aa) Gemäß § 2 des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) stehen "einfache" Kulturdenkmale kraft Gesetzes unter Denkmalschutz, ohne dass es hierzu noch der Aufnahme in eine Denkmalliste oder einer entsprechenden Erklärung der Denkmalschutzbehörde bedarf ("ipso-iure"-Prinzip; vgl. etwa VGH Mannheim, NVwZ 1983, 100; NVwZ 1986, 240, 241; VG Sigmaringen, Urteil vom 13. September 2007 - 6 K 1919/06, juris Rn. 34 mwN); bei Kulturdenkmalen von besonderer Bedeutung besteht allerdings die - hier nicht interessierende - Besonderheit, dass diese herausragenden Denkmale den über den allgemeinen Schutz von Kulturdenkmalen (vgl. § 8 DSchG) hin-

ausgehenden zusätzlichen Schutz nur dann genießen, wenn sie in das Denkmalsbuch eingetragen sind (siehe §§ 12, 15 DSchG). Da es sich beim Vollzug des Denkmalschutzgesetzes als notwendig herausgestellt hatte, über die für Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung (§ 12 DSchG) vorgesehene Eintragung in das Denkmalsbuch hinaus alle Kulturdenkmale im Sinne von § 2 DSchG aufzulisten, wurde in Baden-Württemberg durch Erlass von Verwaltungsvorschriften die Erfassung von Kulturdenkmälern in einer Liste (Kulturdenkmallisten) vorgeschrieben. Nach den Bestimmungen der - vorliegend noch maßgeblichen - Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums für die Erfassung von Kulturdenkmälern in einer Liste vom 2. Juli 1993 (VI-2555.1-0/1, GABl. S.966; im Folgenden: VwV; mit dieser VwV wurde die gleichlautende VwV des Innenministeriums vom 28. Dezember 1983 - V 7452/15 - GABl. 1984, 36 neu erlassen; siehe auch die nachfolgende VwV-Kulturdenkmalliste vom 20. Juni 2001 - 6-2555.1-0/4, GABl. S. 802) wird dieser Liste ausdrücklich nur "deklaratorische Bedeutung" zugemessen (Nr. 0.2.1 VwV). Sie dient der Verdeutlichung der Denkmaleigenschaft zur Information der Eigentümer, zur Schaffung von Planungsunterlagen jeglicher Art und zur Rationalisierung der Arbeit der Denkmalschutzbehörden (Nr. 0.1.2 VwV). Die Kulturdenkmalliste wird für jede Gemeinde gesondert angelegt (Nr. 2.1.1 VwV). Im Gefolge der Vorerfassung der Kulturdenkmale durch die Gemeinden ist die Erstellung eines Listenentwurfs durch das Landesdenkmalamt und die Anhörung des Eigentümers durch die untere Denkmalschutzbehörde vorgesehen (s. Nr. 3.1, 3.2, 3.3 und 3.5 VwV). Über die Aufnahme eines Gegenstands in die endgültige Liste ist der Eigentümer von der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich zu benachrichtigen (s. Nr. 3.8 und 4.1 VwV).

- 17 bb) Das Berufungsgericht hat den Zweck der Eintragungen in die Denkmalliste und der damit verbundenen Benachrichtigung der Eigentümer zu Recht

vornehmlich darin gesehen, einen wirksamen Denkmalschutz zu gewährleisten. Die zuständigen Behörden und die betroffenen Eigentümer sollen auf diese Weise verdeutlicht bekommen, dass es sich bei den erfassten Objekten um Kulturdenkmale handelt, die in Bezug auf ihre Erhaltung und die an ihnen durchzuführenden baulichen Maßnahmen in besonderer Weise Augenmerk und Schutz erfordern. Ob die Regelungen der Verwaltungsvorschrift für die Erfassung von Kulturdenkmalen in einer Liste - denen im Hinblick auf die Selbstbindung der Verwaltung die gleiche drittschützende Wirkung wie der Erlass eines formellen Gesetzes zukommen kann (vgl. Senatsurteil vom 22. Mai 1984 - III ZR 18/83, NJW 1984, 2216, 2218 mwN) - sonach überhaupt eine drittschützende Bedeutung haben und insbesondere auch Belange der Eigentümer wahren sollen, bedarf hier keiner abschließenden Entscheidung. Denn jedenfalls fallen spätere Kaufinteressenten, wie das Berufungsgericht zutreffend dargelegt hat, nicht in den Schutzbereich dieser Bestimmungen.

- 18 Die Eintragungen in der Kulturdenkmalliste haben, wie ausgeführt, nur eine deklaratorische und verdeutlichende Funktion und begründen insbesondere keinen öffentlichen Glauben daran, dass (nur) die darin erfassten Objekte die Denkmaleigenschaft besitzen; maßgeblich hierfür ist allein das Vorliegen der in § 2 Abs. 1 DSchG beschriebenen Voraussetzungen ("ipso-iure"-Prinzip). Dies bringt es mit sich, dass stets mit der Möglichkeit gerechnet werden muss, dass Objekte im Rechtssinne Denkmale und gleichwohl in der Liste nicht aufgeführt sind oder dass in der Liste erwähnten Objekten die Denkmaleigenschaft fehlt. Dementsprechend vermögen die Listeneintragungen für sich allein genommen grundsätzlich keinen Vertrauensschutz für Dritte zu begründen. Die Listeneintragungen und die im Verlauf des Eintragungsverfahrens (Vorefassungsliste, Listenentwurf, Aufnahme in die Liste; vgl. im Einzelnen Nr. 3 und 4.1 VwV) vorzunehmenden Anhörungen und Benachrichtigungen der Objekteigentümer die-

nen mithin nicht dem Interesse späterer Erwerber. Diese müssen in eigener Verantwortung überprüfen, ob die in § 2 Abs. 1 DSchG genannten Voraussetzungen vorliegen und hiernach das Risiko besteht, dass es künftig durch behördliche Verfügungen zu Einschränkungen in der Nutzung oder Veränderung des Objekts kommen könnte (vgl. zum fehlenden Schutz der Belange späterer Erwerber des Kraftfahrzeugs bei Bescheinigungen nach § 21 StVZO: Senat, Urteil vom 11. Juli 1955 aaO S. 114 ff, 116 f und Beschluss vom 30. September 2004 - III ZR 194/04, NJW 2004, 3484 mwN).

19 Wollte man spätere Erwerber als einbezogene Dritte ansehen, so würde dies den Erfordernissen der Individualisierbarkeit und Abgrenzbarkeit des Kreises der geschützten Personen widersprechen und, wie das Berufungsgericht mit Recht ausgeführt hat, zu einer uferlosen Ausweitung der Amtshaftung führen. Denn der Kreis von Personen, die künftig am Wert des betroffenen Grundstücks und den diesen beeinflussenden Faktoren interessiert sein könnten, ist von vornherein nicht absehbar. Hierzu zählen nicht nur künftige Erwerbsinteressenten, sondern, worauf die Revisionserwiderung der Beklagten zu 1 zutreffend hinweist, etwa auch Kreditgeber und (weitere) Grundpfandgläubiger.

20 Solche Personen haben, wenn sie über das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 2 Abs. 1 DSchG im Einzelfall im Zweifel sind und ihnen die Antwort der Eigentümer auf entsprechende Nachfragen ungenügend erscheint, die Möglichkeit, die zuständige Denkmalschutzbehörde vorab um Auskunft bitten, ob aus deren Sicht die Voraussetzungen eines Kulturdenkmals vorliegen. Werden hierauf Auskünfte erteilt, so müssen diese zur Vermeidung von Amtshaftungsfolgen vollständig, richtig und unmissverständlich sein, so dass der Empfänger der Auskunft entsprechend disponieren kann (vgl. hierzu allgemein Senatsurteil vom 8. November 2012 aaO S. 607 Rn. 25 mwN; zum Fall der Haf-

tung für eine Auskunft über die Denkmaleigenschaft eines Kaufobjekts s. Thüringer OLG, Urteil vom 1. Juli 2009 - 4 U 588/08, juris).

- 21 cc) Da bereits den Anhörungs- und Benachrichtigungspflichten, die der beklagten Stadt als der unteren Denkmalschutzbehörde unmittelbar gegenüber den Eigentümern obliegen, keine drittschützende Wirkung im Verhältnis zu späteren Erwerbem zukommen, haben haftungsbegründende Amtspflichtverletzungen der im Rahmen des Listeneintragungsverfahrens weiter tätig werdenden Behörden des beklagten Landes (Regierungspräsidium als höhere Denkmalschutzbehörde; Landesdenkmalamt) gegenüber diesem Personenkreis erst recht auszuscheiden.

Schlick

Herrmann

Hucke

Seiters

Tombrink

Vorinstanzen:

LG Karlsruhe, Entscheidung vom 15.11.2011 - 2 O 166/11 -

OLG Karlsruhe, Entscheidung vom 15.05.2012 - 12 U 188/11 -