

23. 1. Zum Begriff des „Wohngebäudes“ und des „Ausgangs“ nach einer noch nicht für den öffentlichen Verkehr und den Ausbau fertig hergestellten Straße im Sinne des preussischen Fluchlinienrechts.

2. Gehören die „baupolizeilichen Bestimmungen des Orts“, die für die Fertigstellung von Straßen maßgebend sind, zu den Vorschriften, auf deren Verletzung die Revision gestützt werden kann?

Preuß. Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 (GS. S. 561) in der Fassung von Art. 1 des preuß. Wohnungsgesetzes vom 28. März 1918 (GS. S. 23) — FLG. — § 12. ZPO. §§ 549, 550.

VII. Zivilsenat. Ur. v. 24. Januar 1936 i. S. Stadtgemeinde U. (Bekl.) w. Firma B. & Co. (Kl.). VII 174/35.

I. Landgericht Aachen.

II. Oberlandesgericht Köln.

Auf dem Grundstück Züllicherstraße-Ecke (geplante) Lombardeustraße in U., auf dem seit 50 Jahren eine andere Fabrik gestanden hatte, errichtete die Klägerin im Jahre 1928 einen Fabrikneubau mit zwei Pförtnerwohnungen. Die verklagte Stadtgemeinde hatte zunächst die Erlaubnis zur Errichtung des Neubaus gemäß § 1 ihrer Ortsstatute vom 7. November 1876, ergangen auf Grund der §§ 12 und 15 FLG., versagt. Jener § 1 lautet:

An Straßen und Straßenteilen, welche noch nicht für den öffentlichen Verkehr und den Umbau fertiggestellt, namentlich noch nicht der bestimmten Höhenlage entsprechend geebnet, gepflastert, mit Entwässerungs- und Kanalanlagen, sowie mit Bürgersteigen versehen sind, dürfen Wohngebäude, welche nach diesen Straßen einen Ausgang haben, nicht errichtet werden.

Ausnahmen hiervon können nur vom Gemeindevorstand im Einverständnis mit der Stadtverordnetenversammlung, welche zugleich die näheren Bedingungen festsetzt, gestattet werden. Später war aber die Bauerlaubnis erteilt worden, nachdem sich die Klägerin verpflichtet hatte, die Ausbautkosten für die anliegenden Straßenteile zu tragen. Nach dieser Abmachung zahlte die Klägerin an die Beklagte 37726,50 RM., wovon ihr 4959,73 RM. zurückvergütet worden sind. Ferner übertrug sie der Beklagten in Anrechnung auf die Baukosten ein ihr gehöriges Gebäude, das in die Straßenfluchtlinie der Züllicher- und der Lombardeustraße fiel, zu Eigentum, wofür ein Betrag von 26578 RM. eingeseht wurde.

Die Klägerin macht geltend, ihre Leistungen an die Beklagte seien ohne Rechtsgrund bewirkt worden. Denn diese sei nicht befugt gewesen, ihr die Bauerlaubnis zu versagen. Einmal sei das Bauperbot in § 1 der Ortsatzung vom 7. November 1876 ungültig, weil ihm die erforderliche Bestimmtheit fehle, auch deshalb, weil es insofern über den durch § 12 F.L.G. gezogenen Rahmen hinausgehe, als es keinen Hinweis auf baupolizeiliche Bestimmungen enthalte. Abgesehen davon hätten aber auch die Voraussetzungen jenes Bauperbots nicht vorgelegen. Der von der Klägerin errichtete Neubau sei kein Wohngebäude im Sinne des § 12 F.L.G. und des § 1 der Ortsatzung gewesen. Weiter sei die Zülcherstraße mit dem hier in Frage kommenden Straßenteil — abgegrenzt durch die Thomashoffstraße und den Reichsbahnhof U.-Nord — nicht mehr unter jene Vorschriften gefallen, sondern schon längst gemäß den maßgeblichen baupolizeilichen Bestimmungen fertig, sogar schon zur Zeit des Inkrafttretens der Ortsatzung als städtische Ortsstraße vorhanden, also eine sog. „historische Straße“ gewesen, auf die jene nicht anwendbar sei. Soweit aber der Neubau an der Lombardenstraße liege, habe ein Bauperbot nicht ausgesprochen werden können, weil diese Straße nur „projektiert“ sei und weil der Neubau keinen Ausgang nach dieser Straße besitze.

Die Klägerin hat mit der im April 1933 erhobenen Klage von ihrer Rückforderung zunächst einen Teilbetrag von 20000 RM. nebst Zinsen geltend gemacht.

Die Beklagte hat den erhobenen Bereicherungsanspruch bestritten, weil die Voraussetzungen dafür fehlten; er sei auch deshalb unbegründet, weil die Klägerin nach § 15 F.L.G. zu den geleisteten Zahlungen verpflichtet und ihr am 21. September 1934 ein entsprechender Veranlagungsbescheid über 21743,22 RM. zugestellt worden sei.

Das Landgericht hat die Beklagte antragsgemäß verurteilt.

Im Berufungsverfahren hat die Beklagte noch vorgebracht, auf Grund des vollstreckbaren Veranlagungsbescheides vom 21. September 1934 über 21743,22 RM. stehe ihr notfalls ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber der Klageforderung zu. Hilfsweise hat sie die veranlagte Gegenforderung zur Aufrechnung gestellt. Die Klägerin hat gegenüber der Aufrechnung darauf hingewiesen, daß wegen der aufgerechneten Forderung ein Verwaltungsverfahren

Schweben, mit dem Hinzufügen, sie erkenne die Aufrechnung nur mit Rücksicht auf die aus § 75 des preuß. Kommunalabgabengesetzes vom 14. Juli 1893 (G.S. S. 152) folgende Zahlungsverpflichtung an. Sie hat demgemäß beantragt, die Berufung der Beklagten zurückzuweisen und „festzustellen, daß der Klagenanspruch an sich begründet, aber durch die von der Beklagten erklärte, von der Klägerin unter Vorbehalt der Rückforderung des Gezahlten anerkannte Aufrechnung erledigt sei.“

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß es den Klagenanspruch zur Hauptsache für erledigt erklärte, und hat die Kosten des Rechtsstreits der Beklagten auferlegt. Die Revision der Beklagten führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

1. Die Annahme, daß Verträge der vorliegenden Art von privatrechtlicher Natur sind und daß deshalb für die Rückforderung des auf Grund eines solchen Vertrags, aber grundlos geleisteten der Rechtsweg zulässig sei, unterliegt keinem rechtlichen Bedenken (RGZ. Bd. 7 S. 427; vgl. auch die Entscheidungen des erkennenden Senats vom 27. Februar 1934 VII 313/33, abgedr. in JW. 1934 S. 1650 Nr. 10 = JHR. 1934 Nr. 1154, vom 20. September 1935 VII 42/35 in RGZ. Bd. 148 S. 338 und vom 15. November 1935 VII 136/35, sowie über die Zulässigkeit von Bedingungen, unter denen eine Gemeinde bereit ist, von dem ihr nach § 12 FlWG. zustehenden Bauverbot Abstand zu nehmen: Entscheidungen des Preuß. Oberverwaltungsgerichts vom 18. Februar 1901, OVG. Bd. 39 S. 355, und vom 7. Juli 1908, OVG. Bd. 53 S. 403).

2. Der Vorderrichter geht davon aus, daß von der Beklagten auf Grund der Ortsatzung vom 7. November 1876 ausgesprochene Bauverbot sei schon deswegen nicht berechtigt gewesen, weil es sich bei der geplanten Errichtung eines Neubaus nicht um ein Wohngebäude im Sinne des § 12 FlWG. an einer gemäß den haupolizeilichen Bestimmungen noch nicht fertiggestellten Straße gehandelt habe. In dieser Meinung sind die beiden Instanzgerichte einig im Bewußtsein, daß sie damit im Widerspruch stehen zur Rechtsprechung des Preußischen Oberverwaltungsgerichts.

Nach der Feststellung des Berufungsgerichts ist der Neubau der Klägerin ein geräumiges, vierstöckiges Gebäude, worin mehr als

1000 Arbeiter beschäftigt sind. Stadtauswärts schließt der Bau an die Züllicherstraße mit einer Toreinfahrt an, die auf den Fabrikhof führt. Über dieser Toreinfahrt befinden sich die in zwei Stockwerken liegenden Pförtnerwohnungen. Diese Wohnungen haben rechts und links der Toreinfahrt je einen Ausgang nach der Züllicherstraße sowie Ausgänge zu den Fabrikräumen und zum Fabrikhof. Im Treppenaufgang der — von der Züllicherstraße aus gesehen — rechten Wohnung befindet sich im Erdgeschoß das Pförtnergefaß, von dem aus eine Tür in die angrenzenden Fabrikräume und eine andere auf den Durchgang zum Fabrikhof führt. Aus dieser den Plänen entsprechenden Bauweise schließt der Vorderrichter, daß der die Pförtnerwohnungen enthaltende Gebäudeteil nicht lediglich dazu errichtet worden ist, um Wohnungen für die Pförtner zu schaffen, sondern, „daß die Errichtung so wie geschehen erfolgt ist in zweckmäßigster Ausnutzung des gesamten bis an die Lombardenstraße reichenden Gebäudes“. Denn hinter dem „Wohngebäude“ liege der Fabrikhof mit den Verladetampen. Zu dem Fabrikhof müsse eine möglichst kurze, gerade und raumsparende Zufahrt von der Straße führen, und zwar von der Züllicherstraße, da die Lombardenstraße auch jetzt noch nicht vorhanden, sondern nur geplant sei. An dieser Zufahrt müsse auch der zum Aufenthalt des Pförtners bestimmte Raum liegen, weil bei solchen Betrieben der Pförtner dauernd an der Zufahrt sein, die An- und Abfahrten überwachen und darauf achten müsse, daß kein Unbefugter den Fabrikhof betrete. Demnach gehörten Zufahrt und Pförtnergefaß zur Fabrik. Wie der Vorderrichter weiter feststellt, enthält das Erdgeschoß des hier in Betracht kommenden Gebäudes weiter nichts. Insofern könne also — so sagt er weiter — das Gebäude nicht als Wohngebäude bezeichnet werden. Eine Fabrik im Ausmaße der von der Klägerin errichteten erfordere die ständige Anwesenheit mindestens eines Pförtners. Die Pförtnerwohnungen seien daher ebenso erforderlich und insbesondere derart betriebsverbunden und betriebsnotwendig wie Räume für die Geschäftsführung. Wenn also die Klägerin über dem zur Fabrik gehörenden Erdgeschoß Pförtnerwohnungen eingerichtet habe, so seien damit Betriebsräume, also ein einheitliches Ganzes, geschaffen. Es sei deshalb nicht angängig, einen Unterschied zwischen Fabrik und Wohnung zu machen; denn es komme auf das einheitliche Ganze an, und dieses sei eben eine Fabrik. In dem „Wohngebäude“ wohnten

auch nicht irgendwelche Menschen auf Grund Eigentums oder Mietvertrags, wegen derer etwa die Beklagte genötigt sein könnte, einen bestimmten Zustand der Straße herzustellen, sondern Arbeiter des Unternehmens, betriebsverbundene Menschen, die einen Teil ihres Lohnes durch Gewährung der Wohnräume erhielten und erhalten mußten. Hinsichtlich der Herrichtung der Straße habe die Beklagte keine anderen Pflichten, als sie ihr schon durch den Verkehr der anderen Arbeiter auferlegt seien. Das Gesetz bezwecke, zu verhindern, daß eine Gemeinde gezwungen werde, aus polizeilichen Rücksichten eine Straße herzustellen, für deren Ausbau zur Zeit kein Bedürfnis bestehe. Dieser Zweck hindere nicht, dem hier in Betracht kommenden Gebäude die Eigenschaft eines Wohngebäudes abzuspochen.

Die Revision verweist demgegenüber auf die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts und die des Reichsgerichts sowie auf die herrschende Meinung im Schrifttum. Danach liege ein Wohngebäude im Sinne des § 12 FLG. dann vor, wenn in dem Gebäude Wohnräume, d. h. zum Wohnen bestimmte oder benutzte Räume vorhanden seien. Auch Fabrik- und Geschäftsräume seien Wohngebäude in diesem Sinn, wenn beim Gewerbebetrieb beschäftigte Angestellte oder Arbeiter darin wohnten, und es komme nicht darauf an, ob die Bestimmung zum Wohnen für das Gebäude als Ganzes überwiege.

Der Revision ist in diesem Punkte beizutreten. Es entspricht der Verwaltungsübung in Preußen, die sich darin auf die ständige Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts stützen kann, für das in § 12 FLG. zugelassene und ortsgesetzlich eingeführte Bauberbot als ausreichend anzusehen, daß das geplante Gebäude auch nur teilweise zum Wohnen benutzt wird, eine Untersuchung darüber aber abzulehnen, ob die Bestimmung zum Wohnen für das Gebäude als Ganzes überwiegt. Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts genügt es, wenn sich überhaupt Wohnräume oder auch nur ein solcher in dem geplanten Gebäude befinden sollen (Entscheidung des Preussischen Oberverwaltungsgerichts vom 10. November 1881, abgedr. in PrWB. Bd. 3 S. 93 = DRG. Bd. 8 S. 315). Das ist auch der Standpunkt, den das Schrifttum überwiegend zu dieser Frage einnimmt. Dabei hat man erwogen, es möge zweifelhaft sein, ob nicht unter besonderen Umständen, wenn nämlich die Bestimmung und Benutzung zum Wohnen gegen-

über dem Hauptzweck vollständig in den Hintergrund tritt, der Charakter als Wohngebäude verneint werden könnte; indessen biete dafür das Gesetz kaum einen genügenden Anhalt; ein solches Gebäude bleibe zum Teil immer noch Wohngebäude, und es sei nicht abzusehen, weshalb dieser Teil, der unzulässig wäre, falls er als ein selbständiges Gebäude errichtet würde, durch die Verbindung mit einem anderen Bauwerk dem Verbot entzogen sein solle (vgl. Mejer-Saß Straßen- und Baufluchtliniengesetz 7. Aufl. [1934] § 12 Bem. 5a S. 144). Das Reichsgericht hat — entgegen der Auffassung der Revision — zu dieser Frage, soweit ersichtlich, noch keine Stellung genommen. Die von der Revision bezeichnete Entscheidung vom 2. November 1914 V 191/14, abgedr. in *JW.* 1915 S. 102 Nr. 19, behandelt eine andere Frage, nämlich die, ob auch Gebäude, die ausschließlich einem Gewerbebetrieb dienen, schon deshalb als Wohngebäude im Sinne des § 12 *FluG.* gelten können, weil sie ebenfalls zum längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, was — entsprechend dem gewöhnlichen Sprachgebrauch — verneint wird.

Indessen muß die in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung und im Fachschrifttum vorherrschende Meinung gebilligt werden. Lediglich die Bestimmung des Gebäudes, als Wohngebäude zu dienen, ist entscheidend. In welchem Umfang das Wohnen darin stattfinden soll, ist unerheblich, und es kann — entgegen der Meinung der Vorbergerichte — auch nicht darauf ankommen, ob der Wohnzweck gegenüber der Hauptbestimmung des Gebäudes, zum Gewerbebetrieb zu dienen, wesentlich zurücktritt und ob die geplanten Wohnräume nur zum Wohnen solcher Personen bestimmt sind, welche „betriebsverbunden“ sind, deren ständige Anwesenheit und Mitarbeit im Gewerbebetrieb auch zweckmäßig oder gar unentbehrlich ist. Der Begriff des Wohngebäudes im Baufluchtliniengesetz erhält seine besondere Bedeutung aus dem Zweck, den der Gesetzgeber mit der Einfügung der Bestimmung des § 12 in das Gesetz im Auge gehabt hat. In dem Entwurf eines Gesetzes, betreffend die Anlegung und Bebauung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften, den die Preussische Regierung dem Abgeordnetenhaus am 28. Januar 1875 vorgelegt hat (Anlagen zu den Sten. Ber. des Abg.-Hauses, 2. Session der 12. Legislaturperiode 1875 Bd. 1, *Attent.* Nr. 23 S. 287) war eine dem jetzigen § 12 entsprechende Vorschrift noch nicht enthalten. Der Gesetzentwurf war veranlaßt durch

fortgesetzte Klagen der in lebhaftem Aufschwung begriffenen größeren Ortschaften darüber, daß die Verpflichtung, für die Herstellung und Unterhaltung von Straßen und Plätzen zu sorgen, ihnen eine Last aufbürde, die immer drückender werde und, wenn nicht Abhilfe geschaffen werde, zum Zusammenbruch der Gemeinden führen müsse (Begründung das. S. 289). Die erst bei den Ausschußberatungen eingefügte Vorschrift des § 12 bezweckt (ebenso wie § 15), die Gemeinde vor der Gefahr zu schützen, Straßen, deren künftige Anlegung zwar in Aussicht genommen, für deren sofortige Fertigstellung aber einstweilen kein wirtschaftliches Bedürfnis vorhanden ist, schon vor Eintritt der wirtschaftlichen Bedürfnisse aus polizeilichen Rücksichten fertig herstellen zu müssen, weil vereinzelt Anbauten daran vorzeitig stattgefunden haben (RGUrt. vom 5. Mai 1886 V 369/85, abgedr. Gruch. Bd. 30 S. 1037). Der Bericht der X. Kommission zur Vorberatung des Gesetzentwurfs vom 22. April 1875 (Sten. Ber. a. a. D. Bd. 3, Aktenstück Nr. 279 S. 1704 flg.) besagt darüber (S. 1707):

Namentlich größere Städte haben die Erfahrung gemacht, daß an projektierten, noch nicht für den öffentlichen Verkehr fertiggestellten Straßen, oftmals weit entfernt von den schon vorhandenen Gebäuden, Wohngebäude errichtet werden. Dann entsteht hinsichtlich der letzteren und ihrer Bewohner ein förmlicher Notstand. Die Straße wird bei schlechtem Wetter unwegsam, die Häuser sind bei Feuergefahr nicht durch die Spritzen zu erreichen, die mangelhafte Entwässerung erzeugt Unreinlichkeit und Krankheiten, die unteren Teile der Gebäude passen nicht zu der Höhenlage, welche die Straße später erhält, usw. Aus polizeilichen Rücksichten sieht die Stadt sich gezwungen, wegen solcher Bauten mit großen Kosten eine Straße herzustellen, die noch nicht nötig war und vielleicht zu einem beträchtlichen Teile, zwischen den alten Bauanlagen und diesen neuen Wohngebäuden, noch lange unangebaut bleibt. Polizei und Gemeinde haben sich schon in einigen Städten gezwungen gesehen, das Verbot zu erlassen und praktisch durchzuführen, welches hier durch § 12 des neuen Gesetzes für die Landbestteile, wo die gesetzliche Basis zweifelhaft ist, legalisiert werden soll.

Der somit klarliegende Zweck des Gesetzes rechtfertigt die Auffassung, der Ausdruck „Wohngebäude“ in § 12 sei in dem strengen Sinne

zu begreifen, daß es genüge, wenn in dem zu errichtenden Gebäude nur irgendwelche Wohnräume vorhanden sind, gleichviel in welchem Umfange dies der Fall ist und ohne Rücksicht darauf, ob die Gemeinde gerade hierdurch schon im Augenblick zu besonderen Maßnahmen gezwungen wäre. Denn die Vorschrift will offenbar jede Einwirkung auf die Benutzung einer unfertigen Straße treffen, die durch die Inanspruchnahme der anliegenden Grundstücke zu Wohnungszwecken verursacht werden kann (vgl. Krenzlin in PrWB. Bd. 31 [1910] S. 778), und die Gemeinde davor schützen, zu baulichen Maßnahmen gezwungen zu werden, bevor die Zeit dazu entsprechend den wirtschaftlichen Bedürfnissen nach ihrem eigenen pflichtmäßigen Ermessen gekommen ist. Es ist hierbei auch zu berücksichtigen, daß in allen Fällen, wo ein Gebäude teils zu Wohnzwecken, teils zu amtlichen oder geschäftlichen Zwecken dienen soll, Meinungsverschiedenheiten über das Vornwiegens des einen oder des anderen Zweckes entstehen können, daß hierbei unübersehbare und unabgrenzbare Abstufungen möglich sind und mit dem Merkmal des „Überwiegens“ eine für die Handhabung des Gesetzes verwertbare Regel nicht gewonnen werden kann. Auf jeden Fall einer Ausnahmebewilligung würden sich spätere Unternehmer berufen, gleichviel ob die Lage die gleiche ist oder nicht, und die Gemeindeverwaltung würde sich bei nicht durchaus gleichmäßiger Handhabung Vorwürfen, Angriffen und sonstigen Schwierigkeiten ausgesetzt sehen, die nur dann vermieden werden können, wenn einheitlich bei allen Neubauten das Vorhandensein von Wohnräumen irgendwelcher Art für die Notwendigkeit der Bauerlaubnis ausschlaggebend ist. Das allgemeine Wohl muß jedenfalls nach dem alten Wahrspruch, daß „gemeiner Nutz vor sonderlichem geht“ (RGZ. Bd. 144 S. 106 [112], Bd. 147 S. 257 [270]) auch in dieser Beziehung den persönlichen Belangen einzelner vorgehen.

3. Weiter ist der Berufungsrichter der Meinung, das von der Beklagten ausgesprochene Bauverbot sei auch deshalb nicht berechtigt gewesen, weil es sich — soweit die Fülcherstraße in Betracht komme — nicht um den Umbau an einer Straße oder an einem Straßenteil gehandelt habe, „welche noch nicht gemäß der baupolizeilichen Bestimmungen des Orts für den öffentlichen Verkehr und den Umbau fertiggestellt“ gewesen seien (§ 12 Abs. 1 FLG.). Ob eine Fertigstellung einer Straße oder eines Straßenteils im Sinne dieser Vorschrift vorliegt, läßt sich nur nach den dazu ergangenen Baupolizei-

verordnungen beurteilen. Diese hat der Berufsrichter ins Auge gefaßt und sich danach seine Überzeugung gebildet, daß die Züllicherstraße eine „historische Straße“ im Sinne der baupolizeilichen Bestimmungen der Stadt A. sei und daß namentlich die Fertigstellung der in dieser Beziehung vornehmlich umstrittenen Bürgersteige zur Zeit der Verjagung der Bauerlaubnis seit langem vollendet gewesen sei. Hierbei handelt es sich in der Hauptsache um tatsächliche Feststellungen, die in der Revisionsinstanz nicht nachgeprüft werden können. Soweit die Entscheidung in diesem Punkte auf der Anwendung und Auslegung der die baupolizeilichen Bestimmungen enthaltenden Polizeiverordnungen für den Stadtbezirk A. beruht, besteht ebenfalls keine Möglichkeit zu ihrer Nachprüfung; denn diese Verordnungen gehören nicht zu den Vorschriften, auf deren Verletzung die Revision gestützt werden kann (§§ 549, 550; RGUrt. vom 19. November 1935 VII 80/35). Auf die in diesem Zusammenhang erhobenen Verfahrensrügen kann es nicht ankommen (RGUrt. vom 4. Mai 1933 IV 3/33, abgedr. in JW. 1933 S. 2582 Nr. 3).

4. Auf den Zustand der Züllicherstraße käme es aber nicht an, wenn es zuträfe, daß das Fabrikgrundstück (Wohngebäude) der Klägerin außer dem Hausausgang nach jener Straße auch einen solchen nach der Lombardenstraße hat. Denn diese Straße ist, wie unstreitig feststeht, noch nicht fertig im Sinne des § 12 Abs. 1 FlUG. Hierzu sagt das Berufungsurteil, es könne dahingestellt bleiben, ob die aus einem zu den Akten überreichten Lichtbild ersichtliche Vorrichtung als ein Ausgang schlechthin angesehen werden müsse; denn jedenfalls handle es sich nicht um einen Ausgang im Sinne des § 12 FlUG. Nach dieser Vorschrift und ihrem Zweck könne unter Ausgang nur eine Vorkehrung verstanden werden, welche die Möglichkeit zu einem derartigen Verkehr eröffne, daß eine Gemeinde durch diesen Verkehr zum Ausbau der Straße genötigt werden könne. Weiter verweist der Berufsrichter darauf, das Lichtbild und die Baupläne zeigten, daß sich nach der gesamten Anlage der Fabrik der ganze Verkehr von und zu ihr über die Züllicherstraße vollziehe, ja sich nur über diese Straße vollziehen könne, weil die Lombardenstraße überhaupt nicht vorhanden, sondern erst vorgesehen und vor allem von dem Bau der Klägerin mit einer Mauer abgesperrt sei.

Mit Recht wird von der Revision diese Stellungnahme des Berufungsurteils insoweit beanstandet, als es für den Begriff des Ausgangs nicht darauf ankommen kann, ob durch die vorhandene Durchbrechung der Mauer tatsächlich ein Verkehr von und zu der Fabrik stattfindet. Entscheidend ist vielmehr allein, ob es sich um eine Mauerdurchbrechung handelt, die für den Verkehr nach außen bestimmt ist. Unter den Ausgängen, welche die Vorschrift des § 12 FLWG. in Auge hat, sind nicht nur Hauptausgänge zu verstehen, vielmehr kommen auch alle neben den Hauptausgängen vorhandenen Ausgänge als solche in Betracht, z. B. Hofausgänge und Laden- ausgänge. Allerdings gilt dies nicht für jede Durchbrechung der Mauer, durch die ein Mensch hindurchschlüpfen kann, aber doch für alle die, welche für den Verkehr des Hauses nach außen hin bestimmt sind (OBG. Urt. vom 22. März 1898 in PrWB. Bd. 20 S. 192; Mejer-Satz a. a. O. § 12 Bem. 7 S. 149). Die Beklagte hatte dargelegt, daß das Gebäude der Klägerin nach der Lombarden- straße zu nicht nur eine Verladerrampe, sondern außerdem ein zwei- flügeliges Tor zu ebener Erde besitze. Da der Berufungsrichter Feststellungen hierüber nicht getroffen hat, muß für die Revisions- instanz unterstellt werden, daß ein Ausgang des Gebäudes nach der Lombardenstraße vorhanden war. Es kommt dann nur noch darauf an, ob diese Straße zur Zeit der Verfassung der Bauerlaubnis noch nicht gemäß den haupolizeilichen Bestimmungen der Stadt für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertiggestellt worden war. Dies bezeichnet der Vorderrichter an sich als unstrittig; er ist aber trotzdem der Meinung, daß auch in dieser Beziehung die bezeichnete Voraus- setzung der Zulässigkeit des Bauverbots nicht gegeben sei, weil die Lombardenstraße „überhaupt noch nicht vorhanden, sondern erst vorgesehen und vor allem von dem Bau der Klägerin mit einer Mauer abgesperrt sei“. Auch in dieser Beziehung ist der Sachverhalt noch nicht genügend aufgeklärt, um ihn abschließend rechtlich beurteilen zu können.

Die Beklagte hatte vorgetragen, daß in dem maßgebenden Zeit- punkt die Lombardenstraße nicht nur geplant, sondern auch mit ihrer Anlegung begonnen gewesen sei; so seien die Anschlußstücke und Kurven von der Züllicherstraße zur Lombardenstraße, wenn auch nur vorläufig, angebeutet gewesen und es habe somit wahrgenommen werden können, daß es sich um ein Gäßgrundstück handelte, zumal sich

daran der freie Bahnhofsplatz angeschlossen. In der Tat ist der Zustand, in dem sich die Lombardenstraße zur Zeit der Verfassung der Bau-erlaubnis befunden hat, unter Umständen von wesentlicher Bedeutung. Unrichtig ist es, die Unzulässigkeit des Bauverbots — wie es das Berufungsgericht tun will — damit zu begründen, daß noch keine Straße vorhanden gewesen sei. Die Straße braucht, um das Bauverbot nach § 12 FLG. zu rechtfertigen, keine öffentliche Straße der Gegenwart zu sein. Es genügt im allgemeinen, daß es sich um eine „projektierte“ Straße, um eine Straße der Zukunft handelt. Dazu gehören insbesondere die in einen Bebauungsplan aufgenommenen oder durch Festsetzung von Fluchtlinien als neue Anlagen gekennzeichneten Straßen, sofern nur bei der Gemeindebehörde der ernsthafte Wille besteht, sie in absehbarer Zeit für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertig herzustellen. Andererseits muß es auch, ohne daß förmliche Bebauungspläne aufgestellt oder Fluchtlinien festgesetzt sind, genügen, wenn man es mit einer in der Entstehung begriffenen Straße zu tun hat, wenn also bestimmte äußere Merkmale vorliegen, aus denen zu erkennen ist, daß mit dem Ausbau der Straße schon begonnen ist oder in naher Zukunft begonnen werden soll. Lassen sich hierfür auch keine allgemein gültigen Regeln aufstellen, so wird doch für die Frage der Zulässigkeit eines Bauverbots gemäß § 12 FLG. als das Wesentliche ins Auge zu fassen sein, ob der Weg demnächst dem öffentlichen straßenmäßigen Verkehr dienen soll oder wenigstens die Entwicklung eines solchen Verkehrs nach den gegebenen Umständen unvermeidlich sein wird (OBG. Ur. vom 29. September 1904 in PrWB. Bd. 26 S. 167, vom 3. Oktober 1904, das. S. 219, und vom 16. Februar 1915, das. Bd. 37 S. 400; vgl. auch Meher-Saß a. a. O. § 12 Bem. 3 S. 129 bis 135). Unter diesen Gesichtspunkten wird der Berufsrichter den Sachverhalt neu prüfen und dabei die Darstellung, welche die Beklagte hierzu gegeben hat, ins Auge fassen müssen. Dabei wird auch aufzuklären sein, welche Veranlassung es mit der Absperrung der Lombardenstraße vom Bau der Klägerin mit einer Mauer hat, wann und mit welcher Bestimmung diese Mauer errichtet worden ist, insbesondere ob sie nicht nur vorübergehenden Zwecken gebient hat.