

11. 1. Finden die Vorschriften der §§. 13. 14 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 (Fluchtliniengesetz) Anwendung, wenn vor Offenlegung des förmlich festgestellten Bebauungsplanes (§§. 8. 11 a. a. D.), jedoch nach der im §. 7 a. a. D. vorgeschriebenen ersten Veröffentlichung des Planes ein Baukonjens nachgesucht und wegen Überschreitung der im Bebauungsplane enthaltenen Fluchtlinien verjagt wird?

2. Findet ein Entschädigungsanspruch aus §. 13 Nr. 2 a. a. D. statt, wenn die von dem Eigentümer beabsichtigte Wiedererrichtung eines durch Brand oder ein anderes Ereignis zerstörten Gebäudes durch eine nach diesem Ereignisse erfolgte Festsetzung neuer Fluchtlinien verhindert wird?

Auslegung des Ausdruckes „vorhandene Gebäude“ in der angeführten Gesetzesstelle.

V. Civilsenat. Urth. v. 11. April 1888 i. S. R. (Rl.) w. Stadtgemeinde St. (Bekl.) Rep. V. 28/88.

I. Landgericht Stettin.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Aus den Gründen:

„Am 22. November 1884 brannte das dem Kläger gehörige, aus Holz erbaute Theatergebäude (Thaliatheater) ab; am 12. Dezember

1884 beschloß der Magistrat zu St. eine Abänderung des Bebauungsplanes, nämlich eine Verlängerung der „Löwestraße“ dergestalt, daß das bisher mit dem Theater bebaute Grundstück des Klägers von dieser projektierten Verlängerung durchschnitten wurde; die Genehmigung der Stadtverordnetenversammlung erfolgte am 18. Dezember 1884, und nach eingeholter Zustimmung der Polizeidirektion verfügte am 13. Januar 1885 der Magistrat die Offenlegung des neuen Planes. Die gegen letzteren vonseiten des Klägers und anderer Interessenten erhobenen Einwendungen wurden durch Entscheidung des Provinzialrates zurückgewiesen, worauf unterm 4. Juni 1885 der Magistrat den Plan förmlich feststellte und in der vorgeschriebenen Art veröffentlichte (§§. 1. 7. 8 des Gesetzes vom 2. Juli 1875).

Am 29. Januar 1885, also nach Offenlegung (§. 7 a. a. D.), jedoch vor definitiver Feststellung (§. 8 a. a. D.) des veränderten Bebauungsplanes hatte Kläger (welcher schon im Dezember 1884 mit dem Gesuche um Erlaubnis zum provisorischen Wiederaufbau des abgebrannten Theaters in Holz aus Gründen der Feuerpolizei zurückgewiesen worden war) von neuem den Baukonsens zum Wiederaufbau des Thaliatheaters auf der alten Grundfläche bei der Polizeidirektion zu St. nachgesucht. Dieses Gesuch wurde durch Verfügung der Polizeidirektion vom 11. Februar ebenfalls zurückgewiesen, und zwar in erster Linie aus dem Grunde, weil „das Gebäude die nach dem zur Zeit öffentlich ausliegenden Baufluchtlinienplan für die Verlängerung der Löwestraße festgestellte Baufluchtlinie um vier Meter überschreiten würde“. — Der Kläger, welcher sein Theater inzwischen auf einem anderen, später erworbenen Grundstücke aufgebaut hat, hält die Beklagte für verpflichtet, ihm den durch die in ihrem Interesse erfolgte Verweigerung des Baukonsenses ihm entstandenen Schaden zu ersetzen, den er in Höhe von 39 900 *M* liquidiert hat, indem er davon ausgeht, daß die Bestimmungen des Gesetzes vom 2. Juli 1875 und des Enteignungsgesetzes auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar sind, er also berechtigt sei, die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung dieser Summe direkt im Rechtswege zu verlangen.

Mit dem hierauf gerichteten prinzipialen Klagantrage ist Kläger mit Recht abgewiesen worden.

Nach §. 13 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 kann eine Entschädigung wegen Entziehung oder Beschränkung des von der Festsetzung

neuer Fluchtlinien betroffenen Grundeigentums nur in den unter Nr. 1—3 aufgeführten Fällen gefordert werden. Nach §. 14 a. a. D. kommen für die Feststellung der nach §. 13 zu gewährenden Entschädigungen u die §§. 24 flg. des Enteignungsgesetzes zur Anwendung, d. h. es ist über die Entschädigung zunächst vor der zuständigen Verwaltungsbehörde zu verhandeln und von derselben zu entscheiden. Die Festsetzung neuer Fluchtlinien, von welcher §. 13 a. a. D. spricht, durchläuft nach den §§. 1. 7. 8 a. a. D. verschiedene Stadien, bis, nach Erledigung der etwa erhobenen Einwendungen, nach §. 8 a. a. D. die förmliche Feststellung des Planes durch den Gemeindevorstand und dessen (wiederholte) Offenlegung erfolgt, mit welcher nach §. 11 a. a. D. die Beschränkung des Grundeigentümers, daß Neubauten, Um- und Ausbauten über die Fluchtlinie hinaus versagt werden können, endgültig eintritt.

Der Kläger will nun diese letztere Bestimmung dahin verstanden wissen, daß die gesetzliche Beschränkung der Baufreiheit, welche sich an die nach den Vorschriften des Gesetzes vom 2. Juli 1875 erfolgte Festsetzung der Straßen- und Baufluchtlinien knüpft, überhaupt erst mit dem im §. 11 gedachten Zeitpunkte in Wirksamkeit trete, dergestalt, daß vor diesem Zeitpunkte die Baufreiheit des Grundeigentümers nicht weiter beschränkt sei, als sie ohne den Bebauungsplan beschränkt sein würde, eine darüber hinausgehende Beschränkung derselben durch polizeiliche Verfügung also in Ansehung der Entschädigungsberechtigung nach allgemeinen Grundsätzen (§. 75 A. L. R. Einl., §. 4 des Gesetzes vom 11. Mai 1842) zu beurteilen sei.

Mit Recht hat der Berufungsrichter in Übereinstimmung mit dem ersten Richter diese Ansicht verworfen. Dieselbe erweist sich mit Zweck und Geist des Gesetzes völlig unvereinbar. Sollte die Polizeibehörde im Laufe des der definitiven Feststellung und Veröffentlichung des Bebauungsplanes vorhergehenden Verfahrens, selbst nach der ersten Offenlegung (§. 7 a. a. D.) des Planes nicht befugt sein, Gesuche um Erteilung des Baukonsenses, welche dem Bebauungsplane zuwiderlaufen, aus ebendiesem Grunde zurückzuweisen, so würde der Zweck des Gesetzes, eine geordnete Bebauung ohne übermäßige Belastung der Gemeinden herbeizuführen, durch spekulative oder rücksichtslose Baukonsensgesuche völlig vereitelt werden können, was besonders bei Aufstellung sogenannter Retablissementspläne nach umfassenden Bränden

(§. 2 Abs. 2 a. a. D.) sich geltend machen würde (vgl. Entsch. des Oberverwaltungsgerichtes Bd. 8 S. 323). Es trägt einen Widerspruch in sich selbst, wenn man dem Beteiligten, welcher gegen den nach §. 7 a. a. D. offengelegten Plan Einwendungen erheben und auf die Entscheidung der kompetenten Behörde provozieren kann, gleichzeitig das Recht zugestehen wollte, bei der Polizeibehörde den Baukonsens so zu beantragen, als ob der von ihm angegriffene Bebauungsplan überhaupt nicht existierte, andererseits aber die Polizeibehörde für verpflichtet erachten wollte, bei Prüfung des Gesuches den mit ihrer Zustimmung (§. 1 a. a. D.) aufgestellten Bebauungsplan unberücksichtigt zu lassen. Wenn die Polizeibehörde auf Grund des Bebauungsplanes vor förmlicher Feststellung und erneuter Offenlegung (§. 8 a. a. D.) desselben den nachgesuchten Baukonsens verweigert, so sind nur zwei Fälle denkbar: einmal der Plan wird infolge der dagegen erhobenen Einwendungen beseitigt oder dergestalt abgeändert, daß er mit dem zurückgewiesenen Bauprojekte nicht kollidiert; dann erweist sich allerdings die Zurückweisung als ein Eingriff in das Eigentum, welcher dem davon Betroffenen unter Umständen einen Angriff auf Schadloshaltung gewähren könnte; anderenfalls aber, wenn nämlich der Plan zur förmlichen Feststellung gelangt und demgemäß wiederholt offengelegt wird, ist die Grundlage der polizeilichen Verfügung intakt geblieben, die aus dem Bebauungsplane sich ergebende Beschränkung der Baufreiheit ist endgültig eingetreten, die Verjagung des Baukonsenses unwiderruflich geworden. Grund dieser Verjagung aber ist die Festlegung der neuen Fluchtlinien, welche sich, wie bereits oben angedeutet, nicht in einem Akte, sondern in einer Reihe von Akten vollzieht. Es liegt also auch dann, wenn vor dem in §. 8 a. a. D. angegebenen Zeitpunkte aber auf Grund des beschlossenen und behufs etwaiger Anbringung von Einwendungen bereits veröffentlichten Bebauungsplanes der nachgesuchte Baukonsens verweigert worden ist, der Fall einer „Beschränkung des von der Festlegung neuer Fluchtlinien betroffenen Grundeigentumes“ vor, woraus sich die Anwendbarkeit des §. 13 a. a. D. ergibt.

Auch die Fassung des §. 11 a. a. D. steht der Ansicht des Klägers nicht zur Seite. Zutreffend wird von dem Berufungsrichter in Übereinstimmung mit dem ersten Richter und in Einklang mit den Grundfögen des Oberverwaltungsgerichtes,

vgl. Entsch. des Obergerichtes Bd. 8 S. 323 fig.: Friedrichs, Das Gesetz vom 2. Juli 1875 §. 11 Note 5, darauf hingewiesen, daß der Ausdruck „endgültig“ im §. 11 sich nur durch die Annahme erklären lasse, daß die mit dem im §. 11 angegebenen Zeitpunkte endgültig werdende Beschränkung schon vorher, wenn auch nur vorläufig wirksam bestanden habe. Diese Auslegung des §. 11 und die daran geknüpfte Anwendung des §. 13 a. a. D. sind als richtig anzuerkennen. Hiernach aber kann Kläger seinen Entschädigungsanspruch, wenn ihm ein solcher zusteht, nicht direkt im Rechtswege, sondern nur in den Formen des Enteignungsverfahrens geltend machen (§. 14 des Gesetzes vom 2. Juli 1875, §§. 28 fig. des Enteignungsgesetzes). . . .

Die Einleitung des Enteignungsverfahrens herbeizuführen, bezweckt der eventuelle Klageantrag. . . . Dieser Antrag ist von den Instanzrichtern abgewiesen worden, weil keiner der drei Fälle vorliege, in welchen das Gesetz einen Anspruch auf Entschädigung wegen Beschränkung des von der Festsetzung neuer Fluchtlinien betroffenen Grundeigentumes gewährt. Es ist zuzugeben, daß der Wortlaut der hier allein in Betracht kommenden Nr. 2 im §. 13 a. a. D. dem Anspruch des Klägers entgegenzustehen scheint. Derselbe lautet:

„wenn die Straßen- oder Baufluchtlinie vorhandene Gebäude trifft und das Grundstück bis zur neuen Fluchtlinie von Gebäuden freigelegt wird“.

Nun steht fest, daß das Theatergebäude des Klägers zur Zeit der Festsetzung der neuen Fluchtlinie durch Brand zerstört, also das Gebäude nicht mehr vorhanden war. Der Kläger meint zwar, daß die angeblich zur Zeit der Offenlegung des Planes noch vorhandenen Reste des abgebrannten Theaters als Gebäude im Sinne des §. 13 Nr. 2 anzusehen wären, und die Revision rügt, daß der Richter es unterlassen, aufzuklären und festzustellen, welcher Art diese Reste gewesen seien. Es kann dies jedoch dahingestellt bleiben, weil eine sinn-gemäße Interpretation der oben angeführten Gesetzesbestimmung (§. 13 Nr. 2) zu einem anderen Resultate führt, als zu welchem der Berufungsrichter gelangt ist. Es ist hierbei auf die Entstehungsgeschichte des §. 4 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 und insbesondere des §. 13, welcher von der Entschädigung handelt, zurückzugehen.

Der §. 10 des Regierungsentwurfes,  
vgl. Anlagen zu den stenographischen Berichten des Abgeordneten-  
hauses von 1875 Bd. 1 S. 288,  
aus welchem der §. 13 des Gesetzes hervorgegangen, ist, lautete:

„Eine Entschädigung können diejenigen, welche durch die Fest-  
stellung der Fluchtlinien (§§. 1. 4. 6) in der Freiheit zu bauen  
eingeschränkt werden, wegen dieser Einschränkung nicht fordern.

Wenn jedoch die von der Bebauung ausgeschlossene Grund-  
fläche für den öffentlichen Verkehr in Anspruch genommen wird,  
so muß in Ermangelung einer gültigen Einigung das Enteignungs-  
verfahren eingeleitet werden.

Dasselbe muß in den Fällen, wo die Fluchtlinie ein be-  
bautes Grundstück durchschneidet, schon dann geschehen, wenn  
wegen derselben der Wiederaufbau von Gebäuden in den früheren  
Grenzen oder der Ausbau innerhalb der alten Fluchtlinie verjagt  
wird.“

Was unter einem bebauten Grundstücke im Sinne des Entwurfes  
zu verstehen, ergibt sich klar aus den Motiven, in denen es heißt  
(a. a. D. S. 292):

„In vollständiger Harmonie mit den Entscheidungen des höchsten  
Gerichtshofes hat die Verwaltung bis dahin schon angenommen,  
daß ein Entschädigungsanspruch in dem Falle, wenn die Flucht-  
linie ein bebautes Grundstück durchschneidet, unzweifelhaft vor-  
liegt, sobald wegen derselben der Wiederaufbau schon vor-  
handener Gebäude oder der Ausbau innerhalb der alten Flucht-  
linie verjagt wird. In den Fällen aber, in denen es um ein  
bisher nicht bebautes Grundstück und um die Einschränkungen  
sich handelt, denen der Grundbesitzer in der Freiheit, dieses Grund-  
stück zu bebauen, durch die Feststellung der Fluchtlinien — —  
unterworfen wird, ist von der Verwaltung die Berechtigung einer  
Entschädigungsforderung erst dann als vorhanden angenommen  
worden, wenn die von der Bebauung ausgeschlossene Grundfläche  
thatsächlich für den öffentlichen Verkehr in Anspruch genommen  
wird.“

Aus dem Gegensatz zwischen bebauten und bisher nicht bebauten  
Grundstücken ist zu entnehmen, daß im Sinne des Entwurfes ein be-  
bautes Grundstück diese Eigenschaft dadurch noch nicht verloren hat,

daß zur Zeit der Fluchtlinienfestsetzung die aufstehenden Gebäude durch Naturereignisse oder auch durch den Eigentümer selbst (zum Zwecke des Wiederaufbaues) augenblicklich niedergelegt waren. Der Zustand, welcher die Eigenschaft eines Grundstückes als eines bebauten oder eines nicht bebauten bedingt, ist offenbar als ein dauernder gedacht.

Die veränderte Fassung des an Stelle des §. 10 des Entwurfes getretenen §. 13 des Gesetzes rührt aus der Kommission des Abgeordnetenhauses her. Aus dem Kommissionsberichte ergibt sich klar, in welchem Sinne die Abänderungen des Entwurfes vorgeschlagen und, wie angenommen werden muß, auch beschloffen worden sind, klar wenigstens insofern, als ersichtlich ist, in welchen Punkten eine Abänderung des Entwurfes nicht beabsichtigt worden ist.

In dem von der Entschädigung handelnden zweiten Abschnitte des Berichtes (Bd. 3 S. 1707 a. a. D.) erklärt die Kommission zunächst ihr Einverständnis mit dem Inhalte der im §. 10 des Entwurfes ausgesprochenen Sätze, daß (ausnahmsweise) Entschädigung eintrete:

1. sobald die betreffende Grundfläche für den öffentlichen Verkehr in Anspruch genommen wird,
2. wenn die Fluchtlinie ein bebautes Grundstück durchschneidet.

Sie bemängelt in erster Linie die Formulierung dieser Sätze und motiviert dadurch die veränderte Fassung, wobei sie aber ausdrücklich erklärt: „Die von letzterem (dem Entwurfe) vorgesehenen Fälle finden sich in den Nrn. 1 und 2 des vorgeschlagenen §. 13 wieder.“ Die Grundsätze, nach welchen die Entschädigungsfrage mit Rücksicht auf die streitenden Interessen des Grundeigentumes und der Gemeinde zu regeln, faßt die Kommission dahin zusammen, daß:

„für die durch neue Fluchtlinien erfolgte Einschränkung eine Entschädigung erfolgt, wenn es sich um dadurch betroffene Gebäude handelt, bei unbebauten Grundstücken nicht.“

Der prinzipielle Ausschluß unbebauter Grundstücke wird sodann, wie folgt, gerechtfertigt, wodurch zugleich klar wird, was man unter unbebauten Grundstücken verstanden hat:

„Können doch die Eigentümer der letzteren dieselben vorläufig ebenso nutzen wie bisher. Bisher aber war in der Regel von einer Bebauung dabei nicht die Rede. Wie soll ihnen ein

neues Recht gegen die Gemeinde erwachsen, solange eine von dieser projektierte Straße auf dem Papier das bisherige Acker- oder Gartenland durchschneidet und dieselbe Art der Benutzung freiläßt.“

Es folgt dann die Rechtfertigung der durch Hinzufügung der Nr. 3 von der Regel, daß bei bisher unbebauten Grundstücken für die Einschränkung des Eigentumes durch die Festsetzung neuer Fluchtlinien eine Entschädigung nicht zu gewähren, gemachten Ausnahme.

Der Bericht erörtert dann weiter die Frage, wann die Entschädigung zu fordern sei. Der Regierungsentwurf gebe zur Antwort: dann, wenn wegen der neuen Fluchtlinie der Wiederaufbau von Gebäuden in den früheren Grenzen oder der Ausbau innerhalb der alten Fluchtlinien verjagt wird. Die Mehrheit der Kommission erklärte sich indessen hiermit nicht einverstanden, ging vielmehr davon aus: „es komme nicht darauf an, daß der Grundeigentümer sage, er wolle bauen, sondern daß er dies durch die That beweise“. — Aus dieser Erwägung sei die Fassung der Schlußworte in den Nrn. 2 und 3 hervorgegangen.

Das hier in Bezug genommene Schlußwort in Nr. 2 lautet:

„und (wenn) das Grundstück bis zur neuen Fluchtlinie von Gebäuden freigelegt wird“.

Die gewollten Abweichungen des zum Gesetze gewordenen Kommissionsvorschlages gegenüber dem Regierungsentwurfe bestehen also lediglich in der Hinzufügung der Nr. 3 im §. 13 zu Gunsten des von der Festsetzung neuer Grundlinien betroffenen Grundeigentumes und in der Fixierung des Zeitpunktes, in welchem Entschädigung auch vor der wirklichen Enteignung der zu Straßen und Plätzen bestimmten Grundflächen (§. 13 Nr. 1) gefordert werden kann, durch Beifügung der Bedingung in Nr. 2, daß das Grundstück bis zur neuen Fluchtlinie von Gebäuden freigelegt wird, damit nicht durch bloße Nachsichtung des Baukonsenses der Entschädigungsfall vorzeitig herbeigeführt werden kann.

Vgl. Kommissionsbericht a. a. O. S. 1708.

Im übrigen ist bei diesem Punkte eine Abänderung des Entwurfes nicht beabsichtigt, insbesondere der Gegensatz zwischen bebauten und nicht bebauten Grundstücken aufrechterhalten und nur bei letzteren dem Eigentümer bis zur wirklichen Enteignung des Straßen-



terrains (§. 13 Nr. 1) jede Entschädigung, abgesehen von dem Ausnahmefalle in §. 13 Nr. 3, abgesprochen worden. Daß aber unter einem unbebauten Grundstücke ganz im Einklange mit den Motiven zum Regierungsentwurfe nur ein bisher überhaupt nicht bebautes, sondern in anderer Weise benutztes Grundstück verstanden ist, ergibt sich klar aus der oben mitgetheilten Stelle des Kommissionsberichtes (S. 1700 a. a. D.).

Aus diesem Begriffe des unbebauten Grundstückes aber ergibt sich weiter, was unter der Bezeichnung „vorhandene Gebäude“ in §. 13 Nr. 2 zu verstehen ist, nämlich dem Sinne nach nichts anderes, als was im §. 10 Abf. 3 des Regierungsentwurfes durch „bebautes Grundstück“ ausgedrückt ist. Danach aber kann es nicht darauf ankommen, ob gerade zur Zeit, da die Feststellung neuer Fluchtlinien erfolgt, auf einem davon betroffenen bisher bebauten Grundstücke die vorhanden gewesenen Gebäude durch ein Naturereigniß zerstört oder auch von dem Eigentümer selbst zum Zwecke eines Neubaus niedergelegt waren. Der Charakter des Grundstückes als eines bebauten ist dadurch noch nicht verloren gegangen. In einem solchen Falle ist das zerstörte oder abgebrochene Gebäude — welches übrigens in der Regel in seinen Trümmern, Fundamenten und dergleichen auch äußerlich noch als solches erkennbar sein wird — im Sinne des §. 13 Nr. 2 als ein vorhandenes anzusehen. Ob dies auch angenommen werden könnte, wenn nach der Zerstörung oder dem Abbruche eines Gebäudes eine längere Zeit verstrichen, inzwischen vielleicht der Platz in anderer Art benutzt worden wäre, würde nach den Umständen des gegebenen Falles zu beurteilen sein.

Vgl. Plenarbeschluß des preussischen Obertribunales vom 11. Mai 1846, in Entsch. desselben Bd. 13 S. 27.

Im vorliegenden Falle kommt diese Frage nicht in Betracht, weil unmittelbar nach dem Brande des Theaters einerseits Kläger die zum Wiederaufbau erforderlichen Schritte durch Nachsuchung des Baukonsenses gethan und andererseits dieses Vorhaben vonseiten der Beklagten durch Aufstellung des neuen Bebauungsplanes durchkreuzt worden ist. Muß infolge des letzteren die von dem Eigentümer beabsichtigte Wiederaufrichtung des abgebrannten Gebäudes unterbleiben, und ist, wie vonseiten des Klägers ohne Widerspruch behauptet ist, das über die Fluchtlinie hinausreichende Terrain freigelegt worden,

---

so ist damit die Bedingung, unter welcher §. 13 Nr. 2 den Entschädigungsanspruch als gegeben erklärt, für eingetreten zu erachten.  
Danach ist der eventuelle Klageantrag gerechtfertigt.“