

60. Ist ein Entschädigungsauspruch des Grundstückseigentümers wegen Versagung der Bauerlaubnis vor Veröffentlichung des von den Gemeindebehörden beschlossenen Bebauungsplanes begründet?

Gesetz vom 2. Juli 1875 §§. 1. 7. 13. 14.

§. 75 Einl. u. §. 31 I. 8 A.L.R.

Vgl. Bb. 21 S. 212.

V. Civilsenat. Urth. v. 8. Juli 1891 i. S. W. (Kl.) w. Stadtgemeinde D. (Bekl.) Rep. V. 98/91.

I. Landgericht Dortmund.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Dem Kläger ist im Jahre 1883 von der Polizeiverwaltung zu D. die Bauerlaubnis, die er für sein an der Hansemannstraße daselbst belegenes Grundstück nachgesucht hatte, mit der Begründung versagt worden: daß „für die Hansemannstraße eine Breite von 11,8 m“ (von der das Bauprojekt ausging) „noch nicht festgestellt, für die Feststellung der Breite auf 15 m aber das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren bereits eingeleitet“ sei.

Eine Offenlegung des Bebauungsplanes für die Hansemannstraße hatte damals noch nicht stattgefunden. Nachdem inzwischen die Fluchtlinie für diese Straße endgültig festgestellt war, erhob Kläger wegen der hierdurch seinem Grundstücke angeblich entzogenen Bauungsfähigkeit eine Entschädigungsklage gegen die Stadtgemeinde D. Mit dieser auf die Vorschriften des Gesetzes vom 2. Juli 1875 ge-

gründeten Klage rechtskräftig abgewiesen, hat Kläger im vorliegenden Prozesse seinen Entschädigungsanspruch auch auf §. 75 Einl. z. A.L.R. wegen Versagung der Bauerlaubnis vor erfolgter Fluchtlinienfestsetzung gestützt, ist aber mit seiner Klage in beiden Instanzen wiederum abgewiesen worden.

Auf seine Revision ist das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung in die Berufungsinstanz zurückverwiesen worden.

Aus den Gründen:

„Der Berufungsrichter nimmt an, daß der Kläger aus der durch den Bescheid vom 15. Oktober 1883 erfolgten Versagung der Bauerlaubnis einen Entschädigungsanspruch im Sinne des §. 75 Einl. z. A.L.R. nicht herleiten könne, weil damals der vom Magistrate aufgestellte Bebauungsplan für die Hansemannstraße bereits durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 24. September 1883 genehmigt, damit das Verfahren auf Grund des Gesetzes vom 2. Juli 1875 eingeleitet gewesen, hiernach aber die Versagung des Baukonsens bereits auf Grund des gedachten Gesetzes erfolgt sei. Einem hierauf gestützten Anspruche aber stehe der Einwand der Rechtskraft entgegen. Der Berufungsrichter hat für seine Ansicht auf das Urteil des Reichsgerichtes in Entsch. desselben in Civill. Bb. 21 S. 213 Bezug genommen. In diesem ist die Frage: ob die Vorschriften der §§. 13. 14 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 Anwendung finden, wenn vor Offenlegung des förmlich festgestellten Bebauungsplanes (§. 8 a. a. D.), jedoch nach der in §. 7 a. a. D. vorgeschriebenen ersten Veröffentlichung des Planes ein Baukonsens nachgesucht und wegen Überschreitung der im Bebauungsplane enthaltenen Fluchtlinie versagt wird, bejaht worden. Es fragt sich nun, ob dieser Satz mit dem Berufungsrichter auf den Fall ausgedehnt werden kann, wo der Baukonsens noch vor der ersten Offenlegung des von den Gemeindebehörden beschlossenen Bebauungsplanes nachgesucht und versagt worden ist. Diese Frage ist zu verneinen. War auch ohne Zweifel die Polizeibehörde befugt, zur Sicherung der von den Gemeindebehörden bereits beschlossenen Fluchtlinienfestsetzung den Baukonsens im öffentlichen Interesse zu versagen, vgl. Friedrichs, Das Gesetz vom 2. Juli 1875, 2. Aufl. S. 63, so folgt hieraus allein noch nicht, daß eine Entschädigung für die in dieser Versagung liegende Beschränkung der Baufreiheit nur unter

den Voraussetzungen des Gesetzes vom 2. Juli 1875 gegeben sei. Nicht die Fluchtlinienfestsetzung und die aus dieser sich ergebende gesetzliche Beschränkung des Eigentumes ist in diesem Falle der Grund des Entschädigungsanspruches, sondern die vorsorgliche Anordnung der Polizeibehörde, daß die beschlossene, aber noch nicht in die Öffentlichkeit getretene Fluchtlinienfestsetzung durch einen mit letzterer unvereinbaren Bau nicht gestört werde. Hierin liegt ein Eingriff in das Eigentum zu Gunsten der beteiligten Gemeinde, welcher nach dem allgemeinen Grundsatz des §. 75 Einl. z. A. L. R. einen Anspruch auf Entschädigung erzeugt.

Zwar ist auch in dem in Bezug genommenen Urteile des Reichsgerichtes (Entsch. desselben in Civilf. Bd. 21 S. 212) die Anwendbarkeit der Vorschriften der §§. 13. 14 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 für einen Zeitpunkt vor Abschluß des für die Fluchtlinienfestsetzung vorgeschriebenen Verfahrens anerkannt worden. Dort aber war der von den Gemeindebehörden unter Zustimmung der Polizeibehörde festgesetzte Bebauungsplan bereits gemäß §. 7 a. a. O. offengelegt, hierdurch der Anfechtung seitens der Interessenten im Sinne der gesetzlichen Frist in dem vorgeschriebenen Verfahren (§§. 7. 8. 16 a. a. O.) preisgegeben, folgerichtig aber bis zu einer auf diesem Wege etwa erzielten Abänderung des Planes das von letzterem in Anspruch genommene Terrain — für jedermann ersichtlich — der Bebauung verschlossen, insofern also der Bebauungsplan durch seine Veröffentlichung bereits (vorläufig) in Wirksamkeit getreten. Diesem Falle kann der vorliegende Fall nicht gleichgestellt werden, wo zur Zeit des Bauerlaubnisgesuches sowohl als des darauf ergangenen Bescheides der Plan noch nicht veröffentlicht, also damals noch eine innere Angelegenheit der städtischen und Polizeibehörden war.

Hiernach fällt dem Berufungsrichter bei diesem Klagegrunde eine Gesetzesverletzung insofern zur Last, als er den auf Verfolgung der Bauerlaubnis im Oktober 1883 gestützten Entschädigungsanspruch rechtsirrtümlich den Normen des Gesetzes vom 2. Juli 1875 unterstellt und von diesem Standpunkte die Rechtskraft des im Vorprozesse ergangenen Urteiles auf denselben mitbezogen hat. Dem Kläger wird vielmehr bei diesem Punkte eine Entschädigung nicht zu versagen sein, wenn und insofern er einen Vermögensnachteil dadurch erlitten hat, daß er, bevor sein Grundstück von einer gesetzlichen Baubeschränkung getroffen

wurde, im Interesse der Beklagten verhindert war, von seinem Grundstücke den beabsichtigten Gebrauch zu machen (§. 75 Einl. §. 31 A.L.R. I. 8). Bei Prüfung dieser Frage wird auch die Ernstlichkeit und Ausführbarkeit des Bauprojektes in Betracht zu ziehen sein. Denn der Schade liegt in dem gegebenen Falle nicht (wie bei Anwendung eines feststehenden, aber nicht publizierten Bebauungsplanes) darin, daß dem Grundstücke die öffentlich-rechtliche Servitut der Unbebaubarkeit auferlegt wird,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 6 S. 295,  
sondern lediglich in der Vereitelung des speziellen Bauprojektes." . . .