

59. Findet die gemäß § 11 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 eintretende „Beschränkung des Grundeigentümers, daß Neubauten, Um- und Ausbauten über die Fluchtlinie hinaus versagt werden können“, auf bereits konsentirierte und angefangene Bauten Anwendung?

V. Civilsenat. Urf. v. 22. September 1894 i. S. B. Sch. (Rl.) w. Stadtgemeinde Breslau (Bekl.). Rep. V. 101/94.

- I. Landgericht Breslau..
- II. Oberlandesgericht daselbst.

In einem Vorprozesse ist auf die Feststellungsklage des Klägers die beklagte Stadtgemeinde rechtskräftig verurteilt worden, dem Kläger den Schaden zu ersetzen, der ihm durch die Verzögerung des Baukonsenses, betreffend die bauliche Verbindung des Grundstückes Katharinenstraße Nr. 8 mit dem Grundstücke Neumarkt Nr. 9 zu einem einheitlichen Warenhause, entstanden ist. Diesen Schaden hat der Kläger im gegenwärtigen Prozesse liquidiert, und zwar in doppelter Weise: einmal entsprechend der Wertsteigerung, welche beide Grundstücke durch ihre Vereinigung zu einem einheitlichen Warenhause erfahren haben würden, sondern unter Zugrundelegung des Mehraufwandes, der ihm infolge der Vereitelung des Bauprojektes in seinem Geschäfte erwachse.

Die Klage ist in beiden Vorinstanzen abgewiesen. Auf die Revision des Klägers ist die Begründung des Berufungsurteiles, soweit sie sich auf die oben aufgestellte Rechtsfrage bezieht, gebilligt; aus einem anderen Grunde aber das Urteil aufgehoben worden.

Aus den Gründen:

... „Der Berufungsrichter hat in Übereinstimmung mit dem ersten Richter den Kläger abgewiesen, weil, auch wenn dem Kläger der unterm 6. März 1890 nachgesuchte Baukonsens erteilt worden wäre, — was nach dem gewöhnlichen Geschäftsgange bis zum 15. April 1890 hätte geschehen können, — der Bau bis zum 20. Mai 1890 — dem Tage der (ersten) Offenlegung des Bebauungsplanes — nicht hätte fertig gestellt werden können. Mit diesem Zeitpunkte sei die Polizeibehörde in der Lage gewesen, den „Ausbau“ des Hauses zu verhindern, und es sei anzunehmen, daß dieselbe dem Kläger gegenüber, wenn er ungeachtet des Schreibens des Magistrates vom 19. April 1890, durch welches er von der bevorstehenden Festlegung der Flucht-

linie in Kenntnis gesetzt wurde, den Bau betrieb, von den ihr zustehenden Befugnissen Gebrauch gemacht und die Fortsetzung des Baues untersagt haben würde. Der Kläger würde sonach, selbst wenn ihm die Bauerlaubnis rechtzeitig erteilt worden wäre, seine Absicht, ein einheitliches Warenhaus zu errichten, nicht erreicht haben. Hiermit falle die Grundlage der Schadensberechnung des Klägers.

Der Behauptung des Klägers, daß er durch besondere Verschleuning des Baues hätte bewirken können, daß das Haus vor der ersten Offenlegung des Planes unter Dach gebracht worden wäre, hat der Berufsrichter die Beachtung versagt. Gegen die Ablehnung des in dieser Beziehung angetretenen Beweises richten sich vornehmlich die Angriffe der Revision. . . .

Die entscheidende Rechtsfrage ist . . . dahin zu fassen, ob die „Beschränkung des Grundeigentümers, daß Neubauten, Um- und Ausbauten über die Fluchtlinie hinaus versagt werden können,“ — die nach § 11 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 zwar endgültig erst nach der förmlichen Feststellung und Offenlegung (§ 8 a. a. D.) des Planes eintritt, nach feststehender Praxis des Reichsgerichtes aber . . . schon mit der ersten Offenlegung (§ 7 a. a. D.) vorläufige Wirksamkeit erlangt, — auch auf die Fortsetzung konsentierter und angefangener Bauten bezogen werden muß dergestalt, daß kraft dieser Vorschrift die erteilte Bauerlaubnis zurückgezogen und dadurch die Vollenbung eines angefangenen Baues, gleichviel in welcher Lage derselbe sich befinde, verhindert werden kann.

Diese Frage war mit dem Berufsrichter zu bejahen. Es war hierbei davon auszugehen, daß der Bauunternehmer durch die Erteilung der polizeilichen Bauerlaubnis ein unwiderrufliches und unentziehbares Recht auf die Ausführung des Baues nach Maßgabe der erteilten Erlaubnis nicht erwirbt. „Die Polizeibehörde, bei welcher der Baukonsens nachgesucht wird (A.L.R. I. 8 § 67 flg.), hat zu prüfen, ob der Ausführung des beabsichtigten Baues ein Hindernis des öffentlichen Rechtes entgegensteht, und, sofern dies zur Zeit der Prüfung nicht der Fall ist, den Baukonsens zu erteilen. Durch den Baukonsens wird danach dem Bauunternehmer kein neues Recht verliehen, vielmehr nur ausgesprochen, daß dem Rechte des Eigentümers, seinen Grund und Boden mit Gebäuden zu besetzen (§ 65 a. a. D.), zur Zeit der Genehmigung Hindernisse des öffentlichen Rechtes nicht

entgegenstehen. Treten noch vor der Ausführung des Baues nachträglich solche Hindernisse ein, so kann der Behörde die Befugnis zur Zurücknahme oder Abänderung des erteilten Konsenses ebensowenig abgesprochen werden, wie im Falle der Veränderung der Verhältnisse bei sonstigen polizeilichen Verfügungen. Diese in der vom Berufungsrichter erwähnten Entscheidung des Reichsgerichtes vom 17. Oktober 1892 (Rep. VI 135/92) ausgesprochenen Sätze treffen auch den vorliegenden Fall. Es kann aber bei Anwendung derselben rechtsgleichmäßig keinen Unterschied begründen, ob bei Eintritt des Hindernisses mit dem Baue schon begonnen war oder nicht. In diesem wie in jenem Falle wird die der ursprünglichen Versagung gleichstehende Zurücknahme der Bauerlaubnis durch die gesetzliche Eigentumsbeschränkung des § 11 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 gedeckt.

Ist aber dem Berufungsrichter grundsätzlich darin beizutreten, daß die Eigentumsbeschränkung des § 11 des Gesetzes auch gegenüber einem (mit polizeilicher Erlaubnis) schon in Angriff genommenen Baue wirksam wird, so kann es rechtlich auch keinen Unterschied machen, in welchem Stadium der während seiner Ausführung von einer Fluchtlinienfestsetzung betroffene Bau sich befindet, und es muß dem Berufungsrichter ferner auch darin beigestimmt werden, daß auch der innere Ausbau eines schon unter Dach gebrachten Gebäudes unter die Vorschrift des § 11 a. a. D. fällt, sofern dadurch die Ausführung des inzwischen festgesetzten Bebauungsplanes verzögert oder erschwert werden würde.

Aus diesem Gesichtspunkte erscheint die Ablehnung des vom Kläger über die Möglichkeit einer beschleunigten Herstellung des Baues (im Rohbau) angetretenen Beweises gerechtfertigt.

Bleiben sonach die tatsächlichen Erwägungen und Feststellungen des Berufungsrichters, daß der von dem Kläger geplante Bau vor Offenlegung der neuen Fluchtlinie nicht hätte fertig gestellt werden können, und daß unter den obwaltenden Umständen die Polizeibehörde die Fortführung und Vollendung des Baues durch Zurücknahme der Bauerlaubnis verhindert haben würde, unerschüttert, so folgt daraus, daß bei der Liquidation seines Schadens der Kläger nicht davon ausgehen konnte, daß er, wenn die Polizeibehörde ihm die erbetene Bauerlaubnis (nach dem gewöhnlichen Geschäftsgange) rechtzeitig erteilt hätte, die geplante Verbindung seiner beiden Grundstücke zu einem

einheitlichen Warenhaufe nach Maßgabe seines Bauprojektes ausgeführt haben würde. Damit ist der vom Kläger aufgestellten Schadensberechnung der Boden entzogen, und es war trotz der rechtskräftigen Verurteilung der Beklagten im Vorprozesse der Berufungsrichter nicht in der Lage, die liquidierte Entschädigung dem Kläger ganz oder in einem Minderbetrage zuzusprechen.“ . . .

(Es wird dann weiter ausgeführt: es sei damit nicht ausgeschlossen, daß dem Kläger durch die Verfassung der nachgesuchten Bauerlaubnis anderweit ein Schaden entstanden sei, und es sei Pflicht des Berufungsrichters gewesen, daraufhin das gesamte Vorbringen des Klägers zu prüfen. Dieser Prüfung habe sich der Berufungsrichter nicht unterzogen.)