

73. 1. Findet ein auf Grund des § 12 des Gesetzes, betr. die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften, vom 2. Juli 1875 erlassenes Ortsstatut und die daraufhin erlassene Polizeiverordnung, wodurch gewisse Anforderungen an eine zum Umbau fertig gestellte Straße gemacht werden, auch auf Wohngebäude Anwendung, mit deren Errichtung an der Straße bereits vor Erlassung des Ortsstatutes mit polizeilicher Erlaubnis begonnen worden war?

2. Kann bei nachträglicher Aufhebung eines auf Grund eines solchen Ortsstatutes erlassenen polizeilichen Bauperbotes wegen der

bestandenem zeitweiligen Beschränkung der Ausübung des Eigentumsrechtes Entschädigung nach den Grundsätzen des Enteignungsrechtes verlangt werden?

II. Zivilsenat. Art. v. 1. Juni 1900 i. S. Civilgemeinde N. (Wefl.)  
w. L. (Rl.). Rep. II. 55/00.

I. Landgericht Saarbrücken.

II. Oberlandesgericht Köln.

Am 1. Mai 1885 erhielt der Kläger die polizeiliche Erlaubnis zum Bau eines Wohnhauses auf seinem Eigentum in der verklagten Gemeinde. Am 24. Februar 1886 wurde für diese Gemeinde in Anwendung des § 12 des preussischen Straßenfluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875 ein Ortsstatut, und an demselben Tage eine Polizeiverordnung erlassen, welche gewisse Anforderungen an die zum Anbau fertig gestellten Straßen stellten. Dem Kläger, der vor dem Inkrafttreten des Ortsstatutes den Bau seines Wohnhauses an einer solchen Straße bereits begonnen hatte, wurde nunmehr mit Rücksicht auf das Ortsstatut durch Verfügung vom 27. März 1886 die Fortsetzung des Baues untersagt. Als er im Herbst 1892 die Bauarbeiten wieder aufnahm, untersagte ihm die Polizeibehörde die Fortführung des Baues wiederum, weil dem Weiterbaue das Ortsstatut vom 24. Februar 1886 entgegenstehe, und der Bau auch einer bereits im Jahre 1870 getroffenen Fluchtlinienfestsetzung widerspreche. Die gegen das Verbot eingelegte Beschwerde wurde vom Regierungspräsidenten zurückgewiesen. Auf erhobene Verwaltungsstreitklage setzte aber das Oberverwaltungsgericht die erwähnten polizeilichen Verfügungen außer Kraft, da die Fluchtlinienfestsetzung von 1870 rechtsunwirksam sei, und das Ortsstatut auf den bereits vor seinem Inkrafttreten in der Ausführung begriffenen Bau keine Anwendung finde. Der Kläger stellte sein Haus im Jahre 1896 fertig und erhob sodann gegen die Gemeinde N. Klage auf Entschädigung. Der Klagenspruch wurde dem Grunde nach zugesprochen, und die Revision gegen das Berufungsurteil zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

... „Das Oberlandesgericht hat mit Recht zunächst geprüft, ob nicht dem Klagenspruch die Bestimmungen des Gesetzes, betr. die Anlegung und Veränderung von Straßen, vom 2. Juli 1875 ent-

gegenstehen, wonach Bauten über die Fluchtlinie hinaus versagt werden können, und ferner durch Ortsstatut — und zwar ohne Bewirkung eines Entschädigungsanspruches — festgestellt werden kann, daß an Straßen, welche noch nicht gemäß den haupolizeilichen Bestimmungen des Ortes für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertiggestellt sind, Wohngebäude mit Ausgang nach der Straße nicht errichtet werden dürfen (§§ 11. 12. 13 dieses Gesetzes). Es hat aber die Anwendbarkeit dieser Gesetzesvorschriften verneint, weil das Oberverwaltungsgericht in Berlin auf die vom Kläger im Verwaltungsstreitverfahren auf Aufhebung des polizeilichen Bauverbotes erhobene Klage entschieden hat, daß dem vom Kläger bereits in Angriff genommenen Bau eines Wohnhauses Beschränkungen aus diesem Gesetze nicht entgegenständen, der Kläger vielmehr das Recht zur Ausführung des Baues gehabt habe, diese Entscheidung der zuständigen Verwaltungsbehörde aber für das Civilgericht bindend sei. Ob diese Ansicht des Berufungsrichters zu billigen ist, oder ob hinsichtlich der Entschädigungsfrage nur der verfügende Teil der oberverwaltungsgerichtlichen Entscheidung für den Civilrichter bindend, das Vorhandensein der Voraussetzungen für die Anwendbarkeit jener Bestimmungen des Gesetzes von 1875 von letzterem aber selbständig zu prüfen ist, kann dahingestellt bleiben. Denn wenn man auch letzteres für zutreffend erachten wollte, so würde doch sachlich dem Ausspruche des Oberverwaltungsgerichtes beizutreten sein, und zwar ohne daß es einer Konfliktserhebung gegen das in den Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 34 S. 242 veröffentlichte Urtheil des V. Civilsenates des Reichsgerichtes bedarf, da es sich in jener Entscheidung um einen Fall der Baubeschränkung durch einen gemäß dem Gesetze von 1875 nachträglich festgestellten Fluchtlinienplan handelte (§ 11), während gegenwärtig ein bereits vor dem Gesetze von 1875 beständenes Alignement und ein auf Grund dieses Gesetzes erlassenes Ortsstatut (§ 12) in Frage steht.

Daß die Anwendbarkeit dieses Gesetzes nicht auf das Alignement von 1870 gestützt werden kann, unterliegt keinem Bedenken; § 13 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 ergibt, daß die betreffenden Vorschriften über Entschädigung nur für die in Gemäßheit dieses Gesetzes festgestellten Fluchtlinien gegeben sind.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 6 S. 295.

Zu Zweifeln giebt dagegen die Frage Anlaß, ob ein gemäß dem bezogenen § 12 erlassenes Ortsstatut seine Wirksamkeit auch auf solche Wohngebäude erstreckt, mit deren Errichtung nach eingeholter polizeilicher Genehmigung schon vor seinem Erlasse begonnen worden ist.

Vgl. die Literatur bei Friedrichs, Gesetz, betr. Anlegung der Straßen 4. Aufl. S. 98.

Weber der Wortlaut des § 12, noch der auch für das bisherige rheinische Rechtsgebiet als zutreffend anzuerkennende Satz, daß durch den Baukonsens dem Bauunternehmer kein neues Recht verliehen, sondern nur ausgesprochen wird, daß dem Rechte des Eigentümers, seinen Grund und Boden mit Wohngebäuden zu besetzen, zur Zeit der Genehmigung Hindernisse des öffentlichen Rechtes nicht entgegenstehen, geben in dieser Beziehung einen sicheren Anhalt; daß aber rechtsgrundsätzlich es keinen Unterschied mache, ob bei Inkrafttreten des Ortsstatutes mit dem Bau schon begonnen war, oder nicht, kann in dieser Allgemeinheit nicht zugegeben werden, da erst durch die polizeiliche Genehmigung der Eigentümer auch rechtlich in die Lage kommt, von der ihm an sich gesetzlich zustehenden Baubefugnis Gebrauch machen zu können, und, wenn er demgemäß vor dem Eintritt eines öffentlichrechtlichen Hindernisses davon Gebrauch gemacht hat, die Bauerlaubnis rechtswirksam geworden ist, was nicht der Fall ist, wenn zu dieser Zeit der Bau noch nicht begonnen war. Die Vorschrift des § 12 ergibt, daß ein Ortsstatut auf Gebäude, welche bei seinem Inkrafttreten bereits errichtet sind, keine Anwendung findet; wann aber ein Gebäude als errichtet anzusehen ist, unterliegt oft erheblichen Zweifeln. Dazu kommt, daß ein in der Ausführung begriffenes Wohngebäude nicht derart in zwei Teile gespalten werden kann, daß nur der bei Inkrafttreten des Ortsstatutes noch unvollendete Theil von demselben getroffen würde, der bereits ausgeführte Teil aber davon unberührt bliebe; denn ein nach einem genehmigten Plane projektiertes Gebäude bildet ein einheitlich zusammenhängendes Ganzes; eine Abänderung des noch nicht ausgeführten Theiles würde in vielen Fällen dazu führen, den Bauunternehmer zu zwingen, entweder den schon gebauten Teil unvollendet stehen zu lassen, oder ihn wieder niederzulegen, oder ihn mit erheblichen Kosten abzuändern; ein Ergebnis, welches einem geordneten Rechtszustande widerspricht, und welches in Wirklichkeit dem neu eintretenden Ortsstatute rück-

wirkende Kraft beilegt. Jedenfalls würde hierfür der Bauunternehmer keinerlei Entschädigung erhalten, da der § 13 a. a. O. jede Entschädigung wegen der nach den Bestimmungen des § 12 eintretenden Beschränkung der Baufreiheit ausschließt; es kann aber nicht angenommen werden, daß das Gesetz dies auch dann gewollt habe, wenn der Unternehmer nach den Vorschriften des bestehenden Baurechtes den Bau auszuführen schon begonnen hat. Erwägt man noch, daß § 15 des Gesetzes, welcher die Vorschriften für den weiteren Inhalt des Ortsstatutes vorsieht, die betreffenden Lasten den an die Straße angrenzenden Eigentümern erst dann auferlegt, sobald sie Gebäude an derselben errichten, und damit unzweideutig zum Ausdruck bringt, daß der Beginn der Gebäudeerrichtung entscheidend ist, und Eigentümer, die bereits früher mit einer Bauausführung angefangen haben, nicht von diesen Lasten getroffen werden, so erweist sich die Verneinung jener Frage als zutreffend, und steht sonach auch von diesem Gesichtspunkte aus das Gesetz von 1875 dem Entschädigungsansprüche des Klägers nicht entgegen. . . .

Die Feststellung der Entschädigungsverpflichtung der Beklagten, worüber der Rechtsweg gemäß § 4 des Gesetzes vom 11. Mai 1842 zugelassen ist, ist von dem Oberlandesgericht ohne Rechtsirrtum erfolgt. Zunächst ist die Passivlegitimation der Beklagten gegeben, da in ihrem Interesse das den Kläger schädigende Bauverbot ergangen war. Sodann stellt ein solches Bauverbot, wie in den Gründen des Berufungsurtheiles zutreffend dargethan, einen solchen Eingriff in Privatrechte dar, für welchen nach den gesetzlichen Vorschriften über Aufopferung der Rechte und Vorteile des Einzelnen im Interesse des Allgemeinen Entschädigung gewährt werden muß. Mit Unrecht greift die Beklagte diese Begründung deshalb an, weil der Kläger ihr in Wirklichkeit kein Recht abgetreten habe, vielmehr seit der Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes wieder im Besitze des Rechtes zu bauen sei und dasselbe seitdem auch verwirklicht habe, daher höchstens § 6 des vorbezogenen Gesetzes in Frage stehen könne. Indem Art. 544 Code civil den Grundsatz aufstellt, daß der Eigentümer seine Sache auf die unbeschränkteste Weise benutzen und darüber verfügen kann, und Art. 545 Code civil daran unmittelbar anschließend vorschreibt, daß niemand gezwungen werden kann, sein Eigentum abzutreten, es sei denn des öffentlichen Nutzens wegen und gegen angemessene Ent-

schädigung, muß als eine Eigentumsabtretung im Sinne des letzteren Artikels auch die nur zeitweise Beschränkung in der Ausübung eines Eigentumsrechtes angesehen werden. Der Art. 9 der preussischen Verfassungs-Urkunde bestimmt denn auch, daß das Eigentum unter gewissen Voraussetzungen entzogen oder beschränkt werden kann, und das Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874 sieht nicht nur Entziehung, sondern auch den Fall der Beschränkung, und zwar dauernder und bloß vorübergehender Beschränkung, des Grundeigentumes unter Entschädigung vor (§§ 1. 2. 4. 12). Dadurch, daß das Bauverbot wieder aufgehoben worden ist, wird die bis dahin bestandene Beschränkung nicht ungeschehen gemacht, sondern nur hinsichtlich ihrer Dauer begrenzt, was die Entschädigungspflicht an sich nicht berührt, sondern nur für die, im vorliegenden Falle noch nicht zu entscheidende, Höhe der Entschädigung wegen Verzögerung des Baues von Bedeutung ist.“ . . .