

41. Kann der Eigentümer, dessen bebauter Grundstück durch eine von der Straßenfluchtlinie verschiedene Baufluchtlinie durchschnitten wird, nach Freilegung des Grundstücks bis zur Baufluchtlinie von der Gemeinde die Übernahme des stehengebliebenen Teils des Gebäudes verlangen?

Preuß. Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 § 13 Abs. 1 Biff. 2, Abs. 2.  
Preuß. Enteignungsgesetz §§ 9, 12.

VII. Zivilsenat. Urt. v. 11. März 1904 i. S. d. (Bekl. u. Widerkl.) w. Stadt St. (Kl. u. Widerbekl.). Rep. VII 510/03.

I. Landgericht Greifswald.

II. Oberlandesgericht Stettin.

Das Berufungsgericht erachtete das Verlangen der Übernahme für ungerechtfertigt. Auf die Revision des Beklagten und Widerklägers ist das Urteil aufgehoben worden aus folgenden

Gründen:

„Das Übernahmeverlangen ist . . . begründet. Der Berufungsrichter macht für seine entgegengesetzte Ansicht folgendes geltend:

Es sei zwar richtig, daß die Bestimmungen des Enteignungsgesetzes auch bei Festsetzung der auf Grund des Fluchtliniengesetzes zu gewährenden Entschädigung anzuwenden seien. Aus dem § 9 des

Enteignungsgesetzes folge aber eine Pflicht, die Parzellen . . . zu übernehmen, nicht. Der § 9 Abs. 3 bestimme, daß bei Gebäuden, welche teilweise in Anspruch genommen werden, die Übernahmepflicht jedenfalls das gesamte Gebäude umfasse. Nach § 13 Ziff. 2 und Abs. 2 des Fluchtliniengesetzes sei aber eine Entschädigung nur zu gewähren, wenn das Grundstück bis zur Fluchtlinie von Gebäuden freigelegt werde, und nur für die Beschränkung des „bebaut gewesenen Teils“ des Grundeigentums. Danach trete die Entschädigungspflicht erst ein, nachdem das Gebäude niedergelegt sei. Das Gebäude werde daher, solange es stehe, insofern der Festsetzung der Baufluchtlinie nicht in Anspruch genommen. Der § 9 Abs. 3 des Enteignungsgesetzes sei danach nicht anwendbar.

Die hier entwickelte, von der Revision bekämpfte Auffassung kann für zutreffend nicht erachtet werden. Nach § 11 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 tritt mit dem Tage des Beginnes der Planoffenlegung schon eine Beschränkung des Grundeigentümers dahin ein, daß Neubauten, Um- und Ausbauten über die Fluchtlinie hinaus versagt werden können; gleichzeitig soll die Gemeinde das Recht erhalten, die durch die festgesetzten Straßenfluchtlinien für Straßen und Plätze bestimmte Grundfläche dem Eigentümer zu entziehen. In ersterer Hinsicht befindet sich also der Eigentümer der Möglichkeit gegenüber, daß, sobald er etwa zu bauen beabsichtigt, ein Verbot dagegen ergeht, welchem er sich zu fügen hat. Zu unmittelbarer Bedeutung gelangt die Beschränkung, wenn der Eigentümer es seinem Interesse entsprechend findet, Bauten wirklich vorzunehmen, und wenn die Erlaubnis zu denselben ihm versagt wird, er also an der kraft seines Eigentums an sich berechtigten Handlung rechtlich gehindert ist. Die Frage der Entschädigung für diesen durch das Fluchtliniengesetz und in dessen Gefolge stattfindenden Eingriff in das Recht des Eigentümers ist in § 13 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 geregelt. Als Grund der Entschädigung wird dort, neben Entziehung, die Beschränkung des von der Festsetzung neuer Fluchtlinien betroffenen Grundeigentums hingestellt. Jedoch wird die Entschädigung nicht in allen, sondern nur in bestimmten Fällen gewährt. Nachdem unter Ziff. 1 des § 13 bestimmt ist, daß die Entschädigung dann gefordert werden kann, wenn die zu Straßen und Plätzen bestimmten Grundflächen auf Verlangen der Gemeinde für den öffentlichen Verkehr abgetreten werden, wird unter Ziff. 2

Entschädigung dann gewährt, wenn die Straßen- oder Baufluchtlinie vorhandene Gebäude trifft, und das Grundstück bis zur neuen Fluchtlinie von Gebäuden freigelegt wird. Sieht man zunächst von der in den letzten Worten bestimmten Voraussetzung (der Freilegung) ab, so regelt die Bestimmung den speziellen Fall, daß es gerade ein Gebäude ist, welches von der Fluchtlinie getroffen wird. Nach dem zweiten Absätze des § 13 gestaltet die Rechtslage sich in einem solchen Falle verschieden, je nachdem die Grundfläche zu Straßen oder Plätzen bestimmt ist, oder aber es sich um eine von der Straßenfluchtlinie verschiedene Baufluchtlinie handelt. Im ersteren Falle wird für Entziehung, im letzteren für Beschränkung Entschädigung gewährt. Was aber die für beide Fälle gegebene Vorschrift der Freilegung des Grundstücks bis zur Fluchtlinie betrifft, so ändert diese nichts an den eigentlichen Grundlagen der Entschädigung, sondern schafft nur, obwohl sie in demselben Satze und äußerlich gleichwertig mit dem Erfordernisse, daß die Fluchtlinie vorhandene Gebäude trifft, erlassen ist, doch nur eine außerhalb derjenigen Momente, welche im eigentlichen Sinne die Ersazpflicht begründen, liegende Bedingung des Anspruchs. Nur wenn die Freilegung geschieht, findet die Entschädigung statt; aber die Grundlage der Entschädigung, ihrer Art und ihres Maßes bildet nichtsdestoweniger die Festsetzung der das Gebäude berührenden Fluchtlinie. Unzutreffend wäre es, nach Eintritt der Bedingung auch im übrigen die seitdem gegebene Lage der Verhältnisse als entscheidend, und demgemäß als maßgebend zu betrachten, daß jetzt, da die Gebäude inzwischen tatsächlich niedergelegt sind, die Fluchtlinie ein Gebäude nicht mehr trifft, sondern sich vor dem Reste desselben hinzieht. Der Grundeigentümer kann sich dadurch, daß er die Bedingung für seinen auf Schadenersatz für die Durchschneidung seiner Gebäude durch die Fluchtlinie gerichteten Anspruch erfüllt, indem er das Gebäude bis zur Fluchtlinie niederlegt, nicht gleichzeitig die Grundlage seines Anspruchs zerstören. Im hier fraglichen Punkte kommt es auf die Lage der Verhältnisse bis zum Beginn der Freilegung an. Kein Bedenken entsteht dadurch, daß im zweiten Absätze des § 13 von der Beschränkung des „bebaut gewesenen Teils“ des Grundeigentums die Rede ist. Die Eigentumsbeschränkung ergreift allerdings nur den durch die Fluchtlinie abgeschnittenen Teil; aber ihre notwendigen Folgen erstrecken sich darüber hinaus, auf das Gebäude in seiner Gesamtheit.

Diese Annahmen werden auch durch die Entstehungsgeschichte des Gesetzes bestätigt. Im Entwurf des Gesetzes lautete die der Ziff. 2 des § 13 des Gesetzes entsprechende Bestimmung dahin, daß das Entschädigungsverfahren in den Fällen, wo die Fluchtlinie ein behautes Grundstück durchschneidet, schon dann eingeleitet werden muß, wenn wegen derselben der Wiederaufbau von Gebäuden in den früheren Grenzen oder der Ausbau innerhalb der alten Fluchtlinie versagt wird. Wäre der Entwurf in dieser Fassung Gesetz geworden, so würden Zweifel, wie sie hier entstanden sind, überhaupt nicht möglich gewesen sein. In der Kommission des Abgeordnetenhauses wurden jedoch Einwendungen nach der Richtung hin erhoben, daß es nicht genüge, wenn der Grundeigentümer sage, er wolle bauen, sondern daß er es durch die Tat beweisen müsse; man wünschte zu verhüten, daß durch vielleicht nicht ernstlich gemeinte Gesuche um Erteilung der Bauerlaubnis der Entschädigungsfall vorzeitig herbeigeführt werde. Infolge dieser Erwägungen ist die Bedingung der Freilegung in das Gesetz aufgenommen. Weit über den Zweck der Änderung des Gesetzesentwurfs aber würde es hinausgehen, wenn durch die gewählte Fassung auch rechtens geworden wäre, daß mit der Freilegung des Grundstücks die darin bestehende Basis des Entschädigungsanspruchs, daß die Fluchtlinie ein Gebäude durchschneidet, in Wegfall käme.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 21 S. 212, 217 ffg.

Im zweiten Absatz des § 13 wird nun bei Regelung der Entschädigungspflicht für Beschränkung auf § 12 des Enteignungsgesetzes Bezug genommen. Dieser bestimmt, daß für Beschränkungen (§§ 2, 4) die Entschädigung nach denselben Grundsätzen wie für die Entziehung des Grundeigentums zu bemessen ist. Zu den hiernach in Anwendung zu bringenden Vorschriften gehört auch die im § 9 Abs. 3 des Enteignungsgesetzes. Nach § 1 dieses Gesetzes kann das Eigentum nur gegen volle Entschädigung beschränkt oder entzogen werden. Im § 8 ist bestimmt, daß die Entschädigung in dem vollen Werte des abzutretenden Grundstücks besteht. Die dann im Abs. 2 des § 8 und im § 9 getroffenen Vorschriften regeln die Fälle, daß zwar nur ein Teil des Grundbesitzes desselben Eigentümers bzw. nur ein Teil eines Grundstücks in Anspruch genommen wird, die Folgen der Entziehung sich aber über diesen Bereich hinaus erstrecken, und erst hierdurch der Gesamtnachteil sich ergibt. Nach dem Abs. 1 des § 9

kann bei Zerstückelung eines Grundstücks in dem dort angegebenen Maße der Eigentümer die Übernahme des ganzen Grundstücks gegen Entschädigung verlangen. Im dritten Abs. des § 9 wird dann bestimmt, daß bei Gebäuden, welche teilweise in Anspruch genommen werden, die Übernahmespflicht jedenfalls das gesamte Gebäude umfaßt. Alle diese Vorschriften gehören zu den die Entschädigung betreffenden Grundsätzen; sie stellen den Umfang des als ersatzfähig anzuerkennenden Schadens fest und regeln die Art des Ersatzes. Demnach gelten sie gemäß § 12 des Gesetzes auch für Beschränkungen in den Fällen der §§ 2. 4. Schon der äußere Zusammenhang des § 12 mit den §§ 8. 9 spricht dagegen, daß eine der in den letzteren getroffenen Vorschriften ausgenommen sein sollte, und es rechtfertigt sich die Annahme, daß, wenn der Gesetzgeber Ausnahmen gewollt hätte, er dies besonders zum Ausdruck gebracht haben würde. Aber auch innere Gründe führen nicht zu einer Ausschließung einer der Vorschriften des § 9, insbesondere nicht der im Abs. 3; denn die Möglichkeit besteht, daß eine Beschränkung eines Grundstücksteils ebenso eingreifende Folgen für das Gesamtgrundstück hat, wie die Entziehung, und bei Baubeschränkungen wird dies die Regel bilden, da die Einheitlichkeit des Gebäudes sich auch hier geltend macht. Wie zu urteilen, wenn doch im Einzelfalle die Beschränkung nur einen Teil des Gebäudes berührt, bedarf der Prüfung nicht, weil hier die aus dem Fluchtliniengesetze folgende Unzulässigkeit des Neubaus, des Umbaus und des Ausbaus das gesamte Gebäude betrifft.

Die Bedenken, welche der Berufsrichter aus dem Ausdruck „in Anspruch nehmen“ herleitet, sind nicht begründet. Die Gemeinde nimmt in Anspruch durch Festsetzung der Fluchtlinie, und es ist ein Gebäude, dessen sie für ihre Zwecke, für die Herstellung eines unbebauten Raumes neben der Straße, teilweise bedarf; das Gebäude wird also teilweise in Anspruch genommen. Auch hier kommt wieder in Betracht, daß die Verhältnisse nicht in der Lage ins Auge gefaßt werden dürfen, in welcher sie erst seit der Freilegung sich befinden. Es mag noch darauf hingewiesen werden, daß in dem gegenwärtig im übrigen außer Betracht bleibenden Abs. 3 des § 13 des Fluchtliniengesetzes der oben genannte Ausdruck in einer Bedeutung angewendet ist, welche der hier für das Enteignungsgesetz angenommenen entspricht. . . .