

81. 1. Treten die für Städte und ländliche Ortschaften angeordneten Bebauungspläne schon mit der behördlichen Feststellung oder erst mit der amtlichen Veröffentlichung in Wirksamkeit?

2. Sind unter den im §. 13 des Gesetzes, betr. die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften, vom 2. Juli 1875 benannten „neuen Fluchtlinien“ nur die auf Grund dieses Gesetzes vorgeschriebenen Fluchtlinien zu verstehen oder auch die bereits früher durch ältere Bebauungspläne festgestellten?

Gesetz v. 2. Juli 1875 §. 13 (G. S. S. 561).

R. A. N. I. 8. §§. 66 flg.

V. Civilsenat. Urt. v. 14. Januar 1882 i. S. L. (Rl.) w. Stadtgemeinde Charlottenburg (Bekl.). Rep. V. 733/81.

- I. Landgericht II Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Dem Kläger wurde im Jahre 1877 von den Verwaltungsbehörden die Erlaubnis zur Errichtung von Gebäuden auf seinem zu Charlottenburg gelegenen Grundstücke versagt, weil der als Baustelle in Aussicht genommene Teil dieses Grundstückes bereits in dem Bebauungsplane für Charlottenburg vom 26. Juli 1862 zu einem öffentlichen Platze bestimmt worden war. Dieser Bebauungsplan ist nicht veröffentlicht worden. Kläger will bei der Erwerbung des Grundstückes im Jahre 1871 von demselben keine Kenntnis gehabt haben. Er verlangt jetzt von der Stadtgemeinde Charlottenburg Entschädigung. Vom Landgericht II zu Berlin ist er abgewiesen worden. Dagegen hat das Kammergericht die Beklagte verurteilt, den Kläger für die Versagung des Baukonfesses zu entschädigen und die Ermittlung dieser Entschädigung einem besonderen Verfahren vorbehalten. Die Revision der Beklagten ist zurückgewiesen.

Gründe:

„Der Bebauungsplan für die Stadt Charlottenburg, welcher die Baubefchränkungen für das Grundstück des Klägers enthält, ist im Jahre 1862 festgestellt worden. Erst nachher hat der Kläger angeblich im Jahre 1871 das Grundstück erworben. Hieraus entnimmt die Beklagte und Revisionsklägerin den Einwand, daß der Kläger jedenfalls nicht der Beschädigte sei, weil die angebliche Wertverminderung des Grundstückes schon vorher eingetreten sei und Kläger also das Grundstück mit der Belastung überkommen habe. Der Einwand ist nicht begründet. Der Bebauungsplan vom Jahre 1862 ist nach der Feststellung des Berufungsrichters nicht veröffentlicht worden. Über den Begriff und den Zweck eines solchen Bebauungsplanes äußern sich die Motive zum Gesetze vom 2. Juli 1875 (Anlage zu den stenograph. Bericht. über die Verhandl. des Haus. der Abgeordn. [Session von 1875] Bd. 1, Aktenst. Nr. 23, S. 291), wie folgt:

Ein Bebauungsplan ist — — — nichts anderes als die Feststellung von Fluchtlinien im voraus nach einem einheitlichen Plane, welcher die Richtung der Straßen, die Anlegung öffentlicher Plätze u. s. w. in Obacht nimmt; er giebt nichts anderes, als eine geordnete Gruppierung derjenigen Linien, welche bei der Bebauung der einzelnen Grundstücke in dem von dem Plane umfaßten Gebiete von der Polizeibehörde auch dann, wenn ein solcher Bebauungsplan nicht vorhanden wäre, in den speziellen Baufällen anzuweisen sein würden. Die Aufstellung

eines Bebauungsplanes, welche als ein wirkliches Bedürfnis für diejenigen Ortschaften, die in lebhafter Entwicklung begriffen sind, und in denen eine rege Bauhätigkeit bereits hervorgetreten oder doch mit Sicherheit zu erwarten ist, angesehen werden muß, entspricht und dient in gleicher Weise den Interessen der Privatgrundeigentümer, wie den allgemeinen Bedürfnissen des Gemeinwesens. Sie hat den Zweck, einmal die Grundeigentümer und das bauende Publikum von vornherein mit den Anforderungen bekannt zu machen, welche aus polizeilichen Rücksichten bezüglich der Baulinien gestellt werden müssen, und sodann diejenigen Verhandlungen und Weiterungen zu ersparen, welche in Ermangelung eines Bebauungsplanes bei Ermittlung der polizeilich vorzuschreibenden Baufluchtlinien in den einzelnen Fällen notwendig sein würden.

Aus dem hier angegebenen Zwecke eines solchen Bebauungsplanes ist ersichtlich, daß er amtlich veröffentlicht werden muß, weil erst mit seiner Veröffentlichung für die Beteiligten erkennbar wird, daß derselbe den maßgebenden Willen der zuständigen Verwaltungsbehörden enthält. Der veröffentlichte Bebauungsplan bewirkt sofort die Belastung der betroffenen Grundstücke mit der Servitut des öffentlichen Rechtes. Bei unterlassener Veröffentlichung tritt die Eigentumsbeschränkung und die damit verbundene Wertverminderung des Grundstückes erst in dem Augenblicke ein, in welchem die zuständige Behörde eine Bauerlaubnis versagt und damit die bis dahin als innere Angelegenheit behandelte Anordnung zur Kenntnis der Beteiligten bringt. Der Berufungsrichter leitet die Notwendigkeit einer Publikation daraus her, daß der Bebauungsplan einer Polizeiverordnung gleich stehe. Er befindet sich damit in Widerspruch mit der Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes vom 6. Februar 1879 (Entsch. Bd. 5 S. 381).

Vergl. auch Erf. des preuß. Ob.-Trib. vom 1. Juli 1869, Strietz., Arch. Bd. 75 S. 217; Erf. desselben Gerichtshofes vom 21. Febr. 1877, Entsch. Bd. 79 S. 363.

Es kann dahingestellt bleiben, ob die Ausführung des Berufungsrichters die zutreffende ist. Auch wenn ein Bebauungsplan nur als polizeiliche Anordnung aufgefaßt wird, kann er nicht eher Wirkung äußern, bevor nicht die zuständige Behörde denselben veröffentlicht und damit als ihren Willen zur Kenntnis der Beteiligten gebracht hat. Daß dies im vorliegenden Falle nicht geschehen ist, hat der Berufungs-

richter thatsächlich festgestellt. Die Beschädigung ist also erst mit der dem Kläger verfallenen Bauerlaubnis eingetreten und er, nicht sein Vorbesitzer, ist zur Erhebung des Schadensanspruches befugt.

Dieser Anspruch ist auch an sich begründet. Aus den Vorschriften A.R.N.'s Einleit. §§. 74, 75; I. 8. §§. 29 flg., aus dem Gesetze vom 11. Mai 1842 §. 4 (G.S. S. 192) und aus Art. 9 der Verfassungsurkunde vom 31. Januar 1850 ergibt sich, daß derjenige, welcher seine besonderen wohlervorbenen Rechte und Vorteile dem Wohle des gemeinen Wesens aufzuopfern genötigt wird, von dem, in dessen Interesse diese Aufopferung geschieht, Entschädigung zu fordern berechtigt ist, und das preuß. Obertribunal hat in Anwendung dieses Grundsatzes in wiederholten Entscheidungen die Stadtgemeinden zur Entschädigung der Eigentümer städtischer Grundstücke für verpflichtet erklärt, denen Baubeschränkungen auferlegt worden waren.

Vgl. die Erf. vom 27. Februar 1865, vom 31. Mai 1866, vom 10. Juli 1877 (Entsch. Bd. 53 S. 35, Bd. 56 S. 21, Bd. 80 S. 34) und vom 29. November 1877 (Striethorst, Archiv Bd. 99 S. 255).

Die Revisionsklägerin erachtet den Entschädigungsanspruch durch den §. 13 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 für ausgeschlossen. Im Eingange dieses Paragraphen wird bestimmt:

Eine Entschädigung kann wegen der nach den Bestimmungen des §. 12 eintretenden Beschränkung der Baufreiheit überhaupt nicht, und wegen Entziehung oder Beschränkung des von der Festsetzung neuer Fluchtlinien betroffenen Grundeigentumes nur in folgenden Fällen gefordert werden —

und es werden demnächst nur drei Fälle als zur Entschädigung berechtigt aufgeführt, deren thatsächliche Voraussetzungen gegenwärtig nicht festgestellt sind. Es ist dem Berufsrichter darin beizutreten, daß der hier gebrauchte Ausdruck „neue Fluchtlinien“ nur diejenigen Fluchtlinien begreift, welche auf Grund des Gesetzes vom 2. Juli 1875 festgesetzt worden sind, nicht aber die schon vorher angeordneten. Das Gesetz wurde inhalts der Motive veranlaßt durch die fortgesetzten Klagen der großen und in lebhaftem Aufschwunge begriffenen Ortschaften darüber, daß die Verpflichtung, für die Herstellung und den Unterhalt von Straßen und Plätzen zu sorgen, ihnen eine Last aufbürde, die immer drückender werde und, falls nicht im Wege der Gesetzgebung Abhilfe

geschafft werde, zum sichern Ruin der Kommunen führen müsse (Anlage zu den stenograph. Berichten a. a. O. S. 289). Vor Erlaß des Gesetzes gehörte die Anordnung der Fluchtlinien in den Städten lediglich den Polizeibehörden (A. L. N. I. 8. §§. 66 flg.). Diese Befugnisse wurden durch das neue Gesetz in erheblichem Maße eingeschränkt. Namentlich liegt die Feststellung der Baufluchtlinien, über welche nach den bisherigen Vorschriften der Gemeindevorstand nur gehört wurde, gerade hauptsächlich diesem Gemeindevorstande im Einverständnis der Gemeinde, allerdings unter Zustimmung der Polizeibehörden ob (Gesetz vom 2. Juli 1875 §§. 1. 5. 6. 7.). Der projektierte Bebauungsplan wird demnächst von dem Gemeindevorstande zu jedermanns Einsicht offen gelegt. Jedem Beteiligten steht innerhalb 4 Wochen die Berechtigung zu, Einspruch zu erheben (§. 7.). Über die erhobenen Einwendungen wird zwischen dem Gemeindevorstande und dem Beschwerdeführer verhandelt und, soweit hierdurch nicht eine Erledigung herbeigeführt wird, entscheidet der Kreisaußschuß (§. 8.). Gegen dessen Entscheidung ist noch eine Beschwerde bei dem Bezirksrate gestattet (§. 16.). Nach Erledigung aller Anstände stellt der Gemeindevorstand den Plan förmlich fest, legt ihn zur Einsicht jedermanns offen und macht dies ortsüblich bekannt (§. 8.). Dieses ordnungsmäßige Verfahren unter Zuziehung der Beteiligten bürgt für eine gerechtere Würdigung ihrer Interessen, als die früheren einseitigen Anordnungen der Polizeibehörden. Bei den auf Grund des gegenwärtigen Verfahrens angeordneten Fluchtlinien ist eine Verletzung begründeter Rechte weniger möglich, als früher, und es rechtfertigt sich dem entsprechend bei solchen Unterlagen auch, wenn das Gesetz die Entschädigungsverpflichtung der Gemeinden im Vergleich zu früher erheblich beschränkt. Hieraus ergibt sich, daß diese Entschädigungseinschränkungen nicht auch bei älteren Fluchtlinien maßgebend sein können, die unter ganz anderen Voraussetzungen festgestellt worden sind.

Zutreffend verweist der Berufsrichter auch noch auf den engen Zusammenhang, in welchem der §. 13 mit dem vorhergehenden §. 12 steht. Im §. 12 wird bestimmt, daß in einem nach Maßgabe dieses Paragraphen zu errichtenden und zu publizierenden Ortsstatute die Errichtung von Wohngebäuden an Straßen und Straßenteilen untersagt werden darf, welche noch nicht gemäß der baupolizeilichen Bestimmungen des Ortes für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertig hergestellt sind. Wenn nun im §. 13 der Entschädigungsanspruch

„wegen der nach den Bestimmungen des §. 12 eintretenden Beschränkungen der Baufreiheit,“ also auf Grund von Anordnungen, die erst nach Erlaß des Gesetzes möglich sind, gänzlich ausgeschlossen und gleichzeitig in demselben Satze „wegen Entziehung oder Beschränkung des von der Feststellung neuer Fluchtlinien betroffenen Grundeigentumes“ auf wenige Fälle beschränkt wird, so ist hierin allerdings mit dem Berufungsrichter ein fernerer Grund zu finden. daß unter diesen neuen Fluchtlinien ebenfalls nur solche zu verstehen sind, die auf Grund dieses neuen Gesetzes festgestellt worden sind.

Das preussische Ober-Tribunal hat in dem Erf. vom 18. Juni 1878 (Entsch. Bd. 82 S. 126 namentlich S. 131. 132) ausgeführt, daß das in den §§. 13. 14 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 vorgeschriebene Verfahren behufs Feststellung der dem Grundeigentümer zu gewährenden Entschädigung dann keine Anwendung finde, wenn der Entschädigungsanspruch schon vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bestand, sich aber über die Frage nicht ausgesprochen, ob der §. 13 des Gesetzes auf Entschädigungsansprüche Anwendung findet, welche erst nach Erlaß des Gesetzes hervorgetreten sind, aber ihren Grund in Fluchtlinien haben, die schon vor dem Gesetze festgestellt worden waren.

Friedrichs gelangt in der Abhandlung, „das Gesetz, betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. Juli 1875“ S. 54 zu der Annahme, daß unter den neuen Fluchtlinien in §. 13 nur die nach dem Gesetze auf Grund desselben festgestellten zu verstehen sind. Er folgert dies auch aus dem Entwurfe des Gesetzes in folgender Weise: „In demselben (in dem Entwurfe) war der Absf. 1 des §. 10, welchem gegenwärtig §. 13 entspricht, folgendermaßen gefaßt. „„Eine Entschädigung können diejenigen, welche durch die Feststellung der Fluchtlinien (§§. 1. 4 und 6) in der Freiheit zu bauen eingeschränkt werden, wegen dieser Einschränkung nicht fordern.““ Die Verweisung auf die §§. 1. 4 und 6 schneidet jeden Zweifel darüber ab, daß die ganze Bestimmung wegen der Entschädigungspflicht, für welche die Regel in dem Absf. 1 enthalten, nur für die in Gemäßheit des Gesetzes festgestellten Fluchtlinien gegeben werden sollte. Nun lassen aber weder die Verhandlungen der Kommission noch die des Abgeordnetenhauses selbst irgendwie erkennen, daß man in diesem Punkte von der Regierungsvorlage hat abweichen wollen; und andererseits wäre dies doch eine so wesentliche Veränderung

gewesen, daß man unmöglich mit Stillschweigen hätte darüber hinweggehen können.

Hiernach erscheint die Revisionsbeschwerde nicht gerechtfertigt."