

76. Steht dem Grundstückseigentümer, der durch eine Baupolizeiverordnung an dem Wiederaufbau eines abgebrannten Fabrikgebäudes gehindert ist, ein Entschädigungsanspruch gegen die Stadtgemeinde zu? Preuß. Gesetz über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850 § 6. A.L.R. Einl. § 75, I. 8 §§ 30 ffg. 65. 66.

VII. Zivilsenat. Urf. v. 24. März 1905 i. S. Stadtgemeinde A. (Bekl.) w. Gebr. St. (Kl.). Rep. VII. 403/04.

- I. Landgericht Allenstein.
- II. Oberlandesgericht Königsberg.

Die Klägerin hatte auf ihrem an der Bahnhofstraße zu A. gelegenen Grundstücke im Hofe hinter dem Wohnhause ein Fabrikgebäude errichtet. Dieses Gebäude brannte im Oktober 1901 bis auf die Umfassungsmauern und beide Schornsteine nieder. Die von der Klägerin bei der Stadtpolizeiverwaltung nachgesuchte Genehmigung zum Wiederaufbau des Fabrikgebäudes in dem früheren Umfange wurde versagt, weil in der Bahnhofstraße gemäß § 15a Ziff. 2 der Baupolizeiverordnung für den Stadtbezirk A. vom 27. Dezember 1898 nur Gebäude errichtet werden dürften, die ausschließlich oder zum überwiegenden Teile zu Wohn-, Erholungs-, Bildungs- und Vergnügungs-

zwecken dienen, und die Errichtung von Werkstätten in Nebengebäuden nur bei geringem Umfange gestattet sei. Das niedergebrannte Gebäude war bereits längere Zeit vor dem Inkrafttreten der Baupolizeiverordnung errichtet und in Gebrauch genommen. Die Klägerin verlangte mit der Klage von der Beklagten den Ersatz des ihr durch die Bauverfugung erwachsenen Schadens. Das Landgericht erklärte den erhobenen Anspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt. Die hiergegen eingelegte Berufung der Beklagten wurde zurückgewiesen.

Auf die von der Beklagten eingelegte Revision wurde das Berufungsurteil aufgehoben und die Klage abgewiesen, aus folgenden Gründen:

„In feststehender Rechtsprechung ist anerkannt, daß dem einzelnen, der seine besonderen Rechte und Vorteile dem Wohle des gemeinen Wesens aufzuopfern genötigt wird (§ 75 Einl. zum A.L.R.), oder dem Eigentümer, der zum Vorteile des Staates oder der Gemeinde Einschränkungen in der Verfügung über sein Eigentum erleidet (§§ 30 ff. A.L.R. I. 8), kein Entschädigungsanspruch zusteht, wenn die konkrete gegen ihn zur Anwendung gebrachte behördliche Maßregel auf allgemeinen gesetzlichen Vorschriften beruht, die ihn zur Duldung eben dieses Eingriffs nötigen, es sei denn, daß in diesen Vorschriften selbst die Entschädigung des hiervon Betroffenen vorgesehen ist. Es versteht sich z. B. von selbst, daß den Eigentümern von Grundstücken nicht schon deshalb ein Entschädigungsanspruch erwächst, weil der Staat im Wege der Gesetzgebung neue nachbarrechtliche Grundsätze aufstellt, die im Bereiche des ganzen oder einzelner Teile des Staatsgebietes die Eigentümer in der Ausnützung ihres Grundbesitzes einschränken. Was aber von den eigentlichen Staatsgesetzen gilt, das gilt nicht minder auch von den Rechtsnormen, die mit Zulassung des Staates und kraft Delegation der ihm zustehenden Gesetzgebungsgewalt von anderen Organen des öffentlichen Rechts oder von einzelnen staatlichen Behörden erlassen sind. Hierher gehören insbesondere auch ortspolizeiliche Vorschriften, die im Rahmen des Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850 und des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltung vom 30. Juli 1883 ergehen. Alles dies wird auch vom Berufungsrichter nicht verkannt. Er gibt auch zu, daß die im Streit befangene Baupolizeiverordnung für den Stadtbezirk A. vom 27. Dezember 1898 sich als ortspolizei-

liche Vorschrift in diesem Sinne darstellt. Er glaubt aber, dem § 15 a der Verordnung, soweit er die Errichtung von Fabrikgebäuden an der Bahnhofstraße und einigen anderen Straßen untersagt, die Gültigkeit absprechen zu müssen, weil derartige Vorschriften weder zu den in § 6 a—i des Gesetzes über die Polizeiverwaltung der ortspolizeilichen Regelung vorbehaltenen Gegenstände gehören, noch in den Bestimmungen des Allgemeinen Landrechts, insbesondere des § 10 II. 17 oder § 66 I. 8 ihren Boden fänden, vielmehr dem in § 65 a. a. O. gewährleisteten Grundsatz der allgemeinen Baufreiheit zuwiderliefen. Die Vorschrift sei nur „in dem besonderen Interesse der Gemeinde zur Verschaffung besonderer Vorteile durch Verfeinerung einer bestimmten Stadtgegend, bzw. bestimmter Straßen“ erlassen. Der Grund für Verweigerung der Bauerlaubnis sei „das Sonderinteresse der Beklagten, die sich zu ihrem eigenen Vorteil einen von besser situierten, bemittelten Leuten gern aufgesuchten Stadtteil schaffen will.“ Im Gegensatz zu dem in den Entsch. des R. O.'s in Zivilf. Bd. 45 S. 251 behandelten Falle stehe hier „das Interesse der juristischen Person der Beklagten und eine dieserhalb stattgehabte Einschränkung des Eigentums der Klägerin“ in Frage. Die beklagte Stadtgemeinde sei deshalb gemäß § 75 Einl. und §§ 30 fig. U. L. R. I. 8 entschädigungspflichtig.

Allerdings ist der Richter befugt, die Gültigkeit einer Polizeiverordnung nicht bloß in der Richtung zu prüfen, ob den dafür aufgestellten formellen Erfordernissen genügt ist, sondern auch, ob sie nicht materiell einen Eingriff in Privatrechte enthält, deren Unverletzbarkeit dem einzelnen, sei es durch die staatliche Gesetzgebung, sei es durch Verordnungen höherer Instanzen gewährleistet ist (Gesetz über die Polizeiverwaltung § 15). In beiden Beziehungen erweisen sich aber die vom Berufungsrichter angestellten Erwägungen als rechtsirrtümlich. Er erkennt, daß die streitige Vorschrift des § 15 a formell sich auf dem Gebiete, wenn nicht der Absätze b, g und i, so doch des Absatzes f des § 6 des Gesetzes über die Polizeiverwaltung bewegt. Es liegt im augenscheinlichen Interesse der Gesundheit der Einwohner einer Stadt, daß Fabrikanlagen, die mit Notwendigkeit in ihrer näheren Umgebung allerlei Belästigungen durch Rauch- und Rußentwicklung, lärmendes Geräusch, vielleicht üble Ausdünstungen u. dgl. verbreiten, nicht planlos nach Willkür der Unternehmer überall

im Stadtgebiet errichtet werden und den Bewohnern den Genuß guter Luft und ungestörter Ruhe beeinträchtigen. Daß Gesamtinteresse der Bewohnerschaft an räumlicher Eingrenzung solcher Fabrikanlagen kann auch nicht um deswillen verneint werden, weil je nach Lage der Wohnungen die gesundheitlichen Vorteile einer Einwohnergruppe ausgiebiger und andauernder als der anderen zugute kommen. Aber auch materiell steht die streitige Vorschrift mit dem geltenden Privatrechte nicht in Widerspruch. Der § 65 A.L.R. I. 8 gewährt dem Eigentümer keineswegs die Freiheit, seinen Grund und Boden nach seiner Willkür mit Gebäuden jeder Art zu besetzen. Der § 66 a. a. D. zieht vielmehr dieser Baufreiheit sofort die wichtige Schranke, daß „zum Schaden ... des gemeinen Wesens ... kein Bau ... vorgenommen werden solle“. Sobald also zugegeben werden muß, daß es zum Schaden des gemeinen Wesens ausschlagen könne, wenn jedem Grundeigentümer freigestellt wäre, an jeder beliebigen Stelle des Stadtgebiets Fabrikanlagen zu errichten, so darf auch die materielle Gültigkeit einer Polizeiverordnung nicht in Frage gestellt werden, wodurch die Errichtung solcher Anlagen an bestimmten Straßen der Stadt untersagt wird. Insbesondere muß dem Richter auch die Prüfung versagt bleiben, ob eine zur Abwendung von Schaden im Sinne von § 66 a. a. D. formgerecht erlassene Polizeivorschrift im einzelnen Falle auch geeignet sei, diesen Zweck zu erreichen. Denn ebensowenig, wie dem Richter gestattet ist, die Gültigkeit eines eigentlichen Gesetzes um deswillen in Frage zu stellen, weil er seinen Inhalt als unzumutbar oder unbillig erachtet, darf er die Rechtsverbindlichkeit einer anderen, kraft Delegation der gesetzgebenden Gewalt erlassenen Rechtsnorm von dem Ergebnis dieser Prüfung abhängig machen (zu vgl. auch bezüglich der polizeilichen Verfügungen im engeren Sinne § 1 des Gesetzes vom 11. Mai 1842). Der § 15 a Ziff. 2 der streitigen Baupolizeiordnung bietet aber keinerlei Anhalt dafür, daß damit, wie der Berufsrichter meint, nur dem Sonderinteresse der an den fabrikkfreien Straßen wohnenden Gemeindeangehörigen gedient werden sollte. Ja er muß selbst zugeben, daß die Fernhaltung der Fabriken von gewissen Stadtteilen dem Interesse der Stadtgemeinde als solcher förderlich ist. Daß dabei nicht an ihr Vermögensinteresse gedacht werden kann, ergibt die Natur der Sache. Es ist deshalb abwegig, wenn der Berufsrichter in diesem Zu-

sammenhänge die Stadtgemeinde als juristische Person bezeichnet und ein Interesse besonderer Art, das sie nur in dieser ihrer Eigenschaft zu fördern wünsche, annimmt.

Das Berufungsurteil mußte deshalb wegen Verletzung der allgemeinen Rechtsätze, nach denen die Gültigkeit ortspolizeilicher Vorschriften zu beurteilen ist, aufgehoben werden. Die Rechtsbeständigkeit der in § 15a Ziff. 2 der streitigen Baupolizeiordnung erlassenen Vorschrift steht nach dem Ausgeführten vielmehr schon jetzt außer Zweifel. Zugleich ergibt § 50 der Baupolizeiordnung, daß Veränderungen und Instandsetzungen der bei Veröffentlichung dieser Verordnung bereits vorhandenen baulichen Anlagen in der Regel nach Maßgabe der nunmehr geltenden Vorschriften zu bewirken sind. Sogar um mehr als um eine Instandsetzung aber handelt es sich hier, da die Klägerin zur Wiedererrichtung der durch Brand zerstörten Anlage schreiten will. Ist aber der Grundstückseigentümer, um Schaden vom gemeinen Wesen abzuwenden, einmal in der Ausnutzung seines Grund und Bodens dahin beschränkt, daß er Fabrikanlagen darauf nicht mehr errichten darf, so kann es keinen Unterschied machen, ob das Grundstück, bevor er zum Bauen veranlaßt wurde, schon einmal mit einer jetzt nicht mehr vorhandenen Anlage besetzt gewesen ist, oder nicht. Deshalb ist auch die Gültigkeit des § 50 der Baupolizeiordnung nicht zu beanstanden. Dieser Sachverhalt ergibt zugleich, daß die Sache schon jetzt zur Entscheidung reif ist. Die Klägerin hat unter keinem Gesichtspunkte die geforderte Entschädigung zu beanspruchen und mußte deshalb mit der Klage abgewiesen werden.“