

82. Steht einem Anlieger, der nach Maßgabe der in einem Fluchtlinienplane vorgesehenen Tieflegung einer städtischen Straße und zufolge einer entsprechenden Bedingung der baupolizeilichen Erlaubnis einen Neubau tiefer als die Straßenkrone errichtet hat, ein Entschädigungsanspruch gegen die Stadtgemeinde zu, wenn die Straße nicht in angemessener Zeit tiefer gelegt wird?

II. Zivilsenat. Urt. v. 4. Oktober 1907 i. S. E. (Kl.) w. Stadtgemeinde R. (Bekl.). Rep. II. 143/07.

I. Landgericht Bln.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Frage wurde verneint aus folgenden Gründen:

„Das Berufungsgericht hat ausgeführt, zwischen den Parteien sei ein Vertragsverhältnis nicht dadurch begründet worden, daß die Kläger ihren Neubau nach Maßgabe des Fluchtlinienplanes und der ihm entsprechenden, in dem Bauweise enthaltenen Bedingung, 50 cm unter der Straßenkrone angelegt hätten. Der Oberbürgermeister habe in seiner Eigenschaft als Gemeindevorstand lediglich das Ersuchen an

die Baupolizeiverwaltung gerichtet, den Klägern mitzuteilen, daß die Straßenkrone vor dem Neubau nach dem festgestellten Plane um 50 cm tiefer zu liegen komme. In dem Bauscheine sei schon ohnedies die Bedingung enthalten gewesen, daß die Straßenfront in der festgesetzten Baufluchtlinie und Höhenlage errichtet werden müsse, und Auskunft hierüber auf Anfrage das Tiefbauamt erteile. Wenn die Polizeibehörde auf Ersuchen des Gemeindevorstandes hierauf noch besonders in dem Bauschein hingewiesen und zur Bedingung gemacht habe, daß der Neubau hiernach anzulegen sei, so habe dies nur den Zweck gehabt, die von ihr ohnedies gesetzte Bedingung zu ergänzen oder ihre Erfüllung den Klägern zu erleichtern. Hierbei habe indessen die Baupolizeibehörde nur in Ausübung der ihr zustehenden, dem öffentlichen Rechte angehörigen Machtbefugnisse gehandelt, und es sei in ihrer Vorschrift nicht zugleich ein Vertragsangebot des Gemeindevorstandes zu erblicken; als solches habe der Bauschein auch von den Klägern nicht verstanden werden können. Es habe für die Beklagte keine Veranlassung vorgelegen, mit den Klägern wegen der Höhenlage ihres Neubaus in ein Vertragsverhältnis zu treten. Tatsächlich habe auch der Gemeindevorstand in dem Briefwechsel der Parteien niemals eine Erklärung abgegeben, die darauf schließen lasse, daß er sich den Klägern gegenüber zur Lieferung der Straße privatrechtlich gebunden erachte. Ebenso wenig könnten die Kläger auf das durch den früheren Anbau an der „Burgmauer“ zwischen ihnen und der Beklagten begründete privatrechtliche Anliegerverhältnis sich berufen. In der Rechtsprechung sei zwar anerkannt, daß zwischen dem an einer städtischen Straße gelegenen Hausgrundstück und der Straße ein auf einen stillschweigenden Vertrag zurückzuführendes Dienstbarkeitsverhältnis bestehe, und daß die Beeinträchtigung des dem Hausgrundstück zustehenden Rechtes durch eine Veränderung des Straßenkörpers eine Schadenserfahspflicht der Gemeinde begründe. Im vorliegenden Falle sei aber der Straßenkörper überhaupt nicht verändert worden. Vielmehr handele es sich lediglich um die Folge der durch die Gemeinde geschenehen anderweitigen Festsetzung der Fluchtlinien. Aber einen stillschweigenden Vertrag, nach welchem die Gemeinde den Anliegern gegenüber verpflichtet wäre, bei bestehenden Straßen keine neuen Fluchtlinien festzusetzen, deren Vorhandensein den Anliegern bei Neubauten oder Umbauten Schaden verursachen könnte, oder den An-

liegern einen aus einer anderweitigen Festsetzung der Fluchtlinien entstehenden Schaden auch über die Bestimmungen des Fluchtliniengesetzes hinaus zu ersetzen, gebe es nicht. Ein Anspruch eines Anliegers gegen die Gemeinde auf Ausführung eines Fluchtlinienplanes, weil der Anlieger diesem bei einem Neu- oder Umbau sich gefügt habe, bestehe nicht und könne auch schon deshalb nicht bestehen, weil eine Ausführung neuer Fluchtlinienfestsetzungen in bebauten Straßen naturgemäß nur schrittweise geschehen könne. Auch ein Entschädigungsanspruch eines Anliegers, der bei Neubauten die Fluchtlinie habe einhalten müssen, bestehe wegen der ihm hierdurch auferlegten Beschränkung nicht, wie der § 13 des Fluchtliniengesetzes ergebe. Die Kläger könnten also dafür, daß bis jetzt der Fluchtlinienplan nicht ausgeführt worden sei, Entschädigung nicht beanspruchen. Daß die Beklagte die Absicht aufgegeben habe, die im Plane von 1887 vorgesehene Höhenlage herzustellen, sei nicht nachgewiesen. Wie gerichtsbekannt sei, stünden an der „Burgmauer“ noch jetzt zum großen Teile alte Häuser. Es habe deshalb damit gerechnet werden müssen, daß die vorgesehene Höhenlage der Straße nicht so bald durchzuführen sein würde. Deshalb habe eine Einrichtung der Neubauten, welche sich der jetzigen und der vorgesehenen Höhenlage der Straße anpasse oder leicht anpassen konnte, sehr nahe gelegen und sei auch unschwer zu erreichen gewesen. Mit allen diesen Verhältnissen hätten die Kläger bei genügender Vorsicht rechnen müssen; sie hätten ihren Neubau so einrichten können, daß er beiden Höhenlagen anzupassen gewesen wäre, und sie hätten auch hierüber eine Verständigung mit der Polizeibehörde erzielen können.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen und unterliegen in tatsächlicher Beziehung nicht der Nachprüfung des Revisionsgerichts. Wenn von den Revisionsklägern zunächst geltend gemacht wird, zu Unrecht schalte das Berufungsgericht das zwischen der Stadt und den Klägern als Anliegern der Straße bestehende vertragsmäßige, servitutähnliche Verhältnis vollständig aus, so kann diese Rüge als gerechtfertigt nicht anerkannt werden. Das nach feststehender Rechtsprechung durch stillschweigenden Vertrag begründete Grunddienstbarkeitsverhältnis zwischen dem Eigentümer und den Anliegern einer städtischen Straße beruht darauf, daß die Gemeinde mit der Anlegung einer öffentlichen städtischen Straße

gemäß dem Wesen und der Zweckbestimmung einer solchen Straße zugleich die Aufforderung zur Bebauung der anliegenden Grundstücke unter gewissen, durch Gesetz oder polizeiliche Anordnungen bestimmten Bedingungen und Beschränkungen verbindet, und der Anlieger dieser Aufforderung durch Anbau an der Straße entspricht. Aus der Art seiner Begründung geht hervor, daß das Grunddienstbarkeitsverhältnis nur das Verhältnis des Eigentümers der Straße zu den hieran angebauten, also bereits vorhandenen Häusern zum Gegenstande hat. Der Inhalt der aus diesem Verhältnisse sich ergebenden Rechte und Pflichten des Straßeneigentümers gegenüber den Anliegern muß bei dem Mangel an gesetzlichen Bestimmungen mit Rücksicht auf die beiderseitigen wirtschaftlichen Beziehungen und Bedürfnisse von dem Gesichtspunkte aus bestimmt werden, daß nach dem allgemeinen Grundsätze von der Freiheit des Eigentums die Auslegung des stillschweigenden Willens sich im wesentlichen im Sinne der Einengung des grunddienstbarkeitsähnlichen Rechtes des Anliegers zu bewegen hat. Demgemäß hat der Anlieger nur darauf ein Recht, daß ihm durch nachträgliche Änderungen der Straße der Zugang zu dieser, und der Verkehr mit dem an sie sich anschließenden Straßenneze nicht dauernd wesentlich erschwert wird, sowie darauf, daß ihm Luft und Licht durch Bauten vor seinem Grundstücke nicht dauernd entzogen werden.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 62 S. 87.

Die Erwägung, daß die zukünftige Gestaltung der städtischen Verhältnisse im voraus sich mit Sicherheit nicht übersehen läßt, und daher eine Bindung in weiterem Umfange späterhin für die Stadt ernste Verlegenheiten und schwerwiegende Nachteile im Gefolge haben könnte, führt bei Feststellung des Inhalts, welchen die stillschweigende Willenserklärung der Stadtgemeinde haben kann, zur Abweisung des Gedankens, daß der Wille der Stadtgemeinde darauf gerichtet sein könnte, den Hauseigentümern mehr Rechte an der städtischen Straße einzuräumen, als was sich nach dem allgemeinen Wesen und Zwecke der Straße als deren notwendiges Maß darstellt. Im vorliegenden Falle handelt es sich nun aber nicht um einen Schaden, der durch eine nachträgliche Veränderung der Straße für ein vorhandenes Haus entstanden wäre, sondern vielmehr bloß um den Nachteil, der durch Beschränkung der Baufreiheit für einen Neubau dadurch entstanden

sein soll, daß die Höhenlage der Straße durch den Fluchtlinienplan anderweit festgesetzt, bisher jedoch noch nicht zur Ausführung gelangt ist, den Klägern aber bei Errichtung ihres Neubaus als maßgebend vorgeschrieben war. Für Entschädigungsansprüche wegen solcher aus einer Beschränkung der Baufreiheit entstehender Nachteile kann das erwähnte Grunddienstbarkeitsverhältnis aus den angeführten Gründen keine Grundlage abgeben. Vielmehr sind für die Begrenzung der Schadenserfassungsansprüche wegen Nachteile, die aus der Beschränkung der Baufreiheit durch einen unter der Herrschaft des Gesetzes vom 2. Juli 1875 festgesetzten Fluchtlinienplan erwachsen, die Bestimmungen dieses Gesetzes, insbesondere des § 13, maßgebend.

Die Revisionskläger rügen nun ferner die Verletzung des § 13 Nr. 2 dieses Gesetzes. Jedoch mit Unrecht. Vorab ist festzustellen, daß nach dem klaren Wortlaute des Klageantrages lediglich ein Anspruch auf Ersatz des Schadens oder Minderwerts des Hauses zur Entscheidung steht, der den Klägern dadurch entstanden ist, daß sie den Neubau 50 cm unter der damaligen Straßenkante haben anlegen müssen; es steht somit nicht ein Anspruch auf Ersatz des Schadens in Frage, der den Klägern etwa deshalb entstanden wäre, weil sie mit dem Neubau weiter von der Straßenfluchtlinie hätten zurückweichen müssen. Der § 13 Abs. 1 Nr. 2 gewährt eine Entschädigung nur dann, wenn die Straßen- oder Baufluchtlinie vorhandene Gebäude trifft, und das Grundstück bis zur neuen Fluchtlinie von Gebäuden freigelegt wird. Aus Abs. 2 des § 13 erhellt klar, daß Entschädigung für Beschränkung des Grundeigentums überhaupt nur in diesem einen Falle zu leisten ist, nämlich für die Beschränkung des bebaut gewesenen Teils, wenn eine von der Straßenfluchtlinie verschiedene Baufluchtlinie vorhandene Gebäude trifft, und das Grundstück bis zur Baufluchtlinie freigelegt wird. Auf diese tatsächliche Voraussetzung des Entschädigungsanspruchs ist jedoch die Klage nicht gestützt.“