

76. Kann dem Verlangen des Eigentümers einer an öffentlicher Straße belegenen, von einer neu festgestellten Fluchtlinie durchschnittenen und dadurch gänzlich unbebaubar gewordenen Baustelle, ihm dieselbe gegen Entschädigung abzunehmen, entgegengehalten werden, daß die Entschädigung nach §. 13 Nr. 3 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 von einer Erbauung des Grundstückes in der Fluchtlinie der neuen Straße abhängig sei?

V. Civilsenat. Ur. v. 23. September 1882 i. S. Stadtgemeinde B.
(Bekl.) w. R. u. Gen. (Rl.) Rep. V. 457/82.

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

Kläger besitzen Grundstücke an der R.straße in B., die von der Stadtbahn getrennt sind und von der Fluchtlinie einer längs dieser Bahn planmäßig projektierten neuen Straße durchschnitten werden. Das eine von diesen Grundstücken wird dadurch in dem Maße zu der künftigen Straße in Anspruch genommen, daß der verbleibende Rest nicht mehr bebaut werden darf. Kläger haben deshalb die Beklagte wegen Übernahme des ganzen Grundstückes belangt. Die Beklagte widersprach, indem sie einwandte, daß die R.straße keine öffentliche Straße, das in Rede stehende Grundstück kein selbständiges, sondern ein mit dem übrigen Grundbesitz der Kläger zusammenhängendes, und der Anspruch überhaupt nicht begründet sei.

Der erste Richter erkannte nach dem Klageantrage. Der zweite Richter erkannte auf die Berufung der Beklagten bestätigend. In den Gründen seiner Entscheidung ist angenommen, daß die Voraussetzungen eines Anspruches nach §. 13 Nr. 3 und Abs. 3 daselbst des Gesetzes vom 2. Juli 1875, das ist ein unbebautes, zum Bebauen geschicktes, an bestehender und für den Ausbau fertiggestellter Straße belegenes, von der Fluchtlinie einer neuanzulegenden Straße betroffenes Grundstück, vorliegen, und daß der sich auf Abs. 4 daselbst stützende Einwand, daß das Grundstück nur ein mit dem Gesamtgrundstück Bd. 18 Nr. 1295 des Grundbuches zusammenhängender Teil des letzteren, und danach bebaut sei, unbegründet sei, weil dasselbe einerseits durch die notorisch öffentliche R.straße, andererseits durch die Stadtbahn von dem übrigen Grundkomplex getrennt, der Zusammenhang mit diesem dadurch auf-

gehoben und der Komplex dadurch in vier selbständige Grundstücke im Sinne der Vorschrift zerlegt sei. Es ist dann weiter festgestellt, daß der von der Fluchtlinie nicht betroffene Rest des Grundstückes nicht bebauungsfähig, der Baukonsens den Klägern auch verweigert sei, und gefolgert, daß die verlangte Abnahme des ganzen Grundstückes nicht versagt werden könne.

Beklagte legte die Revision ein und beantragte Aufhebung des Berufungsurteils und Abweisung der Klage; Kläger trugen auf Zurückweisung der Revision an. Das Reichsgericht erkannte auf Zurückweisung des Rechtsmittels aus folgenden

Gründen:

„Die Revisionsbeschwerden vermiffen zunächst die zur Anwendung der Vorschrift §. 13 Nr. 3 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 erforderliche genügende Feststellung, daß die R.straße nicht bloß eine öffentliche Verkehrsstraße, sondern auch zum Anbau fertiggestellt gewesen sei. Dieser Vorwurf ist nicht begründet; denn nach der erstrichterlichen, in dem angegriffenen Urteil gebilligten Feststellung ist die R.straße eine öffentliche, zwei andere Straßen verbindende Straße die bereits längst bebaut ist, und liegen alle Voraussetzungen des §. 13 Nr. 3 a. a. D. vor, und nach dem Thatbestande hat die Beklagte selbst angegeben, daß die R.straße zur Zeit der Feststellung der neuen Fluchtlinie nach verschiedenen Seiten bereits mit Gebäuden besetzt gewesen sei.

Die Beschwerden vermiffen ferner die in dem Schluffsatz des §. 13 Nr. 3 a. a. D. enthaltene Voraussetzung, „daß die Bebauung — des von der Fluchtlinie betroffenen Grundstückes — in der Fluchtlinie der neuen Straße erfolge“, mit der Ausführung, daß die Bestimmung Absf. 3 a. a. D. mit der vorerwähnten Bestimmung in Widerspruch trete, wenn man sie dahin auffasse, daß die Abnahme des von der Fluchtlinie betroffenen Baugrundstückes gegen Entschädigung auch dann gefordert werden könne, wenn eine Bebauung nicht erfolge. Es fragt sich, ob ein solcher unlösbarer Widerspruch vorhanden ist.

Nach §. 11 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 tritt mit Offenlegung des gehörig festgestellten Bebauungsplanes die Beschränkung des Eigentümers durch ein Versagungsrecht hinsichts der von ihm über die Fluchtlinie hinaus geplanten Bauten, und das Enteignungsrecht der Gemeinde hinsichts der zu Straßen und Plätzen bestimmten Grundflächen ein. Nach §. 13 Absf. 1 a. a. D. kann für diese Enteignung oder Beschrän-

fung nur Entschädigung gefordert werden: Nr. 1 im Falle der von der Gemeinde verlangten Abtretung solcher Grundflächen, ferner Nr. 2 im Falle der Freilegung bebauter Grundstücke von vorhandenen Gebäuden bis zur neuen Fluchtlinie und Nr. 3

wenn die Fluchtlinie an bestehender Straße belegene Baustellen trifft, und deren Bebauung in der Fluchtlinie der neuen Straße erfolgt.

Abf. 2 a. a. D. bestimmt, daß die Entschädigung in allen Fällen für die Entziehung des Grundeigentumes an der zur Straße bestimmten Grundfläche gewährt wird,

Abf. 3, daß in allen obengedachten Fällen der Eigentümer die Übernahme seines ganzen Grundstückes fordern könne, wenn dasselbe ganz oder bis auf einen nach den Polizeivorschriften unbebaubaren Teil zur Straße bestimmt ist.

Nach §. 14 wird die Feststellung der Entschädigung und die Vollziehung der Enteignung in Gemäßheit des Expropriationsgesetzes bewirkt.

Aus dem Zusammenhange dieser Vorschriften läßt sich nur entnehmen, daß §. 13 Abf. 1 von dem Eintritte der Entschädigungspflicht für die Fälle handelt, in denen Grundstücke überhaupt oder bebauten Grundstücke und Bauplätze an Straßen von den neuen Fluchtlinien getroffen, d. i. durchschnitten werden, Abf. 3 von dem Eintritte der Abnahmepflicht in den Fällen, in welchen solche Grundstücke ganz oder bis auf einen unbebaubaren Teil durch die neuen Fluchtlinien beansprucht werden. Wenn nun §. 13 Abf. 1 Nr. 3 die Entschädigung für ein von der Fluchtlinie abgeschnittenes Baugrundstück von der Bebauung desselben in der Fluchtlinie, d. h. von der Bebauung des dem Eigentümer verbleibenden Restgrundstückes, abhängig macht, Abf. 3 aber für diesen Fall bestimmt, daß, wenn diese Bebauung nach Polizeivorschriften nicht erfolgen könne, die Pflicht zur Abnahme des ganzen Grundstückes eintrete, so kann in diesem letzteren Satze nur eine die Entschädigungspflicht für betroffene Baustellen anderweit regulierende und durch die gänzliche Unbenutzbarkeit derselben motivierte Modifikation der Bestimmung des Abf. 1 Nr. 3 gesehen werden, und nicht ein unverträglicher Widerspruch zwischen den beiden Vorschriften. Denn das Gesetz kann die Entschädigungs- und Enteignungspflicht — §. 14

a. a. D. — nicht gleichzeitig von der Unmöglichkeit der Bebauung und von der thatsächlichen Bebauung abhängig machen wollen.

Die Materialien über die Entstehung des Gesetzes führen zu einer anderen Auslegung desselben nicht. In dem Regierungsentwurfe (Drucksachen des Abgeordnetenhauses 1875 Bd. 1) fehlte die Bestimmung des Abs. 1 Nr. 3 ganz, ebenso wie die des Abs. 3 und 4. Die Motive wollten die Entschädigungspflicht für Baubefchränkung in Ansehung unbebauter Grundstücke überhaupt erst anerkennen, wenn die Fläche für den öffentlichen Verkehr in Anspruch genommen war; der Kommissionsbericht (Bd. 4 S. 279) erachtete eine Ausnahme hiervon geboten bei an fertiggestellten Straßen liegenden Bauplätzen, weil denselben diese Eigenschaft schon durch die Feststellung der Fluchtlinien entzogen werde und den Eigentümern nicht zugemutet werden könne, auf die Entschädigung bis zur Verwirklichung des Straßenprojektes zu warten. Dessenungeachtet wurde die Frage erörtert, ob — wie der Entwurf bei Abs. 1 Nr. 2 wollte — die Entschädigung schon mit Versagung des Baukonsenses zum Bau innerhalb der alten Fluchtlinie gefordert werden könne. Die Kommission war der Meinung, daß der Eigentümer den Zeitpunkt der Entschädigung nicht durch die bloße Behauptung, bauen zu wollen, herbeiführen könne, sondern dies durch die That beweisen müsse, da er sonst nur den Baukonsens in sicherer Erwartung der Verweigerung desselben nachzusehen brauche. Hierauf beruhte die Einfügung der Schlusssätze zu Abs. 1 Nr. 2 und 3; zugleich wurden aber die Bestimmungen Abs. 3 und 4 in Anwendung des §. 9 des Enteignungsgesetzes hinzugefügt. Hieraus ergibt sich wohl, daß der Schlusssatz von Nr. 3 a. a. D. bezweckt, als Beweis der thatsächlichen Bauabsicht das Bauen des von der Fluchtlinie betroffenen Grundstückes auf der verbliebenen Restfläche zu erfordern, weil dieser Beweis durch Bauen auf der zur Straße bestimmten Fläche selbstverständlich nicht geführt werden kann, nicht aber, daß auch nur daran gedacht werden konnte, einen solchen Beweis auch da zu erfordern, wo ein Bauen unmöglich war. Vielmehr verbot sich bei solcher Sachlage die beabsichtigte Befchränkung des in dem Kommissionsberichte geltend gemachten Prinzipes von selbst, und dem ist in der Bestimmung des Abs. 3 und deren Verbindung mit Abs. 1 Nr. 3 Ausdruck gegeben.

Nach dem allen besteht im vorliegenden Falle, in dem die Bebau-

ung des klägerischen Grundstückes wegen dessen Bestimmung zur Straße versagt ist, und auch dessen Bebauung in der Fluchtlinie nicht erfolgen kann, die sonstigen Bedingungen des §. 13 Nr. 3 a. a. O. auch vorhanden sind, in Gemäßheit des Abs. 3 a. a. O. das Recht der Kläger auf Übernahme des ganzen Grundstückes, und war die Revision zurückzuweisen.“