

**3. Festsetzung einer von der Straßensucht verschiedenen Baufluchtlinie.
Kann wegen der infolgedessen eintretenden Verringerung der Be-
baubarkeit eines Grundstücks Entschädigung verlangt werden?**
Preuß. Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 §§ 11, 13.

VII. Zivilsenat. Ur. v. 13. Oktober 1908 i. S. D. u. Gen. (Rl.) w.
Stadtgemeinde Köln (Bekl.). Rep. VII. 529/07.

- I. Landgericht Köln.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Kläger sind Eigentümer eines langgestreckten, mit der einen Schmalseite an der Nordstraße in C. liegenden Grundstücks, das von der Straßensuchtlinie einer die Nordstraße schneidenden neuen Straße, der Yorkstraße, in der Weise getroffen wird, daß von dem hintersten Teile des Grundstücks ein 32 qm großes schmales Dreieck in die Straße fällt. Außerdem sind in der Yorkstraße durch Festsetzung einer von der Straßensucht verschiedenen Baufluchtlinie 5 m breite Vorgärten vorgesehen, wodurch ein weiterer, etwa 150 qm großer Teil des Grundstücks unbaubar geworden und auch die Bebauung des Restbesitzes erschwert worden ist. Die Frage, ob die Kläger wegen dieser Beschränkung Entschädigung fordern können, hat das Reichsgericht in Übereinstimmung mit dem Oberlandesgericht verneint, aus folgenden

Gründen:

„Durch die Abtrennung der enteigneten 32 qm würde die Bebaubarkeit des Restgrundstücks überhaupt nicht oder doch nur in ganz

geringem Maße beeinträchtigt worden sein. Erst dadurch, daß ein weiterer, 5 m breiter Streifen als Vorgarten liegen bleiben muß, ist der hinter dem Dreieck liegende Grundstücksteil unbebaubar geworden. Und ebenso ist der mittlere Grundstücksteil, der von der Straßenfluchtlinie gar nicht getroffen wird, von dem auch nichts enteignet, sondern nur ein Streifen zu Vorgärten bestimmt ist, nur wegen der Anordnung einer von der Straßenflucht verschiedenen Baufluchtlinie nicht mehr voll bebaubar.

Es fragt sich, ob die Kläger für die auf der Anordnung von Vorgärten beruhende Wertminderung ihres Grundstücks Entschädigung verlangen können. Diese Frage hat das Berufungsgericht mit Recht verneint. Zutreffend führt es aus, daß hier nicht ohne weiteres die Grundsätze des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 Anwendung finden können, weil das Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 besondere Bestimmungen enthält, die insoweit denen des Enteignungsgesetzes vorgehen. Soweit es sich nicht um die Entziehung, sondern um die Beschränkung des Grundeigentums infolge der Festsetzung einer von der Straßenflucht verschiedenen Baufluchtlinie handelt, gilt nach dem Fluchtliniengesetze — im Gegensatz zu § 12 des Enteignungsgesetzes — als Regel der Grundsatz, daß für diese Beschränkung Entschädigung nicht zu leisten ist, die Grundeigentümer sie sich vielmehr ohne jede Entschädigung gefallen lassen müssen. Ausgenommen ist nach § 13 Abs. 2 des Fluchtliniengesetzes nur der Fall, daß die Fluchtlinie vorhandene Gebäude trifft, und das Grundstück bis zur neuen Fluchtlinie von Gebäuden freigelegt wird. Und auch da wird nur wegen der Beschränkung des bebaut gewesenen Grundstücksteils Entschädigung geleistet, nicht auch wegen der übrigen zu Vorgärten bestimmten Flächen. Dem Berufungsgerichte ist auch darin beizutreten, daß es keinen Unterschied machen kann, ob mit der Beschränkung durch die Anordnung von Vorgärten zugleich die Entziehung eines zum Straßenkörper bestimmten, wenn auch noch so kleinen, Grundstücksteils verbunden ist, oder nicht. Es wäre in der That ein eigentümliches Ergebnis, wenn der Eigentümer, dem ein kleiner Grundstücksplücker enteignet wird, zugleich wegen der Anordnung von Vorgärten Entschädigung fordern könnte, während der von solcher Anordnung in gleichem oder noch höherem Maße betroffene benachbarte Eigentümer, dem zufällig nichts enteignet zu

werden braucht, die Beschränkung ohne Entschädigung dulden müßte. Daß aber letzteres zutrifft, ist zweifellos. Denkt man sich ein schmales, langgestrecktes Grundstück von der Form des klägerischen von den Fluchtlinien einer neuen Straße derart getroffen, daß die Straßenflucht genau mit der Längsgrenze des Grundstücks zusammenfällt, während die Baufluchtlinie das ganze Grundstück der Länge nach schneidet, und hierdurch vielleicht der größere Teil des Grundstücks unbebaubar wird, so läßt sich, ein bisher unbebautes Grundstück vorausgesetzt, eine Entschädigungsforderung für die Beschränkung unter keinem Gesichtspunkte begründen. Sie ist durch den Abs. 2 des § 13 des Fluchtliniengesetzes ausgeschlossen. Daß diese gesetzliche Regelung unter Umständen zu großen Härten führen kann, soll nicht verkannt werden; sie entspricht aber dem ausgesprochenen Sinn und Zweck des Gesetzes. Zur Verhütung einer übermäßigen Belastung der Anlieger dient der § 1 Abs. 4 des Fluchtliniengesetzes, wonach eine von der Straßenflucht verschiedene Baufluchtlinie nur aus besonderen Gründen festgesetzt werden kann und in der Regel höchstens 3 m von der Straßenflucht zurückweichen soll. Wollte man nun die Frage der Entschädigungspflicht der Gemeinden für die Beschränkung verschieden beantworten, je nachdem zugleich ein Grundstücksteil enteignet wird, oder nicht, so würde damit der Zweck des Gesetzes, den Gemeinden die Anlegung oder Veränderung von Straßen möglichst zu erleichtern, in weitaus den meisten Fällen vereitelt werden, und das kann nicht der Wille des Gesetzgebers gewesen sein.“