

35. Kann der Eigentümer eines Grundstücks, der zum Zwecke der Befreiung von dem ortstatutarischen Bauverbote die sog. Anliegerbeiträge auf Grund eines Vertrages mit der Stadtgemeinde im voraus bezahlt hat, diese Beiträge zurückfordern, wenn demnächst die geplante Straße nicht hergestellt wird?

Preuß. Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 § 12.

BGB. § 812.

VII. Zivilsenat. Ur. v. 13. Januar 1911 i. S. Stadtgemeinde F.
(Bekl.) w. B. (Kl.). Rep. VII. 336/10.

I. Landgericht Frankfurt a. M.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger beabsichtigte im Jahre 1891, an der unfertigen W.-Straße zu F. ein Fabrikgebäude mit Wohnhaus zu errichten. Die Beklagte machte die Erteilung des Dispenses von dem Bauverbote gemäß den §§ 12, 15 des Fluchtliniengesetzes und ihrer darauf beruhenden Ortsstatuten von der Sicherstellung der dem Kläger als Anlieger zur Last fallenden Straßenherstellungs- und Unterhaltungskosten abhängig. Der Kläger übernahm durch Revers vom 7. April 1892 die geforderte Sicherstellung, erhielt die Bauerlaubnis und ersetzte demnächst die Sicherheitsleistung durch Barzahlung des auf die Front des Gebäudes an der W.-Straße entfallenden Betrages von 3056,40 M. Die Herstellung der W.-Straße wurde indessen in der Folgezeit aufgegeben. Der Kläger hielt sich daher zur Rückforderung des gezahlten Betrages für berechtigt und erhob gegen die Beklagte mit dem entsprechenden Antrage Klage. Die Beklagte vertrat den Standpunkt, daß die Zahlung der Anliegerbeiträge die Gegenleistung für die von ihr gewährte Befreiung vom Bauverbote sei und daher nicht zurückgefordert werden könne.

Das Landgericht wies die Klage ab. Das Oberlandesgericht erkannte dagegen auf die Berufung des Klägers nach dem Klageantrage. Die Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg.

Gründe:

... „Um das dem Anbau an der geplanten W.-Straße infolge des ortsstatutarischen Bauverbots entgegenstehende Hindernis zu beseitigen, schloß der Kläger mit der verklagten Stadtgemeinde das sich auf privatrechtlichem Boden bewegende Abkommen, wonach er sich zur Sicherstellung der nach Fertigstellung der Straße auf ihn entfallenden Anliegerbeiträge verpflichtete und sich die Beklagte ihrerseits bereit erklärte, der Baupolizeibehörde gegenüber von dem ihr zustehenden Bauverbote Abstand zu nehmen. Es handelt sich also um einen sog. Baudispensvertrag, der einerseits die Errichtung eines Wohngebäudes an der noch unfertigen Straße ermöglicht und anderseits die Erfüllung der dem Anlieger künftig erwachsenden ortsstatutarischen Verpflichtungen gewährleisten sollte. Von beiden Teilen war sonach in klar erkennbarer Weise vorausgesetzt, daß die noch unfertige Straße ausgebaut werde; nur im Hinblick auf eine neue

Straße kann von einem Bauverbote und von der Sicherung künftiger Anliegerbeiträge die Rede sein. Darum läßt sich auch nicht mit der Revision sagen, daß sich die Verpflichtung der Stadt mit dem Verzicht auf das Bauverbot erschöpfe und daß es für die Frage, ob die Stadt die Leistung des Klägers behalten dürfe, nicht darauf ankomme, ob die Straße wirklich gebaut werde. Der Kläger hat nicht schlechthin im Austausch gegen die Befreiung vom Bauverbote eine Summe Geldes bezahlt, sondern er hat die Beklagte, damit sie ihm das Bauen gestatte, wegen der Anliegerbeiträge sichergestellt oder richtiger im voraus befriedigt. Um der neuen Straße willen ist der Vertrag geschlossen; sie bildet die rechtliche Grundlage der zwischen den Parteien getroffenen Abmachungen. Daraus folgt, daß diesen mit der Aufgabe des Straßenbauplanes der Boden entzogen ist. Es steht fest, daß der von der Beklagten erklärte Verzicht auf das Bauverbot gegenstandslos ist und daß Anliegerbeiträge nicht erwachsen können, daß mithin der Vertragszweck nicht erreicht ist. Der Kläger ist daher nach altem wie nach neuem Rechte befugt, was er in der nicht erfüllten Erwartung der Herstellung der Straße geleistet hat, zurückzufordern; es befindet sich ohne rechtlichen Grund in den Händen der Beklagten und muß nach den Grundsätzen der rechtlosen Bereicherung wieder herausgegeben werden (§ 812 BGB).“ . . .