

81. Verpflichtet die Freilegung des von der Fluchtlinie getroffenen Gebäudeteils die Gemeinde, im Enteignungsverfahren das ganze Gebäude zu übernehmen, auch wenn die Freilegung nicht zum Zwecke des Um- oder Neubaus erfolgt ist?

Preuß. Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 § 13.

Preuß. Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874 § 9.

VII. Zivilsenat. Urt. v. 10. Mai 1912 i. S. W. (Kl.) w. Stadtgemeinde C. (Bekl.) Rep. VII. 75/12.

I. Landgericht Cöln.

II Oberlandesgericht daselbst.

Der von der Beklagten festgestellte Fluchtlinienplan bezweckt die Verbreiterung der Arminiusstraße. Die Fluchtlinie trifft die dem Kläger früher gehörigen Hausgrundstücke Arminiusstraße 23 und das Eckhaus Tempelstraße 16, soweit es an der Arminiusstraße

liegt. Ein Streifen von 2,47 m Breite fällt in die Fluchtlinie. Der Kläger hat den hiervon ergriffenen Teil des Hauses Tempelstraße 16 durch teilweises Abreißen des Gebäudes freigelegt. In dem nunmehr auf Antrag der Beklagten eingeleiteten Enteignungsverfahren wegen der freigelegten Fläche und einer zwischen beiden Häusern liegenden Hoffläche hat der Kläger erfolglos die Übernahme beider Häuser verlangt. Dasselbe Verlangen hält er mit der jetzt erhobenen Klage aufrecht. Beide Vorinstanzen haben insoweit die Klage abgewiesen. Die Revision des Klägers wurde zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

„Bei der Prüfung, ob das Übernahmeverlangen des Klägers sachlich gerechtfertigt ist, geht das angefochtene Urteil zutreffend davon aus, daß hierüber nicht nach dem Fluchtliniengesetz allein zu entscheiden ist, sondern daß dessen von der Übernahmepflicht handelnde Bestimmung (§ 13 Abs. 3) durch die Vorschriften ergänzt werden, die in § 9 EntGes. über die Pflicht des Unternehmers aufgestellt sind, bei Teilenteignungen unter bestimmten Voraussetzungen auf Verlangen des Enteigneten das ganze Grundstück zu übernehmen. Diese Auffassung entspricht der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts, und es war deshalb, wie dies im angefochtenen Urteile geschehen ist, geboten, das Verlangen des Klägers nach den Bestimmungen beider Gesetze zu prüfen.

§ 13 Abs. 3 Fluchtliniengesetz gibt dem Eigentümer, der nach Abs. 1 a. a. D. zu Nr. 1—3 eine Entschädigung zu beanspruchen berechtigt ist, die Befugnis, die Übernahme des ganzen Grundstücks zu verlangen, wenn es durch die Fluchtlinie entweder ganz oder soweit in Anspruch genommen wird, daß das Restgrundstück nach den baupolizeilichen Vorschriften des Orts nicht mehr zur Bebauung geeignet ist. An diesem Tatbestande fehlt es hier. (Wird ausgeführt mit dem Hinzufügen, daß hiernach die Übernahmepflicht auf Grund des § 13 Abs. 3 mit Recht verneint ist. Sodann wird fortgefahren:) Verneint ist damit zugleich aus denselben tatsächlichen Gründen, daß die Übernahme nach § 9 Abs. 1 EntGes. deswegen verlangt werden kann, weil das Restgrundstück nach seiner bisherigen Bestimmung nicht mehr zweckmäßig benutzbar ist. Hauptsächlich aber handelt es sich darum, ob nach § 9 Abs. 3 EntGes. eine Übernahmepflicht der Be-

klagen begründet ist. Dort ist bestimmt, daß bei Gebäuden, die teilweise in Anspruch genommen werden, die Übernahmepflicht jedenfalls das ganze Gebäude umfaßt. Das trifft nach den Ausführungen des Klägers hier zu, da die Fluchtlinie die beiden Häuser schneide und die Entschädigungspflicht der verklagten Gemeinde durch Freilegung der vom Grundstücke Tempelstraße 16 zur Straße beanspruchten Fläche nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 zur Entstehung gebracht sei.

Das Berufungsgericht gibt dem Kläger zu, daß, rein äußerlich betrachtet, den Voraussetzungen des Gesetzes genügt sei; der Anspruch des Klägers scheitere aber daran, daß die Freilegung nicht zum Zwecke des demnächstigen Neu- oder Umbaues des Restgebäudes in den Grenzen der neuen Fluchtlinie erfolgt sei, sondern daß damit lediglich der Entschädigungsanspruch gegen die Stadtgemeinde habe zur Entstehung gebracht werden sollen. Als Erfüllung der Voraussetzung des § 13 Abs. 1 Nr. 2 FLG. sei eine zu solchem Zwecke erfolgte Freilegung nicht zu erachten und deshalb sei auch bei Mit-anwendung des § 9 Abs. 3 EntGes. eine Übernahmepflicht der Beklagten nicht anzuerkennen.

Zu Unrecht bezeichnet die Revision diese dem § 13 Abs. 1 Nr. 2 gegebene Auslegung als eine willkürliche, dem Gesetze nicht entsprechende.

Die Entstehungsgeschichte der auszulegenden Gesetzesbestimmung ist im Berufungsurteil in derselben Weise, wie sie in früheren Urteilen des Reichsgerichts (Entsch. in Zivilf. Bd. 21 S. 212, Bd. 57 S. 179) dargestellt ist, wiedergegeben. Die Billigkeit erfordert nicht, daß die Enteignungspflicht der Gemeinde als sofortige und unmittelbare Folge der Fluchtlinienfestsetzung eintritt. Zunächst steht die Fluchtlinie nur auf dem Papier, an der Benutzung der betreffenden Fläche in der bisherigen Weise ist der Eigentümer nicht gehindert. Nach § 11 des Gesetzes erhält die Gemeinde mit der Offenlegung eines Fluchtlinienplanes das Recht, die durch die Straßenfluchtlinien für Straßen und Plätze bestimmten Grundflächen dem Eigentümer zu entziehen. Es ist ihr aber nicht die Pflicht auferlegt, dieses Recht alsbald oder binnen einer bestimmten Frist auszuüben. Die Anlieger erwerben, wie in einem Urteile des erkennenden Senats vom 9. Mai 1905 Rep. VII 478/04 ausgeführt ist, durch die Festsetzung der Fluchtlinie noch kein privates Recht auf deren Beibehaltung. Ander-

seits soll sich die Gemeinde der Enteignungspflicht, auch wenn sie die Abtretung noch nicht beansprucht hat, doch nicht entziehen können, vielmehr soll die Enteignung vom Eigentümer gefordert werden dürfen, sobald die Voraussetzungen vorliegen, die im § 13 Abs. 1 unter Nr. 2 und 3 aufgestellt sind. Nach dem Entwurfe sollte, wenn die Fluchtlinie, wie dies hier der Fall ist, ein bebautes Grundstück durchschneidet, das Enteignungsverfahren schon eingeleitet werden müssen, wenn wegen der Fluchtlinie der Wiederaufbau von Gebäuden in den früheren Grenzen oder der Ausbau innerhalb der alten Fluchtlinie versagt werde. Die Kommission hielt das nicht für ausreichend, um eine willkürliche Herbeiführung des Entschädigungsverfahrens seitens des Eigentümers auszuschließen. Er soll seine Absicht, zu bauen, durch die Tat beweisen müssen. Darauf beruht die Bestimmung des Gesetzes in Nr. 2 a. a. O. Um den Entschädigungsanspruch aus einer vorhandene Gebäude treffenden Straßen- oder Baufluchtlinie zur Entstehung zu bringen, ist erforderlich, daß das Grundstück bis zur neuen Fluchtlinie von Gebäuden freigelegt wird. Die Freilegung ist die vom Gesetzgeber verlangte Betätigung des ernstlichen Willens, innerhalb der neuen Fluchtlinie zu bauen. Daraus folgt, daß die Freilegung, wenn sie den Tatbestand des Gesetzes erfüllen soll, auch geschehen muß, weil der Eigentümer zu bauen beabsichtigt und diese Absicht durch die Freilegung beweist. Besteht eine Bauabsicht nicht, so fehlt das, was die Freilegung beweisen soll, und folgerichtig ist deshalb der Tatsache der Niederlegung allein auch nicht die rechtliche Bedeutung beizumessen, die ihr nach Sinn und Zweck des Gesetzes nur als ein seine Bauabsicht betätigendes Tun des Eigentümers zukommt. Gegenteiliges ist, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, aus dem Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 57 S. 179 abgedruckten Urteile des Senats nicht zu entnehmen.

Im vorliegenden Falle nun ist, wie das Berufungsgericht aus tatsächlichen Erwägungen feststellt, die teilweise Niederlegung des Hauses Tempelstraße 16 lediglich deshalb erfolgt, um so die Beklagte zur Übernahme des ganzen Grundstücks und zur Entschädigung hierfür zu zwingen. Die Absicht, den stehengebliebenen Gebäuderest aus- oder umzubauen, hat der Kläger nicht gehabt. Mit Recht hat deshalb der Vorderrichter dem Kläger für die von ihm verlangte Übernahme die Berufung auf § 13 Abs. 1 Nr. 2 FZG. in Verbindung

mit § 9 Abs. 3 EntGef. verfaßt. Ob bei dem Verhalten des Klägers, wie es der Berufungsrichter feststellt, auch aus §§ 226, 826 BGB. die Zurückweisung des Übernahmeberlangens sich hätte rechtfertigen lassen, kann dahingestellt bleiben.

Zu prüfen war aber noch, ob die vorstehend erörterte Rechtslage dadurch eine Änderung erfahren hat, daß von der Beklagten, nachdem der Kläger die Freilegung vorgenommen hatte, die Einleitung des Entschädigungsverfahrens beantragt ist. Ob die Beklagte hierzu verpflichtet war, braucht, da das Verfahren auf ihren Antrag tatsächlich eingeleitet ist, nicht entschieden zu werden. In Betracht kommt hier allein, ob in dem Antrag auf Einleitung des Entschädigungsverfahrens, weil er nach der Freilegung gestellt ist, rechtlich das Anerkenntnis zu finden ist, die Freilegung sei eine berechtigte Maßregel gewesen, und ob deshalb vom Kläger die Übernahme als Faktor der Enteignungsentuschädigung verlangt werden kann. Auch das ist zu Ungunsten des Klägers zu verneinen. Die in der Rechtsprechung des Reichsgerichts vertretene Auffassung geht zwar dahin, daß es bei Festsetzung der Enteignungsentuschädigung, wenn ein Gebäude von der Fluchtlinie getroffen und dadurch teilweise in Anspruch genommen wird, auf die Lage der Verhältnisse bis zum Beginne der Freilegung ankommt. Demgemäß ist denn auch in dem schon erwähnten Urteile (Vd. 57 S. 179) ausgeführt, der Grundeigentümer könne sich dadurch, daß er das Gebäude bis zur Fluchtlinie niederlege, nicht gleichzeitig die Grundlage seines Anspruchs zerstören. Vorausgesetzt ist dabei aber eine Freilegung, die nicht willkürlich erfolgt, sondern, wie das Gesetz verlangt, zur Betätigung der Bebauungsabsicht geschehen ist. Fehlt es hieran, so fallen die aus der berechtigten Niederlegung zu ziehenden Folgerungen auch für das Enteignungsverfahren fort. Zu entschädigen ist der Eigentümer dann nach der Lage des Grundstücks, wie sie sich tatsächlich darstellt, und dem Antrage der Gemeinde auf Einleitung des Verfahrens ist auch nur die Bedeutung beizumessen, daß sie damit die Abtretung des, ohne ihr Zutun und ohne einen ihre Entschädigungspflicht beeinflussenden Anlaß von Gebäuden freigewordenen Landstreifens für den öffentlichen Verkehr beansprucht. Bei der durch den Eigentümer willkürlich herbeigeführten Gestaltung des Grundstücks werden nicht mehr Gebäudeteile, sondern es wird eine unbebaute

Fläche zur Straße in Anspruch genommen. Die Gemeinde hat deshalb auch durch den Antrag auf Einleitung des Enteignungsverfahrens wegen der unbebauten Fläche eine aus der Freilegung herzuleitende Übernahmepflicht nicht anerkannt.“ . . .