

wendung dieser einfach und sinnreich konstruirten Sicherheitskurbel vor den bei Verunglückungen seiner Arbeiter eintretenden Strafbestimmungen und pekuniären Schadloshaltungen zu schützen, weshalb die beschriebene Neuerung in den beteiligten Kreisen des Baugewerbes besondere Beachtung verdient, um die wir noch speziell unsere geehrten Leser ersuchen.

Baugesetze und Prozesse.

Entscheidungen des Reichsgerichts. Der vielbesprochene § 13 Nr. 3 des Bebauungs-Gesetzes vom 2. Juli 1875 ist wiederum Gegenstand zweier Entscheidungen des Reichsgerichts geworden, welche bisher darüber ergangenen Rechtsprüchen widersprechen. Bei der einschneidenden Wichtigkeit, welche das gedachte Gesetz für die Kommunen und Privatleute hat, dürfte eine ausführliche Erläuterung der vorliegenden Streitfragen von allgemeinem Interesse sein.

Vor Erlass des Gesetzes von 1875 war der vom Obertribunal angenommene Grundsatz in allgemeiner Geltung, daß, wenn einem Grundeigentümer die Bebauung seines Grundstücks nicht aus baupolizeilichen Gründen, sondern lediglich deshalb untersagt wurde, weil dasselbe künftig einmal zu dem Areal einer neu anzulegenden Straße verwendet werden sollte, hierin ein Eingriff in das Privateigentum zu finden sei, für den der Eigentümer vollständig entschädigt werden müsse.

Da dies den Kommunen sehr un bequem war, so wurde in dem Entwurf zu dem Gesetz vom 2. Juli 1875 der allgemeine Grundsatz aufgestellt, daß für die in Folge eines Bebauungsplans den betroffenen Grundstücken auferlegte Beschränkung der Baufreiheit gar keine Entschädigung sollte gefordert werden können. Wenn also z. B. ein Berliner Hausbesitzer unter den Linden neben seinem Hause einen an der Straßenfluchtlinie grenzenden unbebauten Platz besäße und es würde eine denselben durchschneidende Querstraße von den Linden nach der Behrenstraße projektirt, so würde diesem Eigentümer die Bebauung dieses Platzes untersagt werden können und er nur berechtigt sein, für die später, vielleicht erst nach 10 Jahren verlangte Abtretung desselben, den Werth zu beanspruchen, den er als unbebaubares Areal hat. Da der Eigentümer bis zur Publikation des neuen Projekts in der Lage war, jederzeit ein mit der Front nach den Linden gelegenes Wohnhaus auf dem Platz zu erbauen, so leuchtet ein, daß derselbe bis dahin als Baustelle einen Werth von etwa 300,000 Mark hatte, und daß dieser Werth in Folge der auferlegten Unbebaubarkeit auf den zehnten Theil herabsinken müßte. Wird dem Eigentümer jede Entschädigung für diese Werthverminderung abgesprochen, so wird ihm offenbar ein Vermögenswerth von 270,000 Mark zu Gunsten der Kommune konfisziert.

Dies schien der Kommission des Abgeordnetenhauses denn doch zu bedenklich, und es wird daher in deren Bericht ausführlich motivirt, daß in einem solchen Fall für die Beschränkung der Baufreiheit volle Entschädigung geleistet werden müsse. Die Frage, wann diese Entschädigung zu leisten sei, wurde dahin beantwortet, daß ein Anspruch nicht schon mit der Publikation des Bebauungsplanes, sondern erst dann begründet sei, wenn der Eigentümer ein solches Haus unter den Linden wirklich bauen wolle und ihm der Konsens dazu versagt werde. Man erwog aber auch noch, daß der Baukonsens häufig nicht in der ernstlichen Absicht, zu bauen, sondern lediglich zu dem Zwecke werde nachgesucht werden, einen Entschädigungsanspruch zu erwerben, und verlangte daher, der Eigentümer solle nicht bloß sagen, er wolle bauen, sondern er solle diesen Willen durch die That beweisen.

Hieraus ist klar ersichtlich, daß nach der Absicht der Kommission in einem Fall der bezeichneten Art jedenfalls für die Versagung des Baukonsenses zur Errichtung eines Gebäudes auf dem Areal der künftigen Querstraße, mit der Front nach den Linden, volle Entschädigung sollte geleistet werden, falls nicht etwa feststände, daß der Eigentümer den Baukonsens bloß zum Schein nachgesucht habe, und daß er auch dann nicht gebaut haben würde, wenn ihm der Konsens erteilt wäre.

Dieser an sich ganz verständige legislatorische Gedanke hat nun aber in den Worten des Gesetzes einen Ausdruck gefunden, der ganz etwas Anderes sagt und zu den verschiedensten Auslegungen Anlaß gegeben hat. Nach § 13 Nr. 3 soll nämlich für die einem Grundstück auferlegte Beschränkung der Baufreiheit Entschädigung gewährt werden:

Wenn die Straßenfluchtlinie einer neu anzulegenden Straße ein unbebautes, aber zur Bebauung geeignetes Grundstück trifft, welches zur Zeit der Feststellung dieser

Fluchtlinie an einer bereits bestehenden und für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertig gestellten anderen Strecke belegen ist, und die Bebauung in der Fluchtlinie der neuen Straße erfolgt.

Nach Inhalt der oben erörterten Motive hat mit den letzten Worten gesagt werden sollen, es müsse erhellen, daß die Absicht, ein Haus auf dem Terrain der neuen Straße in der Fluchtlinie der alten Straße aufzuführen zu wollen, nicht bloß fälschlich vorgespiegelt werde, sondern ernstlich vorhanden sei. Selbstverständlich könnte diese ernstliche Absicht nicht durch wirkliche Errichtung eines solchen Gebäudes erwiesen werden, da ja nach Publikation des Bebauungsplanes dort nicht mehr gebaut werden darf, und gerade für diese Unmöglichkeit, zu bauen, Entschädigung gewährt werden soll. Die Worte des Gesetzes sagen aber ganz klar, die Bebauung solle in der Fluchtlinie der neuen Straße, also neben dem unbebauten Terrain der neuen Straße, wirklich erfolgen.

Wie der Gesetzgeber zu dieser höchst bedenklichen Bestimmung gekommen ist, darüber enthalten die Motive kein Wort. Dieselben verlangen, der Eigentümer solle seinen ernstlichen Willen, auf dem künftig abzutretenden und deshalb unbebauten Terrain der neuen Straße zu bauen, durch die That beweisen. Wie dieser Beweis dadurch geführt werden kann, daß er neben diesem Terrain baut, ist ebenso unerfindlich, wie der Grund, weshalb sein Anspruch auf Entschädigung dafür, daß er auf diesem Terrain nicht bauen darf, davon abhängig sein soll, daß er außerhalb desselben baut. Noch viel bedenklicher aber ist die aus dieser Schlussbestimmung dahin zu ziehende Konsequenz, daß nämlich, wenn der Eigentümer nicht so viel Areal übrig behält, daß er neben dem künftigen Terrain der neuen Straße in dessen Fluchtlinie ein Gebäude bauen kann, er gar keine Entschädigung für die Konsequenz des Baukonsenses erhalten soll. Man sollte im Gegentheil denken, daß es gerechter sei, Demjenigen die Entschädigung zu versagen, welcher den Vortheil hat, ein Gebäude mit der Front nach der neuen Straße aufzuführen zu können.

Die Interpretation hat die verschiedensten Versuche gemacht, diesen offenbaren Widersinnigkeiten zu entgehen. Namentlich hat das Reichsgericht in einem früheren Erkenntniß angenommen, der Schlusssatz des § 13 Nr. 3 spreche nicht von einem neben dem Terrain der künftigen Querstraße, sondern von einem auf diesem Terrain in der Fluchtlinie der alten Straße aufzuführenden Gebäude. Die neueste Entscheidung des Reichsgerichts hat diese Ansicht indeß als mit den Worten des Gesetzes unvereinbar verworfen. Wenn der Eigentümer noch so viel Terrain übrig behält, daß er im Stande ist, ein Gebäude in der Fluchtlinie der neuen Straße aufzuführen, dann soll er Entschädigung dafür, daß er nicht auch auf dem Terrain der künftigen Straße bauen darf, nur dann fordern können, wenn er jenes Gebäude wirklich aufgeführt hat.

In einer zweiten Entscheidung hat das Reichsgericht ausgesprochen, daß, wenn das ganze Grundstück des Eigentümers oder doch ein so großer Theil desselben zu dem Terrain der neuen Querstraße bestimmt ist, daß er in der Fluchtlinie der neuen Straße nicht bauen kann, die Kommune nach Alinea 3 des § 13 des Gesetzes verpflichtet ist, ihm das ganze Grundstück abzunehmen und dessen Werth zu bezahlen.

Diese Entscheidung beseitigt allerdings den von vielen Gerichten bisher festgehaltenen, für die betreffenden Eigentümer höchst verhängnisvollen Grundsatz, daß überhaupt keine Entschädigung für die Beschränkung der Baufreiheit gefordert werden könne, wenn die Errichtung eines Gebäudes in der Fluchtlinie der neuen Straße unmöglich sei, aber sie legt dafür den Kommunen eine Verpflichtung auf, für die ein Rechtsgrund nicht erfindlich ist. Die Interessen des Eigentümers, der sein Grundstück bis zur bereinst verlangten wirklichen Abtretung in der bisherigen Weise als unbebautes Terrain benutzen kann, sind vollständig gewahrt, wenn er dafür entschädigt wird, daß er es bis dahin unbebaut lassen muß. Aus welchem Grunde die Kommune gezwungen werden soll, es ihm viele Jahre vor wirklicher Anlegung der projektirten neuen Querstraße abzunehmen, ist durchaus unerfindlich.

Es wäre gewiß höchst wünschenswerth, wenn dieser schwankenden Rechtsprechung durch eine Abänderung der in Rede stehenden unklaren gesetzlichen Bestimmung ein Ende gemacht würde.

Ich bemerke, daß die zuletzt erwähnte Entscheidung bei den Kommunen eine große Panik erregt zu haben scheint, da schon mehrere derselben Anfragen deswegen an das Reichsgericht gerichtet und um Mittheilung der Gründe gebeten haben, die nicht erfolgen durfte. Um so willkommener wird daher meines Erachtens die vorstehende ausführliche Darlegung der Entstehung der streitigen Gesetzesstelle