

48. 1. Verliert der Grundstücksbesitzer den Anspruch auf eine Enteignungsentschädigung, wenn er das von einer Freiflächenausweisung betroffene Grundstück freihändig an die Gemeinde veräußert?

2. Sind die in der Notverordnung vom 5. Juni 1931 enthaltenen Vorschriften über die Gewährung von Entschädigung für Freiflächenausweisungen auch insoweit rechtsgültig, als sie sich rückwirkende Kraft beilegen?

3. Zur Auslegung dieser Vorschriften.

RV. Art. 153. Zweite Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen v. 5. Juni 1931 Sechster Teil Kap. III §§ 3, 4 (RGBl. I S. 279, 309). Preuß. Fluchtliniengesetz (FlUG.) §§ 7, 8.

V. Zivilsenat. Urf. v. 27. Februar 1932 i. S. F. Umbh. (Rl.) w. Stadtgemeinde Berlin (Bekl.). V 302/31.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Klägerin war früher Eigentümerin eines Grundstücks in Berlin-Schöneberg, das an der Straße bebaut war und dessen übrigen Teil ein großer parkähnlicher Garten einnahm. Die Beklagte plante seit dem Jahre 1925 die Anlage eines umfangreichen Erholungsparks, in den der Gartenteil des Grundstücks der Klägerin und mehrere Nachbargrundstücke einbezogen werden sollten. Im September 1926 wurde der Klägerin der Entwurf zu einem Fluchtlinienplan übersandt, der die für den Erholungspark erforderliche Freifläche auswies. Der Plan wurde von der Beklagten am 25. Mai und 28. September 1927 beschlossen, der Klägerin am 24. Oktober 1927 mitgeteilt und vom 1. bis 28. November 1927 gemäß § 7 F.L.G. offen gelegt. Die Klägerin erhob Einwendungen. Sie hatte am 22. Oktober 1927 ein Bauvorprojekt für das Grundstück bei der Baupolizei zur Prüfung eingereicht. Die Baugenehmigung wurde ihr mit Rücksicht auf den Fluchtlinienplan durch Bescheid vom 19. Dezember 1927 versagt. Sie legte gegen den Bescheid Beschwerde ein. Eine Entscheidung über die Einwendungen und über die Beschwerde unterblieb indessen, weil die Parteien in Kaufverhandlungen eintraten. Die Verhandlungen waren erfolgreich. Am 13. Juni 1928 nahm die Beklagte ein Angebot der Klägerin vom 11. April 1928 an, wonach diese das ganze Grundstück für 400 000 RM. an die Beklagte verkaufte. Die Auflassung erfolgte am 13. Juli 1928. Die Klägerin nahm die Einwendungen gegen den Fluchtlinienplan und die Beschwerde gegen die Versagung der Baugenehmigung zurück. Die Beklagte wurde als Eigentümerin eingetragen.

Zu einer Feststellung und Offenlegung des Fluchtlinienplans gemäß § 8 Satz 3 F.L.G. kam es nicht. Die Beklagte hob vielmehr den Plan, soweit das früher der Klägerin gehörige Grundstück zur Freifläche erklärt war, im Frühjahr 1929 auf und bebaut einen erheblichen Teil des planmäßig als Freifläche vorgesehenen Geländes mit einem Schwimmbade. Im Januar 1931 gab sie den Freiflächenplan vom Jahre 1927 gänzlich auf.

Nachdem die Klägerin von dem Urteil des Reichsgerichts vom 28. Februar 1930 (RGZ. Bd. 128 S. 18) und von einem gerade ihren Fall behandelnden Aufsatz in der Zeitschrift „Das Grundeigentum“ (1930 S. 275) Kenntnis erlangt hatte, erklärte sie der Beklagten am 24. April und 5. Mai 1930 die Anfechtung des Kaufvertrags vom 11. April/13. Juni 1928 wegen Irrtums

und arglistiger Täuschung. Die Beklagte wies die Anfechtung zurück.

Die Klägerin behauptet, der im Jahre 1928 vereinbarte Grundstückskaufpreis habe wegen der Freiflächenausweisung des Fluchtlinienplans vom Jahre 1927 weit unter dem Werte gelegen, den das Grundstück ohne die Freiflächenausweisung gehabt und beim Verkauf erzielt hätte. Sie klagt auf Zahlung von zunächst 30000 RM. und stützt diesen Anspruch auf 1. ungerechtfertigte Bereicherung der Beklagten nach erfolgreicher Anfechtung des Kaufvertrags, 2. unerlaubte Handlung der Beklagten durch arglistige Täuschung beim Vertragschluß, 3. Rechtspflicht der Beklagten zur Gewährung einer Enteignungsentanschädigung.

Das Landgericht hat unter Ablehnung der Klagegrundlagen zu 1 und 2 den Klageanspruch aus der Begründung zu 3 gemäß Art. 153 Abs. 2 RVerf. dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Gegen dieses Urteil hat die Beklagte Berufung eingelegt mit dem Ziel auf Abweisung der Klage. Die Klägerin hat Anschlußberufung eingelegt mit dem Antrag, ihren Anspruch ohne Einschränkung auf die Grundlage zu 3 dem Grunde nach für gerechtfertigt zu erklären, hilfsweise mit der Maßgabe, daß der Anspruch erst am 6. Juni 1933 fällig sei (Notverordnung vom 5. Juni 1931 Teil 6 Kap. III § 4 Nr. 1).

Das Kammergericht hat die Klage im vollen Umfang abgewiesen. Die Revision der Klägerin führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Das Berufungsgericht geht mit einwandfreien, von der Revision nicht bemängelten Feststellungen davon aus, daß die Klägerin beim Abschluß des Kaufvertrags vom 11. April/13. Juni 1928 weder in einem rechtserheblichen Irrtum sich befunden hat noch von der Beklagten arglistig getäuscht worden ist. Es verneint daher zutreffend Bereicherungs- und Schadensersatzansprüche der Klägerin aus den §§ 119, 123, 812, 818, 826 BGB. Damit erledigen sich die Klagegrundlagen zu 1 und 2.

Die Begründung aber, mit der das Berufungsgericht der Klagegrundlage zu 3 die Berechtigung abspricht, hält der Revision nicht stand. Das angefochtene Urteil verneint den Anspruch der Klägerin auf eine Enteignungsentanschädigung aus zwei Gründen, von denen

jeder für sich, wenn er frei von Rechtsirrtum wäre, das Ergebnis rechtfertigen würde. Es führt aus:

1. Durch den im Kaufvertrag festgesetzten Kaufpreis seien alle der Klägerin aus der Freiflächenausweisung des Fluchtlinienplans etwa erwachsenen Enteignungsschäden mit abgegolten und erledigt worden.

2. Ein Anspruch auf eine Enteignungsschädigung wegen der Freiflächenausweisung sei für die Klägerin nicht entstanden, weil a) die aus der ersten Offenlegung des Fluchtlinienplans (§ 7 F.L.G.) folgende vorläufige Eigentumsbeschränkung als solche noch keinen Entschädigungsanspruch für eine Wertminderung des Grundstücks begründe; b) die Klägerin nicht hinreichend dargelegt habe, daß ihr durch die Ablehnung ihres Bauvorhabens ein „konkreter“ Schaden erwachsen sei; c) die Notverordnung vom 5. Juni 1931 der Klägerin nur dann einen Anspruch geben würde, wenn dargelegt wäre, daß ihr durch eine „konkrete“ Beschränkung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks ein Schaden erwachsen sei; an dieser Darlegung fehle es.

Diese Ausführungen greift die Revision erfolgreich an.

Zu 1: Die Ansicht, daß die Klägerin durch den Abschluß des Kaufvertrags mit der Beklagten auch alle Ansprüche auf Vergütung für etwa entstandenen Enteignungsschaden vertraglich aufgegeben habe, ist in dem angefochtenen Urteil nicht ausreichend begründet. Es wird dort nur gesagt: Die durch den erstmalig offengelegten Fluchtlinienplan mit der Eigentumsbeschränkung der Unbebaubarkeit eines Grundstücks teils beschwerte und von einer Enteignung des Grundstücks teils bedrohte Klägerin habe das Grundstück an die durch die Eigentumsbeschränkung begünstigte Beklagte veräußert, ohne irgendeinen Vorbehalt wegen der aus der Eigentumsbeschränkung erwachsenen Ansprüche zu machen. Das rechtfertige die Beurteilung, daß der Kaufvertrag die rechtlichen Beziehungen der Parteien wegen des Grundstücks endgültig kläre und daß insbesondere auch alle aus der Eigentumsbeschränkung etwa erwachsenen Enteignungsschäden durch den Kaufpreis hätten abgegolten und erledigt sein sollen. Wäre die Klägerin selbst anderer Auffassung gewesen, so hätte sie ihre Ansprüche alsbald geltend gemacht und wäre nicht erst nach den Veröffentlichungen im Frühjahr 1930 damit hervorgetreten. Dieses Verhalten beweise, daß nicht ein beim Vertragschluß

im Jahre 1928 getroffener Vorbehalt für den Enteignungsschaden, sondern nur das Urteil des Reichsgerichts vom 28. Februar 1930 und der dadurch herbeigeführte Wandel der Rechtsanschauung der Klägerin den Anlaß zu ihrem Vorgehen gegen die Beklagte gegeben habe.

Diese Begründung würde nur dann die Annahme eines vertraglichen Ausschusses von Ansprüchen der Klägerin auf Vergütung eines Enteignungsschadens stützen, wenn feststände, daß den Vertragsparteien im Jahre 1928 das Bestehen solcher Ansprüche bekannt war oder daß sie doch mit der Möglichkeit ihres Bestehens rechneten. Eine dahingehende Feststellung hat aber der Berufungsrichter nicht einwandfrei getroffen. Er geht nicht ein auf die Darstellung der Klägerin, die behauptet hatte, daß sie die Freiflächenausweisung ohne weiteres als für sich verbindlich betrachtet, von etwaigen daraus folgenden Entschädigungsansprüchen erst durch die Veröffentlichung des Urteils des Reichsgerichts vom 28. Februar 1930 Kenntnis erhalten und gerade mangels früherer Kenntnis solcher Ansprüche das Grundstück viel zu billig an die Beklagte verkauft habe. Aber auch die Beklagte, deren Darstellung das Berufungsgericht sich zu eigen macht, behauptet nicht, daß die Parteien im Jahre 1928 das Bestehen von Ansprüchen der Klägerin auf eine Enteignungsentuschädigung als sicher oder möglich vorausgesetzt und diese Voraussetzung zur Grundlage und zum Inhalt ihrer Willensbildung gemacht hätten. Sie gibt vielmehr nur ihrer Meinung dahin Ausdruck, daß „natürlich“ auch alle Ansprüche, die die Klägerin aus Anlaß des Fluchtlinienverfahrens an die Vertragsgegnerin „etwa glauben mochte stellen zu können“, durch den Kaufvertrag erledigt und durch den Kaufpreis abgegolten sein sollten. Unter diesen Umständen fehlt eine genügende tatsächliche Grundlage für die rechtliche Annahme, daß die Klägerin Enteignungsansprüche, die beide Parteien als bestehend oder doch als möglich vorausgesetzt hätten, durch den Abschluß des Kaufvertrags aufgegeben hätte. Wußte die Klägerin, wie sie behauptet und wie mangels einer gegenteiligen Feststellung des Berufungsgerichts zu ihren Gunsten zu unterstellen ist, bis 1930 nichts von solchen Ansprüchen, sondern glaubte sie bis dahin, sich wehrlos der Freiflächenausweisung des Fluchtlinienplans unterwerfen zu müssen, so können die vom Berufungsrichter betonten Tatsachen, daß sich die Klägerin beim Vertragschluß im Jahre 1928 keine Enteignungsansprüche

vorbehalten hat und daß sie erst 1930 mit ihnen hervorgetreten ist, nicht zur Begründung einer im Abschluß des Kaufvertrags liegenden vertraglichen Erledigung jener Ansprüche verwertet werden. Denn das Verhalten der Klägerin erklärt sich dann einfach aus dem Wandel ihrer Rechtsanschauung, den auch das Berufungsgericht erwähnt, der aber für sich allein keinen Rückschluß dahin gestattet, daß die Klägerin im Jahre 1928 Enteignungsansprüche als durch den vereinbarten Kaufpreis abgegolten und erledigt angesehen hätte, der vielmehr unter Umständen sogar gegen eine solche Willensrichtung bei ihr sprechen könnte. Jedenfalls bedarf diese Frage einer weiteren tatsächlichen Aufklärung, ehe sie rechtlich abschließend beurteilt werden kann.

Bu 2: Die Beantwortung der Frage, ob die Klägerin einen gesetzlichen Anspruch auf eine Enteignungsentanschädigung wegen der im Fluchtlinienplan vom Jahre 1927 für ihr Grundstück vorgesehenen Freiflächenausweisung hat, hängt zunächst von einer Klarstellung des anzuwendenden Rechts ab. Das Berufungsgericht hat die während des zweiten Rechtszuges erlassene Notverordnung vom 5. Juni 1931 herangezogen, die dieses Rechtsgebiet neu regelt. Die Revision bekämpft deren Anwendbarkeit. Gestützt auf die Auffäge von Isah in der Zeitschrift „Das Grundeigentum“ (1931 S. 674 und S. 1166, 1932 S. 9 und S. 103) vertritt sie die Ansicht, daß Teil 6 Kap. III § 3 der Verordnung, soweit ihm rückwirkende Kraft für Enteignungen vor dem 6. Juni 1931 beigelegt ist, verfassungswidrig und damit rechtswidrig sei. Dieser Ansicht ist nicht beizutreten.

Isah spricht der Notverordnung insoweit die Rechtsgültigkeit ab, als sie sich nicht darauf beschränkt, Ansprüche auf eine Enteignungsentanschädigung nach Art. 153 RWerf. für die Zukunft zu versagen, sondern vorschreibt, daß auch für die Vergangenheit bis zum 13. August 1919 zurück solche Ansprüche entfallen. Er meint, Entschädigungsansprüche aus Enteignungen, die bis zum Erlaß der Verordnung bereits vollzogen waren, stellen verfassungsmäßig erworbene Rechte dar und könnten nicht rückwirkend durch eine Verordnung aus Art. 48 Abs. 2 RWerf. endgültig wieder ausgeschlossen werden. Es mag dahingestellt bleiben, ob und inwieweit diese Rechtsermägungen beachtlich erscheinen könnten gegenüber Vorschriften, welche in der Tat früher begründete Ansprüche rückwirkend beseitigen sollen. Als Vorschriften dieser Art kämen außerhalb des Gebiets der

Freiflächenausweisungen die §§ 1, 2 NotWo. a. a. D. in Betracht. § 3 gehört aber nicht zu ihnen. Denn die Bestimmungen, die hier für die Freiflächenausweisungen getroffen sind, verfolgen nicht das Ziel, auf diesem bis dahin höchst unklaren Rechtsgebiet (Fisch a. a. D. 1931 S. 674) verfassungsmäßig gewährleistete und bereits erworbene Eigentumsansprüche zu beseitigen, sondern sie wollen im Gegenteil zugunsten des Eigentümers solche Ansprüche in bestimmter und klarer Form neu einführen (Meyer in FZB. 1931 S. 2215 und in DZB. 1931 Sp. 1166; Fisch a. a. D. 1931 S. 675). Wenn und soweit der betroffene Grundstückseigentümer im § 3 eine Rechtsgrundlage für einen Anspruch auf angemessene Entschädigung findet, kann keine Rede davon sein, daß ihm ein früher etwa durch Art. 153 Abs. 2 RVerf. zugewilligter Entschädigungsanspruch nachträglich genommen werde und daß deshalb die Frage der Rechtsgültigkeit einer derartigen Rechtsentziehung auftauche. Dies steht im Einklang mit den grundsätzlichen Erwägungen des Reichsgerichts im Urteil vom 28. Februar 1930. Dort ist (RGZ. Bd. 128 S. 33) die Reichsverfassungsmäßigkeit landesrechtlicher Vorschriften nur insoweit in Zweifel gezogen worden, als diese Vorschriften dem Enteigneten jede Möglichkeit nahmen, auf eigenes Betreiben zu einer Entschädigung zu gelangen. (vgl. auch RGZ. Bd. 134 S. 25). Daß reichsrechtliche Normen, mögen sie im Wege der ordentlichen Gesetzgebung oder im Wege der Notverordnung erlassen sein, der Reichsverfassung gegenüber nicht unfreier dastehen als das Landesrecht, ergibt sich schon aus Art. 153 Abs. 2 Satz 2 RVerf. Nun ist es im vorliegenden Falle aber nicht richtig, daß § 3 NotWo. die von der Freiflächenausweisung betroffene Klägerin entschädigungslos dem Eingriff der Beklagten aussetzte. Vielmehr hält die Ansicht des Berufungsgerichts, daß der Klägerin durch diese Vorschrift ein früher etwa vorhandener Entschädigungsanspruch abgeschnitten würde, der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Das Berufungsgericht geht zutreffend vom Absatz 1 des § 3 aus. Hier wird als Voraussetzung für einen Entschädigungsanspruch bei einer Freiflächenausweisung verlangt, daß durch die Ausweisung eine Bebauung des betroffenen Grundstücks „auf die Dauer“ abgeschlossen ist. Das Berufungsgericht meint, daß eine Ausweisung der Freifläche „auf die Dauer“ im vorliegenden Fall nicht stattgefunden habe. Näher begründet wird diese Ansicht nicht. Nach den

ihr vorangehenden Ausführungen des Urteils ist aber anzunehmen, daß sie aus der nur „vorläufigen“ Wirkung der ersten Offenlegung des Fluchtlinienplans nach § 7 FlWG. hergeleitet ist. Das Berufungsgericht scheint also anzunehmen, daß eine dem § 3 Abs. 1 NotVo. genügende Freiflächenausweisung immer erst dann vorliege, wenn die „endgültige“ Feststellung und Offenlegung des Fluchtlinienplans nach § 8 FlWG. vollzogen ist. Diese Rechtsauffassung entspricht nicht dem Wortlaut und dem Sinn der Verordnung. Das folgt schon aus dem Absatz 2 des § 3. Dort ist die Entstehung des Entschädigungsanspruchs aus Absatz 1 ausdrücklich in den Zeitpunkt gelegt, in dem die Freiflächenausweisung nach den landesgesetzlichen Vorschriften zum ersten Male öffentlich bekanntgemacht oder nach diesen Vorschriften dem Grundstückseigentümer mitgeteilt worden ist. Esah (a. a. O. 1932 S. 11) hat also Recht, wenn er dem Berufungsurteil entgegenhält, der Begriff „auf die Dauer“ im § 3 Abs. 1 NotVo. bedeute sich nicht mit dem Begriff „endgültig“ in den §§ 8, 11 FlWG. und bilde keinen Gegensatz zum Begriff der „vorläufigen“ Eigentumsbeschränkung gemäß § 7 FlWG. Auch eine „vorläufige“ Beschränkung nach § 7 FlWG. kann die Bebauung des Grundstücks „auf die Dauer“ gemäß § 3 Abs. 1 NotVo. ausschließen. Im Sinne der letztgenannten Vorschrift liegt ein dauernder Ausschluß der Bebauung bei jeder Freiflächenausweisung vor, die nicht als eine zeitlich nur beschränkte, vorübergehende Maßnahme geplant, sondern dazu bestimmt ist, auf lange Sicht, für die ferne Zukunft hin die Bebauung der für den öffentlichen Gebrauch vorgesehenen, der Volksgesundheit und Volkserholung gewidmeten Grundflächen zu verhindern. Daß nun die Beklagte die seit 1925 geplante, Mitte 1927 beschlossene und Ende 1927 erstmalig offengelegte Freiflächenausweisung bezüglich des Grundstücks der Klägerin etwa nur als eine vorübergehende Maßnahme angesehen und das bei der Offenlegung des Fluchtlinienplans ersichtlich gemacht hätte, wird vom Berufungsgericht nicht festgestellt. Mangels einer solchen Feststellung entbehrt aber die Ansicht, daß die Freiflächenausweisung nicht die Wirkung gehabt habe, eine Bebauung des Grundstücks der Klägerin „auf die Dauer“ auszuschließen, einer hinreichenden tatsächlichen Grundlage. Der Revisionsrichter muß daher zugunsten der Klägerin unterstellen, daß die Freiflächenausweisung des erstmalig Ende 1927 öffentlich bekanntgemachten und der Klägerin mitgeteilten Fluchtlinienplans rechtlich genüge,

um das Verlangen nach einer angemessenen Entschädigung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 RotWo. zu begründen.

Der Entschädigungsanspruch aus diesen Vorschriften wird nun allerdings, nachdem die Freiflächenausweisung im Jahre 1929 aufgehoben worden ist, eingeschränkt durch § 3 Abs. 4 RotWo., der im inneren Zusammenhang mit § 3 Abs. 1 Satz 2 steht. Die Klägerin kann danach nur insoweit eine Entschädigung verlangen, als sie während der Dauer der Freiflächenausweisung in der zur Zeit des Eintritts der Beschränkung tatsächlich ausgeübten oder nach Lage der Verhältnisse möglichen Benutzungsart beschränkt worden ist. Das Berufungsgericht verneint eine solche Beschränkung in der ausgeübten oder möglichen Benutzungsart des Grundstücks mit folgender Begründung: Die Klägerin könne nur für eine „konkrete“ Beschränkung der baulichen Ausnutzung Entschädigung verlangen. Ihr Vorbringen gebe aber keinen hinreichenden Anhalt für das Vorliegen einer Schädigung durch Ablehnung ihres Bauvorprojekts. Nach den Erfahrungen auf dem Bauparkt hätten sich Bauten, die in der Zeit um 1928 herum in Berlin aufgeführt seien, häufig für den Ausführenden verlustreich gestaltet. Zudem sei zu berücksichtigen, daß die Klägerin das abgelehnte Bauvorhaben selbst als Bauvorprojekt zur Prüfung eingereicht habe. Ob die sichere Ablehnung eines solchen Vorprojekts, dessen endgültige Gestalt noch in keiner Weise feststehe, Ansprüche wegen seiner Ablehnung zeitigen könne, müsse um so zweifelhafter erscheinen, als im vorliegenden Falle die Ablehnung noch keine endgültige gewesen sei und die Klägerin selbst von der Durchführung ihres Beschwerdeverfahrens und der Klärung der Frage im Verwaltungswege Abstand genommen habe.

Auch diese Begründung begegnet durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Sie wird dem Vortrag der Klägerin nicht gerecht und engt den Entschädigungsanspruch aus § 3 Abs. 4 RotWo. über den Gesetzesinhalt hinaus ein. Die Klägerin ist nach den bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts während der Dauer der Freiflächenausweisung des Fluchtlinienplans vom Jahre 1927 als Grundstückseigentümerin von Ende Oktober 1927 bis Mitte 1928 in der — soweit ersichtlich — nach Lage der Verhältnisse möglichen Benutzungsart, nämlich in der freien Bebauung ihres Grundstücks beschränkt gewesen. Die Beschränkung war, wie nach den vorangehenden Ausführungen zu unterstellen ist, als eine solche anzusehen,

die „auf die Dauer“ die Bebauung ausschloß. Mehr verlangt das Gesetz für die Art der Beschränkung auch zur Begründung des Entschädigungsanspruchs aus § 3 Abs. 4 NotWo. nicht (vgl. Meyer in JW. 1931 S. 2216). Erforderlich für die Entstehung des Anspruchs ist weiterhin nur noch, daß die Beschränkung eine Wertminderung des Grundstücks und damit einen ersatzfähigen Schaden für den Eigentümer herbeigeführt hat. In dieser Hinsicht hatte die Klägerin behauptet: Durch die ihrem Grundstück auferlegte Bauungsbeschränkung sei dessen Verkehrswert um etwa zwei Drittel gesunken. Deshalb sei sie gezwungen gewesen, das Grundstück zu einem sonst ganz unangemessen billigen Preise an die Beklagte zu verkaufen. Für das Grundstück ohne Baubeschränkung seien ihr von anderen Kaufliebhabern in derselben Zeit mehr als 1 000 000 RM. geboten worden. Sie sei also durch die mit der Freiflächenausweisung verbundene Baubeschränkung geschädigt in Höhe des Unterschieds zwischen dem billigen Preise von 400 000 RM., den sie angesichts der Beschränkung beim Verkauf an die Beklagte erzielt habe, und dem angemessenen Preise, den sie ohne die Beschränkung beim Verkauf an andere oder auch an die Beklagte erzielt hätte. Die Beklagte hatte diese Behauptungen bestritten. Das Verfassungsgericht ist auf sie nicht eingegangen, weil es sein Augenmerk nur auf den „konkreten“ Schaden gerichtet hat, welcher der Klägerin aus der noch nicht einmal abschließenden Verfassung der Genehmigung ihres Bauvorprojekts etwa entstanden sein könnte. Diese Betrachtungsweise ist aber — auch darin ist Fsh (a. a. O. 1932 S. 11) beizutreten — zu einseitig und rechtlich fehlerhaft. Daß eine die Bebauung eines Grundstücks auf die Dauer ausschließende Freiflächenausweisung schon für sich allein ohne Rücksicht auf ein „konkretes“ Bauvorhaben des Eigentümers zu einer entschädigungspflichtigen Wertminderung des sonst frei bebaubaren Grundstücks führen kann, ist nach der Fassung der Notverordnung nicht zu bezweifeln (vgl. insbesondere § 3 Abs. 3). Diese Wertminderung gibt dem Eigentümer auch dann den Entschädigungsanspruch, wenn sie beim Verkauf des Grundstücks in Gestalt des geringeren Kaufpreises zur nachteiligen Wirkung für ihn gelangt. Denn der dem Verkäufer durch den verminderten Erlös erwachsene Schaden ist ursächlich bedingt durch die aus der Freiflächenausweisung herrührende Bauungsbeschränkung, für deren schädigende Folgen der Grundstückseigentümer nach dem Willen des Gesetzgebers schadlos

gehalten werden soll (Fay a. a. O. 1931 S. 675). Es ist somit einzuwenden nicht einzusehen, warum der Klägerin bei Zugrundelegung ihres unter Beweis gestellten Vorbringens ein Entschädigungsanspruch nach der Notverordnung versagt werden müßte. Gerade dann, wenn die rückwirkende Kraft des § 3 anerkannt wird, darf der durch eine zeitlich zurückliegende Freiflächenausweisung benachteiligte Grundstückseigentümer mit dem Entschädigungsanspruch im Ergebnis nicht schlechter gestellt werden, als wenn ihn der Eigentumseingriff des Fluchtlinienplans erst nach dem Inkrafttreten der Notverordnung getroffen hätte. Folgt man der Sachdarstellung der Klägerin, deren Richtigkeit vor der Hand zu unterstellen ist, so wäre ihr, wenn der Fluchtlinienplan vom Jahre 1927 erst nach dem 5. Juni 1931 erstmalig öffentlich bekanntgemacht oder ihr mitgeteilt worden wäre, der Weg des § 3 Abs. 3 NotVo. eröffnet gewesen. Auf diesem Wege wäre sie mit Sicherheit entweder zur vollen Vergütung für das Grundstück ohne Rücksicht auf seine Wertminderung durch die Freiflächenausweisung oder zur Aufhebung der Freiflächenausweisung und damit zur freien Verfügung über ihr unbeschränktes Eigentum gelangt. Sie darf nun aber nicht schon deshalb schlechter gestellt und jedes Entschädigungsanspruchs entkleidet werden, weil ihr die Behinderung ihres Bauvorhabens vom Jahre 1927 vielleicht nicht schädlich gewesen sein mag und weil sie sich — nach ihrem Vortrag ohne die Vorstellung von gegenwärtigen oder zukünftigen Entschädigungsansprüchen — im Jahre 1928 entschlossen hat, der Beklagten das Grundstück zu einem im Hinblick auf die Baubeschränkung wesentlich herabgesetzten Preise zu überlassen. Nach der Klagebegründung, die allerdings noch der weiteren tatsächlichen Nachprüfung in der Berufungsinstanz nach Maßgabe der vorstehenden Rechtsausführungen bedarf, ist der Klägerin ein Entschädigungsanspruch aus § 3 Abs. 4 NotVo. nicht ohne weiteres zu versagen. Der Rechtsstreit war daher zur andernweiten Verhandlung und Entscheidung an das Kammergericht zurückzuverweisen. Sollte die erneute Prüfung des Streitstoffes zur Bejahung eines Entschädigungsanspruchs dem Grunde nach führen, so wird für dessen Fälligkeit, Bemessung und Durchführung auch § 4 NotVo. zu beachten sein.