

51. 1. Ist nach § 1 des preußischen Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875 in der Fassung des preußischen Wohnungsgesetzes vom 28. März 1918 die Ausweisung von Freiflächen zulässig?

2. Kann bei Eingriffen der Obrigkeit in die Rechte eines einzelnen Entschädigung auf Grund von § 75 Einl. z. Preuß. RM. nur dann begehrt werden, wenn die Eingriffe rechtmäßig, oder auch dann, wenn sie rechtswidrig sind?

3. Zur Haftung preußischer Gemeinden bei unzulässiger Verjagung einer Bauerlaubnis.

4. Wird, wenn ein Baugesuch auf Grund einer unzulässigen Freiflächenausweisung abgelehnt worden ist, die Entschädigungspflicht der Gemeinde beschränkt durch die Vorschriften in Kap. III des Sechsten Teils der Zweiten Notverordnung vom 5. Juni 1931?

5. Geht der Aufopferungsanspruch aus § 75 Einl. z. Preuß. RM. auf vollen Schadenserfaz oder kann mit ihm nur Wertersatz für das zum Nutzen der Allgemeinheit Aufgeopferte verlangt werden?

6. Beschränkt sich die Entschädigung, die nach § 75 Einl. z. Preuß. RM. bei Verjagung einer Bauerlaubnis zu gewähren ist, auf die nachteiligen Folgen der Nichtausführung des durch die Verjagung bereitelten einzelnen Bauvorhabens oder kann unter Umständen auch die durch die Verjagung veranlaßte Nichtausführung weiterer Bauvorhaben und die dadurch verursachte sonstige Beeinträchtigung der Bewertung des Grundstücks berücksichtigt werden?

Preuß. RM. Einl. § 75. Preuß. Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 (GS. S. 561) in der Fassung von Art. 1 des preuß. Wohnungsgesetzes vom 28. März 1918 (GS. S. 23) §§ 1, 11, 12, 13. Zweite Notverordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 5. Juni 1931, Sechster Teil Kap. III (Enteignungen auf dem Gebiete des Städtebaues) §§ 1, 2, 3 fig. (RGBl. I S. 279, 309/310).

III. Zivilsenat. Ur. v. 11. April 1933 i. S. Stadtgemeinde Berlin (Bekl.) w. M. als Verwalter im Konkurs über das Vermögen des B. (R.). III 187/32.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Wegen des Sach- und Streitstandes wird auf das Urteil des erfennenden Senats vom 28. Februar 1930 III 87/29 (RGZ. Bd. 128 S. 18) Bezug genommen, durch das die Sache unter Aufhebung des früheren Urteils des Kammergerichts an dieses zur Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen worden ist.

Während der Rechtsstreit erneut vor dem Berufungsgericht schwebte, nahm das Verwaltungsstreitverfahren seinen Fortgang, das der Kläger (unter „Kläger“ wird hier und im folgenden der ursprüngliche Kläger verstanden) gegen die Ablehnung seines dritten Baugesuchs vom 25. Juli 1927 anhängig gemacht hatte. Die ablehnende Verfügung vom 4. August 1927 war damit begründet worden, daß der Bau auf einem Gelände errichtet werden solle, das durch Beschlüsse der städtischen Körperschaften als Freifläche ausgewiesen sei; das Bezirksamt Zehlendorf habe daher die nach § 6 Nr. 2 Abs. 2 der Bauordnung erforderliche Zustimmung auf Grund von § 1 FVO. verweigert. Das gegen diese Verfügung vom Kläger eingeleitete Verwaltungsstreitverfahren nahm der Konkursverwalter auf. Später wurde durch Beschlüsse des Magistrats der Beklagten vom 17. Dezember 1930 und ihrer Stadtverordnetenversammlung vom 29. Januar 1931 die Freiflächenausweisung aufgehoben. Nachdem darauf das Bezirksamt durch Schreiben vom 20. Februar 1931 seinen Widerspruch gegen die Errichtung des geplanten Baues zurückgezogen hatte, nahm der Oberbürgermeister der Beklagten am 24. Februar 1931 die Verfügung vom 4. August 1927 zurück. Gleichwohl betrieb der Konkursverwalter das Verwaltungsstreitverfahren weiter. Das Bezirksamt hatte nämlich in seinem Schreiben vom 20. Februar 1931 an der Ansicht festgehalten, daß die Kohlhasenbrücker Straße, an der der Bau errichtet werden sollte, eine unfertige, nicht historische Straße sei und daß es daher die hauptpolizeiliche Genehmigung versagen könne; jedoch verzichtete es darauf. Bei der mündlichen Verhandlung vor dem Bezirksauschuß erklärte sich der Oberbürgermeister als Baupolizeibehörde auch bereit, die Kosten des Verwaltungsstreitverfahrens zu übernehmen. Der Konkursverwalter lehnte aber die Anregung ab, die Hauptsache für erledigt erklären zu lassen, und begehrte die Feststellung, daß die angegriffene Verfügung vom 4. August 1927 ungerechtfertigt gewesen sei. Der Bezirksauschuß wies durch Urteil vom 27. Februar 1931 die Klage ab, weil nach Aufhebung der Verfügung vom 4. August

1927 ein beachtliches Rechtsschutzinteresse nicht mehr anzuerkennen sei. Auf die Revision des Konkursverwalters hob das Oberverwaltungsgericht durch Urteil vom 2. Juni 1932 (abgebr. DVG. Bd. 89 S. 376 und Grundeigentum 1932 S. 760), also erst nach Erlass des gleich zu erwähnenden zweiten Berufungsurteils in diesem Rechtsstreit, die Entscheidung des Bezirksausschusses auf. Es erklärte die angefochtene Verfügung vom 4. August 1927 für zur Zeit ihres Erlasses ungerechtfertigt, im übrigen den Streit in der Hauptsache für erledigt.

Das Kammergericht hat nunmehr durch Urteil vom 15. Februar 1932 die Beklagte zur Zahlung von 100000 RM. nebst 1% Zinsen über den jeweiligen Reichsbankdiskont, jedoch nicht über 8% Zinsen seit dem 23. August 1927, dem Tage der Klagezustellung, verurteilt; den weitergehenden Zinsanspruch hat es abgewiesen. Die Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg.

Gründe:

1. Die beiden ersten Baugesuche waren unter Berufung auf § 1 des Ortsstatuts vom 30. April 1924 mit der Begründung abgelehnt worden, daß zu bebauende Grundstück liege an einer noch nicht fertiggestellten Straße. Das Ortsstatut beruhte auf § 12 Abs. 1 FlUG. Wie der Senat in seinem früheren Urteil vom 28. Februar 1930 ausgeführt hat, gilt die Vorschrift des § 12 Abs. 1 nicht für die älteren, sog. historischen Straßen. Auf Grund der in der Entscheidung gegebenen Richtlinien hat das Kammergericht nunmehr darüber Beweis erhoben, ob die Kohlhasenbrüder Straße als historische Straße anzusehen sei. Auf Grund der Beweisaufnahme hat es diese Fragen mit einwandfreier Begründung bejaht. Das Oberverwaltungsgericht ist inzwischen in seinem Urteil vom 2. Juni 1932 zu der gleichen Ansicht gelangt. Daraus folgern das Kammergericht und das Oberverwaltungsgericht zutreffend, daß der Widerspruch des Bezirksamts gegen die beiden Bauvorhaben nicht auf § 12 FlUG. habe gestützt werden können und daß insoweit das Ortsstatut nicht anwendbar gewesen sei.

Das dritte Baugesuch des Klägers vom 25. Juli 1927 war am 4. August 1927 abgelehnt worden, weil das Grundstück in einem auf Grund des Fluchtliniengesetzes (§§ 7, 11) aufgestellten Fluchtlinienplan als Freifläche ausgewiesen war. Dem Plan hatten das

Bezirksamt Zehlendorf am 8. Dezember 1924, die Bezirksversammlung daselbst am 28. Januar 1925, der Magistrat der Beklagten am 17. Juli 1925 und endlich die Stadtberordnetenversammlung am 8. Oktober 1925 zugestimmt. Seine erste Offenlegung war bei Ablehnung des dritten Baugesuchs noch nicht erfolgt; sie ist erst am 5. März 1928 geschehen, als der gegenwärtige Rechtsstreit bereits schwebte. Daß die Gemeinde als Baupolizeibehörde zur Sicherung einer in Aussicht genommenen Fluchtlinie ein Baugesuch vorsorglich auch dann ablehnen darf, wenn der beschlossene Fluchtlinienplan noch nicht zur ersten Auslegung gelangt ist, hat das Reichsgericht wiederholt anerkannt (vgl. u. a. RGZ. Bd. 126 S. 356 [360]). Der Rechtsgrund für die Verfassung der Bauerlaubnis liegt zwar in solchem Fall nicht im Fluchtliniengesetz, sondern in der allgemein der Polizei zustehenden vorbeugenden Machtbefugnis zur Wahrnehmung der öffentlichen Belange (RGZ. Bd. 28 S. 275). Im vorliegenden Fall boten aber die gesetzlichen Bestimmungen des Fluchtliniengesetzes für die geplante Freiflächenklärung keine Handhabe, wie sowohl das Kammergericht als auch das Oberverwaltungsgericht mit Recht annehmen. Zu den Straßen und Plätzen (auch Gartenanlagen, Spiel- und Erholungsplätzen) nach § 1 FdW. in der dieser Vorschrift durch Art. 1 des preußischen Wohnungsgesetzes vom 28. März 1918 gegebenen Fassung gehören nicht diejenigen sog. „Freiflächen“, welche keine Straßenteile und damit keine polizeilichen Verkehrsanstalten, sondern kommunale Einrichtungen werden sollen. Dies hat das Oberverwaltungsgericht, worauf es in seiner vorgenannten Entscheidung vom 2. Juni 1932 verweist, bereits im Urteil vom 21. Oktober 1926 (NuBrWertBl. Bd. 52 S. 315) ausgesprochen. Hiernach konnte durch den Fluchtlinienplan, in den im Anschluß an Dauerwald große Geländeteile und ursprünglich auch Wasserflächen einbezogen worden waren, keine polizeiliche Verkehrsanstalt geschaffen werden. Das war auch nicht beabsichtigt gewesen, sondern für die Ausweisung als Freifläche waren, wie auch das Oberverwaltungsgericht im Urteil vom 2. Juni 1932 ausspricht, kommunale Gesichtspunkte maßgebend, nämlich das Bestreben, gegenüber gesundheitschädlichen Wirkungen des öffentlichen Verkehrs eine Stelle der Erholung und der Wiederherstellung zerrütteter Nerven zu schaffen. Auch das Kammergericht nimmt ohne Rechtsverstoß an, daß die Freiflächenausweisung nicht zum Zweck der An-

legung öffentlicher Straßen und Plätze (§ 1 FlUG.), sondern nur deshalb vorgenommen worden sei, um das Grundstück des Klägers der Allgemeinheit als Erholungsanlage zur Verfügung zu stellen. Damit aber überschritt der Fluchtlinienplan den Rahmen, den das Fluchtliniengesetz auch in seiner ihm durch das Wohnungsgesetz gegebenen Fassung für solche Maßnahmen gezogen hat. Freiflächen, die nicht Straßenteile werden, aber gleichwohl von der Bebauung grundsätzlich ausgeschlossen sein sollen, konnten nur geschaffen werden, solange das Zweckverbandsgesetz für Groß Berlin vom 19. Juli 1911 (GS. S. 123) § 1 Nr. 3 und § 9 in Kraft war (vgl. auch DW. Bd. 71 S. 341). Dessen Bestimmungen sind jedoch durch § 3 des Gesetzes über die Bildung einer neuen Stadtgemeinde Berlin vom 27. April 1920 (GS. S. 123), das am 1. Oktober 1920 (§ 58) in Kraft getreten ist, aufgehoben worden (vgl. auch die erwähnte Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts vom 21. Oktober 1926). Der mit der Aufstellung des Fluchtlinienplans verfolgte Zweck hätte also nur im Wege des Enteignungsverfahrens erreicht werden können. Dieses Verfahren ist aber von der Beklagten nicht eingeleitet worden. Daraus folgt, daß der Fluchtlinienplan und der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 8. Oktober 1925 keine Rechtsgrundlage für die Ablehnung des dritten Baugesuchs abgeben konnten.

Die Ablehnung aller drei Baugesuche war also objektiv rechtswidrig...

2. Zur Erstattung des dem Kläger durch die Verweigerung der Baugesuche erwachsenen Schadens in voller Höhe wäre die Beklagte verpflichtet, wenn die Beamten des Bezirksamts Zehlendorf oder der Stadtgemeinde Berlin schuldhaft gehandelt hätten (§ 839 BGB., Art. 131 RVerf.). Dies behauptet der Kläger. Das Kammergericht hat aber ein solches Verschulden mit einwandfreier Begründung verneint. Zur Ablehnung der beiden ersten Baugesuche erwägt es, daß die Frage, ob die Kopenhafenubrücker Straße eine sog. historische Straße sei und daher das Ortsstatut sie nicht habe erfassen können, eine schwierige Rechtsfrage gewesen sei, und daß sich die Beamten der Baupolizei bei ihrer unrichtigen Beantwortung in einem entschuldbaren (tatsächlichen und rechtlichen) Irrtum befunden hätten. Ein Verschulden dieser Beamten sei um so weniger anzunehmen, als auch das Landgericht und das Kammergericht in ihren früheren Entscheidungen die Ansicht der Baupolizeibehörde gebilligt hätten,

die Kohlhasenbrüder Straße sei keine historische Straße und unterliege daher dem Bauperbot. Gegen die Ablehnung des zweiten Baugesuchs hatte der Kläger die Entscheidung des Oberpräsidenten angerufen. Dieser hat die Beschwerde am 28. November 1925 mit der Begründung zurückgewiesen, das Grundstück sei inzwischen als Freifläche ausgewiesen worden, daher könne keine Befreiung von dem Bauperbot erteilt werden. Diese Stellungnahme war rechtlich verfehlt, weil — wie dargelegt — die Freiflächenausweisung nach den Bestimmungen des Fluchtliniengesetzes unzulässig war. Aber das Berufungsgericht sagt zutreffend, daß für Versehen des Oberpräsidenten die Beklagte nicht aufzukommen braucht. Zur Ablehnung des dritten Baugesuchs hat das Kammergericht ausgeführt, bei der Aufstellung des Freiflächenplans treffe die Baupolizeibeamten deshalb kein Verschulden, weil nach der bisher allgemein ausgeübten „Freiflächenausweisungspraxis“ die Größe des Grundstücks nicht als Hindernis für die Freiflächenausweisung angesehen worden sei. Auch diese Annahme begegnet mit Rücksicht auf die Stellungnahme des Oberpräsidenten und auf die weitere Begründung des Kammergerichts keinen rechtlichen Bedenken.

Damit entfällt die Amtshaftung der Beklagten für den dem Kläger durch die Ablehnung der Baugesuche erwachsenen Schaden.

3. Unter dem Gesichtspunkt der Haftung aus § 75 Einl.z.UM. hat das Kammergericht dagegen den Klagenanspruch wegen der rechtswidrigen, wenn auch nicht schuldhaften Ablehnung der Baugesuche in der geltend gemachten Höhe für begründet erachtet. Die Anwendbarkeit dieser Gesetzesbestimmung auf den festgestellten Sachverhalt folgt aus ihrem Wortlaut und Zweck. Nach § 75 ist der Staat „denjenigen zu entschädigen gehalten, welcher seine besonderen Rechte und Vorteile dem Wohle des gemeinen Wesens aufzuopfern genötigt wird“. Die Bestimmung schließt sich an § 74 Einl.z.UM. an, wonach einzelne Rechte und Vorteile der Mitglieder des Staats den Rechten und Pflichten zur Beförderung des gemeinschaftlichen Wohls nachzustehen haben, wenn zwischen beiden ein wirklicher Widerspruch eintritt. Durch die Allerhöchste Kabinettsorder, betreffend die genauere Beobachtung der Grenzen zwischen landeshoheitlichen und fiskalischen Rechtsverhältnissen, vom 4. Dezember 1831 (GS. S. 255) ist die im § 75 Einl.z.UM. bestimmte Entschädigungspflicht für solche Fälle eingeschränkt worden, in denen

durch einen Akt der Gesetzgebung in das Eigentum eingegriffen wird. In solchen Fällen ist dem betreffenden Gesetz selbst zu entnehmen, ob und in welcher Höhe eine Entschädigung zu leisten ist. Hier lag kein Gesetz vor, das die Eingriffe in das Privateigentum des Klägers zuließ. Sachlich waren sie ungerechtfertigt, aber die Baupolizeibehörde hat sich zu ihnen ohne Verschulden für berechtigt gehalten. Sie hat in Ausübung der ihr anvertrauten Gewalt gehandelt, sodaß eine Haftung für Handlungen, die auf privatrechtlichem Gebiet liegen (§§ 31, 89 BGB.), nicht in Frage kommt. Der Kläger hat jene hoheitsrechtlichen Eingriffe der Polizeiverwaltung zunächst dulden müssen. Diese sind, wie dargelegt, zum Besten der Beklagten erfolgt. Soweit sie ihr zugute gekommen sind, hat sie die im § 75 a. a. D. vorgesehene Entschädigung zu leisten (RGZ. Bd. 82 S. 81, Bd. 112 S. 98, Bd. 118 S. 26). Für den Entschädigungsanspruch aus der erzwungenen Aufopferung von Rechten zum Besten der Allgemeinheit kann es aber nicht von entscheidender Bedeutung sein, ob sich die zuständige Behörde bei ihrem Eingriff von zutreffenden Erwägungen hat leiten lassen oder ob sie dabei von einem entschuldbaren Irrtum über die Auslegung und Tragweite gesetzlicher Bestimmungen oder von einem entschuldbaren tatsächlichen Irrtum beeinflusst gewesen ist. Wesentlich für den Anspruch aus § 75 Einl.z. NR. ist nur, daß die Gemeinde in Ausübung der polizeilichen Gewalt wegen eines bestehenden oder vermeintlichen Widerspruchs zwischen dem gemeinen Wohl und den besonderen Rechten und Vorteilen des Geschädigten diesen mit Erfolg zu einer Aufopferung genötigt hat. Beruhen die Eingriffe nicht auf einer allgemeinen gesetzlichen Norm oder auf besonderen Akten der Gesetzgebung, die unmittelbar in die Rechte vieler oder einzelner eingreifen, so ist nach der Kabinettsorder die Entschädigung nach § 75 Einl.z. NR. zu gewähren (vgl. u. a. RGZ. Bd. 64 S. 183; Gruch. Bd. 26 S. 935, Bd. 27 S. 438, Bd. 33 S. 1150, Bd. 36 S. 954).

Demgemäß hat das Reichsgericht auch ständig daran festgehalten, daß die ordentlichen Gerichte insoweit die Gesetzmäßigkeit, Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit einer polizeilichen Anordnung nicht nachzuprüfen haben. Sie haben sie solange als bestehend und wirksam hinzunehmen, als sie nicht auf Verwaltungsbeschwerde oder im Verwaltungsstreitverfahren aufgehoben ist. Zwar müssen die Gerichte, die über den Entschädigungsanspruch zu entscheiden haben,

notwendigerweise nachprüfen, ob die polizeiliche Anordnung der Gemeinde solchen Gesetzesvorschriften unterzuordnen ist, welche eine Entschädigung versagen oder einschränken (RGZ. Bd. 43 S. 198; Gruch. Bd. 36 S. 954). Soweit solche Vorschriften nicht in Frage kommen, ist Entschädigung nach § 75 zu leisten. Demgemäß ist Entschädigung in einem Fall zugebilligt worden, wo der offenegelegte Fluchtlinienplan nicht der Vorschrift des § 4 FLG. entsprochen hatte und deshalb vom Bezirksausschuß für unverbindlich erklärt worden war (RG. in JW. 1898 S. 98 Nr. 100). Allerdings hat § 75 Einl.z. d. V. die Entschädigungspflicht gerade für solche Fälle eingeführt, in denen das Gemeinwohl einen Eingriff in die Rechte des einzelnen erfordert, der Eingriff also nach dem öffentlichen Recht zulässig ist. Aber es würde zu einem widersinnigen Ergebnis führen, dem Geschädigten, der von der Obrigkeit zufolge ihrer Machtbefugnis zur Aufopferung von Rechten zum Wohl der Allgemeinheit gezwungen worden ist, die im § 75 vorgesehene Entschädigung dann zu versagen, wenn sich die Obrigkeit über ihre gesetzlichen Befugnisse geirrt hat, die von ihr vorgenommene Handlung aber dem Staat oder dem sonstigen öffentlich-rechtlichen Verband den erstrebten Vorteil gebracht hat. Der Staat oder die Gemeinde, die ein solches Ergebnis herbeigeführt haben, können also insoweit den Aufopferungsanspruch nicht durch nachträgliche Berufung auf einen tatsächlichen oder rechtlichen Irrtum zu Fall bringen.

Für solche Fälle wird denn auch im Schrifttum (vgl. u. a. Jellinek Verwaltungsrecht 3. Aufl. S. 328 flg.; Reiß § 75 Einl.z. d. V. und Art. 153 der Reichsverfassung in JurWdsch. 1931 S. 218 [221]) anerkannt, daß der Staat oder der sonstige öffentlich-rechtliche Verband, der auf Grund seiner Machtbefugnis schuldlos — etwa infolge falscher Auslegung eines Gesetzes — einen rechtswidrigen Eingriff vorgenommen hat, dem davon Betroffenen einen vermögenswerten Ausgleich des erlittenen Schadens dann gewähren muß, wenn der Eingriff dem öffentlichen Gemeinwesen zum Nutzen gereichen sollte und ihm Vorteil gebracht hat. Jellinek freilich sieht die Rechtsgrundlage für die in solchem Fall zu gewährende öffentlich-rechtliche Entschädigung nicht im § 75 Einl.z. d. V., den er nur auf rechtmäßige Eingriffe beziehen will. Er meint, wenn der Staat oder das Gemeinwesen aus seinem rechtswidrigen Verhalten einen Vorteil ziehe, so bedürfe die Entschädigungspflicht keiner besonderen gesetz-

lichen Grundlage, falls die Rechtswidrigkeit gerade darin bestehe, daß ein mit Entschädigungspflichten belastetes Verfahren umgangen worden sei; das Gemeinwesen dürfe in solchem Fall den Vorteil nicht entschädigungslos behalten. Er führt als Beispiele den Fall an, daß über ein Grundstück eine öffentliche Straße gebaut worden ist, sowie den in RÖZ. Bd. 94 S. 71 mitgeteilten Fall, daß die Polizeibehörde ein Baugesuch ohne gesetzliche Grundlage abgelehnt hat, weil dies dem Straßenverkehr zum Vorteil gereichte; der damit erstrebte Vorteil hätte nur im Enteignungsverfahren herbeigeführt werden dürfen. Die letztgenannte Entscheidung des Reichsgerichts beruht jedoch auf der Erwägung, daß für das gemeine Recht der gleiche Grundsatz gilt, den für das preussische Allgemeine Landrecht § 75 der Einleitung ausspricht. Es wird dort anerkannt, daß nach gemeinem Recht der Eigentümer Entschädigung beanspruchen darf, der durch eine Maßnahme einer zuständigen Behörde genötigt ist, im Interesse und zum Vorteil der Allgemeinheit Opfer an seinem wohlervorbenen Recht zu bringen. Es wird ausgeführt, zur Erreichung des erstrebten Zwecks habe die Enteignung der Baustelle gewählt werden können. Davon habe die Beklagte abgesehen und durch Ablehnung des Baugesuchs den Kläger in seiner grundsätzlich berechtigten Baufreiheit beschränkt. Sie habe damit nicht eine rechtlich schon bestehende und für jeden Bau in Betracht kommende Eigentumsbeschränkung baupolizeilichen Charakters zur Anwendung gebracht, sondern durch eine der öffentlichen Wohlfahrt dienende Verwaltungsmaßnahme in die nach der Rechtsordnung wohlbegründete Rechtsstellung eines einzelnen eingegriffen. In dieser rechtlichen Beziehung entspricht der vorliegende Fall dem damaligen. Es ist also nicht einzusehen, was der Anwendung des § 75 auf ihn entgegenstehen könnte. Ubrigens will auch Jellinek trotz seiner Hervorhebung, daß § 75 nur den rechtmäßigen Eingriff behandle, dem Geschädigten auch bei rechtswidrigen Eingriffen die Berufung auf § 75 gestatten, wenn er sich auf den Boden der Tatsachen stelle, also die Rechtmäßigkeit des Verwaltungsaktes nicht in Zweifel ziehe. Er meint, unter Umständen erreiche der Geschädigte damit mehr als mit der Behauptung eines unrechtmäßigen Verwaltungsaktes. Indessen kann es insoweit keinen Unterschied machen, ob der Geschädigte rechtzeitig erkannt hat, daß er bei Einnahme eines unrechtmäßigen Verwaltungsaktes auf dem Wege des § 75 eine ent-

sprechende Entschädigung erstreiten kann und deshalb von der Anfechtung des Verwaltungsakts absieht, oder ob er die Rechtmäßigkeit bekämpft und in der Annahme, daß schuldhaftes Handeln vorliegt, in erster Linie vollen Schadenserfaz aus § 839 BGB. in Verbindung mit Art. 131 Verf. begehrt, den Gesichtspunkt des § 75 aber für den Anspruch auf Entschädigung nur hilfsweise heranzieht.

Dem Wortlaut wie dem Sinn und Zweck des § 75 Einl.z.UMR. wird nur die Auffassung gerecht, daß dem rechtmäßigen Eingriff in die Rechte des einzelnen zum allgemeinen Wohl der unrechtmäßige solange gleich zu achten ist, als er von dem Betroffenen hingenommen werden muß, dieser also gezwungen worden ist, etwas aus seinem Vermögen zum Besten des gemeinen Wohles aufzuopfern. Es ist hier auf den grundsätzlichen Unterschied hinzuweisen, der zwischen dem Aufopferungsanspruch aus § 75 Einl.z.UMR. und dem Schadenserfazanspruch aus Amtspflichtverletzungen besteht. Bei diesem bildet die vorsätzliche oder fahrlässige Verletzung einer einem Dritten gegenüber bestehenden Amtspflicht, also die schuldhaft rechtswidrige Handlung, die Rechtsgrundlage für den Anspruch, der ohne Rücksicht darauf, ob die Handlung dem Staat oder der Gemeinde einen Vorteil gebracht hat, zum vollen Schadenserfaz verpflichtet. Der Aufopferungsanspruch dagegen findet seine Rechtsgrundlage darin, daß der Betroffene von der Obrigkeit gezwungen worden ist, zum Besten des gemeinen Wesens — hier der verklagten Gemeinde — Privatrechte aufzugeben oder nicht auszuüben; er geht auf Ersatz für das Aufgeopferte. Falls diese Voraussetzungen erfüllt sind, hat Kläger Anspruch auf solchen Ersatz.

Die Revision erhebt insoweit zwei Einwendungen. Zunächst vertritt sie die Ansicht, daß der Rechtsweg für Ansprüche aus § 75 Einl.z.UMR. durch das preußische Polizeiverwaltungsgesetz vom 1. Juni 1931 (GS. S. 77) unzulässig geworden sei. Weiter macht sie geltend, daß die Verfolgung des Anspruchs durch die Bestimmungen der Zweiten Notverordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 5. Juni 1931, Sechster Teil Kap. III (Enteignungen auf dem Gebiete des Städtebaues) ausgeschlossen sei. Erstere Einwendung ist vom Reichsgericht schon wiederholt zurückgewiesen worden (RGZ. Bd. 137 S. 183 und Bd. 139 S. 285; RGUrt. vom 26. Oktober 1932 V 346/31, vom 2. Dezember 1932 III 148/32 und vom 31. Januar 1933 III 212/32).

Der zweite Einwand ist bereits vom Berufungsgericht beschieden worden. Das Kammergericht folgert in erster Linie aus § 2 der Zweiten Notverordnung a. a. O., daß der Anspruch aus § 75 Einl.z. = U.N. aufrechterhalten sei. Hilfsweise nimmt es an, daß die Notverordnung nur für solche Fälle gelte, in denen eine Enteignung nach den in § 1 a. a. O. angeführten Gesetzen erfolgt sei. Letzterer Ansicht ist jedenfalls für den hier gegebenen Fall beizupflichten, daß für den Eingriff in das Eigentumsrecht keine Rechtsgrundlage in Gesetzen der angegebenen Art vorlag. § 1 setzt nach seinem Wortlaut voraus, daß Enteignungen gemäß landesrechtlichen Vorschriften auf dem Gebiet des Städtebaues vollzogen worden sind. Daß davon auch solche Fälle ergriffen sein sollten, bei denen es an einer objektiven gesetzlichen Grundlage fehlte und nur subjektiv zu Unrecht angenommen wurde, daß ein Landesgesetz den Eingriff gestatte, ist der Vorschrift nicht zu entnehmen. Für Preußen fiel also die Ausweisung eines Grundstücks als Freifläche zu der hier fraglichen Zeit nicht unter § 1 von Teil VI Kap. III der Zweiten Notverordnung. Daraus folgt für den vorliegenden Fall, daß die §§ 3 f. g. das., die sich besonders mit der Freiflächenausweisung beschäftigen, nicht anwendbar sind, aber auch nicht § 2, der nur für die im § 1 bezeichneten Enteignungen gilt. Der Umstand, daß die Verweigerung des dritten Baugesuchs als städtebauliche Maßnahme gewollt war, rechtfertigt für sich allein nicht die Anwendung der Bestimmungen der Notverordnung. Übrigens hat der erkennende Senat bereits in der erwähnten Entscheidung R.G. Bd. 139 S. 285 ausgesprochen, daß der Aufopferungsanspruch der §§ 74, 75 Einl.z. U.N. durch die Notverordnung nicht berührt wird. Dieser Anspruch ist kein Enteignungsanspruch im eigentlichen Sinne. Er ist durch Art. 153 R.Vers. nicht beseitigt worden, sondern die Bestimmungen der §§ 74, 75 gelten neben Art. 153 weiter (R.G. Bd. 118 S. 26).

Die Ablehnung der Baugesuche hat zur Folge gehabt, daß der Kläger sein Grundstück nicht in der beabsichtigten, an sich zulässigen Weise benutzen konnte. Ohne Rechtsirrtum nimmt das Kammergericht auch an, daß er dadurch in seinen Rechten zum Vorteil der Beklagten geschädigt worden ist. Der Aufopferungsanspruch ist also dem Grunde nach berechtigt. Daß er dann gegeben ist, wenn in Verkennung des Bestehens einer sog. historischen Straße ein Baugesuch unter Berufung auf ein Ortsstatut abgelehnt worden ist, hat

das Reichsgericht angenommen (Urt. vom 21. Mai 1887 V 67/87 in PrVerwBl. Bd. 8 S. 415 und bei Wolze Bd. 4 Nr. 987; vgl. auch JW. 1898 S. 98 Nr. 101). Nicht minder aber entspricht es der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ. Bd. 28 S. 275, Bd. 33 S. 233, Bd. 34 S. 242, Bd. 137 S. 188 mit Nachweisen), den Anspruch dann uneingeschränkt zuzulassen, wenn — wie es hier bei Ablehnung des dritten Baugesuchs geschehen ist — nur im Hinblick auf eine zwar beschlossene, aber noch nicht zur ersten Offenlegung gelangte Fluchtlinienfestsetzung ein Baugesuch durch vororgliche Anordnung der Polizeibehörde abgelehnt worden ist. Nur dann, wenn bei Verjagung der Bauerlaubnis der dem Bauvorhaben entgegenstehende Fluchtlinienplan bereits nach § 7 FLO. ausgelegt war und demnächst die endgültige förmliche Feststellung des Plans und ihre Offenlegung (§§ 8, 11 FLO.) die Verjagung rechtfertigen, soll der Eigentümer Entschädigung bloß nach § 13 FLO. fordern können (RGZ. Bd. 21 S. 212 und die Nachweise bei Friedrichs Straßen- und Baufluchtgesetz, 6. Aufl. von v. Strauß u. Torney-Saß, Bem. 3 zu §§ 13 bis 14a, S. 180). In beiden Richtungen kommt diese Einschränkung im vorliegenden Fall nicht in Frage. Insbesondere ist keine gesetzliche, endgültige Baubeschränkung eingetreten, sondern die Verjagung der Bauerlaubnis nunmehr durch die Entscheidung des Obergerichts rechtswirksam beseitigt worden. Bis dahin aber hat der Kläger infolge der Verjagung der nachgesuchten Bauerlaubnisse seine Rechte zum Nutzen der Allgemeinheit aufopfern müssen. Die geplanten Bauten haben unterbleiben müssen, günstige Verkaufsmöglichkeiten sind weggefallen.

Bei Bemessung der hiernach zu gewährenden Entschädigung nimmt das Kammergericht an, daß der Kläger vollständig schadlos zu halten sei. Es verweist auf die Entscheidung in RGZ. Bd. 102 S. 391, in der einem Patentinhaber für die Benutzung seiner Erfindung durch das Reich in der Kriegszeit als Entschädigung der entgangene Gewinn zugesprochen worden ist, und wendet sich gegen die Entscheidung des erkennenden Senats in RGZ. Bd. 126 S. 356 (361), wonach bei Ansprüchen aus § 75 Einl.z. UR. kein vollständiger Schadenserfaz zu leisten ist, sondern nur ein angemessener Ausgleich für dasjenige, was hat aufgeopfert werden müssen. Es zieht auch die Bestimmung des § 31 UR. I 8 heran, um darzutun, daß der

Kläger für den erlittenen Verlust vollständig schadlos zu halten sei. Des weiteren sucht es auszuführen, daß auch früher das Reichsgericht den Standpunkt eingenommen habe, daß vollständiger Schadenersatz zu leisten sei. Es beruft sich insoweit auf RGZ. Bd. 26 S. 265 (270) und Bd. 31 S. 214 (216). Demgemäß billigt es dem Kläger den vollen Schadenersatz einschließlich des entgangenen Gewinnes zu.

Der Rechtsansicht des Kammergerichts kann nicht beigespflichtet werden. Sie verkennt das Wesen und das Ziel des durch § 75 Einl.z.N.R. gegebenen Anspruchs und den bereits oben hervorgehobenen Unterschied, der zwischen diesem Aufopferungsanspruch und dem Schadenersatzanspruch des § 839 BGB. in Verbindung mit Art. 131 WVerf. besteht. Aus letzteren Bestimmungen folgt, daß grundsätzlich für Fehltritte bei der Ausübung von Hoheitsrechten nur bei Verschulden gehaftet wird (RGZ. Bd. 108 S. 256). Von diesem Grundsatz macht u. a. § 75 Einl.z.N.R. aus Billigkeitserwägungen eine Ausnahme. Aber dieser Anspruch geht nur auf einen Ausgleich für das von dem einzelnen bei vorhandenem oder vermeintlichem Interessenwiderstreit zum Nutzen der Allgemeinheit Aufgeopferte. Es ist also nur Wertersatz für das zu leisten, was infolge der obrigkeitlichen Anordnung hat aufgeopfert werden müssen. Die Ansicht des Kammergerichts, daß der volle Schaden einschließlich des entgangenen Gewinns zu ersetzen sei, würde zu dem unhaltbaren Ergebnis führen, daß auch ohne Verschulden in gleicher Weise und gleicher Höhe Schadenersatz geleistet werden müßte, wie dies bei schuldhaften Amtspflichtverletzungen zutrifft, ja die Ersatzpflicht würde sogar noch weiter gehen, weil bei dem Aufopferungsanspruch die Berufung auf Mitverschulden des Berechtigten an der Entstehung des Schadens nicht möglich ist.

Die vom Kammergericht angezogenen Entscheidungen geben keinen Anlaß, von der hier und in RGZ. Bd. 126 S. 361 vertretenen Rechtsansicht abzugehen. Die Entscheidung des I. Zivilsenats in RGZ. Bd. 102 S. 391 beruht nicht unmittelbar auf der Anwendung des hier allein in Frage kommenden § 75 Einl.z.N.R., sondern auf Billigkeitserwägungen. Der I. Zivilsenat führt aus, es entspreche in dem damals zur Entscheidung stehenden Fall der Billigkeit, daß der allgemeine Rechtsgrundsatz Platz greife, wie er z. B. in § 75 Einl.z.N.R. zum Ausdruck gebracht sei, wonach in dem

Maße, wie jemand seine privaten Rechte dem allgemeinen Wohl aufzuopfern gezwungen worden, er auch zu entschädigen sei; zu einer solchen Entschädigung gehöre aber auch der entgangene Gewinn. Dabei darf nicht außer acht bleiben, daß damals das Reich in die Rechte eines Patentinhabers durch eigene Herstellung der geschützten Gegenstände eingegriffen hatte. Der Patentinhaber würde ohne diesen Eingriff die Gegenstände selbst hergestellt und dem Reich geliefert haben. Ohne den Eingriff würde also der Patentinhaber vom Reich eine ihm Gewinn bringende Vergütung erhalten haben. Wenn in solcher Weise das Reich an Stelle des Patentinhabers die geschützte Erfindung ausnutzt, kann die übliche Vergütung als Gegenwert für die gezogenen Nutzungen in Frage kommen. Auf die Entscheidung RGZ. Bd. 31 S. 214 (216) beruft sich das Kammergericht insoweit ebenfalls zu Unrecht. Dort handelte es sich um die Frage, ob der Eigentümer, dem in Folge der Einleitung des Enteignungsverfahrens schon vor Vollziehung der Enteignung die Nutzungen des Grundstücks entzogen oder geschmälert worden sind, hierfür eine besondere Entschädigung neben dem nach § 8 des preussischen Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 (GS. S. 221) zu erstattenden Grundstückswert beanspruchen kann. Das ist bejaht worden, weil der Wertersatz nach § 8 für den Verlust des Eigentums gewährt wird. In dem nach dieser Vorschrift zu zahlenden Kapital und in dessen Nutzung ist nur ein Ersatz für das Grundstück und dessen weitere Nutzung zu sehen, nicht aber für die Nutzungen, die bereits vorher hätten gezogen werden können, aber vorher entzogen worden sind. Endlich geht auch die Bezugnahme auf RGZ. Bd. 26 S. 265 (270) fehl. Dort ist nur ausgesprochen, daß der Anspruch des Klägers auf Ersatz desjenigen Schadens beschränkt bleiben muß, welcher durch die ungerechtfertigten Verjagungen der Bauerlaubnis verursacht ist; dies gehe aus § 75 Einl.z.UM. hervor.

Die Ansichten des Schrifttums sind geteilt. Soweit es den entgangenen Gewinn zusprechen will, wird die Ansicht entweder damit begründet, daß der entgangene Gewinn zu den Vorteilen der §§ 74, 75 Einl.z.UM. zu zählen sei, oder damit, daß einfach auf § 252 BGB. Bezug genommen wird. Die §§ 74, 75 a. a. O. müssen jedoch aus dem Zusammenhang mit § 70 das. und der Zeit ihrer Entstehung verstanden werden. Es handelt sich dabei nicht um rein privatrechtliche Ansprüche, sondern um eine öffentlich-

rechtliche Entschädigung für hoheitsrechtliche Eingriffe. Der Gesetzesausdruck, daß für das Aufzuopfernde Entschädigung gewährt werden soll, weist deutlich darauf hin, daß es sich nicht um einen eigentlichen Schadenserfaß handelt. Auch die von Anschütz Der Ersatzanspruch aus Vermögensbeschädigungen durch rechtmäßige Handhabung der Staatsgewalt (Verwaltungsarchiv Bd. 5 S. 1, insbesondere S. 126 flg.) dargelegte Entstehungsgeschichte läßt erkennen, daß nur der Verlust und Nachteil zu entschädigen ist, der aus der Aufhebung der besonderen Rechte und Vorteile im gegenwärtigen Vermögenszustand erwächst. Es handelt sich eben um eine Beschränkung des Eigentümers, mit seiner Sache gemäß § 903 BGB. nach Belieben zu verfahren, zu Gunsten eines Dritten. Daß in solchen Fällen nur Wertersaß als angemessene Entschädigung in Frage kommen kann, ist auch sonst vom Reichsgericht wiederholt ausgesprochen worden (RGZ. Bd. 112 S. 189, Bd. 114 S. 185, Bd. 116 S. 274). Demgemäß hebt die Entscheidung RGZ. Bd. 32 S. 202 hervor, daß der Eigentümer durch die Aufopferung der konkreten Sache keinen Wertverlust an seinem Vermögen erleiden soll. Daß darunter u. a. auch eine Entschädigung für die aufgegebene Nutzung fallen kann, liegt auf der Hand (JW. 1900 S. 626 Nr. 14). Dies trifft insbesondere dann zu, wenn es nicht zur endgültigen Aufopferung eines Rechts kommt, sondern nur zeitweilig — z. B. wie hier durch Bauberbote — der Eigentümer gehindert wurde, eine sonst mögliche Benutzungsart auszunutzen und beabsichtigte Bauten auszuführen.

Kann hiernach dem Verfassungsgericht in seiner grundsätzlichen Einstellung zur Höhe der Entschädigung nicht beigespflichtet werden, so wird doch seine Entscheidung hierzu dadurch getragen, daß es hilfsweise auch bei Anwendung der Grundsätze des erkennenden Senats den Schaden mindestens in der festgestellten Höhe für dargetan erachtet. Dabei nimmt es allerdings an, daß die ganze Landfläche (nur unter Ausschluß gewisser, anderweit veräußerter Grundstücksteile) zu berücksichtigen sei. Gegen diese Annahme wendet sich die Revision unter Bezugnahme auf RGZ. Bd. 28 S. 278. Sie macht geltend, daß sich jedes der abgelehnten Baugesuche ausschließlich auf ein einzelnes Einfamilienhaus bezogen habe und daher nur der Schaden in Frage kommen könne, der dem Grundstück aus dem Verbot des einzelnen Bauvorhabens entstanden sei. In der angeführten Entscheidung handelte es sich um einen Fall, bei dem

es zu einer endgültigen Feststellung der Baufluchtlinie nicht gekommen war. Zu einem geplanten Bau war die Erlaubnis der Baupolizei vor der Veröffentlichung des Fluchtlinienplans verlagert worden. In der Entscheidung wird anerkannt, zwar sei das Grundstück nicht endgültig mit einer Baubeschränkung belastet worden, aber Entschädigung müsse dafür geleistet werden, daß das Grundstück im Interesse der verlagerten Gemeinde zeitweilig nicht habe bebaut werden können. Es heißt in der Entscheidung, es sei nach § 75 Einl. z. A. O., § 31 A. O. I 8 dem von dem Bauverbot betroffenen Eigentümer eine Entschädigung nicht zu verlagern, wenn und insoweit er einen Vermögensnachteil dadurch erlitten habe, daß er, bevor sein Grundstück von einer gesetzlichen Baubeschränkung betroffen worden sei, im Interesse der Beklagten verhindert gewesen sei, von seinem Grundstück den beabsichtigten Gebrauch zu machen. Bei Prüfung dieser Frage müsse auch die Ernstlichkeit und Ausführbarkeit des Bauprojekts in Betracht gezogen werden. Denn der Schaden liege in dem gegebenen Fall nicht (wie bei Anwendung eines feststehenden, aber nicht publizierten Bebauungsplans) darin, daß dem Grundstück die öffentlich-rechtliche Servitut der Unbebaubarkeit auferlegt worden sei (R. G. B. Bd. 6 S. 295), sondern nur in der Vereitelung des speziellen Bauprojekts. Der gleiche Grundsatz ist auch noch vom V. Zivilsenat in der schon genannten Entscheidung vom 26. Oktober 1932 V 346/31 anerkannt worden.

Der gegenwärtige Fall liegt jedoch insofern ganz besonders, als die Beklagte die Verfassung der Baugesuche zunächst auf das Ortsgesetz gestützt hatte und nachträglich die Fluchtlinienfestsetzung, wonach das gesamte Grundstück Freifläche wurde, beschloß und unter Hinweis auf diesen Beschluß das dritte Baugesuch des Klägers abgelehnt hatte. Damit war nicht nur für den Kläger, sondern nach der Annahme des Berufungsgerichts allgemein zum Ausdruck gebracht worden, daß auch weitere Baugesuche dem gleichen Schicksal anheimfallen würden wie die bisher vom Kläger gestellten. Gerade um deswillen hat die Ablehnung des dritten Baugesuchs mit der rechtsirrigen Begründung, daß das gesamte Grundstück Freifläche werden solle, so nachteilig gewirkt, daß niemand von den Interessenten das Grundstück in seinen Teilen zur Errichtung von Landhäusern noch für geeignet hielt und hoffen durfte, dort die Erlaubnis

zu künftigen Bauten zu erhalten. Es trifft hier die Erwägung zu, die das Oberverwaltungsgericht in seiner Entscheidung vom 2. Juni 1932 angestellt hat zur Begründung des fortbestehenden Interesses an der Feststellung, daß die Verfügung der Bauerlaubnis auch in der Vergangenheit nicht gesetzmäßig gewesen sei. Der Kläger war durch die Verfügung der Beklagten gezwungen worden, den beabsichtigten Bau zu unterlassen. Die Verfügung der Erlaubnis ist vom Oberbürgermeister erst am 24. Februar 1931 für die Zukunft zurückgenommen worden, nicht aber für die Vergangenheit. Eine Beschwerde des Klägers für die Vergangenheit bestand danach weiter fort, weil unter den besonderen Umständen seine Vermögensrechte in weiterem Umfang betroffen waren. Die sachliche Verfügung einer Baugenehmigung wirkt, wie das Oberverwaltungsgericht mit Recht ausführt, gleichsam einen Schatten auf das gesamte betroffene Grundstück und verhindert nicht allein den beabsichtigten Bau, sondern beeinträchtigt darüber hinaus auch die sonstige vermögensrechtliche Wertwertung des Grundstücks, insbesondere den Verkauf, die Besiedlung und die Beleihung. Gerade im Hinblick darauf hat das Oberverwaltungsgericht das rechtliche Interesse des Grundstückseigentümers an der Feststellung anerkannt, daß die aus sachlichen Gründen ausgesprochene Verfügung der Baugenehmigung, die mit unmittelbaren vermögensrechtlichen Nachteilen für den Eigentümer verbunden war, nicht berechtigt gewesen sei.

Unter diesen besonderen Umständen ist also das Berufungsgericht mit Recht zu dem Ergebnis gelangt, daß durch die Ablehnung der Baugesuche ein weitergehender Schaden verursacht worden sei als durch die Unausführbarkeit des besonderen jeweils geplanten Baues. Nach der Feststellung des Berufungsgerichts wäre ohne die Ablehnung der Baugesuche das ganze Grundstück spätestens bis Ende 1927 vollständig zu Bauzwecken für einen so günstigen Preis verkauft worden, wie er jetzt nicht mehr zu erzielen ist. Die Ablehnung der Baugesuche hat also schon insoweit, als bekannt worden war, daß die Pöhlhasenbrücker Straße eine historische Straße war, sodann aber auch durch die Berufung auf die beschlossene Freiflächenerklärung derart nachteilig gewirkt, daß vorläufig überhaupt keine Bebauung mehr in Frage kommen konnte, und zwar für das gesamte Grundstück. Der Kläger und alle an dem Erwerb von Teilen des Grundstücks Interessierten waren vor diese Sachlage

gestellt. Bei der für die Ablehnung der Baugesuche gegebenen Begründung mußten sie damit rechnen, daß mit der gleichen Begründung auch weitere Baugesuche für das Grundstück dem gleichen Schicksal unterliegen würden. Wie es nach der Rechtsprechung zulässig ist, die Frage der Bebauungsfähigkeit vorher durch Einreichung eines Gesuchs für einen vielleicht auch nicht ernstlich beabsichtigten Bau zu klären, so muß andererseits anerkannt werden, daß es eine überflüssige Förmlichkeit wäre, wenn man in einem Fall, wo die Baupolizeibehörde grundsätzlich Baugesuche mit der Begründung zurückweist, daß das ganze Grundstück als Freifläche in Aussicht genommen sei und für Bauzwecke nicht mehr in Frage komme, für das ganze Grundstück Baugesuche noch weiter einreichte, um erst damit die Grundlage für den vollen Entschädigungsanspruch zu schaffen. Im vorliegenden Fall wirkte die Versagung der drei Baugesuche hinsichtlich der Kohlhasenbrüder Straße wie eine dauernde Baubeschränkung, die Ablehnung des dritten Baugesuchs insbesondere aber dahin, daß schon bis zur Offenlegung des Freiflächenplans Bauvorhaben nicht ausgeführt werden konnten, die Grundstücke daher auch in ihrer Bebauungsfähigkeit litten und somit der Kläger auch für seinen Gewerbebetrieb Nachteile hatte.

Bei der Berechnung des Wertes des vom Kläger Aufgeopferten hebt das Kammergericht hervor, daß dem Kläger durch die Ablehnung der Baupläne die zinsbare Ausnutzung des Geländes unmöglich gemacht worden sei. Ohne den Eingriff der Beklagten hätte er nach der Annahme des Berufungsgerichts das Grundstück in Teilen zur Errichtung von Häusern für 630 000 RM. verkauft, während es jetzt nur noch einen Wert von 100 000 RM. hat. Wenn hiernach bei der langen Zeit, während welcher der Kläger an der Ausbeutung des Grundstücks durch Bebauung verhindert gewesen ist, eine Entschädigung von 100 000 RM. zugebilligt worden ist, so ist das nicht zu beanstanden.

Das Kammergericht hat von der Grundstücksfläche 815 qm, die an einen Klub veräußert worden sind, unberücksichtigt gelassen. Die Revision beanstandet das zu Unrecht. . . (Wird näher dargelegt.) Schließlich ist auch ohne Rechtsirrtum angenommen worden, daß der Kläger rechtzeitig nennenswerte Barmittel erhalten hätte, wenn seinen Baugesuchen entsprochen worden wäre, daß er also Zinsverluste gehabt hat. Auch die zugesprochenen Zinsen sind nicht zu

beanstanden, da davon auszugehen ist, daß der Kläger zur Zeit der Klagerhebung die zugesprochene Summe zur Verfügung gehabt haben würde und über sie als Kaufmann verzinlich hätte verfügen können. Im übrigen ist darauf zu verweisen, daß darüber, wie hoch das vom Kläger Aufgeopferte zu bewerten ist, das Berufungsgericht nach freier Überzeugung zu befinden hatte.

Da hiernach die Revision unbegründet ist, bedarf es keiner Stellungnahme dazu, ob in der Hinausschiebung der ersten Offenlegung des Fluchtlinienplanes bis zum 5. März 1928 eine Amtspflichtverletzung lag. Das Kammergericht hat insoweit den ursächlichen Zusammenhang der Verzögerung mit dem entstandenen Schaden verneint. Dadurch ist die Beklagte nicht beschwert. Doch sei darauf hingewiesen, daß es an sich allein vom Willen der Gemeinde abhängt, ob und wann sie das Verfahren nach §§ 7, 8 F.L.G. einleiten will. Grundsätzlich kann die Verzögerung der ersten Offenlegung nicht als eine Amtspflichtverletzung anerkannt werden, es müßten denn besondere Umstände diese Verzögerung als sittenwidrig erscheinen lassen.