

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

GG Art. 14 Ca, Ea; Pr.FluchtlinienG § 13

Ist die Teilfläche eines Grundstücks nach den Vorschriften des Preußischen Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875 (GS 651) im Jahr 1930 zu Straßenland herabgestuft worden, so ist, auch wenn die Teilfläche erst im Jahre 1970 zur Verbreiterung einer Straße herangezogen wird, bei der Ermittlung der Entschädigung die Qualitätsstufe zugrunde zu legen, die das Grundstück vor der endgültigen Festsetzung der Fluchtlinie besessen hat.

BGH, Urt. v. 14. Januar 1982 - III ZR 134/80 - OLG Hamm
LG Bochum

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 134/80

URTEIL

Verkündet am
14. Januar 1982
Kühn,
Justizangestellte

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe,
vertreten durch den Direktor, Landeshaus, M [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Firma K [REDACTED] D [REDACTED] GmbH,
vertreten durch die Geschäftsführer G [REDACTED] und H [REDACTED],
Postfach [REDACTED], O [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Januar 1982 durch die Richter Dr. G. Krohn, Dr. Tidow, Kröner, Boujong und Dr. Scholz-Hoppe

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 10. Juli 1980 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Klägerin wird gemäß § 717 Abs. 3 ZPO verurteilt, an den Beklagten 287.211,46 DM nebst 4 % Zinsen von 286.866,12 DM seit dem 10. September 1980 und von 405,34 DM seit dem 25. März 1981 zu zahlen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin war Eigentümerin der in der Gemarkung W■■■■■ Flur ■■■■ gelegenen Flurstücke Nr. 8 und Nr. 9. Die insgesamt 11 375 qm großen Flurstücke lagen mit einer Frontbreite von etwa 110 m an der Dortmunder Straße und wiesen eine durchschnittliche Tiefe von ebenfalls 110 m auf. Von diesem Grundstück benötigte der Beklagte zum Ausbau der Landstraße 511 (kleine Südumgehung in W■■■■■



■■■■) eine Teilfläche von 3 620 qm. Diese Teilfläche (jetzt Flurstücke 16, 18, 21, 23, 04) verkaufte die Klägerin durch Vertrag vom 31. August 1970 an den Beklagten. Ausgehend von einem Grundstückspreis von 18 DM je qm verpflichtete sich der Beklagte zu einer Abschlagszahlung von 60.600 DM. Der endgültige Entschädigungsbetrag sollte von der Enteignungsbehörde festgesetzt werden.

Der Beklagte zahlte am 8. Juli 1970 an die Klägerin 60.600 DM und am 25. September 1972 weitere 4.000 DM.

Durch Beschluß vom 4. Februar 1974 hat die Enteignungsbehörde die von dem Beklagten zu zahlende Entschädigung auf insgesamt 59.250 DM festgesetzt; sie hat die Teilfläche als sog. vorgeschobenes Hinterland bewertet, und zwar 330 qm zu je 30 DM/qm und 3 290 qm zu je 15 DM/qm.

Diese Entscheidung hat die Klägerin als zu niedrig angefochten. Sie ist der Ansicht, die abgetretene Fläche sei einheitlich als Bauland zu bewerten. Sie hat beantragt, ihr über die bereits gezahlten Beträge hinaus eine weitere Entschädigung von 178.395 DM nebst Zinsen zuzubilligen.

Der Beklagte hat gebeten, die Klage abzuweisen und im Wege der Widerklage - auf der Grundlage eines Gutachtens des Gutachterausschusses - beantragt, die Klägerin zur Rückzahlung von 8.713,23 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Das Landgericht hat der Klage - abgesehen von Zinsabstrichen - stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Die Tiefe des ursprünglichen Gesamtgrundbesitzes - so hat

es ausgeführt - sei auf dessen Bebaubarkeit ohne Einfluß gewesen. Es habe sich um Bauland gehandelt, das einheitlich zu bewerten sei. An der Dortmunder Straße sei eine mehrgeschossige Bauweise zulässig gewesen. Der Quadratmeterpreis für derartiges Bauland habe im Juli 1970 40,70 DM betragen. Unter Berücksichtigung der sog. Steigerungsrechtsprechung sei daher der Klägerin über den bereits gezahlten Betrag von 64.600 DM hinaus eine weitere Entschädigung von 178.395 DM zuzusprechen.

Mit der Berufung hat der Beklagte seinen Antrag auf Abweisung der Klage weiterverfolgt und mit der Widerklage nunmehr die Rückzahlung von 46.029,40 DM verlangt. Zur Begründung hat er vorgetragen, die abgetretenen Teilflächen seien wegen einer bereits in den Jahren 1925/1930 vorgenommenen Fluchtlinienfestsetzung lediglich als Straßenland zu bewerten. Dem hat die Klägerin widersprochen und im Wege der Anschlußberufung über den vom Landgericht zuerkannten Betrag weitere 26.408,64 DM gefordert.

Das Berufungsgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen und der Anschlußberufung entsprochen.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage und die Verurteilung der Klägerin zur Rückzahlung von 46.029,40 DM nebst Zinsen. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Zur Abwendung der Zwangsvollstreckung aus dem Berufungsurteil hat der Beklagte am 10. September 1980 286.866,12 DM für die Hauptsumme und Zinsen und am 25. März 1981 restliche 405,34 DM an die Klägerin gezahlt. Er hat beantragt, die Klägerin gemäß § 717 ZPO zur Rückzahlung dieser Beträge nebst 4 % Zinsen seit den genannten Zahlungsterminen zu verurteilen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die abgetretenen Flächen als Bauland bewertet. Eine Bewertung als Straßenland wäre - so hat es ausgeführt - nur dann in Betracht gekommen, wenn diese Flächen durch einen verbindlichen Fluchtlinienplan als Straßenland ausgewiesen worden seien. Es könne aber nicht festgestellt werden, daß ein solcher Fluchtlinienplan der Stadt W[REDACTED] ortsüblich bekanntgemacht worden sei. Ob der Ruhrsiedlungsverband in eigener Zuständigkeit einen Fluchtlinienplan für das betreffende Gebiet erlassen habe, hätte nicht geklärt werden können.

Der Entschädigungsanspruch der Klägerin sei auch nicht dadurch gemindert, daß ihr praktisch nur sog. vorgeschobenes Hinterland entzogen worden wäre. Das gesamte Grundstück habe nicht mehrere Wertzonen umfaßt, sondern im Zeitpunkt des Entzuges einheitlich Baulandqualität besessen. Ausgehend von der zutreffenden Entschädigungsberechnung des Landgerichts sei der Klägerin über den bereits gezahlten Betrag hinaus deshalb eine weitere Entschädigung von 204.767,63 DM zuzusprechen.

Da hiernach der Beklagte nicht zuviel an die Klägerin gezahlt habe, sei die Widerklage unbegründet.

II.

Die Revision des Beklagten muß Erfolg haben.

1. Zutreffend hat das Berufungsgericht bei der Ermittlung der der Klägerin zu leistenden Entschädigung zwei Bewertungszeitpunkte beachtet: Den Zeitpunkt, der für die Bestimmung der im Enteignungsobjekt selbst liegenden Bewertungsmerkmale, also für die "Qualität" der abgetretenen Teilflächen maßgebend ist, und den Zeitpunkt, der für die Preisverhältnisse ausschlaggebend ist, auf den bezogen der Wert dieser Flächen zu bestimmen ist.

a) Die auf den Vertrag vom 31. August 1970 gestützte Annahme des Berufungsgerichts, für die Preisverhältnisse sei auf Juli 1970, den Zeitpunkt der Auszahlung der Abschlagszahlung abzuheben, begegnet keinen rechtlichen Bedenken.

b) Für die Qualität der abgetretenen Flächen ist das Berufungsgericht ausgegangen von dem Zeitpunkt, von dem ab eine weitere Entwicklung der Qualität der Grundstücke verhindert wurde, sie also von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurden. Das entspricht gefestigter Rechtsprechung (BGHZ 39, 198, 201; 64, 382, 384 m.w.Nachw.).

2. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, der die abgetretenen Flächen als Straßenland ausweisende Fluchtlinienplan der Stadt W[REDACTED] aus den Jahren 1925/1930 müsse bei der Bestimmung ihrer Qualität unberücksichtigt bleiben, weil seine gesetzlich vorgeschriebene ortsübliche Bekanntmachung nicht festgestellt werden könne. Das wird zu Recht von der Revision angegriffen.

Nach § 12 des Preußischen Gesetzes betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. Juli 1875

(GS. 561- Pr.FluchtlinienG) konnte eine Gemeinde durch Ortsstatut feststellen, daß an Straßen oder Straßenteilen, welche noch nicht gemäß der baupolizeilichen Bestimmung des Orts für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertiggestellt sind, Wohngebäude, die nach diesen Straßen einen Ausgang haben, nicht errichtet werden dürfen. Das Ortsstatut bedurfte der Bestätigung des Bezirksausschusses und war nach erfolgter Bestätigung in ortsüblicher Art bekanntzumachen.

Es ist - insbesondere bei lange zurückliegenden Maßnahmen - grundsätzlich davon auszugehen, daß die Gemeinde bei der Fluchtlinienfestsetzung in den Jahren 1925/1930 die gesetzlichen Bestimmungen beachtet hat. Ein Anlaß daran zu zweifeln, kann - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - nicht schon damit begründet werden, daß sich auf dem Plan kein Vermerk über seine Bekanntmachung befunden habe. Das Berufungsgericht hätte vielmehr in Betracht ziehen müssen, ob der vom Gemeinderat erlassene Fluchtlinienplan bei späteren Planungen zur Anwendung gebracht worden ist (vgl. dazu Pr.OVG 77, 161). So weist nach dem Gutachten des Gutachterausschusses vom 16. Februar 1977 der Wirtschaftsplan von 1939 die Teilflächen als Straßenland aus. Diese Darstellung ist in den Baustufenplan von 1952 und den Flächennutzungsplan von 1968 übernommen worden.

3. Wäre der Fluchtlinienplan der Gemeinde, der 1930 als Ortssatzung verbindlich geworden sein soll, hier zu beachten, dann ergibt sich:

a) Die Rechtsbedeutung der Fluchtlinien nach dem Pr.FluchtlinienG bestand nicht darin, festzustellen, wo gebaut werden durfte, sondern zu kennzeichnen, welche Flä-

chen den öffentlichen Straßen und Plätzen vorbehalten werden sollten und deshalb nicht bebaubar waren (BGH Urteil vom 7. Juli 1966 - III ZR 14/65 -, im Anschluß an Pr.OVG 64, 535). Die als Straßenland gekennzeichneten Flächen waren von einer Bebauung dauernd ausgeschlossen (vgl. RGZ 128, 18, 29; v. Strauß und Torney/Saß, Straßen- und Baufluchtengesetz, 7. Aufl. § 1 Bem. 4). **Mithin sind** die abgetretenen Teilflächen durch die Fluchtlinienfestsetzungen im Jahr 1930 von jeder konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen worden; sie sind infolge des dauernden Bauverbots von Bauland - wenn sie diese Qualitätsstufe besessen haben - zu Straßenland herabgestuft worden (BGHZ 64, 382, 384).

Durch die Fluchtlinienfestsetzung sind die als Straßenfläche gekennzeichneten Flurstücke mit einer "Dienstbarkeit der Unbebaubarkeit" belastet worden. Darin hat das Reichsgericht stets eine Teilenteignung erblickt (RGZ 128, 18, 29/30 m. Nachw.). Das dauernde Bauverbot hat unmittelbar auf die Flurstücke eingewirkt und ihren Wert sofort und für immer gemindert. Dem hat sich der Senat angeschlossen (Senatsurteil vom 28. November 1960 - III ZR 139/59 S. 23).

b) Eine Entschädigung wegen dieser Eigentumsbeeinträchtigung wurde nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 Pr.FluchtlinienG erst gewährt, wenn die zu Straßen und Plätzen bestimmten Flächen an die Gemeinde abgetreten wurden. Das Reichsgericht hatte ausgesprochen, daß bei einer Enteignung von Grundstücksteilen, die nach einem veröffentlichten Fluchtlinienplan zu Straßenland bestimmt waren und daher nicht bebaut werden durften, ihre Eigenschaft nach dem Wert zu bemessen sei, den sie zur Zeit der Enteignung gehabt haben würden, wenn keine Fluchtlinienfestsetzung erfolgt

wäre. Die Entschädigung für die zu enteignenden Flächen sei in einem Posten, der Enteignungsentschädigung, für das als unbelastet gedachte Grundstück zu gewähren. Darin sei der Ersatz für die durch die Belastung mit der Unbebaubarkeit eingetretene Wertminderung mit-enthalten. Die Ausgleichung dieses Nachteils werde also dem Eigentümer in diesen Fällen nicht dauernd versagt, sondern bis zur Übernahme der Grundfläche selbst durch die Gemeinde hinausgeschoben (RGZ 128, 18, 31 f.). Diese Entschädigungsregelung hielt das Reichsgericht nach dem Inkrafttreten der Verfassung des Deutschen Reiches vom 11. August 1919 (RGBl. 1383 - WRV) für unvereinbar mit Art. 153 Abs. 2 Satz 2 WRV. Diese Verfassungsbestimmung fordere die Gewährung einer angemessenen Enteignungsentschädigung. Eine Entschädigung, deren Zahlungszeit vom freien Ermessen des Enteignenden abhängе, sei aber keine angemessene Entschädigung mehr. Daraus folge, daß der betroffene Eigentümer unmittelbar einen Anspruch auf Entschädigung für die infolge der Fluchtlinienfestsetzung eingetretene Unbebaubarkeit erwerbe. Sollte es später zur Herausgabe der Grundfläche an die Gemeinde selbst kommen, so erhalte der Eigentümer nur noch ihren durch die Unbebaubarkeit geminderten Wert ersetzt. Allerdings seien die bei Inkrafttreten der Reichsverfassung schon vollzogenen Enteignungen in ihren Wirkungen ausschließlich nach altem Recht zu beurteilen (RGZ 128, 18, 31 ff.).

c) Mithin wäre gemäß § 153 Abs. 2 Satz 2 WRV für die durch die endgültige Festsetzung der Fluchtlinie bewirkte Teilenteignung eine sofort fällige angemessene Entschädigung zu leisten gewesen. Jedoch wurde - in verfassungsrechtlich zulässiger Weise - eine Entschädigung durch die Zweite Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von

Wirtschaft und Finanzen vom 5. Juni 1931 Sechster Teil Kapitel III §§ 1 ff. - Zweite NotVO - (RGBl. I 279/309 ff.) ausgeschlossen. Nach § 1 dieser am 7. Juni 1931 in Kraft getretenen Verordnung wurde für Enteignungen, die nach dem 13. August 1919 und vor dem 1. April 1933 auf dem Gebiete des Städtebaus, insbesondere der Planung, Fluchtlinien-(Baulinien-) Festsetzung und Grundstücks-umlegung, gemäß landesrechtlichen, vor Inkrafttreten dieses Kapitels erlassenen Vorschriften vollzogen waren oder noch vollzogen wurden, eine Entschädigung nur nach den Vorschriften der §§ 2 bis 5 - deren Voraussetzungen hier nicht vorlagen - gewährt. Die Geltungsdauer dieser Verordnung ist mehrfach verlängert worden (RGBl. I 1933, 109; 1935 I 455; 1937 I 442), zuletzt durch Gesetz vom 31. März 1939 unbefristet (RGBl. I 649). Durch diese Regelung sind nicht nur auf Reichsrecht beruhende Entschädigungsansprüche für auf den genannten Gebieten vorgenommene Enteignungen - abgesehen von den Fällen der §§ 2 bis 5 - ausgeschlossen, sondern auch die eine Entschädigung versagenden Landesgesetze als reichsrechtlich zugelassene Ausnahmen von Art. 153 Abs. 2 WRV aufrechterhalten worden (vgl. RGZ 144, 325, 330).

Die in der Herabstufung zu Straßenland liegende Teilenteignung ist mit der endgültigen Festsetzung des Fluchtlinienplans von 1930 vollzogen worden. Sie wurde also von der genannten Verordnung erfaßt. Eine Entschädigung nach Reichsrecht war wirksam ausgeschlossen worden. Diese Folge der Verordnung war endgültig (RGZ 137, 183, 187).

Daran hat sich auch mit dem Inkrafttreten des Grundgesetzes nichts geändert. Es ist zwar umstritten, ob für Eigentumsbeschränkungen durch die öffentliche Hand, die

vor dem Inkrafttreten des Grundgesetzes verfügt worden sind und die enteignenden Charakter besitzen, von diesem Zeitpunkt ab dann eine Entschädigung zu gewähren ist, wenn ihre Wirkung in die Geltungszeit des Grundgesetzes hinein andauert (vgl. die Nachweise in BGHZ 57, 178, 182 ff.). Indessen kommt eine Entschädigung immer nur dann in Betracht, wenn der Enteignungsvorgang vor dem Inkrafttreten des Grundgesetzes noch nicht abgeschlossen war und die Enteignung sich tatbestandlich noch bis in die Geltungszeit des Art. 14 GG fortsetzte. War jedoch der Enteignungstatbestand vor dieser Zeit abgeschlossen, so ist für eine Entschädigung kein Raum, selbst wenn die vorher bereits vollendete Rechtsbeeinträchtigung später noch nachteilige Wirkungen äußert (vgl. RVerfGE 2, 237, 248; BGH aaO S. 183; 71, 1, 6 f.; Kreft in Anm. zu Nr. 43 Art. 14 (Bb) GrundG; BVerwGE 3, 334, 337). Letzteres ist hier der Fall. Die Teilenteignung war tatbestandlich schon 1930 abgeschlossen ("vollzogen"), und zwar - soweit Reichsrecht in Betracht kam - entschädigungslos.

d) Allerdings ließ die Zweite NotVO vom 5. Juni 1931 landesrechtliche Entschädigungsvorschriften unberührt. Daher ist der oben geschilderte ("aufschiebend bedingte") Entschädigungsanspruch nach § 13 Abs. 1 Pr.FluchtlinienG von der Verordnung nicht betroffen worden. Er hat auch beim Inkrafttreten des Grundgesetzes fortbestanden und ist in den Schutzbereich des Art. 14 GG gelangt (vgl. BGHZ 57, 178, 182 ff.; BGH WM 1978, 520). Deshalb hat die Aufhebung des Preußischen Fluchtliniengesetzes durch § 186 Nr. 21 des Bundesbaugesetzes nicht zu einer Verschlechterung der durch den geschilderten Entschädigungsanspruch nach § 13 Pr.FluchtlinienG gekennzeichneten Rechtsposition der Eigentümerin führen können.

Es muß daher - wenn der Fluchtlinienplan von 1930 zu beachten ist - von einer Qualitätsstufe ausgegangen werden, die die abgetretene Teilfläche nach der damaligen baurechtlichen und der allgemeinen Auffassung des gesunden Grundstücksverkehr vor der endgültigen Festsetzung der Fluchtlinie aufgewiesen hat. Die zur Beurteilung dieser Frage erforderlichen tatrichterlichen Feststellungen hat das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - jedoch nicht getroffen.

4. Das Berufungsgericht hat es abgelehnt, die abgetretenen Teilflächen als sog. vorgeschobenes Hinterland zu bewerten; es hat vielmehr einen einheitlichen Quadratmeterpreis für Bauland angenommen. Das begegnet durchgreifenden Bedenken.

a) Ist der hintere Teil eines Gesamtgrundstücks qualitätsmäßig nicht als Bauland zu bewerten, weil er zu weit von der zum Anbau vorgesehenen Straße entfernt liegt, rückt bei der Enteignung eines Grundstücksstreifens entlang der Straße ein Teil dieses Hinterlandes an die Stelle der für die Bebauung notwendigen Grundstücksfläche, so daß im Ergebnis durch die Abtretung des vorderen Baulandes nur ein Wertverlust in qualitätsmäßig niedrigerem Hinterland entstanden ist (sog. vorgeschobenes Hinterland). Die Trennlinie zwischen dem Bauland und dem Hinterland findet sich am Ende der Fläche, die bebaut werden darf, zuzüglich der Freifläche, die für diese Bebauung gefordert wird (s. Gelzer/Busse, Der Umfang des Entschädigungsanspruchs aus Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff, 2. Aufl., Rdz. 264).

Bei dieser vom Senat - auch unter der Geltung des Preußischen Enteignungsgesetzes - gebilligten Berechnungsweise handelt es sich um einen Fall der Vorteilsausgleichung; ausgleichungsfähiger Vorteil ist die Wertsteigerung der ursprünglich als Hinterland einzustufenden Wertzone (BGHZ 21, 388, 396; Senatsurteile vom 29. Januar 1970 - III ZR 30/69 = WM 1970, 590 m.w.Nachw.; 26. Mai 1977 - III ZR 149/74 = WM 1977, 1004; s. auch BVerwG DWW 1959, 114; Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 95 Rdn. 38).

b) Das Berufungsgericht ist der Ansicht, die aufgezeigte Berechnungsweise komme hier nicht zum Zuge, weil im Zeitpunkt des Entzugs der Flächen das Gesamtgrundstück nicht verschiedene Wertzonen aufgewiesen habe, sondern einheitlich als Bauland einzustufen gewesen sei.

Das begegnet durchgreifenden Bedenken. Ist durch die endgültige Festsetzung der Fluchtlinie im Jahre 1930 eine Herabstufung der abgetretenen Teilfläche zu Straßenland bewirkt worden, so muß die Frage, ob diese (vollzogene) Teilenteignung der Eigentümerin einen auszugleichenden Vorteil gebracht hat, beurteilt werden nach den Verhältnissen des Gesamtgrundbesitzes, wie sie zur Zeit des Wirksamwerdens des Fluchtlinienplans bestanden haben. Die spätere konjunkturelle Entwicklung des Restgrundstücks muß außer Betracht bleiben. Eine andere Betrachtungsweise würde hier der Sonderlage, die durch den aufschiebend bedingten Entschädigungsanspruch des § 13 Pr.FluchtlinienG gekennzeichnet ist, nicht gerecht werden.

III.

1. Nach alledem reichen die vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen nicht aus, um abschließend über die der Klägerin zustehende Entschädigung befinden zu können. Es läßt sich daher auch nicht sagen, ob die Klägerin - wie mit der (nach BGH WM 1979, 83 nicht der Frist des § 30 Pr. EnteigG unterworfenen) Widerklage geltend gemacht worden ist - bereits zuviel erhalten hat.

Das angefochtene Urteil kann daher mit der ihm gegebenen Begründung keinen Bestand haben. Es erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig. Da noch weitere tatrichterliche Feststellungen erforderlich sind, mußte die Sache unter Aufhebung des Berufungsurteils zur weiteren Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

2. Gemäß § 717 Abs. 3 ZPO war die Klägerin antragsgemäß zur Rückzahlung des von der Beklagten zur Abwendung der Zwangsvollstreckung aus dem Berufungsurteil gezahlten Betrages nebst 4 % Zinsen seit den Zahlungsterminen zu verurteilen.

3. Für das weitere Verfahren ist auf folgendes hinzuweisen:

Ist von der Wirksamkeit des Fluchtlinienplans von 1930 auszugehen, so sind für die Qualitätsbestimmung des Grundstücks seine baurechtliche Lage (Bauordnung, Rechtsprechung und Verwaltungsübung) und seine Einstufung durch den gesunden Grundstücksverkehr maßgebend, wie sie sich vor der endgültigen Festsetzung der Fluchtlinie darstellten. Seinerzeit wurde unterschieden zwischen Bauland, wirklichem Baustellenland und merkantilem Bauland (vgl. RGZ 128, 18, 25 ff.; v. Strauß und Torney/Saß aaO § 14 a Bem. 7; Sarau BaufluchtlinienG

2. Aufl. § 13 Bem. 14 c); auch mußte ein Grundstück, um bebaut werden zu können, nicht in jedem Fall unmittelbar an einer öffentlichen Straße liegen (vgl. Baltz/Fischer Pr.Baupolizeirecht 6. Aufl. S. 305 ff.). Nach einer Einstufung aufgrund des damaligen Rechts wäre festzustellen, welcher Einstufung nach heutigem Recht die ermittelten Merkmale entsprechen. Dieses Ergebnis ist der Preisermittlung zugrunde zu legen. Dabei sei bemerkt, daß nach der heutigen Rechtslage die Annahme einer Qualitätsstufe "Bauland" voraussetzt, daß dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung zusteht (s. BGH WM 1976, 1065).

Schließlich wird der Beklagte im weiteren Verfahren Gelegenheit haben, die erstmalig in der Revisionsinstanz eingereichten Pläne dem Berufungsgericht zur Beurteilung vorzulegen.

Krohn

Tidow

Kröner

RiBGH Boujong
ist erkrankt und
kann nicht unter-
schreiben

Krohn

Scholz-Hoppe