

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 93/77

URTEIL

Verkündet am

21. Dezember 1978
Schorm,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Landeshauptstadt S [REDACTED],
vertreten durch ihren Oberbürgermeister in
S [REDACTED], R [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die H [REDACTED] Verwaltungsgesellschaft
mit beschränkter Haftung S [REDACTED], vertreten durch
ihren Geschäftsführer, T [REDACTED]straße [REDACTED], S [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Dezember 1978 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz und Kröner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Saarbrücken vom 3. Juni 1977 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin war Eigentümerin des 234 qm großen Grundstücks Sch[REDACTED]straße [REDACTED] in S[REDACTED]. Dieses war bis zu seiner Zerstörung im Krieg mit einem zweistöckigen Haus bebaut, in dem eine Gastwirtschaft betrieben wurde.

Das Grundstück gehörte zum Gebiet des Teilortspanes "Sch[REDACTED]straße", der am 12. Dezember 1963 rechts-

- 3 -

verbindlich geworden war. Auf Grund dieses Bebauungsplanes leitete der Umlegungsausschuß der beklagten Stadt am 7. April 1964 ein Umlegungsverfahren ein, dessen Gebiet auch das Grundstück der Klägerin umfaßte. Nachdem der s[REDACTED] Minister für öffentliche Arbeiten und Wohnungsbau am 2. Februar 1967 Zweifel an der Wirksamkeit des Teilortsplanes geäußert hatte, hob die Stadt den Plan auf und beschloß für das Gebiet einen neuen Bebauungsplan, der im April 1970 rechtsverbindlich wurde.

Durch Vorausverfügung des Umlegungsausschusses vom 2. Oktober 1970 wurde die Klägerin in den Besitz einer 310 qm großen Parzelle in der Hintergasse eingewiesen. Nach Ziffer 4 dieser Verfügung blieb für das Grundstück bis zum Abschluß des Umlegungsverfahrens die Verfügungs- und Veränderungssperre bestehen. Der Umlegungsplan "Sch[REDACTED]straße", in dem das Grundstück der Klägerin zu Eigentum zugeteilt wurde, ist am 15. Juli 1972 unanfechtbar geworden.

Die Stadt hat im Dezember 1968 für die Zeit vom 1. Januar 1957 bis zum 6. April 1964 an die Klägerin eine "Bausperrennutzungsentschädigung" von 21.662,52 DM und an Zinsen 9.276,27 DM gezahlt.

Die Klägerin ist der Ansicht, die von der Stadt gezahlte Nutzungsentschädigung sei zu gering und der Zinssatz sei zu niedrig bemessen. Sie ist weiter der Meinung, daß sie bereits 1965 das zugeteilte Grundstück hätte baulich nutzen können, wenn die Stadt das Umlegungsverfahren mit der gebotenen Zügigkeit durch-



geführt hätte. Die Stadt sei daher aus dem Gesichtspunkt des enteignungsgleichen Eingriffs verpflichtet, ab 1. Januar 1965 eine angemessene Entschädigung zu zahlen, und zwar über den Zeitpunkt des Abschlusses des Umlegungsverfahrens hinaus bis zum 31. Dezember 1973, da das zugeteilte Grundstück wegen fehlender Erschließungsanlagen nicht früher habe bebaut werden können.

Die Klägerin hat beantragt, die Stadt zu verurteilen, eine angemessene Entschädigung nebst 2 % Zinsen über Bundesbankdiskont zu zahlen für den Zeitraum vom 1. April 1957 bis zum 6. April 1964, abzüglich erbrachter Leistungen, sowie eine weitere angemessene Entschädigung nebst 2 % Zinsen über Bundesbankdiskont zu zahlen für den Zeitraum vom 1. Januar 1965 bis zum 31. Dezember 1973.

Dem ist die Stadt entgegengetreten; sie hält die Ansprüche für unbegründet und hat sich zusätzlich auf Verwirkung und Verjährung berufen.

Das Landgericht hat die Stadt verurteilt, für den Zeitraum vom 1. April 1957 bis zum 6. April 1964 eine Entschädigung von 22.446 DM nebst Zinsen, abzüglich erbrachter Leistungen, und für den Zeitraum vom 1. Januar 1967 bis zum 15. Juli 1972 eine Entschädigung von 29.600,14 DM nebst Zinsen zu zahlen. Die weitergehende Klage hat es abgewiesen.

Gegen dieses Urteil hat die Stadt mit dem Ziel der völligen Klageabweisung Berufung eingelegt. Die Klägerin hat sich dem Rechtsmittel angeschlossen und eine

angemessene Entschädigung auch für den Zeitraum vom 7. April 1964 bis zum 31. Dezember 1966 begehrt.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Stadt zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung der Klägerin den Entschädigungsanspruch für die Zeit vom 7. April 1964 bis zum 31. Dezember 1966 dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

Gegen dieses Teil- und Grundurteil richtet sich die zugelassene Revision der Stadt, mit der sie ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiterverfolgt. Die Klägerin bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, daß die Stadt im ersten Rechtszug ihre Verpflichtung zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung aus dem Gesichtspunkt der faktischen Bausperre für die Zeit vom 1. April 1957 bis zum 6. April 1964 dem Grunde nach nicht in Abrede genommen habe; sie habe lediglich geltend gemacht, einen höheren als den bereits geleisteten Betrag nicht zu schulden. Erst im Berufungsrechtszug habe die Stadt die Voraussetzungen einer faktischen Bausperre in Zweifel gezogen, indem sie bestritten habe, daß die Klägerin ihr Grundstück ohne Veränderungssperre baulich genutzt hätte. Da sie damit erst sehr spät hervorgetreten sei und zudem nach der allgemeinen

Erfahrung kriegszerstörte Gebäude rasch wiederaufgebaut worden seien, müsse die Stadt beweisen, daß die Klägerin entgegen dieser Erfahrung das Grundstück auch dann baulich nicht genutzt hätte, wenn sie an einer solchen Nutzung nicht durch eine Bausperre gehindert worden wäre. Diesen Beweis habe die Klägerin nicht angetreten. Mit- hin seien die Voraussetzungen einer entschädigungs- pflichtigen faktischen Bausperre weiterhin zu bejahen.

Zutreffend habe das Landgericht - so hat das Be- rufungsgericht weiter ausgeführt - den Entschädigungs- betrag für die Zeit vom 1. April 1957 bis zum 6. April 1964 auf insgesamt 22.446 DM ermittelt, so daß der Klägerin über den von der Stadt bereits geleisteten Be- trag noch 783,48 DM nebst Zinsen zuzusprechen seien. Dieser Anspruch sei nicht verjährt; die Verjährungsfrist für Entschädigungsansprüche betrage 30 Jahre. Die vier- jährige Verjährungsfrist des § 197 BGB für wiederkehren- de Leistungen greife nicht Platz. Der Anspruch sei auch nicht verwirkt, seine Geltendmachung verstoße nicht ge- gen Treu und Glauben.

2. Das Berufungsgericht hat der Klägerin weiter ei- ne Entschädigung für die gesamte Dauer des Umlegungs- verfahrens - für den Zeitraum vom 7. April 1964 bis zum 15. Juli 1972 - zugesprochen, und zwar hat es, soweit das Landgericht für die Zeit vom 1. Januar 1967 bis zum 15. Juli 1972 eine Entschädigung von 29.600,14 DM zuer- kannt hat, die landgerichtliche Entscheidung bestätigt und für den Zeitraum vom 7. April 1964 bis zum 31. De- zember 1966 den Entschädigungsanspruch, da insoweit noch Feststellungen zur Höhe notwendig seien, dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Dazu hat es erwogen:

Die mit einem Umlegungsverfahren verbundene Veränderungssperre sei zwar regelmäßig von den Eigentümern des Umlegungsgebietes als Ausfluß der Sozialbindung ihres Eigentums entschädigungslos hinzunehmen. Hier sei jedoch der dem Umlegungsverfahren zugrunde liegende Bebauungsplan nichtig, weil er nicht - wie in § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG vorgeschrieben - aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden sei. Dieser Mangel sei für das Umlegungsverfahren nicht mehr behebbar, weil dieses inzwischen abgeschlossen worden sei. Das habe zur Folge, daß es dem gesamten Umlegungsverfahren an einer materiell-rechtlichen Wirksamkeitsvoraussetzung mangle. Eine rechtswidrige Veränderungssperre aber brauche die Klägerin nicht entschädigungslos hinzunehmen. Ein diesen Entschädigungsanspruch minderndes Mitverschulden der Klägerin könne nicht darin gefunden werden, daß diese es unterlassen habe, die vorzeitige Aufhebung der Veränderungssperre hinsichtlich des neu zugeteilten Grundstücks zu beantragen.

II.

Die Revision der Stadt muß Erfolg haben.

1. Nach der Rechtsprechung des Senats kann eine faktische, zur Entschädigung verpflichtende Bausperre darin bestehen, daß der Eigentümer, der ernsthaft bauwillig ist, auf Grund eines eindeutigen (rechtswidrigen) Verhaltens der Behörde, das als Ausdruck einer endgültigen Haltung aufgefaßt werden muß, verständigerweise davon absieht, ein formelles Gesuch um Erteilung einer Baugenehmigung einzureichen (BGHZ 58, 124 = WM 1972, 421; NJW 1972, 1946 = WM 1972, 1226; WM 1975, 1004).

2. Dem angefochtenen Urteil kann nicht entnommen werden, daß diese Voraussetzungen für den Zeitraum vom 1. April 1957 bis zum 6. April 1964 vorgelegen haben.

Das Merkmal der "ernsthaften Bauwilligkeit" des Eigentümers besagt, daß eine (rechtswidrige) faktische Bausperre nur dann eine Entschädigung auslösen kann, wenn der Eigentümer das betreffende Grundstück entweder selbst hätte bebauen wollen und können, oder es doch im Wege der Veräußerung einer baulichen Nutzung hätte zuführen wollen und können (BGHZ 58, 125, 129).

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen hat die Klägerin im Bestreitensfall zu beweisen. Auch im Enteignungsrecht trägt die klagende Partei grundsätzlich die Beweislast für die klagebegründenden Tatsachen. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kommen für die tatsächliche Feststellung, ob die Klägerin bauen wollte, die Regeln des Anscheinsbeweises nicht zur Anwendung. Das Vorhaben zu bauen beruht auf einem individuellen Willensentschluß in einer besonderen Lage, stellt also nicht - auch nicht unter Berücksichtigung der Kriegszerstörung - einen typischen Geschehensablauf dar, wie ihn der Anscheinsbeweis voraussetzt (BGH NJW 1972, 1946, 1947).

Der Umstand, daß die Stadt erst im Berufungsrechtszug die ernsthafte Bauabsicht der Klägerin in Zweifel gezogen hat, rechtfertigt eine Umkehr der Beweislast nicht. Das Bestreiten der Stadt hat nicht zu einer vorwerfbaren Verschlechterung der Beweislage der Klägerin geführt.

Zu der Voraussetzung "bauen wollen und können" gehört nicht nur, daß die Klägerin wirtschaftlich in der Lage und willens war, das Grundstück baulich zu nutzen. Sie mußte dazu vielmehr auch rechtlich in der Lage sein, d.h. eine Bebauung mußte nach dem geltenden Baurecht zulässig sein (BGH BRS Bd. 19 Nr. 115; vgl. Reisnecker BayVB1 1975, 157 ff).

Ob nach geltendem materiellem Baurecht eine Bebauung zulässig war, bestimmte sich für die Zeit bis zum Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes nach irrevisiblen saarländischem Recht. Das Berufungsurteil enthält dazu keine Ausführungen. Für die Zeit unter der Geltung des Bundesbaugesetzes war zu bedenken: Lag ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG vor, so mußte die Erschließung des Grundstücks "gesichert" sein, d.h. es mußte als gesichert angenommen werden können, daß die notwendigen Erschließungsanlagen, wie Straße sowie Anschluß an die Versorgungs- und Abwasserleitungen, im Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens vorhanden sein würden (BGH WM 1978, 1212, 1214). Hatte wegen Fehlens eines Bebauungsplans § 34 BBauG Anwendung zu finden, so mußte das Vorhaben "nach der vorhandenen Bebauung und Erschließung unbedenklich sein".

Das Berufungsgericht hat sich mit diesen Fragen nicht befaßt. Die zu ihrer Beantwortung erforderlichen Feststellungen enthält das Berufungsurteil nicht.

3. Allerdings hat das Berufungsgericht mit Recht der Verjährungseinrede der Stadt den Erfolg versagt. Die Verjährungsfrist für den Anspruch auf Entschädigung

wegen Enteignung wie auch für den Anspruch wegen enteignungsgleichen Eingriffs beträgt dreißig Jahre, soweit nicht ein Sondergesetz eine kürzere Verjährungsfrist anordnet (BGHZ 9, 209; 13, 88, 98). Als ein derartiges Sondergesetz kommt hier - entgegen der Ansicht der Revision - § 197 BGB nicht in Betracht. Ansprüche, die die genannte Bestimmung der vierjährigen Verjährung unterwirft, sind solche auf Rückstände von regelmäßig wiederkehrenden Leistungen. Eine regelmäßig wiederkehrende Leistung im Sinne dieser Bestimmung ist nur dann anzunehmen, wenn die Leistung nach Gesetz oder Parteivereinbarung von vornherein zu bestimmten regelmäßig wiederkehrenden Terminen zu erbringen ist; ferner muß es sich um eine Verbindlichkeit handeln, die nur in den fortlaufenden Leistungen besteht und darin ihre charakteristische Erscheinung hat (BGHZ 28, 144, 148, 151). Das trifft für den Entschädigungsanspruch nicht zu. Dieser ist ein einheitlicher Anspruch auf Leistung eines angemessenen Ausgleichs für die erlittene Einbuße. Wenn die Geldsumme, auf deren Zahlung der Entschädigungsanspruch gerichtet ist, außer durch eine einmalige auch durch wiederkehrende Zahlungen geleistet werden kann, so handelt es sich doch nur um eine besondere Form der Erfüllung eines einheitlichen Anspruchs und nicht um einen Anspruch auf wiederkehrende Leistungen im Sinne des § 197 BGB. Das hat der Senat bereits in seinem Urteil vom 6. Mai 1957 (III ZR 12/56 = VersR 1957, 451) für den Aufopferungsanspruch ausgesprochen. Das muß in gleicher Weise auch für den Anspruch auf Entschädigung wegen vorübergehenden Entzugs der baulichen Nutzbarkeit eines Grundstücks gelten.

4. Ebenfalls zutreffend hat das Berufungsgericht den von der Stadt erhobenen Einwand der Verwirkung nicht durchgreifen lassen. Auch öffentlich-rechtliche Ansprüche - wie der Entschädigungsanspruch - stehen unter der Herrschaft des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB). Daher gelten in diesem Bereich auch die zu den besonderen Formen wie unzulässige Rechtsausübung und Verwirkung entwickelten Grundsätze bei der gebotenen Berücksichtigung der Besonderheiten des öffentlichen Rechts (RGZ 158, 235, 238). Mit der Verwirkung soll die illoyal verspätete Geltendmachung von Rechten gegenüber dem Verpflichteten ausgeschlossen werden. Dabei ist das Verhalten des Berechtigten nach objektiven Gesichtspunkten zu beurteilen. Maßgebend ist insoweit, ob bei objektiver Beurteilung der Verpflichtete aus dem Verhalten des Berechtigten entnehmen durfte, daß dieser sein Recht nicht mehr geltend machen wolle, ob er sich darauf einrichten durfte, daß er mit einer Rechtsausübung durch den Berechtigten nicht mehr zu rechnen brauchte (BGHZ 25, 47, 51).

Diese Voraussetzungen hat das Berufungsgericht mit Recht als nicht vorliegend erachtet. Zwar hat die Klägerin seit dem Schreiben ihres Rechtsanwalts an die Stadt vom 18. Dezember 1968, in dem sie die Leistung der Stadt nur als Abschlagszahlung gelten lassen wollte, fünf Jahre bis zur Klageerhebung verstreichen lassen. Dieser Zeitablauf ist aber noch nicht so ungebührlich lang, als daß er die Stadt zu der Annahme berechtigt hätte, die Klägerin werde mit weiteren Ansprüchen nicht mehr an sie herantreten.

5. Demnach kann das Berufungsurteil, soweit es der Klägerin eine Entschädigung für die Zeit vom 1. April 1957 bis zum 6. April 1964 zugesprochen hat, mit der ihm gegebenen Begründung nicht bestehenbleiben.

III.

Das Berufungsgericht hat der Klägerin eine Entschädigung für die gesamte Dauer des Umlegungsverfahrens - vom 7. April 1964 bis zum 15. Juli 1972 - zugebilligt. Dagegen bestehen durchgreifende Bedenken.

1. Das Umlegungsverfahren ist am 7. April 1964 zur Durchführung des Teilortsplanes "Sch[REDACTED]straße" eingeleitet worden. Diesen Bebauungsplan hat die Stadt, als Zweifel an seiner Wirksamkeit auftauchten, später aufgehoben und durch einen neuen, im April 1970 verbindlich gewordenen Bebauungsplan ersetzt. Das berührte indessen die Wirksamkeit der Einleitung des Umlegungsverfahrens nicht.

Die Umlegung dient dem Vollzug der Bauleitplanung. Sie erfordert grundsätzlich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG. Allerdings kann gemäß § 45 Abs. 2 BBauG das Umlegungsverfahren auch dann eingeleitet werden, wenn ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist. In diesem Fall muß der Bebauungsplan vor der Auslegung der Umlegungskarte in Kraft getreten sein. Darüber hinaus darf ein Umlegungsverfahren nicht nur bei Fehlen eines Bebauungsplanes, sondern auch dann eingeleitet werden, wenn ein Bebauungsplan zwar aufgestellt, aber nicht wirksam geworden ist. Es kommt nicht darauf an,

welcher Art die dem Bebauungsplan anhaftenden Mängel sind (BGHZ 49, 317, 322). Die Gemeinde ist im Umlegungsverfahren nicht auf einen bestimmten Bebauungsplan "festgelegt". Sie kann, wenn sie nachträglich erkennt, daß ein aufgestellter Bebauungsplan fehlerhaft ist, entweder eine Heilung dieser Mängel - soweit rechtlich möglich - versuchen, oder diesen Plan durch einen neuen Bebauungsplan ersetzen. Im Ergebnis kommt es für § 45 Abs. 2 BBauG nicht darauf an, daß ein bestimmter Bebauungsplan bis zur Auslegung der Umlegungskarte in Kraft tritt, sondern darauf, daß die Bauleitplanung als solche, ohne die das Umlegungsverfahren nicht abgeschlossen werden kann, bis zu diesem Zeitpunkt für das Umlegungsgebiet verbindlich wird.

Hiervon ausgehend hat der Senat ausgesprochen, daß ein Umlegungsverfahren fortgeführt werden kann, wenn zwar der zugrunde liegende Bebauungsplan mit möglicherweise nicht heilbaren Mängeln behaftet ist, aber ein genehmigter neuer Bebauungsplanentwurf vorliegt, der an die Stelle des Bebauungsplanes treten soll. Er hält es nicht für berechtigt, den Bestand eines Umlegungsbeschlusses allein deshalb in Frage zu stellen, weil die Bauleitplanung bei Beginn der Durchführung der Umlegung mit rechtlichen Mängeln behaftet ist, die der Umlegungsstelle zunächst verborgen geblieben sind, jedoch bis zum Zeitpunkt der Auslegung der Umlegungskarte behoben werden können. Eine fehlerhafte Ausübung des der Umlegungsstelle vom Gesetz eingeräumten Ermessens bei Erlaß des Umlegungsbeschlusses kommt nach Ansicht des Senats in derartigen Fällen nur in Betracht, wenn die Bauleitplanung unheilbare formelle oder materielle Mängel aufweist, die es verhindern, daß

dieses Planungskonzept geltendes Recht werden kann (Urteil vom 7. Februar 1974 - III ZR 13/73 = WM 1974, 596). Die dagegen von Ernst/Zinkahn/Bielenberg (BBauG § 45 Rdn. 18) geäußerten Bedenken geben dem Senat keine Veranlassung, von seiner Auffassung abzugehen.

Demnach ist - ungeachtet des möglicherweise mangelhaften Teilortsplanes - das Umlegungsverfahren wirksam eingeleitet worden.

2. Der den Teilortsplan ersetzende neue Bebauungsplan ist vor der Auslegung der Umlegungskarte beschlossen, genehmigt und bekanntgemacht worden. Das Berufungsgericht hält diesen Bebauungsplan jedoch für nichtig, da er nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, und meint, deswegen sei auch das gesamte Umlegungsverfahren nichtig. Dem kann nicht gefolgt werden.

a) Zunächst ist es zweifelhaft, ob eine Nichtigkeit des Bebauungsplanes hier die vom Berufungsgericht angenommenen Folgen haben kann. Mit der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes wird der bisherige Rechtszustand durch den in dem Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt (§ 72 BBauG). Die Rechtsänderung vollzieht sich außerhalb des Grundbuchs. Diese Regelung könnte dafür sprechen, eine nach Abschluß des Umlegungsverfahrens erkannte Nichtigkeit des Bebauungsplanes in ihrer Wirkung zu begrenzen. Diese Fragen bedürfen jedoch keiner Entscheidung. Der neue Bebauungsplan ist - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - rechtsverbindlich.

b) Allerdings ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG). Ist das nicht geschehen, so hat das regelmäßig die Nichtigkeit des Bebauungsplanes zur Folge (VGH Bad.Württ. BRS Bd. 27 Nr. 1; HessVGH BRS Bd.27 Nr. 172). Eine Ausnahme gilt jedoch, wenn ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist, weil schon der Bebauungsplan ausreicht, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§§ 2 Abs. 2, 8 Abs. 2 Satz 2 BBauG; BVerwG BRS Bd. 22 Nr. 4). Um einen solchen Fall handelt es sich hier.

c) Bei Einleitung des Umlegungsverfahrens bestand der Teilortsplan "Sch[REDACTED]straße", der durch Beschluß der Regierung des Saarlandes vom 18. Juni 1963 festgestellt worden war. Dieser Plan wäre nach § 174 Abs. 1 BBauG als Bebauungsplan übergeleitet worden, wenn er bei Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes bereits "ausgelegt war". Lediglich weil die Auslegungsfrist im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bundesbaugesetzes noch nicht abgelaufen war, ergaben sich Zweifel an der Wirksamkeit des Planes; diese führten schließlich zur Aufhebung des Teilortsplanes und zum Erlaß des neuen Bebauungsplanes. Angesichts des lediglich formalen Mangels des Teilortsplanes und des Umstandes, daß er einen innerstädtischen Bereich betraf, ist die Annahme gerechtfertigt, daß zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich gewesen ist.

d) Zudem darf nach § 8 Abs. 2 BBauG ein Bebauungsplan ausnahmsweise vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden, wenn "zwingende Gründe" dies erfordern.

Ein zwingender Grund im Sinne dieser Bestimmung liegt dann vor, wenn eine Teilplanung vordringlich ist, und die Ausarbeitung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet nicht abgewartet werden kann (BVerwG BRS Bd. 22 Nr. 1). Das Berufungsgericht ist dieser Frage nicht nachgegangen, obwohl das nahegelegen hätte; denn es war zu befürchten, daß die Eigentümer kriegszerstörter Grundstücke durch eine vorherige zeitraubende Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet möglicherweise unzumutbar beeinträchtigt wurden.

e) Das Berufungsgericht hat die Frage, ob der neue Bebauungsplan wegen fehlender Begründung nichtig sein könnte, nur erwähnt, aber nicht näher erörtert. Für den Senat besteht kein Anlaß zu einer Stellungnahme. Bemerkte sei jedoch: Der Senat hat zwar in seinem Urteil vom 11. November 1976 (III ZR 114/75 = BGHZ 67, 320) ausgesprochen, daß es grundsätzlich die Unwirksamkeit eines Bebauungsplanes zur Folge hat, wenn dem Plan eine Begründung fehlt. Er hat aber die Frage, ob ausnahmsweise ein Mangel der Begründung durch Auswertung anderer Unterlagen ausgeglichen werden kann, nicht entschieden (vgl. BVerwG DVBl 1971, 759, 762; s.a. BGH LM Nr. 2 zu § 86 BBauG; ablehnend Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 9 Rdn. 92; Schrödter BBauG 3. Aufl. § 9 Rdn. 23).

Demnach ist von der Rechtswirksamkeit des Umlegungsverfahrens auszugehen.

3. Mit der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses tritt nach § 51 BBauG bis zur Bekanntmachung des Umle-

gungsplanes im Umlegungsgebiet eine Verfügungs- und Veränderungssperre in Kraft. Sie begründet die Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen, Verfügungen über Grundstücke und Rechte an Grundstücken, für Kaufverträge und Nutzungsvereinbarungen, Veränderungen der Erdoberfläche sowie für die Errichtung oder die Veränderung baulicher Anlagen. Der Gesetzgeber hat diese umfassende Genehmigungspflicht für notwendig gehalten, weil jede rechtliche oder tatsächliche Veränderung an den Grundstücken des Umlegungsgebietes den Erfolg der Umlegung in Frage stellen, jedenfalls aber die Umlegung erschweren kann. Die Sperre des § 51 BBauG ist als Inhaltsbestimmung des Eigentums zu begreifen. Sie bleibt aber nur solange im Rahmen der (entschädigungslosen) Sozialbindung des Eigentums, als die Umlegungsstelle die Umlegung sachgemäß und ohne Verzögerung durchführt. Ist diese Grenze nicht innegehalten und wirkt die durch die Sperre bedingte Einschränkung der Verfügungsbefugnis des Eigentümers sich auf die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks nicht nur unerheblich aus, so wird die Sperre zur Enteignung und damit entschädigungspflichtig (BGH WM 1965, 941 = NJW 1965, 2101). Wann die Grenze von der Sozialbindung zur Enteignung hin überschritten ist, läßt sich nur im Blick auf den Einzelfall entscheiden; eine Anwendung der starren zeitlichen Grenzen der §§ 17, 18 BBauG, die die Veränderungssperre während der Bauleitplanung betreffen, kommt nicht in Betracht (Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 51 Rdn. 26).

Das Berufungsgericht hat sich - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - mit dem Vorbringen der Klägerin, das Umlegungsverfahren sei unsachgemäß verzögert

worden, was die Stadt bestreitet, nicht befaßt. Da das angefochtene Urteil die zur abschließenden Beurteilung dieser Frage notwendigen Feststellungen nicht enthält, kann es schon aus diesem Grunde keinen Bestand haben, soweit es der Klägerin eine Entschädigung für die Zeit vom 7. April 1964 bis zum 15. Juli 1972 zugesprochen hat.

IV.

Demnach läßt sich das Urteil des Berufungsgerichts mit der ihm gegebenen Begründung nicht halten. Es erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig. Da dem Senat mangels hinreichender tatsächlicher Feststellungen eine abschließende Entscheidung nicht möglich ist, muß die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Für das weitere Verfahren sei bemerkt:

a) Gelangt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, das Umlegungsverfahren sei unsachgemäß verzögert worden, so wird bei der Frage, ob dadurch eine Entschädigungspflicht ausgelöst worden ist, ebenfalls bedeutsam, ob die Klägerin (in dem obigen Sinne) hat bauen können und wollen. Dies bestimmt sich nach dem ihr durch den Umlegungsplan zugeteilten Grundstück. An diesem Grundstück hat die Klägerin vollwertiges Eigentum erworben. Die Erwägungen des Berufungsgerichts zu § 73 BBauG sind verfehlt. Diese Bestimmung bringt lediglich

eine Erleichterung für ein (erneutes) Umlegungsverfahren (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 73 Rdn.3). Mit der Pflichtigkeit, im Wege der Enteignung oder der Umlegung herangezogen zu werden, ist aber jedes Grundstück belastet.

b) Ein möglicher Entschädigungsanspruch wird zeitlich nicht durch die im Wege der Vorausverfügung vorgenommene Einweisung der Klägerin in das Grundstück Hintergasse (2. Oktober 1970) begrenzt, mag diese Einweisung auch nur mit Einverständnis der Klägerin hat ergehen können. Ein Verzicht auf Entschädigungsansprüche kann in diesem Einverständnis nicht gefunden werden. Allerdings dient die Vorausverfügung in der Regel dazu, dem Eigentümer schon vor Abschluß des Umlegungsverfahrens die Bebauung zu ermöglichen. Warum dies hier nicht geschehen ist, ist nicht ersichtlich. Diese Frage kann Bedeutung erlangen im Zusammenhang mit dem Vor-

wurf der Stadt, die Klägerin habe sich vorwerfbar nicht um eine vorzeitige Aufhebung der Veränderungssperre bemüht; dies müsse anspruchsmindernd berücksichtigt werden.

Nußgens

Krohn

Tidow

Peetz

Kröner