Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BundesbauG §§ 18, 44

Die Anrufung der höheren Verwaltungsbehörde vor der Beschreitung des Rechtsweges stellt eine Sachurteilsvoraussetzung dar.

BGH, Urt. v. 18. Dezember 1975 - III ZR 128/73 - OLG Koblenz
LG Koblenz

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 128/73 **URTEIL**

Verkündet am
18. Dezember 1975
S c h o r m
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Dieter P[redacted],
N[redacted], E[redacted] L[redacted]straße [redacted],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [redacted] und [redacted] -

gegen

die Stadt N[redacted], vertreten durch
ihren Oberbürgermeister,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Dezember 1975 unter Mitwirkung des Vorsitzenden Richters Prof. Dr. Kreft sowie der Richter Dr. Tidow, Dr. Peetz, Lohmann und Kröner

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 30. Mai 1973 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger betreibt auf seiner in N[redacted] gelegenen Hofstelle eine Schweinemästerei. Er beabsichtigte im Jahre 1966, den bisherigen Schweinebestand wesentlich zu erhöhen und ein neues großes Stallgebäude zu errichten. Im April 1966 beantragte er bei der Baugenehmigungsbehörde der Beklagten, die baulichen Veränderungen auf seiner Hofstelle zur Erweiterung der Schweinehaltung, insbesondere die Errichtung eines neuen Schweinestalles, zu genehmigen.

Die Beklagte stellte den Bauantrag des Klägers mit Bescheid vom 24. Mai 1966 unter Hinweis auf § 15 des Bundesbaugesetzes auf ein Jahr zurück, und zwar mit der Begründung, daß die beabsichtigte bauliche Anlage die vom

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Planungs- und Wirtschaftsförderungsausschuß der beklagten Stadt im Jahre 1965 beschlossene Bauplanung unmöglich machen oder wesentlich erschweren werde. Im Juni 1967 beschloß die Beklagte eine Veränderungssperre auf die Dauer von zwei Jahren für das Gebiet, in dem die Hofstelle des Klägers liegt. Sie erließ am 11. Juli 1967 durch Satzungsbeschluß den Bebauungsplan Nr. 215 (heute Nr. 305), den die Bezirksregierung Koblenz am 17. Januar 1968 genehmigte. Dieser Bebauungsplan weist das bis dahin gemischtwirtschaftlich genutzte Gebiet, in dem die Hofstelle des Klägers liegt, als reines Wohngebiet aus.

Am 14. Juli 1967 beschied die Beklagte den Kläger unter Hinweis auf den beschlossenen Bebauungsplan dahin, daß seinem Bauvorhaben öffentliche Belange entgegenstünden und dem Bauantrag daher nicht entsprochen werden könne.

Die Beklagte gab dem Kläger durch polizeiliche Verfügung vom 18. November 1969 auf, die auf seiner Hofstelle betriebene Schweinemästerei bis spätestens 30. April 1970 einzustellen, weil die von dem Betrieb ausgehende Belästigung das Wohlbefinden der Anlieger beeinträchtige. Das Oberverwaltungsgericht Koblenz wies die vom Kläger hiergegen erhobene Anfechtungsklage im Berufungsrechtszug mit der Begründung ab, daß die Untersagung der Schweinemästerei aus Rechtsgründen nicht beanstandet werden könne (Urteil vom 5. Februar 1975 - 2 A 59/74).

Der Kläger erblickt in der Änderung der Bauplanung und der Versagung der Bauerlaubnis einen entschädigungspflichtigen Eingriff in sein Grundeigentum und seinen

eingerichteten und ausgeübten landwirtschaftlichen Betrieb. Er macht Entschädigungsansprüche wegen der ihm durch die Planungsmaßnahmen der Beklagten angeblich entstandenen Nachteile (insbesondere wegen entgangenen Gewinns) geltend und hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an ihn 251 424 DM (nebst Zinsen) zu zahlen.

Das Landgericht hat die Klage als unbegründet abgewiesen.

Im Berufungsrechtszug hat der Kläger sein erstinstanzliches Vorbringen wiederholt und ergänzt. Er hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an ihn eine angemessene Enteignungsentschädigung - jedoch mindestens 251 000 DM - nebst Prozeßzinsen zu zahlen.

In einem nachgelassenen Schriftsatz hat er hilfsweise darum gebeten, die Sache an die Baulandkammer des zuständigen Landgerichts zu verweisen.

Das Oberlandesgericht hat die Klage als unzulässig abgewiesen.

Mit seiner Revision verfolgt der Kläger den geltend gemachten Entschädigungsanspruch nur noch in Höhe von 25 100 DM nebst 4 % Zinsen seit Rechtshängigkeit (in erster Linie für den angeblich entgangenen Gewinn in den Jahren 1967, 1968 und 1969, in zweiter Linie für die angeblich entgangene Bodenrente in diesen Jahren, in dritter Linie wegen der 1967 angeblich eingetretenen Minderung des Bodenwerts) weiter. Die Beklagte bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision bleibt ohne Erfolg.

1.a) Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Alle Handlungen der beklagten Stadt, die einen Eingriff in ein Recht des Klägers bilden könnten, stellten Maßnahmen dar, die auf die Vorschriften des Bundesbaugesetzes gestützt seien. Das gelte sowohl für die Zurückstellung des vom Kläger eingereichten Baugesuchs nach § 15 des Bundesbaugesetzes als auch für die Verhängung einer Veränderungssperre nach § 14 dieses Gesetzes, den Erlaß eines Bebauungsplanes und die darauf gegründete Versagung der vom Kläger beantragten Baugenehmigung. Nach dem Sachvortrag des Klägers komme ein Schadensersatz- oder Entschädigungsanspruch auf Grund einer Regelung außerhalb der Vorschriften des Bundesbaugesetzes nicht in Betracht. Die (sachlich-rechtlichen und verfahrensrechtlichen) Entschädigungsregelungen des Bundesbaugesetzes bezögen sich auch auf Eingriffe in einen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb in dem Sonderbereich hoheitlicher Tätigkeit, der durch dieses Gesetz geregelt sei.

Über Entschädigungsansprüche nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes könne nur im besonderen Verfahren nach diesem Gesetz befunden werden. Zunächst habe danach die höhere Verwaltungsbehörde zu entscheiden.

b) Diese Ausführungen des Berufungsgerichts lassen einen Rechtsfehler nicht erkennen.

Der Kläger hat seine Klage, mit der er eine Enteignungsentschädigung begehrt, ausschließlich auf angeblich enteignend wirkende (vorbereitende und endgültige Planungs- und planungssichernde) Maßnahmen der beklagten Stadt nach dem Bundesbaugesetz gegründet. Seinem Sachvortrag ist nicht zu entnehmen, daß die Beklagte ihm gegenüber zur Entschädigung wegen einer Versagung der Baugenehmigung oder wegen eines sonstigen Eingriffs nach allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen verpflichtet sei oder daß sie ihm gegenüber für eine schuldhafte Amtspflichtverletzung eines oder mehrerer ihrer Amtsträger nach Art. 34 GG einzustehen habe. Der Kläger hat insbesondere nicht geltend gemacht, daß irgendeine der Maßnahmen, die sein Bauvorhaben verhindert haben, rechtswidrig sei.

Diese Überlegungen hat sinngemäß auch das Berufungsgericht angestellt. Mit seinen Ausführungen darüber, daß nach dem Sachvortrag des Klägers Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche außerhalb der Vorschriften des Bundesbaugesetzes nicht in Betracht kämen, hat es nicht sachlich entschieden, daß solche Ansprüche nicht bestünden, sondern den Streitgegenstand des vorliegenden Rechtsstreits festgestellt. Dabei ist nicht erheblich, daß der Kläger den Rechtsweg zu den Zivilgerichten unmittelbar nach Art 14 Abs. 3 Satz 3 GG für gegeben hält. Vielmehr kommt es maßgeblich auf seinen Sachvortrag an, dessen rechtliche Bedeutung das Gericht zu beurteilen hat. Das auf Maßnahmen nach dem

Bundesbaugesetz gestützte Begehren des Klägers kann danach, wie das Berufungsgericht zutreffend erwogen hat, wenn überhaupt, dann nur nach den Bestimmungen dieses Gesetzes gerechtfertigt sein, und ein Begehren dieser Art ist im Verfahren nach dem Bundesbaugesetz geltend zu machen.

c) Zu einem anderen Ergebnis kann auch das Vorbringen der Revision nicht führen, das dahin geht: Die Eigentumsbeschränkung, aus der der Kläger die von ihm geltend gemachten Ansprüche ableite, habe nach dem eigenen Vorbringen der beklagten Stadt ihre Grundlage in einer schon 1955 erlassenen Polizeiverordnung über die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke und die Abgrenzung der Baugebiete im Bereich der beklagten Stadt. Entschädigungsansprüche für Maßnahmen aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes, die sich erst nach diesem Zeitpunkt wirtschaftlich ausgewirkt hätten, unterlägen nicht den Vorschriften des Bundesbaugesetzes, sondern den allgemeinen enteignungsrechtlichen Regeln.

d) Der Revision ist allerdings zuzugeben, daß sich das Bundesbaugesetz nach seinem zeitlichen Geltungswillen nicht auf Vorgänge, sonstige Tatbestände und Rechtsverhältnisse bezieht, die zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens schon abgeschlossen oder beendet waren. Die sachlich-rechtlichen und verfahrensrechtlichen Entschädigungsregelungen des Bundesbaugesetzes gelten auch unter Berücksichtigung der gesetzlichen Übergangsvorschriften (§§ 173 - 182 BBauG) nur für Maßnahmen im Rahmen dieses Gesetzes, nicht aber für Maßnahmen aus der Zeit

vor seinem Inkrafttreten (vgl. die Senatsurteile in NJW 1962, 2051/2; NJW 1972, 1946; MDR 1964, 34; Urteil v. 12. Juli 1973 - III ZR 111/71 - WM 1973, 1215). Daher bleibt es für (vorläufige oder endgültige) Bauverbote (Bausperren) aus der Zeit vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes sachlich-rechtlich und verfahrensrechtlich bei der bisher gültigen Regelung, auch soweit die Maßnahmen während der zeitlichen Geltung des Bundesbaugesetzes fortbestanden.

Diese Grundsätze kommen jedoch bei dem zur Entscheidung stehenden Fall nicht zum Zuge.

Die beklagte Stadt stützte die Maßnahmen, die das Ausbauvorhaben des Klägers verzögerten und schließlich verhinderten, nicht auf ihre frühere - von der Bezirksregierung genehmigte - Baupolizeiverordnung vom 15. April 1955, die sie u.a. auf der Grundlage des Polizeiverwaltungsgesetzes von Rheinland/Pfalz vom 26. März 1954 (GVBl S. 31) erlassen hatte. Sie begründete die von ihr für erforderlich gehaltenen Maßnahmen vielmehr mit den Vorschriften des Bundesbaugesetzes und handelte im Rahmen dieses Gesetzes zur Sicherung ihrer Planung. Damit brachte sie zum Ausdruck, daß die Vorschriften des Bundesbaugesetzes die Grundlage für ihre den Kläger belastenden Maßnahmen abgeben sollten, nicht die von ihr erlassenen Vorschriften in ihrer früheren Baupolizeiverordnung vom 15. April 1955. Es bedarf in diesem Zusammenhang keiner Entscheidung, ob schon diese Baupolizeiverordnung einem Aus- und Umbauvorhaben des Klägers entgegengestanden hätte. Sie konnte mit ihren baurechtlichen Vorschriften nach der Übergangsregelung des § 173

Abs. 3 BBauG ohnehin nur als Bebauungsplan fortgelten, soweit sie verbindliche Regelungen der in § 9 BBauG bezeichneten Art enthielt (vgl. Zinkahn/Bielenberg, BBauG, § 173 Rdn 65, Stichwort Rheinland/Pfalz). Die beklagte Stadt hat diese - mögliche - Rechtsgrundlage für ihre Maßnahmen gegenüber dem Kläger nicht gewählt und damit auch möglichen Zweifeln darüber vorgebeugt, ob die Verordnung gültig erlassen worden ist und nach den Übergangsvorschriften des Bundesbaugesetzes fortgilt (vgl. hierzu BVerwG in MDR 1973, 251, 252).

Bei dieser Sachlage sind die verfahrensrechtlichen Vorschriften des Bundesbaugesetzes für die vom Kläger begehrte Enteignungsentschädigung maßgebend. Dagegen kommt es in diesem Zusammenhang nicht darauf an, welche materiellrechtliche Bedeutung für den geltend gemachten Entschädigungsanspruch der Regelung der baulichen Nutzbarkeit durch die frühere Baupolizeiverordnung der beklagten Stadt zukommt und ob diese Regelung nur die Sozialbindung (Situationsgebundenheit) des Eigentums des Klägers zur Geltung brachte.

Die Anwendung der verfahrensrechtlichen Vorschriften des Bundesbaugesetzes gewährleistet ein einheitliches Verfahren für die Prüfung der Entschädigungsvoraussetzungen und für die Festsetzung einer Entschädigung bei allen auf die Vorschriften des Bundesbaugesetzes gestützten Maßnahmen, und zwar unabhängig von der Frage, ob mögliche Zweifel an der Rechtsgültigkeit oder/und der Fortgeltung früherer baurechtlicher Vorschriften begründet sind.

Für eine entsprechende Auslegung des Bundesbaugesetzes spricht insbesondere noch folgende Erwägung:

Die frühere Baupolizeiverordnung der beklagten Stadt hat einen enteignend wirkenden Tatbestand zu Lasten des Klägers nach dessen eigenem Sachvortrag vor dem Berufungsgericht nicht herbeigeführt. Voraussetzung für einen enteignenden Tatbestand infolge eines Bauverbots (einer Bausperre) ist, daß der Grundstückseigentümer durch dieses Verbot in fühlbarer Weise in der Nutzung seines Grundstücks beeinträchtigt worden ist. Das ist nur der Fall, wenn ein Bauvorhaben wirklich verhindert oder verzögert worden ist (vgl. BGHZ 58, 124, 125, 129; Hussla in NJW 1968, 631, 632). Diese Voraussetzung liegt für die Zeit vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes nicht vor. Nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts faßte der Kläger erst 1966, jedenfalls nach dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes, den Plan, die baulichen Anlagen für seine Schweinemästerei zu erweitern und im Zuge dieses Ausbaues ein neues großes Stallgebäude zu errichten. Dementsprechend hat der Kläger Entschädigungsansprüche für die Zeit vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes nicht geltend gemacht.

e) Die verfahrensrechtliche Regelung des Bundesbaugesetzes über die Entschädigung für Planungsnachteile gilt dabei sowohl für eine Entschädigung wegen eines Eingriffs in das Grundeigentum als auch wegen eines mit jenem verbundenen Eingriffs in ein sonstiges eigentumsgleiches Recht (vgl. Zinkahn-Bielenberg, BBauG, § 44 Randn. 49; Brügelmann/Pohl, BBauG, § 44 Bem. 3a), hier des Rechts am eingerichteten und ausgeübten land-

wirtschaftlichen Betrieb, wie den Entschädigungsregelungen des Bundesbaugesetzes (vgl. §§ 18, 44, 96 BBauG) zu entnehmen ist und das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat.

2. a) Die beklagte Stadt hat vor dem Landgericht und auch vor dem Berufungsgericht nicht geltend gemacht, daß der Kläger seine angeblichen Entschädigungsansprüche in dem vom Bundesbaugesetz vorgesehenen Verfahren (§§ 18, 44, 157 ff BBauG) geltend zu machen habe, daß also zunächst die höhere Verwaltungsbehörde und danach die Gerichte für Baulandsachen zur Entscheidung berufen seien. Das Landgericht hat ohne ausdrückliche Erörterung dieser Fragen die Klage aus sachlichen Gründen abgewiesen. Damit erhebt sich die Frage, ob das Berufungsgericht von Amts wegen seine sachliche Entscheidungszuständigkeit verneinen und die Notwendigkeit einer Anrufung der höheren Verwaltungsbehörde als Sachurteilsvoraussetzung aufgreifen durfte.

b) Die Kammern und Senate für Baulandsachen, die nach §§ 157, 160, 169 BBauG im gerichtlichen Verfahren in Baulandsachen zu entscheiden haben, sind keine besonderen Gerichte, sondern Spruchabteilungen der Zivilgerichte, denen nur eine besondere sachliche Zuständigkeit im Rahmen der ordentlichen Gerichtsbarkeit zukommt (vgl. die Senatsurteile in BGHZ 40, 148, 152 ff; BGHZ 41, 249, 252/3; für die nach dem Baulandbeschaffungsgesetz gebildeten Baulandkammern und -Senate, vgl. BVerfGE 4, 387 ff).

Zwar kann nach der gesetzlichen Regelung des Bundesbaugesetzes davon ausgegangen werden, daß diese be-

sonderen Spruchabteilungen für die ihnen übertragenen Baulandsachen ausschließlich zuständig sind. Bei einer ausschließlichen sachlichen Zuständigkeit gilt jedoch für den Berufungsrechtszug § 528 Satz 2 ZPO. Danach ist dem Berufungsgericht eine Prüfung von Amts wegen selbst einer ausschließlichen sachlichen Zuständigkeit für vermögensrechtliche Ansprüche verwehrt, wenn die beklagte Partei - wie hier - im ersten Rechtszug zur Hauptsache mündlich verhandelt hat. Die Unzulässigkeit der Klage kann daher im Berufungsrechtszug nicht allein mit der ausschließlichen sachlichen Zuständigkeit der Gerichte für Baulandsachen gerechtfertigt werden (vgl. BGHZ 8, 17, 21 = ZZP 82, 297 mit Anm. Baumgärtel/Welzel für Patentstreitsachen; BGHZ 36, 105, 108 und 37, 194, 196 für Kartellsachen).

c) Nach §§ 18 Abs. 2 Satz 2, 40 Abs. 6 Satz 1, 44 Abs. 3 Satz 3 BBauG entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde (oder die nach § 147 Abs. 2 BBauG durch Rechtsverordnung der Landesregierung für zuständig erklärte staatliche Behörde) über die Geldentschädigung, falls eine Einigung über diese zwischen den Beteiligten nicht zustande kommt. Die vorgängige Anrufung der höheren Verwaltungsbehörde durch einen Beteiligten stellt eine notwendige Sachurteilsvoraussetzung dar. Das Bundesbaugesetz regelt die Aufgabenverteilung zwischen der höheren Verwaltungsbehörde und den Gerichten für die Entscheidung über die Entschädigung abschließend und zwingend. Die Zuständigkeitsabgrenzung ist damit der Parteidisposition der Beteiligten entzogen. Die Beteiligten haben es nicht in der Hand, auf die Anrufung der höheren Verwaltungs-

behörde zu verzichten und unmittelbar das Zivilgericht (die Kammer für Baulandsachen) anzurufen (so auch Zinkahn/Bielenberg, BBauG, § 40 Rdn 82).

Die Bedeutung, die der verfassungsrechtlich zulässigen (vgl. BVerfGE 4, 387, 409) Vorschaltung eines Verwaltungsverfahrens für die Zulässigkeit des gerichtlichen Verfahrens zukommt, ist Wortlaut, Sinn und Zweck der Regelung des Bundesbaugesetzes zu entnehmen.

Das Bundesbaugesetz hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung als befristeten Rechtsbehelf gegen alle Verwaltungsakte nach dem Vierten und Fünften Teil dieses Gesetzes ausgestaltet (§§ 157, 166 BBauG). Dies gilt auch für die Verwaltungsentscheidung über eine Entschädigung. Das gerichtliche Verfahren setzt somit - auch bei dem Untätigkeitsantrag - stets ein behördliches Verhalten voraus, an das das gerichtliche Verfahren erst anknüpft. Das im Bundesbaugesetz vorgesehene Verwaltungsverfahren ist somit für die Beteiligten, die sich über die Entschädigung nicht einigen können, eine notwendige Voraussetzung für die Anrufung des Gerichts. Die Vorschaltung des Verwaltungsverfahrens hat nicht bloß den Sinn, den Beteiligten die Befugnis (Möglichkeit) einzuräumen, die Verwaltungsbehörde anzurufen. Nach Sinn und Zweck dieser Regelung soll die besondere Sachkunde der Verwaltungsbehörde nutzbar gemacht werden, wodurch den Gerichten im weitgehenden Maße eine Entlastung zuteil werden kann. Zugleich soll die Regelung mit der notwendigen, nicht bloß fakultativen Einschaltung der Verwaltungsbehörde eine gleichmäßige Behandlung aller Beteiligten gewährleisten. Diese Auffassung wird dadurch bestätigt, daß die Verwaltungsbehörde,

die im Verwaltungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz als sachneutrale Stelle zu entscheiden hat, im gerichtlichen Verfahren in Baulandsachen die verfahrensrechtliche Stellung einer Beteiligten hat, die zur allgemeinen Vertretung der öffentlichen Interessen berufen ist (vgl. das Senatsurteil in NJW 1975, 1658). Deshalb sollen nach Wortlaut, Sinn und Zweck der Regelung im Bundesbaugesetz nur solche Entschädigungsstreitigkeiten vor die Gerichte gelangen, die nicht schon im Verwaltungsverfahren abschließend geregelt worden sind.

Im Gegensatz zur Regelung des preußischen Enteignungsrechts hat das Bundesbaugesetz Ausnahmeregelungen nicht vorgesehen, nach denen unter bestimmten Voraussetzungen eine Anrufung der Verwaltungsbehörde vor der Beschreitung des Rechtswegs nicht erforderlich ist (zur Rechtslage nach dem preußischen Enteignungsrecht vgl. das Senatsurteil in BGHZ 32, 338, 343; zur Rechtslage nach dem Reichsleistungsgesetz vgl. das Senatsurteil in BGHZ 4, 10, 50 ff; zur Rechtslage nach dem Kleingartenpachtrecht vgl. BGHZ 32, 1, 5 ff).

d) Die Vorschrift des § 528 ZPO schneidet dem Berufungsgericht in vermögensrechtlichen Streitigkeiten zwar eine Prüfung von Amts wegen hinsichtlich der Zuständigkeit(und des Rechtsweges im Verhältnis zur Arbeitsgerichtsbarkeit) ab, wenn die beklagte Partei im ersten Rechtszug zur Hauptsache verhandelt hat, ohne sich auf die Unzuständigkeit des von der klagenden Partei angerufenen Gerichts zu berufen. Diese Vorschrift gilt aber nicht für sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen einer Klage, eines gerichtlichen Verfahrens oder eines Sachurteils.

Eine entsprechende Anwendung des § 528 ZPO ist nicht möglich.

Der Gedanke, der der Vorschrift des § 528 ZPO zugrunde liegt, reicht nicht so weit, daß er auch für das Verhältnis zwischen den Verwaltungsbehörden in Verwaltungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz und den Zivilgerichten Geltung beanspruchen könnte. Zwar soll eine von dem Gericht des ersten Rechtszugs getroffene Sachentscheidung nicht allein deshalb aufgehoben werden, weil dieses Gericht unzuständig war. Die Kompetenzabgrenzung zwischen Verwaltungsbehörde und Gericht ist aber nach der Regelung des Bundesbaugesetzes nicht mit dem Verhältnis zwischen zuständigen und unzuständigen Gerichten zu vergleichen. Diese Abgrenzung soll - wie schon dargelegt - gewährleisten, daß die Verwaltungsbehörde ihre besondere Sachkunde bei der Regelung der Streitigkeiten zwischen den Beteiligten im Interesse einer gleichmäßigen Behandlung aller Beteiligten einbringt. Die Verwaltungsbehörde ist nicht nur zur - potentiell verbindlichen - Vorentscheidung berufen. Ihr ist vielmehr im anschließenden gerichtlichen Verfahren die rechtliche Stellung einer Beteiligten mit allen Rechten und Pflichten verliehen, und zwar um allgemein die öffentlichen Interessen zur Geltung bringen zu können. Eine Anwendung des § 528 ZPO wäre geeignet, ihr die Ausübung ihrer gesetzlichen Befugnisse und die Erfüllung ihrer Pflichten unmöglich zu machen oder zu erschweren.

3. Das Berufungsgericht hat zu dem Verweisungsantrag des Klägers ausgeführt:

Dieser Antrag sei in mündlicher Verhandlung zu stellen. Eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung komme nicht in Betracht. Denn für eine Verweisung des Rechtsstreits an die Baulandkammer des Landgerichts sei kein Raum, weil das Verwaltungsverfahren als Voraussetzung für den Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes fehle.

Das Berufungsurteil hält auch insoweit einer rechtlichen Nachprüfung stand.

Die vom Kläger erhobene Klage ist wegen Fehlens des im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Verfahrens vor der höheren Verwaltungsbehörde unzulässig, und diese Unzulässigkeit kann auch durch eine Abgabe oder eine Verweisung des Rechtsstreits an die zuständige Kammer für Baulandsachen nicht geheilt werden.

Zwar ist davon auszugehen, daß das Verfahren vor der höheren Verwaltungsbehörde noch nach der Beschreitung des Rechtswegs nachgeholt werden kann, ohne daß die Rechtsfrage abschließender Entscheidung bedarf. Danach genügt es, wenn diese Sachurteilsvoraussetzung im Laufe des Rechtsstreits, spätestens zum entscheidungserheblichen Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung, eingetreten ist. Die Klage ist und bleibt jedoch unzulässig, solange diese Sachurteilsvoraussetzung fehlt.

Das Berufungsgericht war nicht gehalten, das gerichtliche Verfahren von Amts wegen auszusetzen, damit der - anwaltlich vertretene - Kläger die höhere Verwaltungsbehörde anrufen konnte. Dieser hat zu keinem Zeitpunkt geltend gemacht, er wolle das Verfahren vor der

höheren Verwaltungsbehörde in Gang bringen.

Für das Berufungsgericht bestand aus diesem Grunde auch keine Veranlassung, das Urteil des Landgerichts aufzuheben und die Sache an das Landgericht zurückzuverweisen. Zwar hat das Landgericht nicht berücksichtigt, daß das Verfahren vor der höheren Verwaltungsbehörde als Sachurteilsvoraussetzung erforderlich war. Das Berufungsgericht war jedoch nicht verpflichtet, dem Kläger durch eine Zurückverweisung Gelegenheit zu geben, nachträglich die Voraussetzungen für eine sachliche Prüfung seines Begehrens zu schaffen.

Von Amts wegen zu berücksichtigende Verfahrensfehler des Berufungsgerichts sind insoweit nicht zu erkennen.

Die Revision des Klägers ist daher unbegründet.

Kreft Dr. Tidow Dr. Peetz
Lohmann Kröner