Deutscher Bundestag
2. Wahlperiode
1953

Drucksache 3028

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
7 — 84106 — 2480/56 VI

Bonn, den 13. Dezember 1956

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Bundesbaugesetzes

nebst Begründung mit der Bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen (Anlage 1).

Federführend ist der Bundesminister für Wohnungsbau.

Der Bundesrat hat zu der Gesetzesvorlage in seiner 164. Sitzung am 19. Oktober 1956 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes Stellung genommen (Anlage 2).

Die Stellungnahme der Bundesregierung zu dem Beschluß des Bundesrates ist in Anlage 3 dargelegt.

Der Stellvertreter des Bundeskanzlers
Dr. h. c. Blücher

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, Bonn
Alleinvertrieb: Dr. Hans Heger, Bad Godesberg,
Rheinallee 20, Telefon 3551

Entwurf eines Bundesbaugesetzes

INHALTSVERZEICHNIS

ERSTER TEIL

Bauleitplanung

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 1 Zweck und Arten der Bauleitplanung
§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne
§ 3 Gemeinsame vorbereitende Bauleitpläne

Zweiter Abschnitt

Vorbereitende Bauleitpläne

I. Flächennutzungsplan

§ 4 Zweck des Flächennutzungsplanes
§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplanes
§ 6 Aufstellung und Genehmigung des Flächennutzungsplanes

II. Gesamtaufbauplan

§ 7 Zweck des Gesamtaufbauplanes
§ 8 Inhalt des Gesamtaufbauplanes
§ 9 Aufstellung und Genehmigung des Gesamtaufbauplanes

Dritter Abschnitt

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§ 10 Zweck des Bebauungsplanes
§ 11 Inhalt des Bebauungsplanes
§ 12 Teilbebauungspläne
§ 13 Auslegung des Bebauungsplanes
§ 14 Beschluß über den Bebauungsplan
§ 15 Genehmigung des Bebauungsplanes
§ 16 Inkrafttreten des Bebauungsplanes
§ 17 Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

ZWEITER TEIL

Sicherung der Bauleitplanung

Erster Abschnitt

Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

§ 18 Sicherung der Aufstellung eines Bebauungsplanes
§ 19 Sicherung der Änderung eines Bebauungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes für im Zusammenhang bebaute Ortsteile

§ 20 Zurückstellung von Baugesuchen
§ 21 Beschluß über die Veränderungssperre
§ 22 Geltungsdauer der Veränderungssperre
§ 23 Wiederholung der Veränderungssperre

Zweiter Abschnitt

Bodenverkehr

§ 24 Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr
§ 25 Versagungsgründe
§ 26 Inhalt der Genehmigung
§ 27 Verhältnisse zu anderen Vorschriften über den Bodenverkehr
§ 28 Sicherung der Vorschriften über den Bodenverkehr
§ 29 Vorkaufsrecht der Gemeinde

DRITTER TEIL

Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung

§ 30 Bauen nach dem Bebauungsplan
§ 31 Ausnahmen und Befreiungen
§ 32 Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs-, Grün- oder Freiflächen
§ 33 Erwerbspflicht
§ 34 Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
§ 35 Geldentschädigung bei Festsetzungen von Schutzflächen und bei Bindungen für Bepflanzungen
§ 36 Entschädigungspflicht bei Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes
§ 37 Durchführung des Bebauungsplanes gegenüber vorhandenen baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen
§ 38 Zulassung von Vorhaben während der Planaufstellung
§ 39 Zulassung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
§ 40 Zulassung von Vorhaben im sonstigen Gesamtbaubereich
§ 41 Bauliche Anlagen im Außenbereich
§ 42 Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder
§ 43 Beteiligung der Gemeinde
§ 44 Schutz der Muttererde

VIERTER TEIL

Bodenordnung

Erster Abschnitt

Umlegung

I. Zweck und Voraussetzungen

§ 45

II. Allgemeine Vorschriften

§ 46 Zuständigkeit
§ 47 Einleitung
§ 48 Beteiligte
§ 49 Rechtsnachfolge
§ 50 Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses
§ 51 Veränderungssperre
§ 52 Umlegungsgebiet
§ 53 Bestandsverzeichnis
§ 54 Benachrichtigung des Grundbuchamtes und des Vollstreckungsgerichts

III. Vereinigung und Neueinteilung

§ 55 Umlegungsmasse, Ausscheidung der örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen
§ 56 Verteilungsmasse
§ 57 Abfindung für bauliche Anlagen und Anpflanzungen
§ 58 Aufhebung und Änderung von Rechten
§ 59 Surrogation
§ 60 Gemeinschaftliches Eigentum, besondere rechtliche Verhältnisse
§ 61 Geldleistungen
§ 62 Hinterlegung und Verteilungsverfahren

IV. Umlegungsplan

§ 63 Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplanes
§ 64 Auslegung der Lagepläne, Einsicht in das Umlegungsverzeichnis
§ 65 Vereinfachtes Umlegungsverfahren
§ 66 Zustellung des Umlegungsplanes, Beschwerde
§ 67 Genehmigung des Umlegungsplanes
§ 68 Inkrafttreten des Umlegungsplanes
§ 69 Örtlich beschränktes Inkrafttreten des Umlegungsplanes
§ 70 Berichtigung der öffentlichen Bücher
§ 71 Einsichtnahme in den Umlegungsplan
§ 72 Vorausverfügung

V. Vorzeitige Besitzeinweisung in die örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen

§ 73

VI. Kosten der Umlegung

§ 74 Verfahrens- und Sachkosten
§ 75 Gebühren-, Steuer- und Abgabenbefreiung

Zweiter Abschnitt

Grenzregelung

§ 76 Zweck und Voraussetzung
§ 77 Festsetzung der neuen Grenzen

§ 78 Ausführungsanordnung
§ 79 Berichtigung der öffentlichen Bücher, Kosten

Dritter Abschnitt

Zusammenlegung

I. Zweck und Voraussetzungen

§ 80

II. Allgemeine Vorschriften

§ 81 Einleitung
§ 82 Anhörungstermin
§ 83 Zusammenlegungsbeschluß
§ 84 Übernahmeverlangen
§ 85 Beteiligte, Rechtsnachfolge, Veränderungssperre, Bestandsverzeichnis, Benachrichtigungen des Grundbuchamtes

III. Zusammenlegungsverband

§ 86 Errichtung des Zusammenlegungsverbandes
§ 87 Rechtsstellung des Zusammenlegungsverbandes

IV. Vereinigung, Bildung des Verbandsgrundstückes

§ 88 Zusammenlegungsmasse, Ausscheidung der örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen
§ 89 Aufhebung und Änderung von Rechten, Verbandsgrundstück
§ 90 Anteilschaft

V. Zusammenlegungsplan

§ 91 Aufstellung und Inhalt des Zusammenlegungsplanes
§ 92 Hinterlegung und Verteilungsverfahren, Auslegung der Lagepläne und Einsicht in das Zusammenlegungsverzeichnis, Erörterung der Beschwerden
§ 93 Zustellung des Zusammenlegungsplanes
§ 94 Ausführungsanordnung
§ 95 Berichtigung der öffentlichen Bücher und Einsichtnahme in den Zusammenlegungsplan

VI. Verwertung

§ 96

VII. Kosten der Zusammenlegung

§ 97 Kosten, Gebühren- und Abgabenbefreiung

FÜNFTER TEIL

Enteignung

Erster Abschnitt

Zulässigkeit der Enteignung

§ 98 Gegenstand der Enteignung
§ 99 Enteignungszweck

§ 100 Enteignung zur Durchführung des Bebauungsplanes
§ 101 Enteignung zur Vorbereitung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung
§ 102 Enteignung von Ersatzland
§ 103 Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung
§ 104 Abwendung der Enteignung

Zweiter Abschnitt

Entschädigung

§ 105 Entschädigungsgrundsätze
§ 106 Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter
§ 107 Entschädigung für den Rechtsverlust
§ 108 Entschädigung für andere Vermögensnachteile
§ 109 Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten
§ 110 Schuldübergang
§ 111 Entschädigung in Geld
§ 112 Entschädigung in Land
§ 113 Entschädigung durch Rechte
§ 114 Ersatzleistung bei nicht durchgeführter Enteignung

Dritter Abschnitt

Rückenteignung

§ 115 Voraussetzungen der Rückenteignung
§ 116 Rückenteignung und Verfahren
§ 117 Rückenteignungsentschädigung

Vierter Abschnitt

Enteignungsverfahren

§ 118 Enteignungsbehörde
§ 119 Enteignungsantrag
§ 120 Zurückweisung des Enteignungsantrages
§ 121 Zustimmung der obersten Landesbehörde
§ 122 Einleitung des Enteignungsverfahrens
§ 123 Beteiligte
§ 124 Vorbereitung der mündlichen Verhandlung
§ 125 Anberaumung eines Termins zur mündlichen Verhandlung
§ 126 Einigung
§ 127 Entscheidung der Enteignungsbehörde
§ 128 Enteignungsbeschluß
§ 129 Verlängerung der Verwendungsfrist
§ 130 Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte
§ 131 Vorzeitige Besitzeinweisung
§ 132 Ausführung des Enteignungsbeschlusses
§ 133 Hinterlegung
§ 134 Verteilungsverfahren
§ 135 Aufhebung des Enteignungsbeschlusses

§ 136 Kosten
§ 137 Vollstreckbarer Titel

SECHSTER TEIL

Erschließung

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 138 Inhalt der Erschließung
§ 139 Erschließungslast

Zweiter Abschnitt

Durchführung der Erschließung

§ 140 Bindung an den Bebauungsplan
§ 141 Erschließungszeitpunkt
§ 142 Bereitstellung der Flächen für öffentliche örtliche Erschließungsanlagen
§ 143 Grundsätze des Erschließungsbaues
§ 144 Plan für unterirdische Anlagen
§ 145 Wasserversorgung
§ 146 Abwasserbeseitigung
§ 147 Beseitigung fester Abfallstoffe

Dritter Abschnitt

Art und Maß der Nutzung der örtlichen Verkehrs- und Grünanlagen

§ 148 Widmung und Entwidmung
§ 149 Pflichten des Grundstückseigentümers

Vierter Abschnitt

Erschließungsbeitrag

§ 150 Erhebung des Erschließungsbeitrages
§ 151 Ermittlung von Einheitssätzen
§ 152 Erschließungszonen
§ 153 Umfang des Erschließungsaufwandes
§ 154 Ermittlung des Erschließungsaufwandes
§ 155 Ermittlung der zulässigen Geschoßflächen
§ 156 Andere Bemessungsgrundlagen
§ 157 Gegenstand der Beitragspflicht
§ 158 Entstehung der Beitragspflicht
§ 159 Berechnung des Erschließungsbeitrages
§ 160 Beitragspflichtiger
§ 161 Außergewöhnlicher Erschließungsaufwand
§ 162 Fälligkeit des Beitrages
§ 163 Zahlung des Beitrages
§ 164 Satzungen

SIEBENTER TEIL

Grundstücksschätzung

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 165 Pflichtschätzung
§ 166 Schätzung auf Verlangen
§ 167 Wirkung der Schätzung

Zweiter Abschnitt

Schätzvorschriften

§ 168 Schätzung

Dritter Abschnitt

Organisation und Verfahren

§ 169 Sitz der Schätzstelle
§ 170 Zusammensetzung der Schätzstelle
§ 171 Sachkunde
§ 172 Verpflichtung der Schätzer
§ 173 Tätigkeit der Schätzstelle
§ 174 Mehrheitsentscheidung
§ 175 Vereinfachtes Verfahren
§ 176 Schätzung von Grundstücken öffentlich-rechtlicher Körperschaften
§ 177 Hinderungsgründe für die Bestellung als Schätzer
§ 178 Abberufung von Schätzern
§ 179 Ausschluß eines Schätzers
§ 180 Ablehnung eines Schätzers
§ 181 Schätzung durch eine andere Schätzstelle
§ 182 Abweichende Regelung der Länder

ACHTER TEIL

Bauliches Nachbarrecht

§ 183 Errichtung von Nachbarwänden
§ 184 Anbau an Nachbarwänden
§ 185 Erhöhung der Nachbarwand
§ 186 Gründungstiefe
§ 187 Grenzwand
§ 188 Einseitige Grenzwand
§ 189 Hammerschlags- und Leiterrecht
§ 190 Duldung von Leitungen

NEUNTER TEIL

Allgemeine Vorschriften

§ 191 Grundstücke, Rechte an Grundstücken
§ 192 Inhalt und Schranken des Eigentums

ZEHNTER TEIL

Verwaltungsverfahren

Erster Abschnitt

Zuständigkeit

§ 193 Sachliche Zuständigkeit
§ 194 Örtliche Zuständigkeit
§ 195 Koordinierung von Planungen

Zweiter Abschnitt

Allgemeine Verfahrensvorschriften

§ 196 Ladungen, Mitteilungen, Zustellungen
§ 197 Von Amts wegen bestellter Vertreter
§ 198 Rechtsgeschäftlicher Vertreter
§ 199 Vollmacht
§ 200 Ausschluß von der Mitwirkung
§ 201 Fristen
§ 202 Erforschung des Sachverhaltes
§ 203 Vorarbeiten auf Grundstücken
§ 204 Rechts- und Amtshilfe
§ 205 Ordnung der Verhandlung
§ 206 Verhandlungsniederschrift
§ 207 Beweiskraft der Verhandlungsniederschrift
§ 208 Versäumnis
§ 209 Wiedereinsetzung
§ 210 Belehrung über Rechtsbehelfe
§ 211 Berichtigungen

Dritter Abschnitt

Vollzug

§ 212

Vierter Abschnitt

Ordnungswidrigkeiten

§ 213

Fünfter Abschnitt

Beschwerdeverfahren

§ 214

ELFTER TEIL

Gerichtliche Verfahren

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 215

Zweiter Abschnitt

Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen

§ 216 Antrag auf gerichtliche Entscheidung
§ 217 Wiedereinsetzung in den vorigen Stand
§ 218 Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte
§ 219 Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen
§ 220 Allgemeine Verfahrensvorschriften
§ 221 Teilnahme am Verfahren
§ 222 Anfechtung von Ermessensentscheidungen
§ 223 Anfechtung einer vorzeitigen Besitzeinweisung
§ 224 Urteil
§ 225 Versäumung eines Termins zur mündlichen Verhandlung
§ 226 Kosten des Verfahrens
§ 227 Revision
§ 228 Einigung
§ 229 Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen in sonstigen Fällen

ZWÖLFTER TEIL

Übergangs- und Schlußvorschriften

§ 230 Überleitung bestehender Pläne
§ 231 Abwicklung eingeleiteter Verfahren
§ 232 Fortgeltung von Bausperren
§ 233 Übergangsvorschriften für den Bodenverkehr
§ 234 Übergangsvorschriften für das Vorkaufsrecht der Gemeinden
§ 235 Übergangsvorschriften für die Rückenteignung
§ 236 Überleitung des Erschließungsbeitragsrechts
§ 237 Fortgeltung von Rechtsverordnungen
§ 238 Änderungen des Bundesfernstraßengesetzes
§ 239 Aufhebung bestehender Vorschriften
§ 240 Geltung in Berlin
§ 241 Inkrafttreten

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

ERSTER TEIL

Bauleitplanung

ERSTER ABSCHNITT
Allgemeine Vorschriften

§ 1
Zweck und Arten der Bauleitplanung

(1) Um die städtebauliche Entwicklung in Stadt und Land zu ordnen, ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe dieses Gesetzes durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten. Die Ergebnisse der Raumordnung sollen dabei berücksichtigt werden.

(2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan und der Gesamtaufbauplan (vorbereitende Bauleitpläne) sowie der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

(3) Die Bauleitpläne haben sich unter gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach den sozialen und kulturellen Erfordernissen der Bevölkerung, insbesondere ihrer Sicherheit und Gesundheit, zu richten, die Bedürfnisse der Wirtschaft und des Verkehrs zu beachten sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu dienen; der Inhalt der Bauleitpläne soll wirtschaftlich und zweckmäßig sein.

§ 2
Aufstellung der Bauleitpläne

(1) Bauleitpläne sind, sobald und soweit es erforderlich ist, von der Gemeinde als Selbstverwaltungsangelegenheit aufzustellen.

(2) Ist eine kreisangehörige Gemeinde nicht in der Lage, Bauleitpläne selbst auszuarbeiten, so sind diese durch den Landkreis für die Gemeinde auszuarbeiten, sofern die Gemeinde die Bauleitpläne nicht anderweitig ausarbeiten läßt.

(3) Von der Aufstellung vorbereitender Bauleitpläne kann abgesehen werden, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

(4) Erfüllt eine Gemeinde ihre Aufgabe nach Absatz 1 nicht, so kann die Aufstellung von Bauleitplänen nach Maßgabe der landesrechtlichen Vorschriften über die Kommunalaufsicht von der höheren Verwaltungsbehörde unter Fristsetzung angeordnet und nach fruchtlosem Ablauf der Frist vorgenommen werden.

(5) Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sollen die Behörden und sonstigen Dienststellen beteiligt werden, deren Belange berührt werden.

(6) Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sollen aufeinander abgestimmt werden.

(7) Die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung und Aufhebung.

(8) Jedermann kann die Bauleitpläne einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

(9) Auf Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch.

(10) Der Bundesminister für Wohnungsbau wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. den Inhalt der Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen über
   a) die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen und ihre Berechnung,
   b) die Art der baulichen Nutzung,
   c) das zulässige Maß der baulichen Nutzung und seine Berechnung,
   d) die Bauweise sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
   e) die Mindestgröße der Baugrundstücke und ihre Berechnung;
2. die in den Baugebieten zulässigen baulichen Anlagen,
3. die Zulässigkeit und den Inhalt von Festsetzungen nach Nummer 1 im Einzelfall,
4. die Ausarbeitung der Bauleitpläne einschließlich der dazugehörigen Unterlagen sowie über die Darstellung des Planinhalts, insbesondere über die dabei zu verwendenden Planzeichen und ihre Bedeutung.

§ 3
Gemeinsame vorbereitende Bauleitpläne

Für benachbarte Gemeinden sollen gemeinsame vorbereitende Bauleitpläne aufgestellt werden, wenn ihre städtebauliche Ent-

wicklung wesentlich durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse bestimmt wird oder gemeinsame Bauleitpläne einen gerechten Ausgleich der beiderseitigen Belange ermöglichen. Gemeinsame vorbereitende Bauleitpläne sollen insbesondere aufgestellt werden, wenn Erschließungsanlagen einer Gemeinde auf das Gebiet einer benachbarten Gemeinde übergreifen. § 2 Abs. 4 gilt entsprechend.

ZWEITER ABSCHNITT

Vorbereitende Bauleitpläne

I. Flächennutzungsplan

§ 4

Zweck des Flächennutzungsplanes

In dem Flächennutzungsplan ist das Gemeindegebiet nach den Arten der Bodennutzung zu gliedern.

§ 5

Inhalt des Flächennutzungsplanes

(1) In dem Flächennutzungsplan ist das Gebiet der Gemeinde, das nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde durch weitere Bauleitpläne weiterentwickelt werden soll (Gesamtbaubereich), von dem übrigen Gebiet der Gemeinde (Außenbereich) zu trennen.

(2) Soweit es erforderlich ist, sind insbesondere darzustellen

1. im Gesamtbaubereich die Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen); Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen;
2. im Außenbereich
   a) die Flächen für die Landwirtschaft und Erwerbsgärtnereien,
   b) die forstwirtschaftlichen Flächen,
   c) die Wasserflächen und die für die Wasserwirtschaft benötigten Flächen;
3. im Gesamtbaubereich und im Außenbereich
   a) die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge,
   b) die Versorgungsflächen
      aa) die Flächen für Versorgungsanlagen und für Hauptversorgungsleitungen,
      bb) die Flächen zur Verwertung und Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Hauptwasserkanäle,
   c) die Freiflächen
      aa) Dauerkleingärten, Friedhöfe, Bade-, Sport-, Spiel- und Zeltplätze,
      bb) andere Flächen mit besonderer Zweckbestimmung, insbesondere Kiesgruben, Steinbrüche, Schutthalden und ähnliche Aufschüttungsflächen,
      cc) Flächen, die für das Ortsbild in seiner Beziehung zur Landschaft wichtig sind oder der Erholung der gesamten Bevölkerung dienen,
   d) die Schutzflächen für die Wasserschutzgebiete,
   e) Flächen, die für die Gewinnung von Bodenschätzen benötigt werden oder bergbaulichen Einwirkungen unterliegen.

(3) Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sind nachrichtlich zu übernehmen. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, so sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

(4) Soweit dies für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde erforderlich ist, können Flächen, die Anordnungen zum Schutze von Landschaftsteilen nach § 19 des Reichsnaturschutzgesetzes vom 26. Juni 1935 (Reichsgesetzbl. I S. 828) und den zur Ergänzung und Änderung des Reichsnaturschutzgesetzes erlassenen landesrechtlichen Vorschriften unterliegen, in den Gesamtbaubereich einbezogen werden. Mit der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde treten in seinem Geltungsbereich die vorbezeichneten Anordnungen insoweit außer Kraft.

(5) Dem Flächennutzungsplan ist ein Erläuterungsbericht beizufügen.

§ 6

Aufstellung und Genehmigung des Flächennutzungsplanes

(1) Der Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen.

(2) Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Sie kann Teile des Flächennutzungsplanes vorweg genehmigen.

(3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Flächennutzungsplan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder diesem Gesetz, den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden, durch die nach Absatz 3 bestehende Versagungsgründe ausgeräumt werden.

II. Gesamtaufbauplan

§ 7

Zweck des Gesamtaufbauplanes

Aus dem Flächennutzungsplan sind für die Gemeinde als städtebaulichen Gesamtorganismus die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung und Gestaltung zu entwickeln und in einem Gesamtaufbauplan darzustellen.

§ 8

Inhalt des Gesamtaufbauplanes

(1) In dem Gesamtaufbauplan sind, soweit es erforderlich ist, zusätzlich insbesondere darzustellen

1. die Gliederung der Bauflächen des Gesamtbaubereichs in Baugebiete nach der besonderen Art und nach dem allgemeinen Maß ihrer baulichen Nutzung,
2. die Grundzüge der aus den Bauflächen des Gesamtbaubereichs auszuscheidenden, der Erschließung dienenden
   a) örtlichen Verkehrsflächen mit dem Anschluß an die Flächen für den überörtlichen Verkehr,
   b) Grünflächen mit ihrem Anschluß an den Außenbereich und an die Freiflächen,
3. die Grundzüge des Versorgungsnetzes mit dem Anschluß an die Hauptversorgungsleitungen sowie Abwasseranlagen mit dem Anschluß an die Hauptabwasserkanäle,
4. die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen.

(2) Gebiete, die aus Gründen der Gesundheit oder Sicherheit besondere Maßnahmen zu ihrer städtebaulichen Neugestaltung erfordern (Sanierungsgebiete), sollen kenntlich gemacht werden.

(3) Dem Gesamtaufbauplan ist ein Erläuterungsbericht beizufügen.

§ 9

Aufstellung und Genehmigung des Gesamtaufbauplanes

(1) Der Gesamtaufbauplan ist für den Gesamtbaubereich aufzustellen. Von der Aufstellung eines Gesamtaufbauplanes kann abgesehen werden, wenn die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu übersehen ist und sich der Inhalt des Gesamtaufbauplanes in dem Flächennutzungsplan zeichnerisch darstellen läßt. In diesem Falle muß der Flächennutzungsplan auch den Erfordernissen des Gesamtaufbauplanes entsprechen.

(2) Die Vorschriften über die Genehmigung des Flächennutzungsplanes gelten für den Gesamtaufbauplan entsprechend.

DRITTER ABSCHNITT

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§ 10

Zweck des Bebauungsplanes

(1) Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug dieses Gesetzes erforderliche Maßnahmen.

(2) Bebauungspläne sind aus den vorbereitenden Bauleitplänen zu entwickeln; § 2 Abs. 3 bleibt unberührt. Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann ein Bebauungs-

plan aufgestellt werden, bevor die vorbereitenden Bauleitpläne vorliegen oder geändert sind.

§ 11

Inhalt des Bebauungsplanes

(1) Der Bebauungsplan setzt, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe und Schrift oder Text fest

1. das Bauland,
2. für das Bauland
   a) die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
   b) die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung im einzelnen,
   c) die Art der sonstigen Nutzung im einzelnen,
   d) die Bauweise sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
   e) die Mindestgröße der Baugrundstücke,
   f) die Führung der Grundstücksgrenzen,
   g) die Höhenlage der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen,
   h) die Baugrundstücke für öffentliche Zwecke (Baugrundstücke für den Gemeinbedarf),
   i) Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Standplatzbestimmung durch besondere städtebauliche Gründe bedingt ist,
3. die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung,
4. die Verkehrsflächen
   a) die örtlichen Verkehrsflächen
      aa) die Ortsstraßen und Plätze einschließlich der Parkplätze, die Häfen und Wasserstraßen einschließlich der Liegeplätze, die dazugehörigen baulichen Anlagen und Einrichtungen,
      bb) die Arkaden, Terrassen und Durchgangswege, soweit sie nicht unter Nummer 9 fallen,
      cc) die Ufer-, Wander-, Fuß- und Radwege, soweit sie nicht unter Nummer 9 fallen,
   b) die überörtlichen Verkehrsflächen,
   c) die sonstigen Hauptverkehrsflächen, insbesondere örtliche Schnellverkehrsflächen,
   d) die privaten Verkehrsflächen,
   e) den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
   f) die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen,
5. die Versorgungsflächen
   a) die Flächen für die Versorgungsanlagen,
   b) die Flächen für Anlagen zur Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen,
6. für die Versorgungsflächen
   a) Art und Ausmaß der Versorgungsanlagen unter Darstellung der Führung und Gestaltung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen,
   b) Art und Ausmaß der Abwasseranlagen mit Angabe der Höhenlage,
   c) den Anschluß der Baugrundstücke an das Versorgungs- und Abwassernetz,
7. die Grünflächen im Sinne des § 8 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. b,
8. die Freiflächen
   a) Dauerkleingärten, Friedhöfe, Bade-, Sport-, Spiel- und Zeltplätze,
   b) andere Flächen mit besonderer Zweckbestimmung, insbesondere Kiesgruben, Steinbrüche, Schutthalden und ähnliche Aufschüttungsflächen,
   c) Flächen, die für das Ortsbild in seiner Beziehung zur Landschaft wichtig sind oder der Erholung der gesamten Bevölkerung dienen,
9. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, zugunsten eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen,
10. die Flächen für Gemeinschaftsanlagen, soweit sie für Wohngebiete oder Betriebsstätten innerhalb eines engeren räumlichen Bereichs aus Gründen der Sicherheit oder Gesundheit erforderlich sind,
11. die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung bei einzelnen Anlagen, welche die Sicherheit

oder die Gesundheit der Nachbarschaft gefährden oder erheblich beeinträchtigen,

12. die Wasserschutzgebiete, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind,
13. die Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten oder Bergschäden erforderlich sind,
14. die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sowie zum Schutze der Muttererde.

(2) Die Länder können bestimmen, daß auch Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern in den Bebauungsplan aufzunehmen sind.

(3) Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sind in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Ist nach § 2 Abs. 3 die Aufstellung vorbereitender Bauleitpläne nicht erforderlich oder wird nach § 10 Abs. 2 Satz 2 der Bebauungsplan aufgestellt, bevor die vorbereitenden Bauleitpläne vorliegen, so gilt § 5 Abs. 4 sinngemäß.

(4) Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest und stellt den Anschluß an die anschließenden Bebauungspläne und den Übergang an den Außenbereich her.

(5) In den Bebauungsplan ist anzugeben, welche Verfahren zur Bodenordnung vorgesehen sind.

(6) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sollen insbesondere die überschlägig ermittelten Kosten angegeben werden, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, sowie die Maßnahmen dargelegt werden, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll.

§ 12
Teilbebauungspläne

Festsetzungen nach § 11 können für das gesamte Gemeindegebiet oder Teile davon getroffen werden. Sie können zunächst auf Festsetzungen nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a und b oder nach § 11 Abs. 1 Nr. 4 beschränkt werden, wenn dies für die auf Grund dieses Gesetzes zu treffenden Maßnahmen ausreicht.

§ 13
Auslegung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde hat den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen nur während dieser Frist vorgebracht werden können.

§ 14
Beschluß über den Bebauungsplan

Die Gemeinde prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Sie beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

§ 15
Genehmigung des Bebauungsplanes

(1) Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Dem Bebauungsplan sind die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.

(2) § 6 Abs. 3 und 4 gelten entsprechend.

(3) Die höhere Verwaltungsbehörde kann räumliche und sachliche Teile des Bebauungsplanes vorweg genehmigen.

§ 16
Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

§ 17
Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

Änderungen des Bebauungsplanes werden ohne Auslegung und Genehmigung rechtsverbindlich, wenn

1. die Änderungen weder für die Grundzüge der Planung noch für die Nutzung der

von ihr nicht betroffenen benachbarten Grundstücke von Bedeutung sind und

2. die nach § 2 Abs. 5 beteiligten Behörden und sonstigen Dienststellen sowie die Eigentümer der betroffenen Grundstücke zustimmen.

ZWEITER TEIL

Sicherung der Bauleitplanung

ERSTER ABSCHNITT

Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

§ 18

Sicherung der Aufstellung eines Bebauungsplanes

(1) Hat die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, so kann sie zur Sicherung der Aufstellung des Bebauungsplanes für den künftigen Planbereich beschließen, daß erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche, wertsteigernde Veränderungen der Grundstücke sowie wertsteigernde, nichtgenehmigungsbedürftige Änderungen baulicher Anlagen nicht vorgenommen werden dürfen (Veränderungssperre). Die Errichtung und wertsteigernde, genehmigungsbedürftige Änderungen baulicher Anlagen, Unterhaltungsarbeiten sowie die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(2) Die Baugenehmigungsbehörde muß von der Veränderungssperre eine Ausnahme zulassen, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 19

Sicherung der Änderung eines Bebauungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes für im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Die Gemeinde kann eine Veränderungssperre auch beschließen, wenn sie die Aufstellung eines Bebauungsplanes für im Zusammenhang bebaute Ortsteile oder die Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes beschlossen hat. In diesem Falle hat die Veränderungssperre den weiteren Inhalt, daß auch bauliche Anlagen nicht errichtet oder geändert werden dürfen. Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten sowie die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, werden von der Veränderungssperre nicht berührt. § 18 Abs. 2 gilt entsprechend.

§ 20

Zurückstellung von Baugesuchen

Sind die Voraussetzungen für eine Veränderungssperre nach § 19 gegeben, so hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde an Stelle dieser Veränderungssperre die Entscheidung über die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu besorgen ist, daß die Durchführung der Planung durch die baulichen Anlagen unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

§ 21

Beschluß über die Veränderungssperre

(1) Die Veränderungssperre wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen. § 15 Abs. 1 Satz 1, Absatz 2 und § 16 gelten entsprechend.

(2) § 2 Abs. 4 gilt sinngemäß.

§ 22

Geltungsdauer der Veränderungssperre

(1) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde die Frist bis zu weiteren zwei Jahren verlängern.

(2) Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde mit Zustimmung der obersten Landesbehörde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.

(3) Die Veränderungssperre ist vor Fristablauf außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlaß weggefallen sind.

§ 23

Wiederholung der Veränderungssperre

(1) Die Gemeinde kann eine außer Kraft getretene Veränderungssperre erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlaß fortbestehen.

(2) Den von der erneut beschlossenen Veränderungssperre Betroffenen ist Entschädigung zu leisten. Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Die §§ 105, 107, 108, 111 Abs. 1 gelten sinngemäß. Kommt eine Einigung über die Höhe der Geldentschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

ZWEITER ABSCHNITT

Bodenverkehr

§ 24

Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr

(1) Zu ihrer Wirksamkeit bedürfen der Genehmigung durch die kreisfreien Städte oder Landkreise (Genehmigungsbehörde)

1. im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die Teilung eines Baugrundstücks,
2. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die ein Bebauungsplan nicht vorhanden ist, die Teilung eines Grundstücks,
3. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
   a) die Auflassung eines Grundstücks, wenn sie nach dem Inhalt des zugrunde liegenden Verpflichtungsgeschäfts zum Zwecke der Bebauung oder kleingärtnerischen Nutzung vorgenommen wird,
   b) jede Vereinbarung, die nach ihrem Inhalt zu dem Zwecke vorgenommen wird, erstmalig einem anderen ein Recht zur Bebauung oder kleingärtnerischen Nutzung eines Grundstücks einzuräumen,
   c) die Teilung eines Grundstücks, wenn das Grundstück bebaut ist oder seine Bebauung genehmigt ist oder wenn die Teilung zum Zwecke der Bebauung oder der kleingärtnerischen Nutzung vorgenommen wird.

(2) Teilung im Sinne des Absatzes 1 ist die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene oder sonstwie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, daß ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben und als selbständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll.

(3) Soweit das einer Auflassung oder der Einräumung eines Rechtes zur Bebauung oder zur kleingärtnerischen Nutzung eines Grundstücks zugrunde liegende Verpflichtungsgeschäft genehmigt ist, gilt damit auch das Erfüllungsgeschäft als genehmigt. Die Teilung bedarf keiner Genehmigung, wenn sie zum Vollzug der Auflassung eines Grundstücksteiles oder eines anderen genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäfts über einen Grundstücksteil notwendig und hierfür eine Genehmigung bereits erteilt ist.

(4) Rechtsvorgänge nach Absatz 1 bedürfen der Genehmigung nicht, wenn sie in einem Verfahren zur Enteignung oder Bodenordnung nach diesem Gesetz oder anderen bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften oder für ein Unternehmen, für das die Enteignung für zulässig erklärt wurde, vorgenommen werden.

(5) Die Genehmigung nach Absatz 1 ist nicht erforderlich für Rechtsgeschäfte, durch die Einzeleigentum in Miteigentum nach Bruchteilen oder in Gesamthandseigentum oder Miteigentum nach Bruchteilen in Gesamthandseigentum umgewandelt wird oder umgekehrt.

§ 25

Versagungsgründe

(1) Die Genehmigung nach § 24 darf nur versagt werden, wenn der Rechtsvorgang oder die mit dem Rechtsvorgang bezweckte Nutzung

1. in den Fällen des § 24 Abs. 1 Nr. 1 mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. e und f,
2. in den Fällen des § 24 Abs. 1 Nr. 2 mit der vorhandenen Bebauung,
3. in den Fällen des § 24 Abs. 1 Nr. 3 mit den in § 41 Abs. 3 bezeichneten öffentlichen Belangen

nicht vereinbar sein würde.

(2) Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden, durch die nach Absatz 1 bestehende Versagungsgründe ausgeräumt werden.

§ 26

Inhalt der Genehmigung

Ist die Genehmigung nach § 24 erteilt, so darf auf einen Antrag, der innerhalb eines Jahres seit Erteilung der Genehmigung gestellt wurde, aus den in § 25 genannten Erfordernissen eine nach sonstigen baurechtlichen Vorschriften erforderliche Genehmigung für die mit dem Rechtsvorgang bezweckte Nutzung nicht versagt werden. Nach Ablauf eines Jahres darf sie nur versagt werden, wenn sich in den Fällen des § 25 Abs. 1 Nr. 1 die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. e und f oder wenn sich in den Fällen des § 25 Abs. 1 Nr. 2 und 3 die für die Erteilung der Genehmigung maßgebenden tatsächlichen Verhältnisse geändert haben.

§ 27

Verhältnisse zu anderen Vorschriften über den Bodenverkehr

(1) In dem räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes finden die Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken keine Anwendung, es sei denn, daß es sich um die Veräußerung der Wirtschaftsstelle eines Hofes im Sinne der Höfeordnung vom 24. April 1947 (Amtsbl. der Militärregierung Deutschland, Britisches Kontrollgebiet, S. 505) oder eines diesem größenmäßig gleichzustellenden landwirtschaftlichen Betriebes handelt.

(2) Bedarf ein nach § 24 genehmigungsbedürftiger Rechtsvorgang auch der Genehmigung nach den Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, so ist von der Genehmigungsbehörde über die Genehmigung nach § 24 gesondert nur zu entscheiden, wenn ein Versagungsgrund nach § 25 vorliegt. Ist dies nicht der Fall, so ist in dem Genehmigungsbescheid nach den Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Ausdruck zu bringen, daß auch die Genehmigung nach § 24 erteilt ist.

§ 28

Sicherung der Vorschriften über den Bodenverkehr

(1) Das Grundbuchamt darf auf Grund eines nach § 24 genehmigungsbedürftigen Rechtsvorganges eine Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist.

(2) Ist zu einem Rechtsvorgang eine Genehmigung nach § 24 nicht erforderlich, so hat die Genehmigungsbehörde auf Ersuchen des Grundbuchamtes darüber ein Zeugnis zu erteilen. Das Zeugnis steht der Genehmigung gleich.

(3) Ist auf Grund eines nicht genehmigten Rechtsvorganges eine Eintragung in das Grundbuch vorgenommen worden, so kann die Genehmigungsbehörde, falls die Genehmigung erforderlich war, das Grundbuchamt um die Eintragung eines Widerspruchs ersuchen; § 53 Abs. 1 der Grundbuchordnung bleibt unberührt.

(4) Ein nach Absatz 3 eingetragener Widerspruch ist zu löschen, wenn die Genehmigungsbehörde darum ersucht oder wenn die Genehmigung erteilt ist.

§ 29

Vorkaufsrecht der Gemeinde

(1) Der Gemeinde steht ein gesetzliches Vorkaufsrecht mit dem Rang vor allen anderen Vorkaufsrechten zu

1. in dem räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes für alle Verkaufsfälle von Grundstücken, die in dem Bebauungsplan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf, als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen oder zugunsten der Gemeinde als Freiflächen im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. a festgesetzt sind,
2. für alle Verkaufsfälle von Grundstücken, die in ein Verfahren zur Bodenordnung einbezogen sind. Das Vorkaufsrecht darf in diesem Falle nicht ausgeübt werden bei einem Verkauf an Ehegatten oder an Personen, die mit dem Eigentümer in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum zweiten Grad verwandt sind.

(2) Für das Vorkaufsrecht gelten die §§ 504 bis 512, 1098 Abs. 2, 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuches mit der Maßgabe,

daß an die Stelle der in § 510 Abs. 2 bestimmten Frist die Frist von einem Monat tritt. Das Vorkaufsrecht bedarf nicht der Eintragung in das Grundbuch.

DRITTER TEIL

Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung

§ 30

Bauen nach dem Bebauungsplan

(1) Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind zuzulassen, wenn

1. ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, der mindestens Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksteile und über die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung enthält,
2. das Vorhaben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, den Vorschriften dieses Gesetzes und sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht und
3. bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen die Erschließung sowie die Herstellung einer dazugehörigen, im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsanlage gesichert ist.

Die §§ 38 bis 41 bleiben unberührt.

(2) Auch erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche sowie Änderungen ihrer Nutzung und Bepflanzung sind nur unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nr. 2 zulässig.

§ 31

Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. d und g, Nr. 9 und Nr. 14 kann die Gemeinde Ausnahmen zulassen, es sei denn, daß im Bebauungsplan der höheren Verwaltungsbehörde die Entscheidung vorbehalten ist.

(2) Von den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die Gemeinde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde Befreiungen erteilen, wenn unter Würdigung der Interessen der Nachbarn die Abweichung im Einzelfalle mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 32

Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs-, Grün- oder Freiflächen

(1) Sind überbaute Flächen in dem Bebauungsplan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen oder als Freiflächen im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. a und b festgesetzt, so dürfen baurechtlich genehmigungsbedürftige wertsteigernde Änderungen baulicher Anlagen nur zugelassen und für deren Änderung Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder sonstigen zwingenden baurechtlichen Vorschriften nur erteilt werden, wenn der Bedarfs- oder Erschließungsträger zustimmt oder der Eigentümer für den Fall der Durchführung des Bebauungsplanes auf Ersatz der Werterhöhung für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich verzichtet. Dies gilt auch für die dem Bebauungsplan nicht widersprechenden Teile einer baulichen Anlage, wenn sie für sich allein nicht wirtschaftlich verwertbar sind oder wenn bei einer Enteignung die Übernahme der restlichen überbauten Fläche verlangt werden kann.

(2) Auf nicht überbauten Flächen, die in dem Bebauungsplan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen oder als Freiflächen im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. a und b festgesetzt sind, dürfen wertsteigernde Änderungen nur vorgenommen werden, wenn der Bedarfs- oder Erschließungsträger zustimmt oder der Eigentümer für den Fall der Durchführung des Bebauungsplanes auf Ersatz der Werterhöhung für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich verzichtet. Dies gilt auch für die von diesen Festsetzungen nicht betroffenen Teile der Flächen, wenn bei einer Enteignung ihre Übernahme verlangt werden kann.

§ 33

Erwerbspflicht

(1) Sind im Bebauungsplan Flächen als

1. Verkehrsflächen,
2. Versorgungsflächen,
3. Grünflächen,

4. Freiflächen im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. a und b,

5. Baugrundstücke für öffentliche Zwecke (Baugrundstücke für den Gemeinbedarf),

6. Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwekken dienen und deren Standplatzbestimmung durch besondere städtebauliche Gründe bedingt ist,

7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen,

8. von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke,

9. von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

festgesetzt, so kann der Eigentümer verlangen, daß der im Absatz 3 Bezeichnete die Flächen zu Eigentum erwirbt. Im Falle der Nr. 8 kann der Erwerb nicht verlangt werden, wenn die Beschaffenheit des Grundstücks oder die Eigenart seiner Lage in Beziehung zum Orts- und Landschaftsbild die Freihaltung von der Bebauung erfordert.

(2) Der Anspruch nach Absatz 1 entsteht spätestens nach fünf Jahren, seitdem der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist. Vor Ablauf dieser fünf Jahre kann der Eigentümer den Erwerb verlangen,

1. wenn und sobald der Stand der Bebauung in der Umgebung ergibt, das für ihn weder die bisherige Nutzung noch eine andere zulässige Art der Nutzung wirtschaftlich zumutbar ist,

2. wenn seine wirtschaftlichen Verhältnisse dies zwingend erfordern oder

3. wenn Änderungen baulicher Anlagen oder wertsteigernde Veränderungen von nichtüberbauten Flächen nach § 32 nicht vorgenommen werden dürfen und dadurch die Nutzbarkeit einer baulichen Anlage oder einer Fläche aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt oder die Instandhaltung unmöglich gemacht wird.

In den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 bis 7 kann der Erwerb auch verlangt werden, sobald die Erschließung durchgeführt ist.

(3) Zum Erwerb ist derjenige verpflichtet, zu dessen Gunsten die Festsetzung erfolgt ist. Ist ein Begünstigter nicht bestimmt oder ist er zur Entrichtung der Entschädigung nicht in der Lage, so ist die Gemeinde zum Erwerb verpflichtet.

(4) Kommt eine Einigung über den Erwerb nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an den Flächen verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teiles dieses Gesetzes. Als Verkehrswert ist mindestens der Wert einzusetzen, den die Flächen hätten, wenn die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht erfolgt wäre.

§ 34
Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Sind im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, so kann der Eigentümer unter den Voraussetzungen des § 33 Abs. 2 verlangen, daß das Recht zugunsten des in § 33 Abs. 3 Bezeichneten begründet wird. § 33 Abs. 4 gilt sinngemäß.

§ 35
Geldentschädigung bei Festsetzungen von Schutzflächen und bei Bindungen für Bepflanzungen

(1) Liegen die in § 33 Abs. 1 Nr. 9 bezeichneten Schutzflächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, so kann der Eigentümer auch verlangen, daß ihm anstelle der Übernahme der Flächen eine angemessene Entschädigung in Geld geleistet wird, wenn ihm mit der Festsetzung als Schutzfläche ein besonderes Opfer auferlegt wird.

(2) Sind im Bebauungsplan Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern festgesetzt, so ist dem Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, wenn ihm mit diesen Festsetzungen ein besonderes Opfer auferlegt wird.

(3) Zur Entschädigung ist derjenige verpflichtet, zu dessen Gunsten die Festsetzungen erfolgt sind. Ist ein Begünstigter nicht bestimmt oder ist er zur Entrichtung der Entschädigung nicht in der Lage, so ist die Gemeinde zur Entschädigung verpflichtet. Bei der Bemessung der Entschädigung ist die entzogene Nutzung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu berücksichtigen. Kommt eine Einigung über die Höhe der Geldentschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde; vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

§ 36

Entschädigungspflicht bei Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes

(1) Wird ein Bebauungsplan geändert oder aufgehoben, so ist dem Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld insoweit zu leisten, als seine Vorbereitungen zur Nutzung des Grundstücks gemäß den bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes für ihn an Wert verlieren. Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. § 35 Abs. 3 Satz 4 gilt entsprechend.

(2) Wird ein Bebauungsplan geändert, so ist für die Beschränkung der bisher zulässigen baulichen Nutzung eines Grundstücks eine Entschädigung zu leisten, wenn einzelnen Eigentümern dadurch ein besonderes Opfer auferlegt wird. Die §§ 105, 107, 108, 111 Abs. 1 gelten sinngemäß. Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. § 35 Abs. 3 Satz 4 gilt entsprechend. Im Falle der Aufhebung einer bisher zulässigen baulichen Nutzung kann der Eigentümer verlangen, daß der in § 33 Abs. 3 Bezeichnete das Grundstück zu Eigentum erwirbt. § 33 Abs. 2 und 4 gilt entsprechend.

(3) Erfolgt eine Beschränkung der bisher zulässigen baulichen Nutzung eines Grundstücks aus Gründen der Gesundheit, so ist eine Entschädigung nicht zu leisten. Das gleiche gilt, wenn die Beschränkung aus Gründen der Sicherheit des umliegenden Gebietes erfolgt und die dadurch entstehenden Vermögensnachteile überwiegend durch Vermögensvorteile ausgeglichen werden.

(4) Wird ein Bebauungsplan aufgehoben, so ist für die Aufhebung der bisher zulässigen baulichen Nutzung eines Grundstücks eine Entschädigung zu leisten, wenn einzelnen Eigentümern dadurch ein besonderes Opfer auferlegt wird. Absatz 2 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

§ 37

Durchführung des Bebauungsplanes gegenüber vorhandenen baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen

Die Gemeinde kann verlangen, daß vorhandene bauliche Anlagen, deren Nutzung und die sonstige Nutzung eines Grundstücks gegen Entschädigung den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepaßt werden, wenn dies aus Gründen der Gesundheit oder Sicherheit erforderlich ist. § 36 Abs. 2 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

§ 38

Zulassung von Vorhaben während der Planaufstellung

Während eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sind in dem Planungsbereich die baurechtlich genehmigungsbedürftige Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zuzulassen, wenn

1. nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen wird und der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt,
2. Vorschriften dieses Gesetzes und sonstige baurechtliche Vorschriften der Durchführung des Vorhabens nicht entgegenstehen,
3. die Erschließung sowie die Herstellung einer dazugehörigen, im Bebauungsplan in Aussicht genommenen Gemeinschaftsanlage gesichert ist, und
4. die Gemeinde und die höhere Verwaltungsbehörde dem Vorhaben zustimme.

§ 39

Zulassung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Ist ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes noch nicht eingeleitet oder nach § 2 Abs. 1 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich, so sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zuzulassen, wenn

1. das Vorhaben nach der vorhandenen Bebauung und Erschließung unbedenklich ist,
2. Vorschriften dieses Gesetzes und sonstige baurechtliche Vorschriften der Durchführung des Vorhabens nicht entgegenstehen und
3. die Gemeinde dem Vorhaben zustimmt.

§ 40

Zulassung von Vorhaben im sonstigen Gesamtbaubereich

Nach Aufstellung der vorbereitenden Bauleitpläne gilt im Gesamtbaubereich außerhalb

der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes für die Zulassung baurechtlich genehmigungsbedürftiger Vorhaben § 41 Abs. 2 und 3 entsprechend.

§ 41

Bauliche Anlagen im Außenbereich

(1) Im Außenbereich sind, soweit öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist, baurechtlich genehmigungsbedürftige Vorhaben mit Zustimmung der Gemeinde zuzulassen, wenn sie

1. einem landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen,
2. dem Fernmeldewesen oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dienen,
3. wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

(2) Sonstige baurechtlich genehmigungsbedürftige Vorhaben können mit Zustimmung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne der Abs. 1 und 2 liegt nur vor, wenn das Vorhaben unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrseinrichtungen, Versorgungs- und Abwasseranlagen, für die Sicherheit, Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert, die Wasserwirtschaft gefährdet, das Ortsbild verunstaltet oder die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt, den Zusammenhang land- oder forstwirtschaftlicher Flächen zerreißt oder den Vorschriften über den Anbau an Verkehrsstraßen nicht genügen würde oder wenn die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten ist.

(4) Bis zur Aufstellung der vorbereitenden Bauleitpläne gilt das Gemeindegebiet außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile als Außenbereich.

§ 42

Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder

(1) Bund und Länder dürfen bauliche Maßnahmen, die nach den für Bauten des Bundes und der Länder geltenden baurechtlichen Vorschriften keiner Genehmigung bedürfen, nur ausführen, wenn die höhere Verwaltungsbehörde erklärt hat, daß die beabsichtigten Maßnahmen den §§ 30 Abs. 1, 38, 39, 40 oder 41 entsprechen. Das gleiche gilt für wesentliche Veränderungen der Erdoberfläche sowie für Änderungen ihrer Nutzung und Bepflanzung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

(2) Die Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde nach Absatz 1 bedarf der Zustimmung der Gemeinde, soweit es sich nicht um die in § 6 Abs. 3 bezeichneten Erfordernisse handelt.

(3) Die Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes vom 6. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 903), des Bundesbahngesetzes vom 13. Dezember 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 955), des Telegraphenwege-Gesetzes vom 18. Dezember 1899 (Reichsgesetzbl. S. 705) und des Bundeswasserstraßengesetzes vom . . . . . (Bundesgesetzbl. I S. . . .) bleiben unberührt.

§ 43

Beteiligung der Gemeinde

Bei der Entscheidung über die Zulässigkeit baurechtlich genehmigungsbedürftiger Vorhaben ist die Gemeinde zu hören. Soweit nach den Vorschriften der §§ 38 bis 41 die Zustimmung der Gemeinde erforderlich ist, hat es sein Bewenden.

§ 44

Schutz der Muttererde

Muttererde, die bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Bundesminister für Wohnungsbau wird ermächtigt, zu dem in Satz 1 genannten Zweck durch Rechtsverordnung Vorschriften über Art und Umfang des Schutzes der Muttererde zu erlassen.

VIERTER TEIL

Bodenordnung

ERSTER ABSCHNITT

Umlegung

I. Zweck und Voraussetzungen

§ 45

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes können Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, daß sie nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet sind.

(2) Das Umlegungsverfahren kann eingeleitet werden, auch wenn ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist. In diesem Fall muß der Bebauungsplan vor der Auslegung der Lagepläne (§ 64 Abs. 1) in Kraft getreten sein.

II. Allgemeine Vorschriften

§ 46

Zuständigkeit

(1) Die Umlegung wird von den kreisfreien Städten und Landkreisen (Umlegungsstelle) eingeleitet und durchgeführt, wenn dies zur Verwirklichung des in § 45 Abs. 1 bezeichneten Zwecks erforderlich ist.

(2) Erfüllt eine Umlegungsstelle ihre Aufgabe nach Absatz 1 nicht, so kann die Einleitung und Durchführung der Umlegung nach Maßgabe der landesrechtlichen Vorschriften über die Kommunalaufsicht von der höheren Verwaltungsbehörde unter Fristsetzung angeordnet und nach fruchtlosem Ablauf der Frist vorgenommen werden.

§ 47

Einleitung

(1) Die Umlegung wird durch Beschluß eingeleitet (Umlegungsbeschluß). Im Umlegungsbeschluß ist das Umlegungsgebiet (§ 52) zu bezeichnen. Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke sind einzeln aufzuführen.

(2) Der Umlegungsbeschluß ist der höheren Verwaltungsbehörde mitzuteilen. Er bedarf ihrer Genehmigung, wenn der Bebauungsplan noch nicht genehmigt ist. § 6 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend.

§ 48

Beteiligte

(1) In dem Umlegungsverfahren sind Beteiligte:

1. die Eigentümer der im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke,
2. die Inhaber eines im Grundbuch eingetragenen oder durch Eintragung gesicherten Rechts an einem im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücks oder an einem das Grundstück belastenden Recht,
3. die Inhaber eines nicht im Grundbuch eingetragenen Rechts an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, eines Anspruchs mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder eines persönlichen Rechts, das zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigt oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränkt,
4. die Gemeinde, soweit sie nicht Umlegungsstelle ist.

(2) Die in Absatz 1 Nr. 3 bezeichneten Personen werden zu dem Zeitpunkt Beteiligte, in dem die Anmeldung ihres Rechts der Umlegungsstelle zugeht. Die Anmeldung kann spätestens bis zur Beschlußfassung über den Umlegungsplan (§ 63 Abs. 1) erfolgen.

(3) Bestehen Zweifel an einem angemeldeten Recht, so hat die Umlegungsstelle dem Anmeldenden unverzüglich eine Frist zur Glaubhaftmachung seines Rechts zu setzen. Wird das Recht innerhalb der Frist nicht glaubhaft gemacht, so ist er nicht mehr zu beteiligen.

(4) Der im Grundbuch eingetragene Gläubiger einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld, für die ein Brief erteilt ist, sowie jeder seiner Rechtsnachfolger hat auf Verlangen der Umlegungsstelle eine Erklärung darüber abzugeben, ob ein anderer die Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld oder ein Recht daran erworben hat; die Person eines Erwerbers hat er dabei zu bezeichnen. § 202 Abs. 2 Satz 2 bis 5 gilt entsprechend.

§ 49

Rechtsnachfolge

Wechselt während eines Umlegungsverfahrens die Person eines Beteiligten, so tritt sein Rechtsnachfolger in dieses Verfahren in dem Zustande ein, in dem es sich im Zeitpunkt des Übergangs des Rechts befindet.

§ 50

Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses

(1) Der Umlegungsbeschluß ist in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. Im Falle des § 47 Abs. 2 Satz 2 erfolgt die Bekanntmachung erst nach Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

(2) In der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses sind die Beteiligten aufzufordern, innerhalb eines Monats Rechte, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, aber zur Beteiligung am Umlegungsverfahren berechtigen, bei der Umlegungsstelle anzumelden.

(3) Werden Rechte erst nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist angemeldet oder nach Ablauf der in § 48 Abs. 3 gesetzten Frist glaubhaft gemacht, so muß ein Berechtigter die bisherigen Verhandlungen und Festsetzungen gegen sich gelten lassen, wenn die Umlegungsstelle dies bestimmt.

(4) Der Inhaber eines in Absatz 2 bezeichneten Rechtes muß die Wirkung eines vor der Anmeldung eingetretenen Fristablaufs ebenso gegen sich gelten lassen wie der Beteiligte, demgegenüber die Frist durch Bekanntgabe des Verwaltungsaktes zuerst in Lauf gesetzt worden ist.

(5) Auf die rechtlichen Wirkungen nach den Absätzen 3 und 4 sowie nach § 51 ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

§ 51

Veränderungssperre

(1) Von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes (§ 68) darf der Eigentümer nur mit Genehmigung der Umlegungsstelle

1. bauliche Anlagen auf dem Grundstück errichten oder wertsteigernde Veränderungen baulicher Anlagen vornehmen,
2. wertsteigernde Veränderungen der Grundstücke oder erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche vornehmen.

Dies gilt nicht für die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung und für laufende Unterhaltungsarbeiten.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn das Vorhaben die Durchführung der Umlegung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde.

§ 52

Umlegungsgebiet

(1) Das Umlegungsgebiet soll nicht weiter ausgedehnt werden, als die zweckmäßige Durchführung der Umlegung dies erfordert. Es kann aus räumlich getrennten Flächen bestehen.

(2) In das Umlegungsgebiet dürfen Grundstücke nicht einbezogen werden, deren Grenzen durch die Umlegung nicht verändert werden sollen. Aus dem Umlegungsgebiet können ausgenommen werden Grundstücke, die

1. bebaut sind,
2. in besonderer Weise genutzt werden,
3. im Interesse des Naturschutzes oder der Denkmalpflege zu schützen sind,
4. als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festgesetzt sind,
5. von der Bebauung freizuhalten sind,
6. als überörtliche Verkehrsflächen, sonstige Hauptverkehrsflächen, private Verkehrsflächen oder als Freiflächen festgesetzt sind.

(3) Unwesentliche Änderungen des Umlegungsgebietes können bis zur Auslegung der Lagepläne (§ 64 Abs. 1) von der Umlegungsstelle ohne förmliche Änderung des Umlegungsbeschlusses vorgenommen werden. Die Änderungen werden mit der schriftlichen Mitteilung den Eigentümern der betroffenen Grundstücke gegenüber wirksam. Im übrigen gilt § 50 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 bis 5 entsprechend.

§ 53

Bestandsverzeichnis

(1) Die Umlegungsstelle stellt ein Verzeichnis der Grundstücke des Umlegungsge-

bietes auf (Bestandsverzeichnis). In dem Bestandsverzeichnis sind für jedes Grundstück aufzuführen

1. die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer,
2. die grundbuchmäßige Bezeichnung der Grundstücke unter Angabe von Straße und Hausnummer,
3. die im Grundbuch eingetragenen Rechte und Lasten.

(2) Die in Absatz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Teile des Bestandsverzeichnisses sind auf die Dauer eines Monats in der Gemeinde öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind eine Woche vor der Auslegung ortsüblich bekanntzumachen. Betrifft die Umlegung nur einzelne Grundstücke, so genügt an Stelle der ortsüblichen Bekanntmachung die Mitteilung an die Eigentümer und die Inhaber sonstiger Rechte, soweit sie aus dem Grundbuch ersichtlich sind oder ihr Recht bei der Umlegungsstelle angemeldet haben.

(3) In den in Absatz 1 Nr. 3 bezeichneten Teil des Bestandsverzeichnisses ist die Einsicht jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

§ 54

Benachrichtigung des Grundbuchamtes und des Vollstreckungsgerichts

(1) Die Umlegungsstelle teilt dem Grundbuchamt die Einleitung des Umlegungsverfahrens mit. Das Grundbuchamt hat die Umlegungsstelle von allen Eintragungen zu benachrichtigen, die nach dem Zeitpunkt der Einleitung des Umlegungsverfahrens im Grundbuch der betroffenen Grundstücke vorgenommen sind und vorgenommen werden.

(2) Ist im Grundbuch die Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung eingetragen, so ist der Umlegungsbeschluß dem Vollstreckungsgericht mitzuteilen.

III. Vereinigung und Neueinteilung

§ 55

Umlegungsmasse, Ausscheidung der örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen

(1) Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke einschließlich der vorhandenen örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen werden nach ihrer Fläche rechnerisch zu einer Masse vereinigt (Umlegungsmasse).

(2) Aus der Umlegungsmasse sind vorweg die Flächen, die nach dem Bebauungsplan als örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt sind, auszuscheiden und der Gemeinde oder, soweit dies zweckmäßig ist, dem sonstigen Erschließungsträger in dem Umlegungsplan zuzuteilen.

(3) Mit der Zuteilung ist die Gemeinde oder der sonstige Erschließungsträger für die nach Absatz 1 eingeworfenen örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sowie für die Flächen abgefunden, die von der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger für die im Absatz 2 bestimmten Zwecke erworben waren.

§ 56

Verteilungsmasse

(1) Aus der verbleibenden Masse (Verteilungsmasse) sind den Eigentümern in dem Umlegungsplan zweckmäßig gestaltete Grundstücke in möglichst gleicher oder gleichwertiger Lage wie die eingeworfenen Grundstücke zuzuteilen.

(2) Bei der rechnerischen Verteilung der Verteilungsmasse ist nach folgenden Vorschriften zu verfahren. Die Verteilungsmasse wird verteilt entweder nach dem Verhältnis, in dem die eingeworfenen Grundstücke abzüglich der vorhandenen örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen (Nutzgrundstücke) nach ihren Werten oder nach dem Verhältnis, in dem sie nach ihren Flächen vor der Umlegung zueinander gestanden haben. Der Maßstab ist von der Umlegungsstelle nach pflichtmäßigem Ermessen unter gerechter Abwägung der Interessen der Beteiligten je nach Zweckmäßigkeit einheitlich zu bestimmen. Soweit es unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes und sonstiger baurechtlicher Vorschriften nicht möglich ist, den errechneten Flächenanteil tatsächlich zuzuteilen, findet ein Ausgleich in Geld statt.

(3) Wird die Verteilungsmasse nach dem Verhältnis der Werte aufgeteilt, so sind die Verkehrswerte der im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke festzustellen. Maßgebend sind die Werte im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses. Für die Verteilung ist auszugehen vom Wert der Verteilungsmasse.

Als Wert der Verteilungsmasse gilt der Wert aller eingeworfenen Nutzgrundstücke, vermehrt oder vermindert im gleichen Verhältnis, in dem ein Minderbedarf oder Mehrbedarf an örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen zur Fläche der eingeworfenen Nutzgrundstücke steht. Der Mehrbedarf oder Minderbedarf an örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen ergibt sich aus dem Unterschied, der besteht zwischen den Flächen, die nach dem Bebauungsplan als örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt sind, und den Flächen, die als örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen vorhanden sind. Für die zuzuteilenden Grundstücke ist der Verkehrswert, bezogen auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses, zu ermitteln. Dabei sind Wertänderungen, die durch die Umlegung bewirkt werden, zu berücksichtigen. Unterschiede zwischen den so ermittelten Verkehrswerten sind in Geld auszugleichen.

(4) Wird die Verteilungsmasse nach dem Verhältnis der Flächen aufgeteilt, so ist auszugehen von der Fläche der Verteilungsmasse. Die Umlegungsstelle kann von den eingeworfenen Grundstücken zum Ausgleich der ihnen durch die Umlegung erwachsenen Vorteile einen Flächenbeitrag zu den örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen abziehen, der in Gebieten, die erstmalig erschlossen werden, bis zu 30 vom Hundert, in anderen Gebieten bis zu 10 vom Hundert der eingeworfenen Fläche beträgt. Die Umlegungsstelle kann statt dessen einen entsprechenden Geldbeitrag erheben. Kann das neue Grundstück nicht in gleicher oder gleichwertiger Lage zugeteilt werden, so sind dadurch begründete Wertunterschiede in Fläche oder Geld auszugleichen.

(5) Mit Einverständnis der Eigentümer können als Abfindung vorgesehen werden

1. die Begründung von Miteigentum, Wohnungseigentum oder Dauerwohnrecht,

2. die Zuteilung von Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebietes.

(6) Eigentümer, denen für ihre Grundstücke ein für die Bebauung hinreichend großes Grundstück nicht wieder zugeteilt werden kann (Kleingrundstück), werden unbeschadet der Vorschrift des Absatzes 5 in Geld abgefunden. Die §§ 105, 107, 108 und 111 Abs. 1 gelten sinngemäß.

§ 57

Abfindung für bauliche Anlagen und Anpflanzungen

Für bauliche Anlagen und für Anpflanzungen ist eine Geldabfindung festzusetzen. Die §§ 105, 107, 108 und 111 Abs. 1 gelten sinngemäß.

§ 58

Aufhebung und Änderung von Rechten

Grundstücksgleiche Rechte sowie andere Rechte an einem im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, ferner Ansprüche mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder persönliche Rechte, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung eines im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücks berechtigen oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränken, können durch den Umlegungsplan aufgehoben oder geändert werden. Soweit der Rechtsinhaber hierdurch in seinem Recht beeinträchtigt wird, ist in dem Umlegungsplan eine Geldabfindung festzusetzen. Die §§ 105, 107, 108 und 111 Abs. 1 sind anzuwenden.

§ 59

Surrogation

(1) Die zuzuteilenden Grundstücke treten hinsichtlich der Rechte an den alten Grundstücken und der diese Grundstücke betreffenden Rechtsverhältnisse, die nicht aufgehoben oder geändert werden, an die Stelle der alten Grundstücke. Die örtlich gebundenen öffentlichen Lasten, die auf den alten Grundstükken ruhen, gehen auf die in deren örtlicher Lage ausgewiesenen neuen Grundstücke über.

(2) Erhält der Eigentümer eine Geldabfindung, so sind dinglich Berechtigte, deren Rechte durch die Umlegung beeinträchtigt werden, insoweit nach Maßgabe der Art. 52 und 53 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch auf den Anspruch des Eigentümers auf Geldabfindung angewiesen.

§ 60

Gemeinschaftliches Eigentum, besondere rechtliche Verhältnisse

(1) Wenn es dem Zweck der Umlegung dient, und die Eigentümer zustimmen, kann gemeinschaftliches Eigentum an Grundstükken geteilt werden.

(2) Wenn einem Eigentümer für mehrere, verschiedenen Rechtsverhältnissen unterliegende alte Grundstücke oder Berechtigungen ein neues Grundstück zugeteilt wird, so werden entsprechend den verschiedenen Rechtsverhältnissen Bruchteile der Gesamtabfindung bestimmt, die an die Stelle der einzelnen Grundstücke oder Berechtigungen treten. Auf Antrag ist in diesen Fällen für jedes eingeworfene Grundstück oder jede Berechtigung anstelle des Bruchteils ein besonderes Grundstück zuzuteilen; soweit erforderlich, kann dies auch von Amts wegen geschehen.

§ 61

Geldleistungen

(1) Die Umlegungsstelle ist Gläubigerin und Schuldnerin der im Umlegungsplan festgesetzten Geldleistungen.

(2) Geldleistungen werden mit Eintritt des Zeitpunktes der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes fällig. Sie werden auch fällig, wenn der Umlegungsplan in den Fällen der §§ 56 Abs. 6, 57 und 58 lediglich wegen der Höhe einer Geldabfindung noch angefochten werden kann. Die Fälligkeit der Ausgleichsleistungen für Mehrwerte (§ 56) kann um längstens zehn Jahre hinausgeschoben werden.

(3) Die Verpflichtungen des Eigentümers zu Geldleistungen nach § 56 gelten als Beitrag und ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück.

§ 62

Hinterlegung und Verteilungsverfahren

Für die Hinterlegung von Geldleistungen und für das Verteilungsverfahren gelten die Vorschriften der §§ 133, 134 entsprechend.

IV. Umlegungsplan

§ 63

Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplanes

(1) Der Umlegungsplan ist von der Umlegungsstelle nach Erörterung mit den Beteiligten durch Beschluß aufzustellen. Er besteht aus den Lageplänen und dem Umlegungsverzeichnis.

(2) Aus dem Umlegungsplan muß der in Aussicht genommene Neuzustand mit allen tatsächlichen und rechtlichen Änderungen hervorgehen, welche die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke erfahren. Der Umlegungsplan muß nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein.

(3) Die Lagepläne sind

1. der Plan über den bisherigen Zustand (Altzustand), in dem die Grenzen des Umlegungsgebietes, die bisherigen Grundstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie sonstige für die Umlegung wesentliche Verhältnisse einzutragen sind (Altbestandsplan),
2. der Plan über den künftigen Zustand (Neuzustand), in dem insbesondere die neuen Grundstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie die örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen einzutragen sind (Neubestandsplan).

Der Neubestandsplan kann, wenn dadurch die Übersichtlichkeit nicht leidet, mit dem Altbestandsplan auf einem Blatt dargestellt werden.

(4) Das Umlegungsverzeichnis führt auf

1. die Grundstücke nach Lage, Größe und Nutzungsart unter Gegenüberstellung des alten und neuen Bestandes mit Angabe ihrer Eigentümer; der Anteil an örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen ist seiner Größe nach besonders anzugeben,
2. die Kleingrundstücke,
3. die Rechte an einem Grundstück oder einem das Grundstück belastenden Recht, ferner Ansprüche mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder persönliche Rechte, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks berechtigen oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränken, soweit sie aufgehoben oder geändert werden,
4. die Grundstückslasten nach Rang und Höhe,
5. die Geldleistungen sowie deren Fälligkeit und Zahlungsart,
6. die Geldleistungspflichtigen und die Geldabfindungsberechtigten,
7. die einzuziehenden und die zu verlegenden örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sowie die Wasserläufe.

Das Umlegungsverzeichnis kann für jedes Grundstück gesondert aufgestellt werden.

§ 64

Auslegung der Lagepläne, Einsicht in das Umlegungsverzeichnis

(1) Die Lagepläne sind auf die Dauer eines Monats in der Gemeinde öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind eine Woche vor der Auslegung ortsüblich bekanntzumachen.

(2) In das Umlegungsverzeichnis ist die Einsicht jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

§ 65

Vereinfachtes Umlegungsverfahren

Sind die Beteiligten einverstanden, so kann von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses, der Offenlegung des Bestandsverzeichnisses und der Auslegung der Lagepläne abgesehen werden.

§ 66

Zustellung des Umlegungsplanes, Beschwerde

(1) Den Beteiligten ist ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Umlegungsplan zuzustellen.

(2) Die Umlegungsstelle soll eine erhobene Beschwerde mit den Betroffenen erörtern.

(3) Die Länder können abweichend von § 214 Abs. 4 Vorschriften erlassen darüber, daß zur Entscheidung über die Beschwerde obere Umlegungsausschüsse bei der höheren Verwaltungsbehörde errichtet werden. Soweit obere Umlegungsausschüsse errichtet werden, muß ein Mitglied die Befähigung zum Richteramt oder zum höheren Verwaltungsdienst und ein Mitglied die Befähigung zum höheren vermessungstechnischen Verwaltungsdienst haben. Ein Mitglied muß im Städtebau und in der Bauaufsicht erfahren sein. Zwei Mitglieder müssen der Gemeindevertretung angehören. Ein Mitglied muß sachverständig für die Bewertung von Grundstücken sein.

§ 67

Genehmigung des Umlegungsplanes

Die Länder können Vorschriften erlassen darüber, daß der Umlegungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

§ 68

Inkrafttreten des Umlegungsplanes

(1) Der Eintritt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes ist von der Umlegungsstelle ortsüblich bekanntzumachen. Dem Eintritt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes steht es gleich, wenn der Umlegungsplan in den Fällen der §§ 56 Abs. 6, 57 und 58 lediglich wegen der Höhe einer Geldabfindung anfechtbar ist.

(2) Mit der Bekanntgabe wird der bisherige Rechtszustand durch den in dem Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. Die Bekanntmachung schließt die Besitzeinweisung der neuen Eigentümer in die zugeteilten Grundstücke in sich.

§ 69

Örtlich beschränktes Inkrafttreten des Umlegungsplanes

Soweit Beschwerden nur die Abfindungen für einzelne Grundstücke betreffen, kann die Umlegungsstelle den Umlegungsplan für die übrigen Grundstücke bereits vor Unanfechtbarkeit der Entscheidung über die Beschwerden insoweit in Kraft setzen, als diese Grundstücke von ihnen nicht berührt werden.

§ 70

Berichtigung der öffentlichen Bücher

(1) Die Umlegungsstelle ersucht das Grundbuchamt unter Übersendung einer beglaubigten Abschrift der Bekanntmachung nach § 68 sowie beglaubigter Abschriften aus dem Umlegungsplan um Eintragung der eingetretenen Rechtsänderungen in das Grundbuch.

(2) Bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters dienen der Neubestandsplan und das Umlegungsverzeichnis als amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne des § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung, wenn die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Stelle auf diesen Urkunden bescheinigt hat, daß sie nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sind.

§ 71

Einsichtnahme in den Umlegungsplan

Bis zur Berichtigung des Grundbuchs ist die Einsicht in den Umlegungsplan jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

§ 72

Vorausverfügung

Bei Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber können durch Beschluß der Umlegungsstelle für einzelne im Umlegungsgebiet gelegene Grundstücke bereits vor der Aufstellung des Umlegungsplanes die Eigentums- und Besitzverhältnisse unter Zugrundelegung des § 56 geregelt sowie Entscheidungen nach § 58 getroffen werden. §§ 67, 68, 70 und 71 gelten entsprechend.

V. Vorzeitige Besitzeinweisung in die örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen

§ 73

Ist der Bebauungsplan in Kraft getreten, so kann die Umlegungsstelle mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde vor Aufstellung des Umlegungsplanes die Gemeinde oder den sonstigen Erschließungsträger auf Antrag durch Beschluß in den Besitz der Grundstücke einweisen, die in dem Bebauungsplan als örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt sind, wenn die sofortige Durchführung der Erschließung aus Gründen des allgemeinen Wohles geboten ist. § 131 Abs. 2 Satz 3, 4 und 5, Abs. 3, 5 und 6 gilt entsprechend.

VI. Kosten der Umlegung

§ 74

Verfahrens- und Sachkosten

Die Umlegungsstelle trägt die Verfahrenskosten und die nicht durch Beiträge nach § 61 Abs. 3 gedeckten Sachkosten. Ist eine Gemeinde nicht Umlegungsstelle, so kann die Umlegungsstelle die Erstattung der Kosten von der Gemeinde verlangen.

§ 75

Gebühren-, Steuer- und Abgabenbefreiung

(1) Geschäfte und Verhandlungen, die der Durchführung der Umlegung dienen, einschließlich der Berichtigung der öffentlichen Bücher, sind frei von Gebühren, Auslagen und sonstigen Abgaben; sie sind auch von den in der Kostenordnung bezeichneten Gerichtskosten mit Ausnahme der Beurkundungs- und Beglaubigungskosten befreit. Hiervon unberührt bleiben Regelungen hinsichtlich der Steuern mit örtlich bedingtem Wirkungskreis, wie z. B. der Grunderwerbsteuer und der Wertzuwachssteuer und hinsichtlich der der Gebühren, Auslagen und sonstigen Abgaben, die auf landesrechtlichen Vorschriften beruhen.

(2) Die Abgabenfreiheit ist von der zuständigen Behörde ohne Nachprüfung anzuerkennen, wenn die Umlegungsstelle versichert, daß ein Geschäft oder eine Verhandlung der Durchführung der Umlegung dient.

ZWEITER ABSCHNITT

Grenzregelung

§ 76

Zweck und Voraussetzungen

(1) Zur Verbesserung von Grundstücksgrenzen oder zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände kann die Umlegungsstelle im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes Teile benachbarter Grundstücke gegeneinander austauschen oder einseitig zuteilen (Grenzregelung), wenn

1. dadurch der Verkehrswert der Grundstücke nicht gemindert wird oder
2. die Eigentümer und die Inhaber von sonstigen Rechten an den Grundstücken sich über eine Wertänderung und die Höhe der Geldabfindung einig sind.

(2) Die Grundstücksteile dürfen selbständig nicht bebaubar sein.

§ 77

Festsetzung der neuen Grenzen

(1) Die Umlegungsstelle setzt die neuen Grenzen durch Beschluß fest. Dieser muß nach Form und Inhalt zur Aufnahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein.

(2) Im Falle des § 76 Abs. 1 Nr. 2 ist die von den Beteiligten getroffene Vereinbarung über die Höhe der Geldabfindung in den Beschluß aufzunehmen.

(3) Der Beschluß ist allen Beteiligten zuzustellen, deren Recht durch die Grenzregelung betroffen wird. Er ist der Gemeinde mitzuteilen, wenn diese nicht Umlegungsstelle ist.

§ 78

Ausführungsanordnung

(1) Ist der Beschluß unanfechtbar geworden und sind die Geldabfindungen geleistet, gestundet oder unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zulässigerweise hinterlegt, so bestimmt die Umlegungsstelle den Tag, mit dessen Beginn der bisherige Rechtszustand durch den im Beschluß vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt wird. Die Anordnung schließt die Besitzeinweisung der neuen Eigentümer in die zugeteilten Grundstücke in sich.

(2) Das Eigentum an den ausgetauschten oder zugewiesenen Grundstücksteilen geht lastenfrei auf die neuen Eigentümer über. Unschädlichkeitszeugnisse sind nicht erforderlich. Die ausgetauschten oder zugewiesenen Grundstücksteile werden Bestandteil des Grundstücks, dem sie zugewiesen werden. Die dinglichen Rechte an diesem Grundstück erstrecken sich auf die zugewiesenen Grundstücksteile.

(3) Die Anordnung nach Absatz 1 ist allen Beteiligten zuzustellen, deren Rechte durch die Grenzregelung betroffen werden.

§ 79

Berichtigung der öffentlichen Bücher, Kosten

(1) Die Umlegungsstelle ersucht das Grundbuchamt unter Übersendung einer beglaubigten Abschrift des Beschlusses über die Grenzregelung sowie der Anordnung nach § 78 Abs. 1 um Eintragung der eingetretenen Rechtsänderungen in das Grundbuch.

(2) § 70 Abs. 2 und § 75 gelten für den Beschluß nach § 77 Abs. 1 entsprechend.

(3) Für die Kosten gilt § 74 entsprechend für den Fall, daß das öffentliche Interesse an der Durchführung einer Grenzregelung überwiegt. In allen anderen Fällen können die Kosten den Beteiligten auferlegt werden.

DRITTER ABSCHNITT

Zusammenlegung

I. Zweck und Voraussetzungen

§ 80

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes können zum Zwecke der Herstellung einer oder mehrerer größerer Baueinheiten, die gemeinschaftlich errichtet werden sollen, unbebaute oder bebaute Grundstücke zu einem Grundstück oder zu mehreren Grundstücken zusammengelegt werden (Zusammenlegung), wenn

1. ein öffentliches Interesse an dieser Bebauung besteht,
2. ohne Zusammenlegung nach den Vorschriften dieses Gesetzes den bisherigen Grundstücken eine für die gemeinschaftliche Bebauung zweckmäßige Lage, Form und Größe nicht gegeben werden kann,
3. zwei Drittel aller Eigentümer, denen zugleich zwei Drittel der im Zusammenlegungsgebiet gelegenen Grundstücke gehören, der Zusammenlegung zustimmen; § 191 Abs. 2 ist nicht anzuwenden; und
4. zu erwarten ist, daß mit der gemeinschaftlichen Bebauung innerhalb eines Jahres von der Ausführungsanordnung nach § 94 an begonnen wird.

II. Allgemeine Vorschriften

§ 81

Einleitung

Das Zusammenlegungsverfahren wird von den kreisfreien Städten und Landkreisen (Zusammenlegungsstelle) eingeleitet.

§ 82

Anhörungstermin

Beabsichtigt die Zusammenlegungsstelle, das Zusammenlegungsverfahren einzuleiten, so sind die Eigentümer der im Zusammenlegungsgebiet gelegenen Grundstücke mit einer Frist von wenigstens einem Monat zu laden. In der Ladung ist auf die Vorschrift des § 80 Nr. 3 und des § 84 hinzuweisen.

§ 83

Zusammenlegungsbeschluß

(1) Sind die Voraussetzungen des § 80 gegeben, so leitet die Zusammenlegungsstelle das Zusammenlegungsverfahren durch Beschluß ein (Zusammenlegungsbeschluß).

(2) In dem Zusammenlegungsbeschluß ist das Zusammenlegungsgebiet zu bezeichnen. Die im Zusammenlegungsgebiet gelegenen Grundstücke sind einzeln aufzuführen.

(3) Der Zusammenlegungsbeschluß ist in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. § 50 Abs. 2 bis 5 gilt entsprechend.

§ 84

Übernahmeverlangen

(1) Hat der Eigentümer eines im Zusammenlegungsgebiet gelegenen Grundstücks der Zusammenlegung nicht zugestimmt, so kann er verlangen, daß die Gemeinde sein Grundstück zu Eigentum erwirbt, wenn die Errichtung eines Zusammenlegungsverbandes nach § 86 Abs. 2 angeordnet wird. Kommt eine Einigung über den Erwerb nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an den Flächen verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teils dieses Gesetzes.

(2) Das Verlangen ist spätestens binnen einem Monat nach Zustellung des Zusammenlegungsbeschlusses schriftlich oder zur Niederschrift der Zusammenlegungsstelle zu erklären. Die Zusammenlegungsstelle hat die Eigentümer der übrigen Grundstücke hiervon zu unterrichten.

§ 85

Beteiligte, Rechtsnachfolge, Veränderungssperre, Bestandsverzeichnis, Benachrichtigung des Grundbuchamtes

Es gelten entsprechend

1. § 48 über die Beteiligten,
2. § 49 über die Rechtsnachfolge,
3. § 51 über die Veränderungssperre; für die Erteilung der Genehmigung ist die Zusammenlegungsstelle zuständig,
4. § 53 über das Bestandsverzeichnis,
5. § 54 über die Benachrichtigung des Grundbuchamtes und des Vollstreckungsgerichts.

III. Zusammenlegungsverband

§ 86

Errichtung des Zusammenlegungsverbandes

(1) Ist der Zusammenlegungsbeschluß unanfechtbar geworden, so fordert die Zusammenlegungsstelle die Eigentümer auf, sich innerhalb zweier Monate zu einem Zusammenlegungsverband zusammenzuschließen.

(2) Kommen die Eigentümer dieser Aufforderung nicht nach, so ordnet die Zusammenlegungsstelle die Errichtung des Zusammenlegungsverbandes an. Die Anordnung ist ortsüblich bekanntzumachen und den Eigentümern zuzustellen.

§ 87

Rechtsstellung des Zusammenlegungsverbandes

Die Länder können Vorschriften über Gründung, Rechtsverhältnisse und Auflösung des Zusammenlegungsverbandes erlassen.

IV. Vereinigung, Bildung des Verbandsgrundstücks

§ 88

Zusammenlegungsmasse, Ausscheidung der örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen

(1) Die im Zusammenlegungsgebiet gelegenen Grundstücke einschließlich der vorhandenen örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen werden nach ihrer Fläche rechnerisch zu einer Masse vereinigt (Zusammenlegungsmasse).

(2) Aus der Zusammenlegungsmasse sind vorweg die Flächen, die nach dem Bebauungsplan als örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt sind, auszuscheiden und der Gemeinde oder, soweit es zweckmäßig ist, dem sonstigen Erschließungsträger in dem Zusammenlegungsplan (§ 91) zuzuteilen. Für diese Zuteilung ist eine Geldabfindung an den Zusammenlegungsverband zu leisten, soweit die Fläche oder der Wert der zugeteilten die der vorhandenen örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen übersteigt. Die Höhe der Geldabfindung bemißt sich nach dem Verkehrswert im Zeitpunkt des Zusammenlegungsbeschlusses.

(3) Mit der Zuteilung der nach dem Bebauungsplan als örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzten Flächen ist die Gemeinde oder der sonstige Erschließungsträger für die nach Absatz 1 eingeworfenen örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sowie für die Flächen abgefunden, die von der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger für die in Absatz 2 Satz 1 bestimmten Zwecke erworben waren.

§ 89

Aufhebung und Änderung von Rechten, Verbandsgrundstück

(1) Die im Zusammenlegungsgebiet gelegenen Grundstücke sind von allen öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Auflassungsvormerkungen zu befreien.

(2) Rechte an einem im Zusammenlegungsgebiet gelegenen Grundstück oder einem das Grundstück belastenden Recht können durch den Zusammenlegungsplan aufgehoben werden. Ansprüche mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder persönliche Rechte, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung eines im Zusammenlegungsgebiet gelegenen Grundstücks berechtigen oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränken, können durch den Zusammenlegungsplan aufgehoben oder geändert werden. Soweit der Rechtsinhaber hierdurch in seinem Recht beeinträchtigt wird, ist in dem Zusammenlegungsplan eine Geldabfindung festzusetzen. Die §§ 105, 107, 108 und 111 Abs. 1 sind anzuwenden.

(3) Die nach Ausscheiden der örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen verbleibenden Grundstücke werden unter Vereinigung zu einem Grundstück oder zu mehreren Grundstücken durch den Zusammenlegungsplan in das Eigentum des Zusammenlegungsverbandes überführt (Verbandsgrundstück). Die an diesen Grundstücken bestehenden grundstücksgleichen Rechte gehen auf den Zusammenlegungsverband über.

§ 90

Anteilschaft

(1) An dem Zusammenlegungsverband sind die Mitglieder mit dem Wertverhältnis ihrer früheren Grundstücke oder grundstücksgleichen Rechte beteiligt (Anteilschaft). Der Wertberechnung der Grundstücke ist der Verkehrswert im Zeitpunkt des Zusammenlegungsbeschlusses zugrunde zu legen. Soweit Rechte nach § 89 Abs. 2 durch den Zusammenlegungsverband beseitigt worden sind, ist die Anteilschaft des Mitgliedes entsprechend zu mindern.

(2) Die Anteilschaft ist unteilbar, sie ist veräußerlich und vererblich.

(3) Die Übertragung oder Verpfändung durch Rechtsgeschäft sowie die Verpflichtung dazu bedürfen der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung.

(4) Über die Mitgliedschaft im Zusammenlegungsverband wird von diesem eine Urkunde ausgestellt. Die Urkunde hat die Anteilschaft und Angaben über das Stimmrecht zu enthalten.

V. Zusammenlegungsplan

§ 91

Aufstellung und Inhalt des Zusammenlegungsplanes

(1) Der Zusammenlegungsplan ist von dem Zusammenlegungsverband vorzubereiten und von der Zusammenlegungsstelle durch Beschluß aufzustellen.

(2) Der Zusammenlegungsplan besteht aus den Lageplänen und dem Zusammenlegungsverzeichnis. Aus dem Zusammenlegungsplan muß der in Aussicht genommene Neuzustand mit allen tatsächlichen und rechtlichen Änderungen hervorgehen, welche die im Zusammenlegungsgebiet gelegenen Grundstücke erfahren. Der Zusammenlegungsplan muß nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein.

(3) Die Lagepläne sind

1. der Plan über den bisherigen Zustand (Altzustand), in dem die Grenze des Zusammenlegungsgebietes, die bisherigen Grundstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie sonstige für die Zusammenlegung wesentliche Verhältnisse einzutragen sind (Altbestandsplan),
2. der Plan über den künftigen Zustand (Neuzustand), in dem insbesondere die neuen Grundstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie die örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen einzutragen sind (Neubestandsplan).

Der Neubestandsplan kann, wenn dadurch die Übersichtlichkeit nicht leidet, mit dem Altbestandsplan auf einem Blatt dargestellt werden.

(4) Das Zusammenlegungsverzeichnis führt auf

1. die Grundstücke nach Lage, Größe und Nutzungsart unter Gegenüberstellung des alten und neuen Bestandes mit Angabe ihrer Eigentümer,
2. die grundstücksgleichen Rechte, die an den im Zusammenlegungsgebiet gelegenen Grundstücken bestehen,
3. die Rechte an Grundstücken, die abgelöst werden,
4. die Ansprüche mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder die persönlichen Rechte, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks berechtigen oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränken, soweit sie abgelöst oder geändert werden,
5. die Geldleistungen sowie deren Fälligkeit und Zahlungsart,
6. die Geldleistungspflichtigen und die Geldabfindungsberechtigten,
7. die einzuziehenden und die zu verlegenden öffentlichen Wege und die Wasserläufe.

§ 92

Hinterlegung und Verteilungsverfahren, Auslegung der Lagepläne und Einsicht in das Zusammenlegungsverzeichnis, Erörterung der Beschwerde

Es gelten entsprechend

1. §§ 133, 134 über die Hinterlegung und das Verteilungsverfahren,
2. § 64 über die Auslegung der Lagepläne und die Einsicht in das Umlegungsverzeichnis,
3. § 66 Abs. 2 über die Erörterung der Beschwerde.

§ 93

Zustellung des Zusammenlegungsplanes

Den Beteiligten ist ein ihr Recht betreffender Auszug aus dem Zusammenlegungsplan zuzustellen.

§ 94

Ausführungsanordnung

(1) Ist der Zusammenlegungsplan unanfechtbar geworden, so ordnet die Zusammenlegungsstelle seine Ausführung an, wenn die in dem Zusammenlegungsplan festgesetzten Entschädigungen geleistet, gestundet oder unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zulässigerweise hinterlegt worden sind.

(2) Mit dem in der Anordnung festzusetzenden Tage wird der bisherige Rechtszustand durch den im Zusammenlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. Die Anordnung schließt die Besitzeinweisung des Zusammenlegungsverbandes in das Verbandsgrundstück und der Gemeinde oder des sonstigen Erschließungsträgers in die zugewiesenen örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen in sich.

(3) Die Anordnung nach Absatz 1 ist dem Zusammenlegungsverband, den Verbandsmitgliedern und allen sonstigen Beteiligten zuzustellen, deren Rechtsstellung durch den Zusammenlegungsplan betroffen wird. Sie ist abschriftlich der Gemeinde mitzuteilen, wenn diese nicht Zusammenlegungsstelle ist.

§ 95

Berichtigung der öffentlichen Bücher und Einsichtnahme in den Zusammenlegungsplan

(1) Die Zusammenlegungsstelle ersucht das Grundbuchamt unter Übersendung einer beglaubigten Abschrift der Anordnung nach § 94 Abs. 1 sowie beglaubigter Abschriften aus dem Zusammenlegungsplan um Eintragung der eingetretenen Rechtsänderungen in das Grundbuch.

(2) §§ 70 Abs. 2 und 71 gelten entsprechend.

VI. Verwertung

§ 96

Der Zusammenlegungsverband beschließt nach durchgeführter gemeinschaftlicher Bebauung über die Verwertung des Verbandsgrundstücks. Den Mitgliedern soll auf ihren Wunsch nach Möglichkeit ein dem Wert ihrer Anteilschaft entsprechendes Eigentum, Erbbaurecht, Wohnungseigentum oder Dauerwohnrecht verschafft werden.

VII. Kosten der Zusammenlegung

§ 97

Kosten, Gebühren- und Abgabenbefreiung

(1) Der Zusammenlegungsverband trägt die Verfahrens- und Sachkosten.

(2) § 75 gilt entsprechend.

FÜNFTER TEIL

Enteignung

ERSTER ABSCHNITT

Zulässigkeit der Enteignung

§ 98

Gegenstand der Enteignung

(1) Durch Enteignung können

1. das Eigentum an Grundstücken entzogen oder belastet werden,
2. andere Rechte an Grundstücken entzogen oder belastet werden,
3. Rechte entzogen oder begründet werden, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung von Grundstücken berechtigen oder die den Verpflichteten in der Benutzung von Grundstücken beschränken.

(2) Die Enteignung kann nach Maßgabe des § 103 Abs. 4 ausgedehnt werden auf das Zubehör eines Grundstücks sowie auf Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück verbunden oder in ein Gebäude eingefügt sind.

(3) Die für die Entziehung oder Belastung des Eigentums an Grundstücken geltenden Vorschriften finden auf die Entziehung, Belastung oder Begründung der im Absatz 1 Nr. 2 und 3 bezeichneten Rechte sinngemäß Anwendung.

§ 99

Enteignungszweck

(1) Die Enteignung nach diesem Gesetz ist zulässig, um

1. ein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu nutzen oder
2. durch die Gemeinde eine solche Nutzung vorzubereiten oder
3. Ersatzland zu beschaffen.

(2) Die Enteignung muß dem Wohl der Allgemeinheit dienen.

(3) Ein Rechtsanspruch auf Einleitung des Enteignungsverfahrens besteht nur in den Fällen der Erwerbspflicht nach den §§ 33, 34, 84, bei einer Entschädigung durch andere Rechte im Falle des § 130 und bei der Rückenteignung.

§ 100

Enteignung zur Durchführung des Bebauungsplanes

Die Enteignung zu dem § 99 Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Zweck ist nur zulässig, wenn der Antragsteller

1. nicht über Grundstücke verfügt, die für das beabsichtigte Vorhaben geeignet sind,
2. sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb eines geeigneten Grundstücks zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat,
3. das Grundstück innerhalb angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck verwenden wird.

§ 101

Enteignung zur Vorbereitung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung

(1) Die Enteignung zu dem in § 99 Abs. 1 Nr. 2 bezeichneten Zweck ist nur zulässig, wenn die Gemeinde

1. eine den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Nutzung von Grundstücken innerhalb angemessener Frist durch zweckdienliche Maßnahmen vorbereiten wird und
2. sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb dieser Grundstücke zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat.

(2) Die Gemeinde hat die Grundstücke, soweit sie nicht als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen benötigt werden oder zugunsten der Gemeinde als Freiflächen im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. a festgesetzt sind, binnen einem Jahre nach Ablauf der nach § 128 Abs. 1 Nr. 3 festgesetzten Frist an Nutzungswillige ohne Gewinn zu veräußern.

(3) Anstelle der Übereignung nach Absatz 2 genügt die Bestellung eines Erbbaurechts, wenn der Nutzungswillige es beantragt und seine wirtschaftlichen Verhältnisse es erfordern. Die Gemeinde hat dem Enteigneten das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück zu angemessenen Bedingungen zum Rückerwerb anzubieten.

§ 102

Enteignung von Ersatzland

(1) In den Fällen des § 112 Abs. 2 Nr. 1 können Grundstücke als Ersatzland nur enteignet werden, wenn

1. der Enteignungsbegünstigte weder über hierzu geeignete Grundstücke verfügt, auf die er nicht mit seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben angewiesen ist, noch geeignete Grundstücke nach pflichtmäßigem Ermessen der Enteignungsbehörde freihändig zu angemessenen Bedingungen erworben und
2. geeignete Grundstücke nicht aus dem Grundbesitz der Gemeinde oder dem örtlichen Grundbesitz des Bundes oder des Landes freihändig beschaffen werden können.

(2) Grundstücke unterliegen nicht der Enteignung als Ersatzland, wenn

1. der Eigentümer mit seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben auf das zu enteignende Grundstück angewiesen ist oder
2. die Enteignung für den Eigentümer aus anderen Gründen eine unbillige Härte bedeuten würde.

§ 103

Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung

(1) Ein Grundstück darf nur in dem Umfange enteignet werden, in dem dies zur Verwirklichung des Enteignungszwecks erforderlich ist. Reicht eine Belastung des Grundstücks mit einem Recht zur Verwirklichung des Enteignungszwecks aus, so ist die Enteignung hierauf zu beschränken.

(2) Soll ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet werden, so kann der Eigentümer anstelle der Belastung die Entziehung des Eigentums verlangen. Soll ein Grundstück mit einem anderen Recht belastet werden, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums verlangen, wenn die Belastung mit dem dinglichen Recht für ihn unbillig ist.

(3) Soll ein Grundstück oder ein räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängender Grundbesitz nur zu einem Teil enteignet werden, so kann der Eigentümer die Ausdehnung der Enteignung auf das Restgrundstück oder den Restbesitz insoweit verlangen, als das Restgrundstück oder der Restbesitz nicht mehr baulich oder wirtschaftlich genutzt werden kann.

(4) Der Eigentümer kann verlangen, daß die Enteignung auf die in § 98 Abs. 2 bezeichneten Gegenstände ausgedehnt wird, wenn und soweit er sie infolge der Enteignung nicht mehr wirtschaftlich nutzen oder in anderer Weise angemessen verwerten kann.

(5) Ein Verlangen nach den Absätzen 2 bis 4 ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Enteignungsbehörde bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung geltend zu machen.

§ 104

Abwendung der Enteignung

(1) Der Eigentümer kann die Enteignung dadurch abwenden, daß er vor Beginn der mündlichen Verhandlung schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde der Enteignung widerspricht und glaubhaft macht, daß er das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans nutzen und mit den erforderlichen Maßnahmen binnen einem Jahre beginnen wird. Dabei ist zu unterstellen, daß der Eigentümer bei Wohnbauvorhaben die öffentlichen Förderungsmittel und die sonstigen zur Förderung des Wohnungsbaues bestimmten Vergünstigungen in dem zulässigen Umfange erhalten kann, wenn keine Gründe ersichtlich sind, die einer Bewilligung öffentlicher Mittel oder einer Gewährung von Vergünstigungen entgegenstehen. Beabsichtigt der Eigentümer die Errichtung eines Eigenheims oder liegen andere besondere Gründe vor, so kann die Enteignungsbehörde eine längere Frist für den Beginn der Maßnahmen gewähren, wenn Tatsachen die sichere Annahme rechtfertigen, daß der Eigentümer diese längere Frist einhalten wird.

(2) Ist der Widerspruch des Eigentümers begründet, so ist die Enteignung abzulehnen. Die Enteignungsbehörde bestimmt in dem Ablehnungsbeschluß die Fristen für den Beginn und die Beendigung der erforderlichen Maßnahmen. Die Enteignungsbehörde kann die Fristen angemessen verlängern, wenn sie der Eigentümer aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen nicht einhalten kann.

(3) Hat der Eigentümer die Fristen des Absatzes 2 nicht eingehalten, so kann in einem

neuen Verfahren der Widerspruch nach Absatz 1 Satz 1 zurückgewiesen werden, wenn das allgemeine Wohl die Durchführung der Enteignung erfordert, es sei denn, daß der Eigentümer die Frist aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen nur unerheblich überschritten hat oder über einen rechtzeitig und ordnungsmäßig gestellten Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel noch nicht entschieden ist.

(4) Der Eigentümer, der ein Grundstück durch Enteignung auf Grund dieses Gesetzes oder des Baulandbeschaffungsgesetzes vom 3. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 720) erworben hat, oder sein Rechtsnachfolger kann die Enteignung nicht abwenden, wenn er das Vorhaben nicht innerhalb der im Enteignungsbeschluß festgesetzten Frist durchgeführt hat. Das gleiche gilt, wenn das Grundstück durch Enteignung auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften erworben und der Enteignungszweck nicht binnen angemessener Frist verwirklicht worden ist.

(5) Der Widerspruch ist unzulässig, wenn Grundstücke enteignet werden sollen, die in dem Bebauungsplan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf, als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen oder zugunsten der Gemeinde als Freiflächen im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. a festgesetzt sind. Der Widerspruch kann zurückgewiesen werden, wenn ein größeres, zusammenhängendes Vorhaben ohne dieses Grundstück nicht durchgeführt werden kann.

ZWEITER ABSCHNITT

Entschädigung

§ 105

Entschädigungsgrundsätze

(1) Für die Enteignung ist Entschädigung zu leisten.

(2) Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten festzusetzen. Sie ist zu gewähren

1. für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust,
2. für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile.

(3) Vermögensvorteile, die dem Entschädigungsberechtigten (§ 106) infolge der Enteignung entstehen, sind bei der Festsetzung der Entschädigung zu berücksichtigen.

(4) Für die Bemessung der Entschädigung ist der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. In den Fällen der vorzeitigen Besitzeinweisung ist der Zustand in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird.

§ 106

Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter

(1) Entschädigung kann verlangen, wer in seinem Recht durch die Enteignung beeinträchtigt wird.

(2) Zur Leistung der Entschädigung ist der Enteignungsbegünstigte verpflichtet. Wird Ersatzland enteignet, so ist zur Entschädigung derjenige verpflichtet, der dieses Ersatzland für das zu enteignende Grundstück beschaffen muß.

§ 107

Entschädigung für den Rechtsverlust

(1) Die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust bemißt sich nach dem Verkehrswert des zu enteignenden Grundstücks.

(2) Werterhöhungen des Grundstücks, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind, sind bei der Festsetzung der Entschädigung nicht zu berücksichtigen.

(3) Werterhöhende Veränderungen, die im räumlichen Geltungsbereich einer Veränderungssperre ohne Genehmigung der Gemeinde vorgenommen worden sind, bleiben unberücksichtigt.

(4) Werterhöhende Veränderungen, die nach der Einleitung des Enteignungsverfahrens vorgenommen werden, bleiben unberücksichtigt, wenn die Veränderung nicht behördlich angeordnet worden ist oder die Enteignungsbehörde der Veränderung nicht zugestimmt hat.

(5) Für bauliche Anlagen, deren Abbruch jederzeit entschädigungslos gefordert werden kann, ist eine Entschädigung nur zu gewähren, wenn es aus Gründen der Billigkeit geboten ist. Kann der Abbruch entschädigungs-

los erst nach Ablauf einer Frist gefordert werden, so ist die Entschädigung nach dem Verhältnis der restlichen zu der gesamten Frist zu bemessen.

(6) Wird der Wert des Eigentums an dem Grundstück durch Rechte Dritter gemindert, die an dem Grundstück aufrechterhalten, an einem anderen Grundstück neu begründet oder gesondert entschädigt werden, so ist dies bei der Festsetzung der Entschädigung für den Rechtsverlust zu berücksichtigen.

§ 108

Entschädigung für andere Vermögensnachteile

Andere Vermögensnachteile, für die nach § 105 Abs. 2 Nr. 2 eine Entschädigung festzusetzen ist, sind insbesondere

1. der vorübergehende oder dauernde Verlust, den der bisherige Eigentümer in seinem Erwerb erleidet, jedoch nur bis dem Betrage des Aufwandes, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das zu enteignende Grundstück zu nutzen,
2. die Wertminderung, die durch die Enteignung eines Grundstücksteiles oder eines Teiles eines räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes bei dem anderen Teil oder durch Enteignung des Rechtes an einem Grundstück bei einem anderen Grundstück entsteht, soweit die Wertminderung nicht schon bei der Festsetzung der Entschädigung nach Nummer 1 berücksichtigt ist,
3. die notwendigen Aufwendungen für einen durch die Enteignung erforderlich werdenden Umzug.

§ 109

Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten

(1) Rechte, die an dem zu enteignenden Grundstück bestehen, und persönliche Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen, können, soweit ihre Aufrechterhaltung dem Enteignungszweck nicht entgegensteht, aufrechterhalten oder am Ersatzland oder an einem anderen Grundstück des Enteignungsbegünstigten neu begründet werden. Persönliche Rechte, die den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränken, können aufrechterhalten werden, soweit ihre Aufrechterhaltung dem Enteignungszweck nicht entgegensteht. Rechte, die zum Erwerb des Grundstücks berechtigen. werden nicht aufrechterhalten.

(2) Werden die in Absatz 1 bezeichneten Rechte nicht aufrechterhalten oder neu begründet, so sind bei der Enteignung eines Grundstücks gesondert zu entschädigen

1. Erbbauberechtigte, Altenteilsberechtigte sowie Inhaber von Dienstbarkeiten und Erwerbsrechten an dem Grundstück,
2. Inhaber von persönlichen Rechten, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen, wenn der Berechtigte im Besitz des Grundstücks ist,
3. Inhaber von persönlichen Rechten, die zum Erwerb des Grundstücks berechtigen oder den Verpflichteten in der Nutzung des Grundstücks beschränken.

(3) Berechtigte, deren Rechte nicht nach Absatz 1 aufrechterhalten oder neu begründet werden oder die nicht nach Absatz 2 gesondert entschädigt werden, haben bei der Enteignung eines Grundstücks Anspruch auf Ersatz des Wertes ihres Rechtes aus der Geldentschädigung für das Eigentum an dem Grundstück, soweit sich ihr Recht auf dieses erstreckt. Das gilt entsprechend für die Geldentschädigungen, die für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust in anderen Fällen oder nach § 108 Nr. 2 festgesetzt werden.

§ 110

Schuldübergang

(1) Haftet bei einer Hypothek, die aufrechterhalten wird, der von der Enteignung Betroffene zugleich persönlich, so geht die Schuld in Höhe der Hypothek auf den Enteignungsbegünstigten über. §§ 415 Abs. 3, 416 des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten entsprechend. Als Veräußerer im Sinne des § 416 ist der von der Enteignung Betroffene anzusehen.

(2) Das gleiche gilt, wenn bei einer Grundschuld oder Rentenschuld, die aufrechterhalten wird, der von der Enteignung Betroffene zugleich persönlich haftet, sofern er spätestens in dem gemäß § 125 anzuberaumenden Termin die gegen ihn bestehende Forderung unter Angabe ihres Betrages und Grundes angemeldet und auf Verlangen der Enteignungsbehörde oder eines Beteiligten glaubhaft gemacht hat.

§ 111

Entschädigung in Geld

(1) Die Entschädigung ist in einer Kapitalsumme zu leisten, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt.

(2) Für die Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht ist die Entschädigung in einem Erbbauzins zu leisten.

(3) Der Enteignungsbegünstigte hat Geldentschädigungen außer wiederkehrenden Leistungen von dem in § 105 Abs. 4 bezeichneten Zeitpunkt an mit dem für zuletzt ausgegebene Hypothekenpfandbriefe auf dem Kapitalmarkt üblichen Nominalzinsfuß zu verzinsen.

§ 112

Entschädigung in Land

(1) Die Entschädigung kann auf Antrag ganz oder teilweise in Land (Ersatzland) festgesetzt werden, wenn diese Art der Entschädigung nach pflichtmäßigem Ermessen der Enteignungsbehörde unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten billig ist und der Enteignungsbegünstigte

1. über als Ersatzland geeignete Grundstücke verfügt, auf die er nicht mit seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben angewiesen ist oder
2. geeignetes Ersatzland nach pflichtmäßigem Ermessen der Enteignungsbehörde freihändig zu angemessenen Bedingungen beschaffen kann.

(2) Die Entschädigung ist auf Antrag des Eigentümers in geeignetem Ersatzland festzusetzen, wenn

1. der von der Enteignung Betroffene zur Sicherung seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben auf Ersatzland angewiesen ist und
2. die in Absatz 1 Nr. 1 oder 2 genannten Voraussetzungen vorliegen oder geeignetes Ersatzland durch Enteignung nach § 102 beschaffen werden kann.

(3) Für die Bewertung des Ersatzlandes gilt § 107 entsprechend. Hierbei kann eine Werterhöhung berücksichtigt werden, die das übrige Grundvermögen des von der Enteignung Betroffenen durch den Erwerb des Ersatzlandes über dessen Wert nach Satz 1 hinaus erfährt. Hat das Ersatzland einen geringeren Wert als das zu enteignende Grundstück, so ist eine dem Wertunterschied entsprechende zusätzliche Geldentschädigung festzusetzen. Hat das Ersatzland einen höheren Wert als das zu enteignende Grundstück, so ist festzusetzen, daß der Entschädigungsberechtigte an den durch die Enteignung Begünstigten eine dem Wertunterschied entsprechende Ausgleichszahlung zu leisten hat. Die Ausgleichszahlung wird mit dem in der Ausführungsanordnung festgesetzten Tage fällig.

(4) Wird die Entschädigung in Land festgesetzt, so sollen die Inhaber dinglicher und persönlicher Rechte, soweit diese Rechte nicht an dem zu enteignenden Grundstück aufrechterhalten werden, ganz oder teilweise durch Begründung gleichartiger und gleichwertiger Rechte an dem Ersatzland entschädigt werden. Soweit dies nicht möglich ist oder nicht ausreicht, ist eine gesonderte Entschädigung in Geld festzusetzen. Dies gilt für die in § 109 Abs. 3 bezeichneten Berechtigten nur, soweit ihre Rechte nicht durch eine dem Eigentümer gemäß Absatz 3 zu gewährende zusätzliche Geldentschädigung gedeckt werden.

(5) Anträge nach den Absätzen 1 und 2 müssen vor Beginn der mündlichen Verhandlung schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde gestellt werden.

§ 113

Entschädigung durch Rechte

(1) Der Eigentümer eines zu enteignenden Grundstücks kann auf seinen Antrag ganz oder teilweise durch Bestellung oder Übertragung von Wohnungseigentum, Teileigentum, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht an diesem oder an einem anderen Grundstück des Enteignungsbegünstigten oder von Eigentum an einem solchen Grundstück, das mit einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung bebaut ist oder bebaut werden soll, entschädigt werden. Bei Wertunterschieden zwischen den Rechten nach Satz 1 und dem zu enteignenden Grundstück gilt § 112 Abs. 3 Satz 2 bis 4 entsprechend.

(2) Der Antrag nach Absatz 1 muß bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde gestellt werden.

§ 114

Ersatzleistung bei nicht durchgeführter Enteignung

(1) Wird das Enteignungsverfahren eingestellt, der Enteignungsantrag zurückgewiesen oder abgelehnt oder der Enteignungsbeschluß aufgehoben, so hat der Antragsteller demjenigen, der im Falle der Enteignung Entschädigung verlangen könnte, angemessenen Ersatz für den ihm infolge des Enteignungsantrages entstandenen Schaden zu leisten.

(2) Die Enteignungsbehörde setzt auf Antrag die Höhe der Ersatzleistung fest. Der Antragsteller und der Berechtigte sind zu hören. Der Antrag kann nur innerhalb von drei Monaten nach Zustellung des im Absatz 1 genannten Beschlusses gestellt werden.

DRITTER ABSCHNITT

Rückenteignung

§ 115

Voraussetzungen der Rückenteignung

(1) Der enteignete frühere Eigentümer kann verlangen, daß das enteignete Grundstück zu seinen Gunsten wieder enteignet wird (Rückenteignung), wenn

1. der Enteignungsbegünstigte oder sein Rechtsnachfolger das Grundstück nicht innerhalb der festgesetzten Frist zu dem vorgesehenen Zweck verwendet hat oder
2. im Falle des § 101 die Gemeinde nicht innerhalb der festgestzten Frist das enteignete Grundstück nach Maßgabe des § 101 Abs. 2 und 3 veräußert oder in Erbbaurecht ausgegeben hat,
3. der Enteignungsbegünstigte oder sein Rechtsnachfolger den Enteignungszweck vor Ablauf der Frist aufgibt.

(2) Die Rückenteignung kann nicht verlangt werden, wenn

1. der enteignete frühere Eigentümer selbst das Grundstück im Wege der Enteignung nach den Vorschriften dieses Gesetzes oder des Baulandbeschaffungsgesetzes erworben hat,
2. zugunsten eines anderen Nutzungswilligen ein Enteignungsverfahren nach diesem Gesetz eingeleitet worden ist und bei dem enteigneten früheren Eigentümer die in § 104 bestimmten Voraussetzungen für die Abwendung dieser Enteignung nicht vorliegen oder
3. der Enteignungsbegünstigte oder sein Rechtsnachfolger das Grundstück für einen anderen als den im Enteignungsbeschluß bezeichneten Zweck verwendet hat, der auch die Enteignung gerechtfertigt hätte.

(3) Die Enteignungsbehörde kann die Rückenteignung ablehnen, wenn

1. ganz oder überwiegend Entschädigung in Land gewährt worden ist oder
2. die Grenzen des Grundstücks erheblich verändert worden sind.

(4) Der frühere Inhaber eines Rechtes, das durch Enteignung nach den Vorschriften dieses Gesetzes aufgehoben ist, kann unter den im Absatz 1 bezeichneten Voraussetzungen verlangen, daß ein gleiches Recht an dem früher belasteten Grundstück zu seinen Gunsten durch Enteignung wieder begründet wird. Die Vorschriften über die Rückenteignung gelten sinngemäß.

(5) Geht das Vermögen des enteigneten früheren Eigentümers im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf einen anderen über, so gelten diese Vorschriften für den Rechtsnachfolger entsprechend. Im übrigen ist der Anspruch nicht übertragbar.

§ 116

Rückenteignung und Verfahren

(1) Der Antrag auf Rückenteignung kann nur innerhalb zweier Jahre seit Entstehung des Anspruches gestellt werden.

(2) Für das Verfahren gelten die §§ 118 bis 137 entsprechend.

§ 117

Rückenteignungsentschädigung

Wird dem Antrag auf Rückenteignung stattgegeben, so hat der Antragsteller dem von der Rückenteignung Betroffenen Entschädigung für den Rechtsverlust zu leisten. § 105 Abs. 2 Nr. 2 findet keine Anwendung. Die Entschädigung darf die dem Antragsteller für den Rechtsverlust gewährte Entschädigung nicht übersteigen. Im übrigen gelten die §§ 105 bis 107, 109, 110 und 111 Abs. 3 sinngemäß.

VIERTER ABSCHNITT

Enteignungsverfahren

§ 118

Enteignungsbehörde

Enteignungsbehörde ist die höhere Verwaltungsbehörde.

§ 119

Enteignungsantrag

(1) Der Enteignungsantrag ist schriftlich bei der Gemeinde zu stellen, in deren Bezirk das zu enteignende Grundstück liegt. Die Gemeinde hat ihn mit ihrer Stellungnahme binnen einem Monat der Enteignungsbehörde vorzulegen.

(2) In dem Antrag ist das zu enteignende Grundstück nach seiner Kataster- und Grundbuchbezeichnung anzugeben. Der Antrag ist zu begründen.

(3) Der Enteignungsantrag kann jederzeit zurückgenommen werden. Wird er nach Einleitung des Enteignungsverfahrens zurückgenommen, so ist das Verfahren durch Beschluß einzustellen. Der Beschluß ist den Beteiligten (§ 123) zuzustellen sowie der Gemeinde und dem Grundbuchamt mitzuteilen.

§ 120

Zurückweisung des Enteignungsantrages

Ist die Enteignung offensichtlich unzulässig, so ist der Enteignungsantrag durch Beschluß zurückzuweisen. § 127 Abs. 3 gilt entsprechend.

§ 121

Zustimmung der obersten Landesbehörde

(1) Die Einleitung des Enteignungsverfahrens bedarf der Zustimmung der obersten Landesbehörde. Die Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn

1. der Enteignungszweck ohne die Enteignung nicht innerhalb angemessener Frist zu verwirklichen ist,
2. für das beabsichtigte Vorhaben geeignetes Gelände nicht aus dem Grundbesitz der Gemeinde oder dem örtlichen Grundbesitz des Bundes oder des Landes bereitgestellt werden kann.

(2) Versagt die oberste Landesbehörde die Zustimmung, so hat die Enteignungsbehörde den Enteignungsantrag abzulehnen. Wird die Zustimmung erteilt, so hat die Enteignungsbehörde das Enteignungsverfahren einzuleiten.

§ 122

Einleitung des Enteignungsverfahrens

(1) Das Enteignungsverfahren wird durch Zustellung des Enteignungsantrages und der Zustimmung der obersten Landesbehörde (§ 121) an den Eigentümer eingeleitet. Dabei hat die Enteignungsbehörde den Eigentümer

1. aufzufordern, binnen einer von ihr zu bestimmenden Frist, die mindestens einen Monat betragen soll, etwaige Einwendungen gegen den Enteignungsantrag vorzubringen,
2. über das Abwendungsrecht und über die Voraussetzungen der Entschädigung in Land sowie der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte zu belehren,
3. auf die Rechtsfolgen des § 107 Abs. 4 hinzuweisen und ihm aufzugeben, Personen, die ohne seine Zustimmung werterhöhende Veränderungen an dem Grundstück vornehmen dürfen, über diese Rechtsfolgen zu unterrichten.

(2) Die Enteignungsbehörde teilt dem Grundbuchamt die Einleitung des Enteignungsverfahren mit. Das Grundbuchamt hat die Enteignungsbehörde von allen Eintragungen zu benachrichtigen, die nach dem Zeitpunkt der Einleitung des Enteignungsverfahrens im Grundbuch des betroffenen Grundstücks vorgenommen sind und vorgenommen werden.

§ 123

Beteiligte

(1) In dem Enteignungsverfahren sind Beteiligte:

1. der Antragsteller,
2. der Eigentümer des Grundstücks,
3. die Inhaber eines im Grundbuch eingetragenen oder durch Eintragung gesicherten Rechts an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht,
4. die Inhaber eines nicht im Grundbuch eingetragenen Rechts an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden

Recht eines Anspruchs mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder eines persönlichen Rechts, das zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigt oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränkt,

5. wenn Ersatzland bereitgestellt wird, der Eigentümer und die Inhaber der in den Nummern 3 und 4 genannten Rechte hinsichtlich des Ersatzlandes.

(2) Die im Absatz 1 Nr. 4 bezeichneten Personen werden zu dem Zeitpunkt Beteiligte, in dem die Anmeldung ihres Rechts der Enteignungsbehörde zugeht. Die Anmeldung kann spätestens in der letzten mündlichen Verhandlung mit den Beteiligten erfolgen.

(3) Bestehen Zweifel an einem angemeldeten Recht, so hat die Enteignungsbehörde dem Anmeldenden unverzüglich eine Frist zur Glaubhaftmachung seines Rechts zu setzen. Wird das Recht innerhalb der Frist nicht glaubhaft gemacht, so ist er nicht mehr zu beteiligen.

(4) Der im Grundbuch eingetragene Gläubiger einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld, für die ein Brief erteilt ist, sowie jeder seiner Rechtsnachfolger hat auf Verlangen der Enteignungsbehörde eine Erklärung darüber abzugeben, ob ein anderer die Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld oder ein Recht daran erworben hat; die Person eines Erwerbers hat er dabei zu bezeichnen. § 202 Abs. 2 Satz 2 bis 5 gilt entsprechend.

§ 124

Vorbereitung der mündlichen Verhandlung

(1) Die Enteignungsbehörde soll vor der mündlichen Verhandlung alle Anordnungen treffen, die erforderlich sind, um das Verfahren tunlichst in einem Verhandlungstermin zu erledigen. Sie soll den gesamten Sachverhalt, soweit er für das Enteignungsverfahren von Bedeutung ist, ermitteln.

(2) Bei der Ermittlung des Sachverhalts hat die Enteignungsbehörde das Gutachten der Schätzstelle (§ 165) einzuholen.

(3) Die Enteignungsbehörde soll den Behörden, für deren Geschäftsbereich die Enteignung von Bedeutung ist, Gelegenheit zur Äußerung geben. Sie hat die Landwirtschaftsbehörde zu hören, wenn landwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzte Grundstücke, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes liegen, als Ersatzland enteignet werden sollen.

§ 125

Anberaumung eines Termins zur mündlichen Verhandlung

(1) Nach Ablauf der nach § 122 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bestimmten Frist ist ein Termin zur mündlichen Verhandlung mit den Beteiligten anzuberaumen.

(2) Der Termin ist unter Bezeichnung des betroffenen Grundstücks und des im Grundbuch eingetragenen Eigentümers in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen sowie in dem Amtsblatt der Enteignungsbehörde zu veröffentlichen.

(3) In den Bekanntmachungen nach Absatz 2 sind alle Beteiligten aufzufordern, ihre Rechte spätestens in der mündlichen Verhandlung wahrzunehmen, und darauf hinzuweisen, daß auch bei Nichterscheinen über den Enteignungsantrag und andere im Verfahren zu erledigende Anträge entschieden werden kann.

(4) Zu der mündlichen Verhandlung sind der Antragsteller, der Eigentümer des betroffenen Grundstücks, die von der Enteignungsbehörde ermittelten Beteiligten und die Gemeinde zu laden. Die Ladung muß enthalten

1. die Bezeichnung des Antragstellers und des betroffenen Grundstücks,
2. die Mitteilung, daß die oberste Landesbehörde zugestimmt hat,
3. den wesentlichen Inhalt des Enteignungsantrages mit dem Hinweis, daß der Antrag mit dem ihm beigefügten Unterlagen bei der Enteignungsbehörde eingesehen werden kann,
4. die Aufforderung, etwaige Einwendungen gegen den Enteignungsantrag möglichst vor der mündlichen Verhandlung bei der Enteignungsbehörde schriftlich einzureichen oder zur Niederschrift zu erklären,
5. den Hinweis, daß auch bei Nichterscheinen über den Enteignungsantrag und andere im Verfahren zu erledigende Anträge entschieden werden kann (§ 208).

Die Ladungsfrist beträgt einen Monat.

§ 126

Einigung

(1) Die Enteignungsbehörde hat auf eine Einigung zwischen den Beteiligten hinzuwirken.

(2) Einigen sich die Beteiligten, so hat die Enteigungsbehörde in der mündlichen Verhandlung eine Niederschrift über die Einigung aufzunehmen. Die Niederschrift muß den Erfordernissen des Enteignungsbeschlusses (§ 128) entsprechen. Sie ist von den Beteiligten zu unterschreiben. Die Einigung ist der Gemeinde mitzuteilen. § 128 Abs. 2 gilt entsprechend.

(3) Mit dem Beginn des in der Einigung festgesetzten Tages wird der bisherige Rechtszustand durch den in der Einigung vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. Ist der Tag der Einigung nicht festgesetzt, so ist § 132 Abs. 1 bis 3 sinngemäß anzuwenden. Die Enteignungsbehörde ersucht unter Übersendung einer beglaubigten Abschrift der Niederschrift über die Einigung das Grundbuchamt um Eintragung der eingetretenen Rechtsänderungen in das Grundbuch. Im Falle des Satzes 2 ist dem Ersuchen eine beglaubigte Abschrift der Ausführungsanordnung beizufügen.

(4) Einigen sich die Beteiligten nur über den Übergang oder die Belastung des Eigentums an dem zu enteignenden Grundstück, jedoch nicht über die Entschädigung, so ist Absatz 2 entsprechend anzuwenden. Im übrigen ist das Enteignungsverfahren fortzusetzen.

§ 127

Entscheidung der Enteignungsbehörde

(1) Soweit eine Einigung nicht zustande kommt, entscheidet die Enteignungsbehörde auf Grund der mündlichen Verhandlung durch Beschluß über den Enteignungsantrag, die übrigen gestellten Anträge sowie über die erhobenen Einwendungen.

(2) Gibt die Enteignungsbehörde dem Enteignungsantrag statt, so entscheidet sie zugleich darüber,

1. welche Rechte der in § 109 bezeichneten Berechtigten an dem Gegenstand der Enteignung aufrechterhalten bleiben,
2. welche Rechte an dem Gegenstand der Enteignung, an dem Ersatzland oder an anderen Grundstücken des Enteignungsbegünstigten neu begründet werden.
3. im Falle der Entschädigung in Ersatzland über den Eigentumsübergang oder die Enteignung des Ersatzlandes.

(3) Der Beschluß ist zu begründen, den Beteiligten (§ 123) zuzustellen und der Gemeinde bekanntzugeben. Im Falle des Absatzes 2 soll er mit der Belehrung über die Möglichkeit eines Aufhebungsantrages nach § 135 versehen werden. Ist ein Beschluß, durch den das Enteignungsverfahren eingestellt oder abgelehnt oder der Enteignungsbeschluß aufgehoben wird, nicht mehr anfechtbar, so ist er dem Grundbuchamt zu übersenden.

§ 128

Enteignungsbeschluß

(1) Gibt die Enteignungsbehörde dem Enteignungsantrag statt, so muß der Beschluß (Enteignungsbeschluß) bezeichnen:

1. die von der Enteignung Betroffenen und den Enteignungsbegünstigten;
2. die sonstigen Beteiligten;
3. den Enteignungszweck und die Fristen, innerhalb deren das Grundstück zu dem vorgesehenen Zweck zu verwenden ist;
4. den Gegenstand der Enteignung, und zwar
   a) wenn das Eigentum an einem Grundstück Gegenstand der Enteignung ist, das Grundstück nach Größe, grundbuchmäßiger, katastermäßiger und sonst üblicher Bezeichnung im Falle der Enteignung eines Grundstücksteils ist zu seiner Bezeichnung auf Vermessungsschriften (Karten- und Zahlenrisse) Bezug zu nehmen, die von einer zu Fortführungsvermessungen befugten Stelle oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gefertigt sind,
   b) wenn ein persönliches Recht an einem Grundstück Gegenstand einer selbständigen Enteignung ist, dieses nach Inhalt und grundbuchmäßiger Bezeichnung,
   c) wenn ein persönliches Recht, das zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung von Grundstücken berechtigt oder den Verpflichteten in der Nutzung von Grundstücken beschränkt, Gegenstand einer selbständigen Enteignung ist, dieses Recht nach seinem Inhalt und dem Grund seines Bestehens,

d) die in § 98 Abs. 2 bezeichneten Gegenstände, wenn die Enteignung auf diese ausgedehnt wird;

5. bei der Belastung eines Grundstücks mit einem dinglichen Recht, den Rang des dinglichen Rechts;
6. die Eigentums- und sonstigen Rechtsverhältnisse vor und nach der Enteignung;
7. die Art und Höhe der Entschädigungen und die Höhe von Ausgleichszahlungen nach § 112 Abs. 3 Satz 3 und § 113 Abs. 1 Satz 2 mit der Angabe, von wem und an wen sie zu leisten sind; Geldentschädigungen, aus denen andere von der Enteignung Betroffene nach § 109 Abs. 3 zu entschädigen sind, müssen von den sonstigen Geldentschädigungen getrennt ausgewiesen werden;
8. bei der Entschädigung in Land, das Grundstück in der in Nummer 4 Buchstabe a bezeichneten Weise.

(2) Ist im Grundbuch die Anordnung der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung eingetragen, so ist der Enteignungsbeschluß dem Vollstreckungsgericht mitzuteilen.

§ 129

Verlängerung der Verwendungsfrist

Die Enteignungsbehörde kann die im Enteignungsbeschluß bestimmte Frist, innerhalb derer der Enteignungszweck zu verwirklichen ist, vor ihrem Ablauf auf Antrag verlängern,

1. wenn der Enteignungsbegünstigte nachweist, daß er den Enteignungszweck ohne Verschulden innerhalb der festgesetzten Frist nicht erfüllen kann oder
2. wenn vor Ablauf der Frist eine Gesamtrechtsnachfolge eintritt und der Rechtsnachfolger nachweist, daß er den Enteignungszweck innerhalb der festgesetzten Frist nicht erfüllen kann.

Der enteignete frühere Eigentümer ist vor der Entscheidung über die Verlängerung zu hören.

§ 130

Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte

(1) Soll die Entschädigung des Eigentümers einen zu enteignenden Grundstücks gemäß § 113 festgesetzt werden und ist die Bestellung, Übertragung oder die Bewertung eines der dort bezeichneten Rechte im Zeitpunkt des Erlasses des Enteignungsbeschlusses noch nicht möglich, so kann die Enteignungsbehörde, wenn es der Eigentümer unter Bezeichnung eines Rechts beantragt, im Enteignungsbeschluß neben der Festsetzung der Entschädigung in Geld dem Enteignungsbegünstigten aufgeben, binnen einer bestimmten Frist dem von der Enteignung Betroffenen ein Recht der bezeichneten Art zu angemessenen Bedingungen anzubieten.

(2) Bietet der Enteignungsbegünstigte binnen der bestimmten Frist ein Recht der bezeichneten Art nicht an oder einigt er sich mit dem von der Enteignung Betroffenen nicht, so wird ihm ein solches Recht auf Antrag und zugunsten des von der Enteignung Betroffenen durch Enteignung entzogen. Die Enteignungsbehörde setzt den Inhalt des Rechts fest, soweit dessen Inhalt durch Vereinbarung bestimmt werden kann. Die Vorschriften dieses Teiles des Gesetzes über das Verfahren und die Entschädigung sind sinngemäß anzuwenden.

(3) Der Antrag nach Absatz 2 kann nur innerhalb sechs Monaten nach Ablauf der bestimmten Frist gestellt werden.

§ 131

Vorzeitige Besitzeinweisung

(1) Ist bei einem Antrag auf Enteignung von Grundstücken die dem Bebauungsplan als Baugrundstücke für den Gemeindebedarf, als Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen oder zugunsten der Gemeinde als Freiflächen im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. a festgesetzt sind, oder zum Zwecke der Vorbereitung einer den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechenden Nutzung durch die Gemeinde die sofortige Ausführung des beabsichtigten Vorhabens aus Gründen des allgemeinen Wohls geboten, so kann die Enteignungsbehörde den Antragsteller auf Antrag durch Beschluß in den Besitz des für die Enteignung vorgesehenen Grundstücks einweisen (Besitzeinweisungsbeschluß).

(2) Die Besitzeinweisung ist nur zulässig, wenn über den Antrag mündlich verhandelt worden ist. Der Besitzeinweisungsbeschluß ist zu begründen und dem Antragsteller, dem Eigentümer und dem unmittelbaren Besitzer zuzustellen. Die Besitzeinweisung wird in dem von der Enteignungsbehörde bezeichne-

ten Zeitpunkt wirksam. Auf Antrag des unmittelbaren Besitzers ist dieser Zeitpunkt auf mindestens zwei Wochen nach Zustellung der Anordnung über die vorzeitige Besitzeinweisung an ihn festzusetzen.

(3) Die Enteignungsbehörde hat auf Antrag des Antragstellers oder eines durch die Besitzeinweisung Betroffenen den Zustand des Grundstücks vor der Besitzeinweisung in einer Niederschrift feststellen zu lassen, soweit er für die Besitzeinweisungs- oder Enteignungsentschädigung von Bedeutung ist. Den in Satz 1 genannten Beteiligten ist eine Abschrift der Niederschrift zu übersenden.

(4) Die Enteignungsbehörde kann die Besitzeinweisung von der Leistung einer Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen Entschädigung und von der vorherigen Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Auf Antrag des Inhabers eines Rechts, das zum Besitz oder zur Nutzung berechtigt, ist die Einweisung von der Leistung einer Sicherheit in Höhe der ihm voraussichtlich zu gewährenden Entschädigung abhängig zu machen. Die Anordnung ist dem Antragsteller, dem Inhaber des Rechtes und dem Eigentümer zuzustellen.

(5) Durch die Besitzeinweisung wird dem Besitzer der Besitz entzogen; der Eingewiesene wird Besitzer. Der Eingewiesene ist den im Enteignungsverfahren Beteiligten gegenüber berechtigt, auf dem Grundstück das im Enteignungsantrag bezeichnete Vorhaben auszuführen und die dafür erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

(6) Der Eingewiesene hat für Vermögensnachteile, die durch die vorzeitige Besitzeinweisung entstehen, Entschädigung zu leisten, soweit diese Nachteile nicht durch die Verzinsung der Geldentschädigung (§ 111 Abs. 3) ausgeglichen werden. Art und Höhe der Entschädigung werden im Besitzeinweisungsbeschluß festgesetzt. Sie ist ohne Rücksicht darauf, ob der Besitzeinweisungsbeschluß angefochten wird, zu dem im Absatz 2 Satz 4 bezeichneten Zeitpunkt fällig.

(7) Wird das Enteignungsverfahren eingestellt oder der Enteignungsantrag abgelehnt, so ist die vorzeitige Besitzeinweisung aufzuheben und der vorherige Besitzer wieder in den Besitz einzuweisen. Der Eingewiesene hat für alle durch die Besitzeinweisung entstandenen besonderen Vermögensnachteile Entschädigung zu leisten. Art und Höhe der Entschädigung sind in dem Beschluß über die Aufhebung der vorzeitigen Besitzeinweisung festzusetzen. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

§ 132

Ausführung des Enteignungsbeschlusses

(1) Ist der Enteignungsbeschluß unanfechtbar geworden, so ordnet die Enteignungsbehörde auf Antrag eines Beteiligten seine Ausführung an (Ausführungsanordnung), wenn der Enteignungsbegünstigte die Geldentschädigung gezahlt oder unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zulässigerweise hinterlegt hat. Mit dem Beginn des in der Ausführungsanordnung festzusetzenden Tages wird der bisherige Rechtszustand durch den im Enteignungsbeschluß vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt.

(2) Die Ausführungsanordnung schließt die Besitzeinweisung in das enteignete Grundstück und in das Ersatzland zu dem festgesetzten Tage in sich.

(3) Die Ausführungsanordnung ist allen Beteiligten zuzustellen, deren Rechtsstellung durch den Enteignungsbeschluß betroffen wird, sie ist der Gemeinde mitzuteilen. § 128 Abs. 2 gilt entsprechend.

(4) Die Enteignungsbehörde ersucht unter Übersendung einer beglaubigten Abschrift des Enteignungsbeschlusses und der Ausführungsanordnung das Grundbuchamt um Eintragung der eingetretenen Rechtsänderungen in das Grundbuch. Im Falle der Enteignung eines Grundstücksteiles ist dem Eintragungsersuchen ein Auszug aus dem Veränderungsnachweis beizufügen.

§ 133

Hinterlegung

(1) Geldentschädigungen, aus denen andere Berechtigte nach § 109 Abs. 3 zu befriedigen sind, sind unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme bei dem nach § 134 Abs. 2 für das Verteilungsverfahren zuständigen Amtsgericht zu hinterlegen, soweit mehrere Personen auf sie Anspruch haben und eine Einigung über die Auszahlung nicht nachgewiesen ist.

(2) Andere Vorschriften, nach denen die Hinterlegung geboten oder statthaft ist, werden hierdurch nicht berührt.

§ 134

Verteilungsverfahren

(1) Nach dem Eintritt der im Enteignungsbeschluß vorgesehenen Rechtsänderungen kann jeder Beteiligte sein Recht an der hinterlegten Summe gegen einen Mitbeteiligten, der dieses Recht bestreitet, vor den ordentlichen Gerichten geltend machen oder die Einleitung eines gerichtlichen Verteilungsverfahrens beantragen.

(2) Für das Verteilungsverfahren ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk das von der Enteignung betroffene Grundstück liegt; in Zweifelsfällen gilt § 2 des Zwangsversteigerungsgesetzes sinngemäß.

(3) Auf das Verteilungsverfahren sind die Vorschriften über die Verteilung des Erlöses im Falle der Zwangsversteigerung mit folgenden Maßgaben sinngemäß anzuwenden:

1. Das Verteilungsverfahren ist durch Beschluß zu eröffnen.
2. Die Zustellung des Eröffnungsbeschlusses an den Antragsteller gilt als Beschlagnahme im Sinne des § 13 des Zwangsversteigerungsgesetzes; war das enteignete Grundstück schon in einem Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren beschlagnahmt worden, so hat es hierbei sein Bewenden.
3. Das Verteilungsgericht hat bei Eröffnung des Verfahrens von Amts wegen das Grundbuchamt um die in § 19 Abs. 2 des Zwangsversteigerungsgesetzes bezeichneten Mitteilungen zu ersuchen; in die beglaubigte Abschrift des Grundbuchblattes sind die zur Zeit der Zustellung des Enteignungsbeschlusses an den Enteigneten vorhandenen Eintragungen sowie die später eingetragenen Veränderungen und Löschungen aufzunehmen.
4. Bei den Verfahren sind die in § 109 Abs. 3 bezeichneten Berechtigten nach Maßgabe des § 10 des Zwangsversteigerungsgesetzes zu berücksichtigen, wegen der Ansprüche auf wiederkehrende Nebenleistungen jedoch nur für die Zeit bis zur Hinterlegung.

§ 135

Aufhebung des Enteignungsbeschlusses

(1) Die Enteignungsbehörde hat den Enteignungsbeschluß auf Antrag aufzuheben, wenn der Enteignungsbegünstigte die ihm durch den Enteignungsbeschluß auferlegten Zahlungen nicht innerhalb eines Monats nach Eintritt der Unanfechtbarkeit des Enteignungsbeschlusses geleistet hat. Antragsberechtigt ist jeder Beteiligte, dem eine nicht gezahlte Entschädigung zusteht oder der nach § 109 Abs. 3 aus ihr zu befriedigen ist.

(2) Vor der Aufhebung ist der Enteignungsbegünstigte zu hören. Der Aufhebungsbeschluß ist allen Beteiligten (§ 123) zuzustellen sowie der Gemeinde und dem Grundbuchamt mitzuteilen.

§ 136

Kosten

(1) Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Wird einem Antrag auf Rückenteignung stattgegeben, so hat der von der Rückenteignung Betroffene die Kosten des Verfahrens zu tragen.

(2) Die Kosten richten sich nach landesrechtlichen Vorschriften.

§ 137

Vollstreckbarer Titel

(1) Wegen der Leistungen, die in der Einigungsniederschrift vereinbart oder in einem unanfechtbaren Beschluß über

1. die Enteignung hinsichtlich einer darin festgesetzten Ausgleichszahlung,
2. die vorzeitige Besitzeinweisung oder ihre Aufhebung,
3. die Ersatzleistung bei nicht durchgeführter Enteignung

festgesetzt sind, findet die Zwangsvollstrekkung nach den Vorschriften der Zivilprozeßordnung über die Vollstreckung von Urteilen in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten statt. Die Zwangsvollstreckung wegen einer im Enteignungsbeschluß festgesetzten Ausgleichszahlung findet erst statt, wenn die Ausführungsanordnung wirksam geworden ist.

(2) Die vollstreckbare Ausfertigung wird von dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle des Amtsgerichts erteilt, in dessen Bezirk die Enteignungsbehörde ihren Sitz hat und, wenn das Verfahren bei einem Gericht anhängig ist, von dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts. In den Fällen der §§ 731, 767 bis 770, 785, 786 und 791 der Zivilprozeßordnung tritt das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Enteignungsbehörde ihren Sitz hat, an die Stelle des Prozeßgerichts.

SECHSTER TEIL

Erschließung

ERSTER ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften

§ 138

Inhalt der Erschließung

(1) Die Erschließung umfaßt

1. die Bereitstellung der Flächen für die öffentlichen örtlichen Erschließungsanlagen, und zwar
   a) der Verkehrs- und Grünanlagen,
   b) der Anlagen für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und die Beseitigung von festen Abfallstoffen,
   c) der sonstigen im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen,
2. die Herstellung dieser Erschließungsanlagen.

(2) Die Unterhaltung der in Absatz 1 Nr. 1 genannten Erschließungsanlagen richtet sich nach landesrechtlichen Vorschriften.

§ 139

Erschließungslast

(1) Die Erschließung ist für den Gesamtbaubereich Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach diesem Gesetz, nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt.

(2) Bis zur Aufstellung der vorbereitenden Bauleitpläne gelten die im Zusammenhang bebauten Ortsteile als Gesamtbaubereich.

(3) Bestehende gesetzliche Verpflichtungen der Eigentümer der an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke (Anlieger) zur Herstellung dieser Verkehrsflächen oder Teile von ihnen entfallen für den Zeitraum nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes.

(4) Die Gemeinde kann die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten übertragen. Die der Gemeinde aus dem Vertrage zustehenden Ansprüche auf Durchführung der Erschließung können mit Zwangsmitteln nach den für die Durchsetzung von Verwaltungsakten geltenden Vorschriften des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes vom 27. April 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 157) durchgesetzt werden.

(5) Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht nicht.

(6) Erfüllt eine Gemeinde die ihr nach Absatz 1 obliegende Aufgabe nicht, so kann die höhere Verwaltungsbehörde für die Durchführung der Erschließung eine Frist setzen und die Erschließung nach fruchtlosem Ablauf der Frist auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen.

ZWEITER ABSCHNITT

Durchführung der Erschließung

§ 140

Bindung an den Bebauungsplan

(1) Die Erschließung setzt einen Bebauungsplan voraus. Sie hat sich nach dessen Festsetzungen zu richten. Enthält der Bebauungsplan über Art und Ausmaß einer öffentlichen, örtlichen Erschließungsanlage keine Festsetzungen, so sind die örtlichen Bedürfnisse maßgebend.

(2) Vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes dürfen öffentliche örtliche Erschließungsanlagen nur mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde ausgeführt werden. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles können Versorgungs- und Abwasseranlagen ohne Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde ausgeführt werden, wenn die Verkehrsanlagen bereits bestehen.

§ 141

Erschließungszeitpunkt

(1) Die Erschließung ist durchzuführen, sobald und soweit die örtlichen Bedürfnisse es erfordern.

(2) Verkehrs-, Versorgungs- und Abwasseranlagen sollen entsprechend dem Fortschritt der Bebauung und der Entwicklung des Verkehrs hergestellt werden und bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein.

(3) Grünanlagen sollen spätestens hergestellt werden, wenn sie nach dem Stand der Bebauung in der Umgebung notwendig sind.

§ 142

Bereitstellung der Flächen für öffentliche örtliche Erschließungsanlagen

Die für öffentliche örtliche Erschließungsanlagen erforderlichen Flächen sind vom Erschließungsträger vor Beginn der Herstellung der Anlagen zu erwerben. Für die in § 11 Abs. 1 Nr. 9 und 13 festgesetzten Flächen ist vor Beginn der Herstellung der Anlagen ein Rechtsverhältnis zu begründen.

§ 143

Grundsätze des Erschließungsbaues

Die Erschließung ist nach den anerkannten Regeln der Baukunst und des Verkehrs durchzuführen. Die der Erschließung dienenden Maßnahmen sind technisch und zeitlich aufeinander abzustimmen. Die Erschließungsanlagen sind mit den notwendigen Einrichtungen zu versehen.

§ 144

Plan für unterirdische Anlagen

Zur räumlichen und zeitlichen Abstimmung der verschiedenen Erschließungsmaßnahmen in dem unterirdischen Raum der öffentlichen örtlichen Verkehrs- und Grünflächen soll die Gemeinde im Benehmen mit den beteiligten Stellen einen Plan (Erschließungsplan) aufstellen.

§ 145

Wasserversorgung

(1) Für die Baugebiete sind zur Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser und mit Wasser für Feuerlöschzwecke zentrale Wasserversorgungsanlagen herzustellen.

(2) In den Gebieten mit weiträumiger Bebauung sind Anlagen im Sinne des Absatzes 1 nicht erforderlich, solange für jedes Baugrundstück eine andere ausreichende und gesundheitlich einwandfreie Wasserversorgung gewährleistet ist.

(3) Beantragt ein Dritter eine Erlaubnis oder eine Bewilligung für die Wasserbenutzung einer Bundeswasserstraße und ist zu erwarten, daß diese Wasserbenutzung die Wasserversorgung der Baugebiete beeinträchtigt, so ist die höhere Verwaltungsbehörde vor Erteilung der wasserrechtlichen Bewilligung oder Erlaubnis zu hören.

§ 146

Abwasserbeseitigung

(1) Für die Baugebiete sind zur unschädlichen Beseitigung der Abwasser zentrale Abwasseranlagen herzustellen.

(2) Anlagen im Sinne des Absatzes 1 sind nicht erforderlich, solange eine andere hygienisch einwandfreie Art der Abwasserbeseitigung gewährleistet ist.

(3) § 145 Abs. 3 gilt sinngemäß.

§ 147

Beseitigung fester Abfallstoffe

Zur unschädlichen Beseitigung der in den Baugebieten anfallenden festen Abfallstoffe sind den örtlichen Verhältnissen entsprechende Anlagen herzustellen. Für die Beseitigung fester gewerblicher Abfallstoffe, die nach Menge oder Beschaffenheit besondere Anforderungen an die Anlagen stellen, kann die Benutzung dieser Anlagen von Auflagen abhängig gemacht oder ausgeschlossen werden.

DRITTER ABSCHNITT

Art und Maß der Nutzung der örtlichen Verkehrs- und Grünanlagen

§ 148

Widmung und Entwidmung

Die örtlichen Verkehrs- und Grünanlagen werden von der Gemeinde dem Gemeingebrauch gewidmet. Die Gemeinde kann den Inhalt der Widmung ändern und eine örtliche Verkehrs- und Grünanlage entwidmen. Das Nähere regelt das Landesrecht.

§ 149

Pflichten des Grundstückseigentümers

(1) Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung und für Fernsprechanlagen der Feuerwehr,
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

(2) Für Schäden, die dem Betroffenen durch Maßnahmen nach Absatz 1 oder durch das Entfernen der in Absatz 1 bezeichneten Gegenstände entstehen, ist ihm vom Erschließungsträger eine Entschädigung in Geld zu leisten. Kommt eine Einigung über die Höhe der Geldentschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde; vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

(3) Der Grundstückseigentümer hat sein Grundstück mit der von der Gemeinde festgesetzten Nummer zu versehen.

VIERTER ABSCHNITT

Erschließungsbeitrag

§ 150

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Gemeinden erheben zur Deckung ihres Aufwandes für die öffentlichen örtlichen Verkehrs-, Abwasser- und Grünanlagen einen Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften der §§ 151 bis 164, der höchstens 75 vom Hundert des tatsächlichen Aufwandes betragen darf. Die Erhebung des Erschließungsbeitrages hat zur Voraussetzung, daß die Erschließung im Rahmen des § 140 ausgeführt und der Aufwand nicht in anderer Weise gedeckt wird.

§ 151

Ermittlung von Einheitssätzen

(1) Zur Berechnung des Erschließungsbeitrages ist ein Einheitssatz je Quadratmeter zulässiger Geschoßfläche zu ermitteln. Der Einheitssatz ergibt sich aus dem Verhältnis des Gesamtbetrages des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (§§ 153, 154) innerhalb einer Erschließungszone (§ 152) zu der Summe der zulässigen Geschoßflächen (§ 155).

(2) Erhöht sich der ermittelte Erschließungsaufwand für eine Erschließungszone durch Maßnahme nach § 153 Abs. 2 Satz 1, so ist der Einheitssatz aus dem Verhältnis des Mehrbetrages des Erschließungsaufwandes zur Summe der zulässigen Geschoßfläche zu ermitteln. Ändert sich der Erschließungsaufwand wesentlich infolge sonstiger Umstände, so ist der Einheitssatz neu zu ermitteln.

(3) Durch Satzung kann allgemein der Einheitssatz für Teilgebiete von Erschließungszonen herabgesetzt werden. Der dadurch entstehende Einnahmeausfall für die Gemeinde kann auf die anderen Teilgebiete der Erschließungszone nicht umgelegt werden.

§ 152

Erschließungszonen

(1) Das erschlossene und zu erschließende Bauland ist zur Ermittlung des Erschließungsaufwandes in Erschließungszonen einzuteilen. Eine Erschließungszone soll das Bauland umfassen, das nach dem Gefüge seiner Verkehrs-, Abwasser- und Grünanlagen eine Einheit bildet.

(2) Wird die Erschließung auf ein Gebiet ausgedehnt, das mit einer bestehenden Erschließungszone eine Einheit bildet, so kann dieses Gebiet in die bestehende Erschließungszone einbezogen werden. Der für die bestehende Erschließungszone ermittelte Einheitssatz gilt auch für das einbezogene Gebiet.

(3) Die Erschließungszonen, die für sie ermittelten Einheitssätze sowie das im Bebauungsplan nicht festgesetzte Ausmaß der Verkehrs-, Abwasser- und Grünanlagen sind in einer Erschließungszonenkarte darzustellen. Als Unterlagen sind die für die Ermittlung der Einheitssätze maßgebenden Berechnungen des Gesamtbetrages des Erschließungsaufwandes und der Summe der zulässigen Geschoßfläche beizufügen.

(4) Die Erschließungszonenkarte ist von der Gemeinde auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind in der Gemeinde eine Woche vor der Auslegung ortsüblich bekanntzumachen.

Dies gilt entsprechend für Änderungen des Inhalts der Erschließungszonenkarte; für Änderungen, die nur wenige Grundstücke betreffen, genügt anstelle der Bekanntmachung die schriftliche Benachrichtigung der beteiligten Eigentümer. § 151 Abs. 3 Satz 2 gilt entsprechend.

§ 153

Umfang des Erschließungsaufwandes

(1) Der Erschließungsaufwand umfaßt die von der Gemeinde endgültig zu tragenden Kosten für die erstmalige Herstellung der Verkehrs-, Abwasser- und Grünanlagen und für die Bereitstellung der hierzu erforderlichen Flächen. Zum Erschließungsaufwand gehört auch der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen für diese Erschließungsanlagen bereitgestellten Flächen. Dabei sind die bereits vollständig oder teilweise hergestellten Verkehrs-, Abwasser- und Grünanlagen bis zur Höhe der Herstellungskosten und die Flächen bis zur Höhe ihres Wertes zur Zeit der Ermittlung des Erschließungsaufwandes zu berücksichtigen.

(2) Als Herstellung gilt auch die Verbesserung oder Erweiterung von Abwasser- und Grünanlagen sowie von vorhandenen Verkehrsanlagen, die nicht aus Gründen der Abnutzung oder aus veränderten allgemeinen Verkehrsrücksichten erfolgen. Wird eine Verkehrs-, Abwasser- oder Grünanlage zunächst nur behelfsmäßig hergestellt, so dürfen keine höheren Kosten in den Erschließungsaufwand eingerechnet werden, als entstanden wären, wenn diese Erschließungsanlage sofort in dem festgesetzten Ausmaß hergestellt worden wäre.

(3) Bei den Verkehrs- und Grünanlagen sind nicht zu berücksichtigen

1. die Kosten für Brücken, Tunnel, Unterführungen mit den zugehörigen Rampen, soweit diese Anlagen nicht überwiegend dem Verkehr einer Erschließungszone dienen;
2. die Kosten für Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen sowie von Landstraßen I. und II. Ordnung, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern;
3. die Kosten für sonstige Straßen, soweit die Straßenbreite 26 m überschreitet;
4. die Kosten für Einrichtungen sowie für Leitungen in den Verkehrs- und Grünflächen, soweit diese nicht der Erschließung dienen.

(4) Die Kosten für Abwasseranlagen, die nicht nur der Abwasserbeseitigung einer Erschließungszone dienen, sind nach den Summen der zulässigen Geschoßflächen der an der Nutzung beteiligten Erschließungszonen auf diese zu verteilen.

§ 154

Ermittlung des Erschließungsaufwandes

Der bereits entstandene und noch entstehende Erschließungsaufwand (§ 153) ist für jede Erschließungszone zu ermitteln. Von dem Gesamtbetrag des Erschließungsaufwandes sind ein außergewöhnlicher Aufwand, der wegen der besonderen Lage oder Beschaffenheit eines Grundstücks entsteht (§ 161) und der von der Gemeinde nach § 150 zu tragende Anteil abzuziehen.

§ 155

Ermittlung der zulässigen Geschoßflächen

(1) Zur Ermittlung der Summe der nach dem Bebauungsplan zulässigen Geschoßflächen einer Erschließungszone sind die zulässigen Geschoßflächen der in ihr liegenden Grundstücke zusammenzurechnen.

(2) Bei Baugrundstücken ist die zulässige Geschoßfläche das Vielfache aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der Zahl der für das Baugebiet höchstzulässigen Vollgeschosse. Ist das Maß der zulässigen baulichen Nutzung in anderer Weise bestimmt, so sind für die Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche in Gewerbegebieten fünf Vollgeschosse und in Industriegebieten sechs Vollgeschosse zugrunde zu legen.

(3) Bei von der Bebauung frei zu haltenden Grundstücken, für die eine sonstige Nutzung zu Erwerbszwecken festgesetzt ist, ist die zulässige Geschoßfläche nach dem Durchschnitt des Maßes der baulichen Nutzung der bebaubaren Grundstücke in der Umgebung zu ermitteln.

(4) Fehlt eine Bestimmung der zulässigen Geschoßfläche, so ist die zulässige Geschoßfläche bei der Aufstellung der Erschließungszonenkarte zu bestimmen.

(5) Eine unwesentliche Änderung der für die zulässige Geschoßfläche maßgebenden Grundlagen bleibt für die ermittelte Summe der zulässigen Geschoßfläche außer Betracht.

§ 156

Andere Bemessungsgrundlagen

(1) Durch Satzung können für Erschließungszonen oder für einzelne Erschließungsanlagen anstelle der zulässigen Geschoßfläche andere Bemessungsgrundlagen bestimmt werden, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse eine den Erschließungsvorteilen entsprechende Heranziehung der beitragspflichtigen Grundstücke zum Erschließungsbeitrag ermöglichen. Mehrere Bemessungsgrundlagen können auch zugleich angewandt werden.

(2) Für die Ermittlung des Einheitssatzes je Einheit der bestimmten Bemessungsgrundlage gelten die §§ 151 bis 154 entsprechend. Sollen mehrere Bemessungsgrundlagen zugleich angewandt werden, so ist in der Satzung auch zu bestimmen, für welche Teile des Erschließungsaufwandes die einzelnen Bemessungsgrundlagen maßgeblich sind.

§ 157

Gegenstand der Beitragspflicht

(1) Der Beitragspflicht unterliegen alle nach den baurechtlichen Vorschriften bebaubaren Grundstücke innerhalb einer Erschließungszone. Den bebaubaren Grundstücken stehen von der Bebauung frei zu haltende Grundstücke gleich, für die eine sonstige Nutzung zu Erwerbszwecken festgesetzt ist.

(2) Von der Beitragspflicht für bereits beim Inkrafttreten des Gesetzes bestehende Verkehrs- und Abwasseranlagen sind solche Grundstücke ausgenommen, die beim Inkrafttreten des Gesetzes in einem Umfang baulich genutzt waren, der nach dem bisherigen Recht für die Heranziehung zu den Kosten der Herstellung von Verkehrs- und Abwasseranlagen erforderlich war. Dies gilt auch für Grundstücke, deren Gebäude nach dem 1. August 1939 zerstört oder abgebrochen und inzwischen nicht wieder aufgebaut worden sind. § 151 Abs. 2 bleibt unberührt.

(3) Die im Absatz 2 genannten Grundstücke unterliegen bei einer Erweiterung eines bestehenden Gebäudes oder bei der Neuerrichtung zerstörter oder abgebrochener Gebäude der Beitragspflicht, soweit die tatsächliche Geschoßfläche die frühere Geschoßfläche überschreitet.

(4) Sind vor Inkrafttreten des Gesetzes unbebaute Grundstücke zu den Kosten der Herstellung einer Verkehrs- oder Abwasseranlage herangezogen worden, so ist in der Erschließungszonenkarte der Hundertsatz zu bestimmen, mit dem die zulässige Geschoßfläche dieser Grundstücke der Beitragspflicht unterliegt.

(5) Ein außerhalb einer Erschließungszone liegendes Grundstück, das an eine öffentliche Verkehrsanlage angeschlossen ist, unterliegt insoweit dem Erschließungsbeitrag, wenn es baulich genutzt wird. Der Erschließungsbeitrag berechnet sich nach der tatsächlichen Geschoßfläche abzüglich der beim Inkrafttreten des Gesetzes bestehenden Geschoßfläche und nach dem Einheitssatz, der für Verkehrsanlagen in der nächstgelegenen Erschließungszone ermittelt ist. Obliegt der Gemeinde nicht die Baulast für die öffentliche Verkehrsanlage, an die das Grundstück angeschlossen ist, so hat sie die Hälfte des Erschließungsbeitrages an den Träger der Baulast abzuführen. Wird das Grundstück später in eine Erschließungszone einbezogen, unterliegt es nur mit der Hälfte der zulässigen Geschoßfläche abzüglich der beim Inkrafttreten des Gesetzes bestehenden tatsächlichen Geschoßfläche der Beitragspflicht. Die Beitragspflicht entfällt, wenn die öffentliche Verkehrsanlage, an die ein Grundstück angeschlossen ist, auf Kosten des Eigentümers oder seines Rechtsvorgängers hergestellt worden ist.

§ 158

Entstehung der Beitragspflicht

(1) Die Beitragspflicht entsteht bei den Verkehrs- und Grünanlagen mit der Widmung, im Falle der Verbesserung und Erweiterung der Verkehrs- und Grünanlagen mit der Fertigstellung. Bei den Abwasseranlagen entsteht die Beitragspflicht mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Anschlußmöglichkeit.

(2) Die Beitragspflicht entsteht in den Fällen des § 157 Abs. 3 und 5 mit der Erteilung der Baugenehmigung.

§ 159

Berechnung des Erschließungsbeitrages

(1) Der Erschließungsbeitrag für ein beitragspflichtiges Grundstück ist das Vielfache aus der zulässigen Geschoßfläche dieses Grundstücks und den nach § 151 ermittelten Einheitssätzen. Im Falle des § 151 Abs. 2

Satz 2 beschränkt sich die Neuberechnung des Erschließungsbeitrages auf die Grundstücke, für die der Erschließungsbeitrag noch nicht fällig geworden ist (§ 162).

(2) Die zulässige Geschoßfläche bestimmt sich nach § 155 Abs. 2 bis 4. Läßt die Größe oder natürliche Beschaffenheit des Grundstücks die festgesetzte bauliche Nutzung nicht zu, so ist die zulässige Geschoßfläche besonders zu bestimmen.

(3) Erhöht sich die der Berechnung eines Erschließungsbeitrages zugrunde gelegte zulässige Geschoßfläche eines Grundstücks oder wird sie bei der Bebauung überschritten, so ist ein Erschließungsbeitrag für den überschießenden Teil der Geschoßfläche nachzuerheben.

§ 160

Beitragspflichtiger

(1) Beitragspflichtig ist der jeweilige Eigentümer im Zeitpunkt der Fälligkeit des Erschließungsbeitrages. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig.

(2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück im Falle des Absatzes 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht.

§ 161

Außergewöhnlicher Erschließungsaufwand

Für Grundstücke, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Aufwand für die Herstellung von Verkehrs-, Abwasser- und Grünanlagen erfordern, kann ein besonderer Erschließungsbeitrag oder ein dem Mehraufwand entsprechender Zuschlag zum Erschließungsbeitrag festgesetzt werden.

§ 162

Fälligkeit des Beitrages

(1) Der Beitrag wird mit der Zustellung des Beitragsbescheides fällig.

(2) Bei unbebauten Grundstücken tritt die Fälligkeit nicht ein, wenn und solange der Eigentümer der Gemeinde oder einem von dieser zu benennenden Dritten das Grundstück durch gerichtliches oder notarielles Angebot zum Verkehrswert zum Erwerb anbietet. Der Eigentümer kann das Angebot mit einer Frist von einem Monat auf den kommenden Monatsersten widerrufen.

§ 163

Zahlung des Beitrages

(1) Durch Satzung können nähere Regelungen über die Zahlungsweise und eine Ermäßigung des Erschließungsbeitrages getroffen werden.

(2) Auf den zu erhebenden Erschließungsbeitrag ist der Wert unentgeltlicher Geländeabtretungen für Verkehrs-, Abwasser- und Grünanlagen anzurechnen, soweit solche Abtretungen bei der Ermittlung des Erschließungsaufwandes für den dem Erschließungsbeitrag zugrunde liegenden Einheitssatz berücksichtigt worden sind. Maßgebend ist der Verkehrswert im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht.

(3) Für die teilweise Herstellung einer Verkehrs-, Abwasser- oder Grünanlage kann die Gemeinde Teilzahlungen auf den endgültigen Erschließungsbeitrag verlangen. Der Beitragspflichtige, der sein Grundstück in dem baurechtlich zulässigen Ausmaß bebaut, kann durch Vorauszahlungen den Erschließungsbeitrag auch vor der Entstehung der Beitragspflicht ganz oder teilweise entrichten.

(4) Auf Antrag des Beitragspflichtigen hat die Gemeinde den Erschließungsbeitrag für unbebaute Grundstücke nach Eintritt der Fälligkeit durch Bescheid in eine Schuld umzuwandeln, die in höchstens zehn Jahresleistungen zu entrichten ist. In dem Bescheid sind Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit der Jahresleistungen zu bestimmen; der jeweilige Restbetrag ist mit bis zu zwei vom Hundert über den Diskontsatz der Bank deutscher Länder jährlich zu verzinsen. Die Jahresleistungen stehen wiederkehrenden Leistungen im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 3 des Zwangsversteigerungsgesetzes gleich. Bei bebauten Grundstücken kann die Gemeinde auf Antrag diese Umwandlung vornehmen.

§ 164

Satzungen

Die in diesem Teil vorgesehenen Satzungen der Gemeinde bedürfen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

SIEBENTER TEIL

Grundstücksschätzung

ERSTER ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften

§ 165

Pflichtschätzung

(1) Unbebaute Grundstücke innerhalb des Gesamtbaubereichs sowie bebaute Grundstücke sind durch amtliche Schätzstellen zu schätzen,

1. wenn in einem Enteignungsverfahren Eigentum entzogen oder ein Erbbaurecht bestellt werden soll; geschätzt wird, bevor über die Höhe der Enteignungsentschädigung entschieden wird (§ 127),
2. wenn sie zwangsversteigert werden sollen. Das Gericht ersucht die Schätzstelle nach Anordnung der Zwangsversteigerung um ein Schätzgutachten.

(2) Die Enteignungsbehörde und das Versteigerungsgericht übersenden nach Abschluß des Verfahrens dem Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift des Schätzgutachtens. Die Abschrift ist zu den Grundakten zu nehmen.

§ 166

Schätzung auf Verlangen

(1) Die in § 165 Abs. 1 bezeichneten Grundstücke können auch in anderen Fällen geschätzt werden, wenn

1. Gerichte,
2. die für den Vollzug dieses Gesetzes zuständigen Behörden,
3. die Eigentümer, die ihnen gleichstehenden Berechtigten (§ 191 Abs. 2), Nießbraucher und Gläubiger einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld

es beantragen.

(2) Die Schätzung sonstiger unbebauter Grundstücke kann beantragt werden, wenn sie zum Zwecke der Bebauung veräußert werden sollen.

§ 167

Wirkung der Schätzung

(1) Schätzgutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes vereinbart wird.

(2) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann von der Schätzstelle Auskunft über das Ergebnis der Schätzung verlangen.

ZWEITER ABSCHNITT

Schätzvorschriften

§ 168

Schätzung

(1) Die Schätzstelle schätzt den gemeinen Wert im Zeitpunkt der Schätzung (Verkehrswert).

(2) Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

(3) Bei der Schätzung des Verkehrswertes ist auszugehen

1. von den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage und Nutzungsmöglichkeit gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreise),
2. von dem Ertrag, der auf Grund der dauernden Eigenschaften des Grundstücks bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von jedem Besitzer unter den gegenwärtigen Ertragsverhältnissen und den in der übersehbaren Zukunft zu erwartenden Ertragsänderungen nachhaltig erzielt werden kann. Hat der Ertrag für den Wert bebauter Grundstücke verkehrsüblich keine wesentliche Bedeutung, so soll er zurücktreten und der Sachwert berücksichtigt werden.

DRITTER ABSCHNITT

Organisation und Verfahren

§ 169

Sitz der Schätzstelle

Die Schätzstelle wird bei den kreisfreien Städten und den Landkreisen eingerichtet. Die Länder können bestimmen, daß die Schätzstellen nicht bei den Landkreisen, sondern bei den kreisangehörigen Gemeinden oder bei den Gemeindeverbänden, die nach Landesrecht Aufgaben kreisangehöriger Gemeinden wahrnehmen, eingerichtet werden.

§ 170

Zusammensetzung der Schätzstelle

(1) Die Schätzstelle besteht aus einem beamteten Vorsitzenden und mindestens sechs weiteren Schätzern, von denen zwei Beamte der Stadt-(Kreis-)Verwaltung oder einer kreisangehörigen Gemeinde sein müssen.

(2) Die Schätzer werden auf Vorschlag der kreisfreien Stadt oder des Landkreises von der höheren Verwaltungsbehörde auf vier Jahre bestellt; die Bestellung kann wiederholt werden.

§ 171

Sachkunde

(1) Zu Schätzern dürfen nur Personen vorgeschlagen und bestellt werden, die in der Bewertung von Grundstücken erfahren sind. Unter ihnen sollen sich Personen mit besonderer Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Bezirkes der kreisfreien Stadt oder des Landkreises befinden.

(2) Die Schätzer haben ihr Gutachten nach den Vorschriften dieses Gesetzes unter Beachtung der von der Bundesregierung erlassenen allgemeinen Verwaltungsvorschriften abzugeben; ihnen dürfen Weisungen nicht erteilt werden.

§ 172

Verpflichtung der Schätzer

Der Vorsitzende der Schätzstelle verpflichtet die nichtbeamteten Schätzer vor ihrer ersten Dienstleistung auf die Erfüllung ihrer Obliegenheiten. Dabei haben die Schätzer zu versichern, daß sie ohne Ansehen der Person nach bestem Wissen und Gewissen schätzen und die Verhandlungen führen sowie die durch diese zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheimhalten werden.

§ 173

Tätigkeit der Schätzstelle

(1) Die Schätzstelle wird auf Antrag tätig.

(2) Die Schätzstelle erstattet ihr Gutachten durch den Vorsitzenden, einen beamteten und einen nichtbeamteten Schätzer. Der Vorsitzende bestimmt die an der Schätzung mitwirkenden Schätzer und teilt die Namen dem Antragsteller und dem Eigentümer des zu schätzenden Grundstücks mit.

(3) Die beiden Schätzer entwerfen das Schätzgutachten. Der Vorsitzende fertigt das Gutachten aus.

§ 174

Mehrheitsentscheidung

(1) Einigen sich die beiden Schätzer nicht oder hat der Vorsitzende gegen den Entwurf Bedenken, so tritt der Vorsitzende mit den beteiligten Schätzern zur Aufstellung des Schätzgutachtens zusammen. Hierbei kann er je einen weiteren beamteten und nichtbeamteten Schätzer beteiligen. Die Beratung ist nicht öffentlich.

(2) Das Schätzergebnis wird in diesem Falle durch Mehrheitsentscheidung ermittelt. Kommt eine Mehrheitsentscheidung nicht zustande, so ist im Schätzgutachten als Verkehrswert das Mittel aus den Schätzungen der beteiligten Schätzer (Mittelwert) festzustellen.

(3) Das Schätzgutachten ist schriftlich zu erstatten und zu begründen. Wird als Verkehrswert ein Mittelwert festgestellt, so sollen die einzelnen Schätzergebnisse angegeben werden.

§ 175

Vereinfachtes Verfahren

(1) Liegt der voraussichtliche Verkehrswert des Schätzgegenstandes unter zweitausend Deutsche Mark, so kann der Vorsitzende

einen Schätzer bestimmen, der den Entwurf des Schätzgutachtens ausarbeitet.

(2) Hat der Vorsitzende gegen den Entwurf Bedenken, so bestimmt er zwei Schätzer, die den Entwurf eines neuen Schätzgutachtens ausarbeiten. Auf das weitere Verfahren sind die §§ 173 Abs. 2 und 3, 174 anzuwenden.

§ 176

Schätzung von Grundstücken öffentlich-rechtlicher Körperschaften

Soll ein Grundstück geschätzt werden, das

1. im Eigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts steht oder
2. im Eigentum einer Gesellschaft steht, an der eine Körperschaft des öffentlichen Rechts mit mindestens 50 vom Hundert beteiligt ist oder
3. eine Körperschaft des öffentlichen Rechts oder eine der in Nummer 2 bezeichneten Gesellschaften zu erwerben beabsichtigt,

so ist das Gutachten von je zwei beamteten und nichtbeamteten Schätzern zu entwerfen. § 175 findet keine Anwendung.

§ 177

Hinderungsgründe für die Bestellung als Schätzer

(1) Als Schätzer dürfen nicht bestellt werden

1. Personen, die die Befähigung zur Bekleidung öffentlicher Ämter infolge gerichtlicher Verurteilung verloren haben,
2. Personen, gegen die ein Hauptverfahren wegen eines Verbrechens oder Vergehens eröffnet ist, das die Aberkennung der bürgerlichen Ehrenrechte oder die Fähigkeit, öffentliche Ämter zu bekleiden, zur Folge haben kann,
3. Personen, die infolge gerichtlicher Anordnung in der Verfügung über ihr Vermögen beschränkt sind.

(2) Als Schätzer sollen in der Regel nicht bestellt werden

1. Personen, die das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben,
2. Personen, die noch nicht drei Jahre in dem Bereich der Schätzstelle selbst oder einer angrenzenden Schätzstelle wohnen oder beschäftigt sind,
3. Personen, die gewerbs- oder geschäftsmäßig Grundstücks- oder Hypothekengeschäfte vermitteln,
4. Personen, die gewerbs- oder geschäftsmäßig den Erwerb, die Veräußerung oder die Beleihung von Grundstücken betreiben.

§ 178

Abberufung von Schätzern

Ein Schätzer ist von der höheren Verwaltungsbehörde abzuberufen, wenn er gegen die nach § 172 übernommenen Pflichten verstößt oder wenn die Hinderungsgründe des § 177 Abs. 1 nach der Bestellung eintreten. Er kann abberufen werden, wenn die Hinderungsgründe des § 177 Abs. 2 Nr. 3 oder 4 nach der Bestellung eintreten.

§ 179

Ausschluß eines Schätzers

(1) Ein Schätzer ist von der Mitwirkung an der Schätzung ausgeschlossen,

1. wenn er selbst, sein Ehegatte, sein früherer Ehegatte oder Verlobter oder eine Person, mit der er in gerader Linie oder im zweiten Grad der Seitenlinie verwandt oder verschwägert oder mit der er durch Adoption verbunden ist, an dem Grundstück oder dessen Bebauung wirtschaftlich interessiert sind,
2. wenn er in der Angelegenheit, in der die Schätzung vorzunehmen ist, gesetzlicher oder rechtsgeschäftlich bestellter Vertreter oder Mitglied eines zur Vertretung ermächtigten Organs eines Beteiligten ist oder war oder wenn er zu einem Beteiligten in einem ständigen Dienst- oder ähnlichen ständigen Geschäftsverhältnis oder in einem besonderen Treueverhältnis steht.

(2) Der Schätzer hat den Vorsitzenden der Schätzstelle zu unterrichten, sobald einer der Ausschließungsgründe nach Absatz 1 vorliegt. Dieser entscheidet, ob ein Fall des Ausschlusses gegeben ist. Er kann auch von Amts wegen feststellen, daß ein Schätzer aus den in Absatz 1 bestimmten Gründen an der Schätzung nicht mitwirken darf. Liegt bei dem Vorsitzenden der Schätzstelle ein Ausschließungsgrund vor, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde, ob ein Fall des Ausschlusses gegeben ist.

§ 180

Ablehnung eines Schätzers

(1) Der Eigentümer des zu schätzenden Grundstücks oder der Antragsteller können einen Schätzer wegen der in § 179 Abs. 1 genannten Gründe oder wegen Besorgnis der Befangenheit ablehnen. Die Besorgnis der Befangenheit ist anzunehmen, wenn ein Grund vorliegt, der geeignet ist, Mißtrauen gegen die Unparteilichkeit des Schätzers zu rechtfertigen. Die Ablehnung wegen Besorgnis der Befangenheit kann auch dann beantragt werden, wenn der Dienstherr oder Arbeitgeber des Schätzers an dem Grundstück oder dessen Bebauung wirtschaftlich interessiert sind. Der Ablehnungsantrag bedarf der Schriftform und ist spätestens bis zur Erstattung des Schätzgutachtens zu stellen.

(2) Über den Ablehnungsantrag entscheidet der Vorsitzende der Schätzstelle. § 179 Abs. 2 Satz 3 und 4 gilt entsprechend.

§ 181

Schätzung durch eine andere Schätzstelle

Soll ein Grundstück geschätzt werden, das die Körperschaft, bei der die Schätzstelle eingerichtet ist, erwerben oder veräußern will, so bestimmt auf Antrag die höhere Verwaltungsbehörde eine andere Schätzstelle für die Erstattung dieses Schätzgutachtens.

§ 182

Abweichende Regelung der Länder

Die Länder können die Zahl der Schätzer abweichend von § 170 Abs. 1 festsetzen, wenn sie die Schätzstellen nicht bei den Landkreisen, sondern bei den kreisangehörigen Gemeinden einrichten.

ACHTER TEIL

Bauliches Nachbarrecht

§ 183

Errichtung von Nachbarwänden

Sollen nach den baurechtlichen Vorschriften beide Nachbarn unmittelbar an die Grenze bauen und ist eine gemeinsame Wand zulässig, so hat der Nachbar die Überschreitung der Grenze durch die Wand in der Weise zu dulden, daß die Grenzlinie durch die Mitte der Wand verläuft (Nachbarwand).

§ 184

Anbau an Nachbarwänden

(1) Der Eigentümer des Nachbargrundstücks ist berechtigt, an eine Nachbarwand anzubauen. Der Eigentümer des zuerst bebauten Grundstücks kann in diesem Falle eine Vergütung in Geld verlangen, die dem halben Wert der Wand, soweit sie durch Anbau genutzt ist, entspricht. Für die Berechnung des Wertes und die Fälligkeit der Vergütung ist der Zeitpunkt der Rohbauabnahme maßgebend. Ist die Baugenehmigung für den Anbau erteilt, so kann der Eigentümer des zuerst bebauten Grundstücks von dem Eigentümer des Nachbargrundstücks die Leistung einer Sicherheit in Höhe der voraussichtlich zu gewährenden Vergütung verlangen. Ist das Verlangen gestellt, so darf der Eigentümer des Nachbargrundstücks den Anbau erst nach Leistung der Sicherheit beginnen oder fortsetzen.

(2) Hat der Eigentümer des zuerst bebauten Grundstücks die Möglichkeit zum Anbau an eine Nachbarwand ganz oder teilweise beseitigt, so hat er dem Eigentümer des Nachbargrundstücks für die Dauer der Nutzung des überbauten Grundstücksteiles eine angemessene Vergütung zu gewähren.

(3) Ist dem Eigentümer des Nachbargrundstücks die Baugenehmigung für den Anbau erteilt worden, so darf die Nachbarwand, solange einer der Nachbarn an ihrem Fortbestand ein Interesse hat, nicht ohne Zustimmung des Nachbarn beseitigt oder geändert werden. Der anbauende Nachbar wird im Zeitpunkt der Rohbauabnahme Miteigentümer der Nachbarwand. Sein Anteil bestimmt sich nach dem Verhältnis der durch Anbau genutzten Fläche der Wand zur gesamten Fläche der Wand. Die Unterhaltungskosten für eine Nachbarwand sind von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

§ 185

Erhöhung der Nachbarwand

(1) Eine Erhöhung der Nachbarwand durch den Nachbarn auf dessen Kosten hat

der andere zu dulden. Ist der andere Miteigentümer der Nachbarwand, so erstreckt sich dessen Eigentumsanteil unter entsprechender Verminderung des Anteilverhältnisses auf den erhöhten Teil der Nachbarwand. Im übrigen gilt § 184 entsprechend.

(2) Verstärkungen der Nachbarwand dürfen auf dem Grundstück des Nachbarn nur mit dessen Zustimmung vorgenommen werden.

§ 186

Gründungstiefe

(1) Soll nach den baurechtlichen Vorschriften eine Nachbarwand errichtet werden, so kann der Eigentümer des Nachbargrundstücks von dem Eigentümer des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks bis zur Erteilung der Baugenehmigung verlangen, daß dieser die Gründung so tief legt, wie es erforderlich ist, um bei Errichtung einer baurechtlich zulässigen baulichen Anlage auf dem Nachbargrundstück die Nachbarwand zu benutzen. Er hat ihm in diesem Falle die durch sein Verlangen entstandenen Kosten zu erstatten. Auf Verlangen des bauenden Eigentümers ist Vorschuß zu leisten.

(2) Der Eigentümer des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks kann verlangen, daß der Eigentümer des Nachbargrundstücks innerhalb angemessener Frist die tiefere Gründung ausführt. Nach Ablauf dieser Frist gilt das Verlangen auf tiefere Gründung als nicht gestellt.

(3) Wird die tiefere Gründung zum Vorteil des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks ausgenutzt, so beschränkt sich die Erstattungspflicht des Eigentümers des Nachbargrundstücks auf die Hälfte der entstandenen Kosten; Absatz 2 ist nicht anzuwenden.

§ 187

Grenzwand

(1) Der Eigentümer des Nachbargrundstücks ist berechtigt, an eine unmittelbar an die Grenze gesetzte Wand (Grenzwand) anzubauen. Dies gilt nicht, wenn die Benutzung der Wand berechtigte Interessen des Eigentümers des anderen Grundstücks beeinträchtigen würde. § 184 Abs. 1 Satz 2 bis 5 gilt entsprechend.

(2) Jeder Nachbar kann eine Grenzwand insoweit benutzen, als nicht die Mitbenutzung des anderen beeinträchtigt wird. Die Unterhaltungskosten sind von den Nachbarn nach dem Verhältnis der durch Anbau genutzten Fläche der Wand zur gesamten Fläche der Wand zu tragen. Ist dem Eigentümer des Nachbargrundstücks die Baugenehmigung für den Anbau erteilt worden, so darf die Grenzwand, solange einer der Nachbarn an ihrem Fortbestand ein Interesse hat, nicht ohne dessen Zustimmung beseitigt oder geändert werden.

(3) § 186 gilt entsprechend.

§ 188

Einseitige Grenzwand

Darf nach den baurechtlichen Vorschriften nur auf einer Seite unmittelbar an die Grenze gebaut werden, so hat der Eigentümer des Nachbargrundstücks in den Luftraum seines Grundstücks übergreifende Bauteile zu dulden, wenn diese in den baurechtlichen Vorschriften vorgesehen sind und die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Dies gilt nicht für Bauteile, die zur Vergrößerung der Nutzfläche dienen.

§ 189

Hammerschlags- und Leiterrecht

(1) Kann eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige bauliche Anlage nicht oder nur mit erheblichen besonderen Aufwendungen errichtet, verändert, unterhalten oder abgebrochen werden, ohne daß das Nachbargrundstück betreten wird und dort Gerüste oder Gerätschaften aufgestellt werden, so können der Eigentümer und der Besitzer des Nachbargrundstücks die Benutzung insoweit nicht verbieten, als sie zu diesen Zwecken notwendig ist.

(2) Absatz 1 gilt nur, wenn die Absicht, das Nachbargrundstück zu benutzen, dem Eigentümer und dem Besitzer zwei Wochen vor Beginn der Benutzung angezeigt wird. Ist der im Grundbuch Eingetragene nicht Eigentümer, so genügt die Anzeige an den unmittelbaren Besitzer, es sei denn, daß der Anzeigende den wirklichen Eigentümer kennt.

(3) Für Schäden, die durch die Benutzung entstanden sind, kann Ersatz verlangt werden. In Höhe des voraussichtlich entstehenden Schadens kann Sicherheitsleistung verlangt werden. Wird von diesem Recht Ge-

brauch gemacht, so darf das Grundstück erst nach Sicherheitsleistung benutzt werden.

§ 190

Duldung von Leitungen

(1) Wenn der Anschluß eines Grundstücks an eine Versorgungs- oder Abwasserleitung ohne Benutzung eines fremden Grundstücks nicht oder nur unter erheblichen besonderen Aufwendungen oder nur in technisch unvollkommener Weise möglich ist, so hat der Eigentümer des fremden Grundstücks die Benutzung seines Grundstücks insoweit, als es zu diesem Zweck notwendig ist, zu dulden und entgegenstehende Nutzungsarten zu unterlassen. Überbaute Teile oder solche Teile des fremden Grundstücks, deren Bebauung nach den baurechtlichen Vorschriften zulässig ist, sollen für den Anschluß nicht in Anspruch genommen werden.

(2) Ergeben sich nach Verlegung der Leitung unzumutbare Beeinträchtigungen, so kann der Eigentümer des fremden Grundstücks verlangen, daß der Eigentümer des begünstigten Grundstücks auf seine Kosten die Leitung anderweitig verlegt oder sonstige geeignete Vorkehrungen trifft, die die Beeinträchtigung mindern oder beseitigen.

(3) Der Eigentümer des begünstigten Grundstücks hat dem Eigentümer des fremden Grundstücks den durch eine Maßnahme nach den Absätzen 1 und 2 oder durch Beschränkungen der Nutzung oder durch die Leitung entstandenen Schaden zu ersetzen. In Höhe des voraussichtlich entstehenden Schadens kann Sicherheitsleistung verlangt werden. Wird von diesem Recht Gebrauch gemacht, so darf mit der Verlegung der Leitung erst nach Sicherheitsleistung begonnen werden. Die Eigentümer mehrerer begünstigter Grundstücke haften für den Schaden als Gesamtschuldner.

NEUNTER TEIL

Allgemeine Vorschriften

§ 191

Grundstücke, Rechte an Grundstücken

(1) Die für Grundstücke geltenden Vorschriften dieses Gesetzes gelten sinngemäß auch für Grundstücksteile.

(2) Die für das Eigentum an Grundstükken bestehenden Vorschriften gelten, soweit dieses Gesetz nichts anderes vorschreibt, sinngemäß auch für grundstücksgleiche Rechte.

§ 192

Inhalt und Schranken des Eigentums

Wegen eines Vermögensnachteils, der durch Vorschriften dieses Gesetzes oder durch auf Grund dieses Gesetzes erlassene Vorschriften oder durch rechtmäßige Maßnahmen auf Grund solcher Vorschriften entsteht, wird eine Entschädigung nur gewährt, soweit eine Entschädigung oder Abfindung in diesem Gesetz ausdrücklich vorgesehen ist. Jedoch bleiben die Vorschriften der Art. 52 und 53 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch unberührt, soweit die Rechte Dritter in diesem Gesetz nicht anderweitig geregelt sind.

ZEHNTER TEIL

Verwaltungsverfahren

ERSTER ABSCHNITT

Zuständigkeit

§ 193

Sachliche Zuständigkeit

(1) Soweit nach diesem Gesetz der Landkreis zuständig ist, können die Länder diese Zuständigkeit auf kreisangehörige Gemeinden oder Gemeindeverbände, die nach Landesrecht Aufgaben kreisangehöriger Gemeinden wahrnehmen, übertragen, sofern diesen auch der Vollzug der Bauordnung obliegt. § 169 bleibt unberührt.

(2) Ist eine höhere Verwaltungsbehörde nicht vorhanden, so ist die oberste Landesbehörde zugleich höhere Verwaltungsbehörde.

(3) Die Regelung der sachlichen Zuständigkeit in den Ländern Hamburg und Bremen sowie im Lande Nordrhein-Westfalen für das Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk bleibt der Landesgesetzgebung vorbehalten.

§ 194

Örtliche Zuständigkeit

Örtlich zuständig ist die Behörde, in deren Bereich das betroffene Grundstück liegt. Werden Grundstücke betroffen, die örtlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und demselben Eigentümer gehören, und liegen diese Grundstücke im Bereich mehrerer nach diesem Gesetz sachlich zuständiger Behörden, so wird die örtlich zuständige Behörde durch die nächsthöhere gemeinsame Behörde bestimmt.

§ 195

Koordinierung von Planungen

Wenn bei der Aufstellung gemeinsamer vorbereitender Bauleitpläne die Planungsbereiche der Zuständigkeit verschiedener höherer Verwaltungsbehörden unterliegen, so entscheidet die oberste Landesbehörde über die Genehmigung. Liegen die Planungsbereiche in verschiedenen Ländern, so entscheiden die obersten Landesbehörden im gegenseitigen Einvernehmen.

ZWEITER ABSCHNITT

Allgemeine Verfahrensvorschriften

§ 196

Ladungen, Mitteilungen, Zustellungen

(1) Ladungen und andere Mitteilungen können, soweit dieses Gesetz nichts Besonderes vorschreibt, in jeder Form bekanntgegeben werden.

(2) Die Bekanntgabe ist, soweit dieses Gesetz nichts anderes vorschreibt, im Wege der Zustellung vorzunehmen, wenn die Ladung oder die Mitteilung eine Frist in Lauf setzt oder Rechtsfolgen an ihre Nichtbeachtung geknüpft sind.

(3) Für das Zustellungsverfahren gelten die Vorschriften des Verwaltungszustellungsgesetzes vom 3. Juli 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 379). Die Verordnung über Postzustellung in der öffentlichen Verwaltung (Postzustellungsverordnung) vom 23. August 1943 (Reichsgesetzbl. I S. 527) ist auf Verfahren nach diesem Gesetz nicht anzuwenden.

§ 197

Von Amts wegen bestellter Vertreter

Auf Ersuchen der zuständigen Behörde hat das Vormundschaftsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, wenn ein Vertreter nicht vorhanden ist, einen rechts- und sachkundigen Vertreter zu bestellen

1. für einen Beteiligten, dessen Person unbekannt, oder für eine Person, deren Beteiligung ungewiß ist,
2. für einen abwesenden Beteiligten, dessen Aufenthalt unbekannt oder dessen Aufenthalt zwar bekannt ist, der aber an der Rückkehr oder an der Besorgung seiner Vermögensangelegenheiten verhindert ist,
3. für einen Beteiligten, dessen Aufenthalt sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieses Gesetzes befindet, wenn er der Aufforderung der zuständigen Behörde, einen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihm gesetzten Frist nicht nachgekommen ist,
4. für Gesamthandseigentümer oder Eigentümer nach Bruchteilen sowie für mehrere Inhaber eines sonstigen Rechtes an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, wenn sie der Aufforderung der zuständigen Behörde, einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihnen gesetzten Frist nicht nachgekommen sind,
5. bei herrenlosen Grundstücken zur Wahrung der aus dem Eigentum sich ergebenden Rechte und Pflichten.

Für die Bestellung und für das Amt des Vertreters gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Pflegschaft entsprechend.

§ 198

Rechtsgeschäftlicher Vertreter

(1) Beteiligte können sich durch Bevollmächtigte vertreten lassen und zu Verhandlungen mit einem Beistand erscheinen. Das von einem Beistand Vorgetragene gilt als von dem Beteiligten vorgebracht, soweit dieser nicht unverzüglich in der Verhandlung widerspricht.

(2) Bevollmächtigte und Beistände, die nicht unbeschränkt geschäftsfähig sind oder denen die Fähigkeit zum geeigneten Vortrag mangelt, können zurückgewiesen werden.

(3) Auf Rechtsanwälte, Notare, Rechtslehrer an deutschen Hochschulen und Personen, denen die Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten von der zuständigen Behörde gestattet ist, ist Absatz 2 nicht anzuwenden.

§ 199

Vollmacht

(1) Der Bevollmächtigte hat die Bevollmächtigung durch eine schriftliche Vollmacht nachzuweisen und diese auf Anordnung der Behörde zu den Akten zu übergeben. Die Behörde kann die öffentliche Beglaubigung der Unterschrift verlangen. Im Falle des § 126 Abs. 2 bedarf der Bevollmächtigte des Eigentümers einer öffentlich beglaubigten Vollmacht.

(2) Handelt jemand für einen Beteiligten als Bevollmächtigter, ohne eine ordnungsgemäße Vollmacht beizubringen, so kann er einstweilen zur Vertretung zugelassen werden. Die von ihm vorgenommenen Handlungen sind unwirksam, wenn nicht innerhalb der dafür gesetzten Frist die Vollmacht beigebracht wird oder der Vertretene die für ihn vorgenommenen Handlungen genehmigt.

(3) Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod des Vollmachtgebers oder durch eine Veränderung in seiner Geschäftsfähigkeit oder seiner gesetzlichen Vertretung. Wird die Vollmacht widerrufen, so wird das Erlöschen der Vollmacht erst mit dem Zugang der Anzeige bei der Behörde rechtswirksam. Das gleiche gilt für den Fall der Kündigung durch den Bevollmächtigten. Der Bevollmächtigte wird durch eine von seiner Seite erfolgte Kündigung nicht gehindert, für den Vollmachtgeber so lange zu handeln, bis dieser in anderer Weise für die Wahrnehmung seiner Rechte gesorgt hat.

§ 200

Ausschluß von der Mitwirkung

(1) Von dem Erlaß eines Verwaltungsaktes und der Mitwirkung hierbei ist ausgeschlossen, wer von der Entscheidung unmittelbar betroffen wird oder durch sie begünstigt würde. Das gleiche gilt, wenn der Ausschließungsgrund beim Ehegatten oder bei einer Person vorliegt, mit welcher der Auszuschließende in gerader Linie verwandt oder verschwägert, in der Seitenlinie bis zum dritten Grade verwandt oder bis zum zweiten Grade verschwägert oder durch Adoption verbunden oder deren gesetzlicher Vertreter oder Bevollmächtigter er ist.

(2) Darüber, ob die Voraussetzungen für einen Ausschluß vorliegen, entscheidet ohne Mitwirkung des Auszuschließenden im Streitfalle die Stelle, die in der Sache selbst zu entscheiden hat; ist diese eine Einzelperson, so entscheidet die vorgesetzte Dienststelle.

(3) Weitergehende landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

§ 201

Fristen

(1) Der Lauf einer gesetzlichen oder auf Grund dieses Gesetzes bestimmten Frist beginnt mit der Bekanntgabe der Fristsetzung an den Betroffenen, wenn nicht bei der Fristsetzung ein späterer Beginn der Frist bestimmt ist. Bei der Bekanntmachung durch öffentlichen Aushang beginnt die Frist mit dem Ablauf von zwei Wochen nach dem ersten Tage des Aushangs; ist ein Aushang während bestimmter Zeit vorgeschrieben, so beginnt die Frist mit dem Ablauf dieser Zeit.

(2) Für die Berechnung der Fristen gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches. Fällt das Ende der Frist auf einen Sonntag oder einen allgemeinen Feiertag, so endet die Frist mit dem Ablauf des nächstfolgenden Werktages.

§ 202

Erforschung des Sachverhaltes

(1) Die Behörden haben den Sachverhalt, soweit er für die Entscheidung Bedeutung hat, von Amts wegen zu erforschen. Sie können insbesondere Augenschein einnehmen, Zeugen und Sachverständige vernehmen sowie Urkunden und Akten heranziehen.

(2) Die Behörden können anordnen, daß

1. Beteiligte persönlich erscheinen,
2. Beteiligte die in ihrem Besitz befindlichen, zur Aufklärung notwendigen Urkunden und sonstigen Unterlagen vorlegen,
3. Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldgläubiger die in ihrem Besitz befindlichen Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldbriefe vorlegen.

Für den Fall der Zuwiderhandlung kann ein Zwangsgeld bis zu eintausend Deutsche

Mark angedroht und festgesetzt werden. Auf das Verfahren finden die Vorschriften des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes vom 27. April 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 157) Anwendung. Ist Beteiligter eine juristische Person oder eine nichtrechtsfähige Personenvereinigung, so ist das Zwangsgeld dem nach Gesetz oder Satzung Vertretungsberechtigten anzudrohen und gegen ihn festzusetzen. Androhung und Festsetzung können wiederholt werden.

§ 203

Vorarbeiten auf Grundstücken

(1) Eigentümer und Besitzer haben zu dulden, daß Beauftragte der nach diesem Gesetz zuständigen Behörden zur Vorbereitung der von ihnen zu treffenden Maßnahmen Grundstücke betreten und Vermessungen, Boden- und Grundwasseruntersuchungen oder ähnliche Arbeiten ausführen. Die Absicht, solche Arbeiten auszuführen, soll den Eigentümern und Besitzern vorher bekanntgegeben werden.

(2) Entstehen durch eine nach Absatz 1 zulässige Maßnahme dem Eigentümer oder Besitzer unmittelbare Vermögensnachteile, die für ihn wirtschaftlich ein besonderes Opfer bedeuten, so ist dafür von der Behörde, die den Auftrag erteilt hat, eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten; kommt eine Einigung über die Höhe der Geldentschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde; vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören. Hat eine Enteignungsbehörde den Auftrag erteilt, so hat der Antragsteller, in dessen Interesse die Enteignungsbehörde tätig geworden ist, dem Betroffenen die Entschädigung zu leisten; kommt eine Einigung über die Höhe der Geldentschädigung nicht zustande, so setzt die Enteignungsbehörde die Entschädigung fest; vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

§ 204

Rechts- und Amtshilfe

Alle Gerichte und Behörden sind verpflichtet, den zuständigen Behörden auf Verlangen Rechts- und Amtshilfe zu leisten. Hierzu gehört insbesondere die Erteilung beglaubigter Abschriften und Abdrucke aus öffentlichen Büchern, Kartenwerken und sonstigen Urkunden.

§ 205

Ordnung der Verhandlung

(1) Die Ordnung bei Verhandlungen vor einer Behörde in einem nach diesem Gesetz vorgesehenen Verfahren wahrt der Verhandlungsleiter. Er kann Personen, die seine Anordnungen zur Wahrung der Ordnung nicht befolgen, vom Verhandlungsort entfernen lassen.

(2) Der Verhandlungsleiter kann gegen Personen, die sich einer Ungebühr schuldig machen oder seine Anordnungen zur Wahrung der Ordnung nicht befolgen, vorbehaltlich der strafrechtlichen Verfolgung eine Ordnungsstrafe bis zu einhundertfünfzig Deutsche Mark festsetzen. Für die Anordnung einer Ersatzhaftstrafe gilt § 16 des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes vom 27. April 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 157).

(3) Die Entfernung von Personen sowie die Festsetzung von Strafen und ihr Anlaß sind in die Verhandlungsniederschrift aufzunehmen.

(4) Auf Rechtsanwälte, Notare, Rechtslehrer an deutschen Hochschulen und Personen, denen die Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten von der zuständigen Behörde gestattet ist, sind Abs. 1 Satz 2 und Absatz 2 nicht anzuwenden.

§ 206

Verhandlungsniederschrift

(1) Über Verhandlungen in einem nach diesem Gesetz vorgesehenen Verfahren ist eine Niederschrift aufzunehmen. Sie soll die wesentlichen Vorgänge der Verhandlung, insbesondere die endgültige Fassung der Anträge und die Erklärungen der Beteiligten, enthalten. Der Aufnahme in die Verhandlungsniederschrift steht die Aufnahme in eine Schrift gleich, die ihr als Anlage beigefügt und als solche bezeichnet ist; auf die Anlage ist in der Niederschrift hinzuweisen.

(2) Die Niederschrift über die Anträge und Erklärungen der Beteiligten ist diesen vorzulesen oder vorzulegen. In der Niederschrift ist zu vermerken, daß dies geschehen und ob sie genehmigt ist oder welche Einwendungen gegen sie erhoben worden sind. Verweigert ein Beteiligter die Genehmigung der Verhandlungsniederschrift, ohne ihre Vervollständigung oder Berichtigung zu beantragen oder hat er sich vor ihrer Verlesung oder

Vorlegung ohne Genehmigung des Verhandlungsleiters entfernt, so gilt die Niederschrift als von ihm genehmigt; der Beteiligte ist auf diese Rechtsfolge hinzuweisen.

(3) Die Verhandlungsniederschrift ist von dem Verhandlungsleiter zu unterzeichnen.

(4) Jedem Beteiligten sind auf Verlangen Abschriften aus Verhandlungsniederschriften, auf Antrag in beglaubigter Form, zu erteilen, soweit er ein berechtigtes Interesse darlegt.

§ 207

Beweiskraft der Verhandlungsniederschrift

Die Beachtung der für die Verhandlung vorgeschriebenen Förmlichkeiten kann nur durch die Verhandlungsniederschrift bewiesen werden. Gegen ihren diese Förmlichkeiten betreffenden Inhalt ist nur der Nachweis der Fälschung zulässig.

§ 208

Versäumnis

Versäumt ein Beteiligter eine Verhandlung in einem nach diesem Gesetz vorgesehenen Verfahren oder erklärt er sich nicht bis zu ihrem Schluß über den Verhandlungsgegenstand, so kann gleichwohl verhandelt und entschieden werden; der Beteiligte ist hierauf in der Ladung hinzuweisen.

§ 209

Wiedereinsetzung

(1) Wenn ein Beteiligter ohne Verschulden verhindert war, eine gesetzliche oder auf Grund dieses Gesetzes bestimmte Frist einzuhalten, so ist ihm auf Antrag Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren.

(2) Der Antrag ist binnen einem Monat nach Wegfall des Hindernisses, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres seit dem Ende der versäumten Frist, zu stellen. Die Tatsachen zur Begründung des Antrages sind glaubhaft zu machen. Innerhalb der Antragsfrist ist die versäumte Rechtshandlung nachzuholen. Ist dies geschehen, so kann Wiedereinsetzung auch ohne Antrag gewährt werden.

(3) Über den Wiedereinsetzungsantrag entscheidet die Behörde, die über die versäumte Rechtshandlung zu befinden hat. Sie kann nach Wiedereinsetzung in den vorigen Stand an Stelle einer Entscheidung, die den durch das bisherige Verfahren herbeigeführten neuen Rechtszustand ändern würde, eine Entschädigung festsetzen.

§ 210

Belehrung über Rechtsbehelfe

Die nach diesem Gesetz ergehenden Verwaltungsakte sollen eine Erklärung enthalten, durch die der Beteiligte über den Rechtsbehelf, der gegen den Verwaltungsakt gegeben ist, über die Stelle, bei der der Rechtsbehelf einzulegen ist, und über die Frist belehrt wird.

§ 211

Berichtigungen

Schreibfehler, Rechenfehler und ähnliche offenbare Unrichtigkeiten in Verhandlungsniederschriften, in Plänen, die nach den Vorschriften dieses Gesetzes aufgestellt sind, sowie in Schätzgutachten, Anordnungen, Beschlüssen und Bescheiden können von Amts wegen berichtigt werden. Dies gilt auch für unerhebliche Fehler, die auf unrichtigen Vermessungs- oder sonstigen technischen Unterlagen beruhen.

DRITTER ABSCHNITT

Vollzug

§ 212

(1) Verwaltungsakte auf Grund der Vorschriften dieses Gesetzes können mit Zwangsmitteln durchgesetzt werden; die §§ 78, 94, 132 bleiben unberührt. Der Vollzug regelt sich nach den Vorschriften des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes vom 27. April 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 157).

(2) Öffentlich-rechtliche Geldforderungen der Behörden, die auf diesem Gesetz beruhen, werden nach den allgemein für diese Behörden geltenden Vorschriften vollstreckt.

VIERTER ABSCHNITT

Ordnungswidrigkeiten

§ 213

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unter-

lagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt nach diesem Gesetz zu erwirken oder das Unterbleiben eines nach diesem Gesetz zulässigen belastenden Verwaltungsaktes zu erreichen,

2. Vorarbeiten (§ 203) dienende Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

(3) Wird eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des Absatzes 1 in einem Betriebe begangen, so kann gegen den Inhaber oder Leiter und, falls der Inhaber des Betriebes eine juristische Person oder eine Personengesellschaft des Handelsrechts ist, gegen diese eine Geldbuße festgesetzt werden, wenn der Inhaber oder Leiter oder der zur gesetzlichen Vertretung Berechtigte vorsätzlich oder fahrlässig seine Aufsichtspflicht verletzt hat und der Verstoß hierauf beruht.

FÜNFTER ABSCHNITT

Beschwerdeverfahren

§ 214

(1) Gegen einen Verwaltungsakt, der im Vollzuge dieses Gesetzes ergeht, ist die Beschwerde zulässig.

(2) Die Beschwerde ist binnen zwei Wochen schriftlich oder zur Niederschrift bei der Behörde zu erheben, die den Verwaltungsakt erlassen hat.

(3) Hilft die Behörde der Beschwerde nicht ab, so legt sie diese unverzüglich der Behörde vor, die über die Beschwerde entscheidet.

(4) Über die Beschwerde entscheidet die nächsthöhere Behörde.

(5) Ist nach Absatz 4 Beschwerdebehörde die oberste Landesbehörde, so kann durch Landesgesetz bestimmt werden, daß insoweit der Einspruch an die Stelle der Beschwerde tritt.

(6) Für die Befugnisse der Beschwerdebehörde gelten die Beschränkungen dieses Gesetzes.

(7) Gegen Entscheidungen der Enteignungsbehörde findet eine Beschwerde nicht statt. Das gleiche gilt für Entscheidungen über Entschädigungen auf Grund der §§ 23 Abs. 2, 35, 36, 37, 56 Abs. 6, 57, 58, 73, 89 Abs. 2, 149 Abs. 2 und 203 Abs. 2 Satz 1.

ELFTER TEIL

Gerichtliche Verfahren

ERSTER ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften

§ 215

(1) Für öffentlich-rechtliche Streitigkeiten, die aus diesem Gesetz entstehen können, ist der Verwaltungsrechtsweg gegeben, soweit nicht in den Absätzen 2 und 3 etwas anderes bestimmt ist. Das Verfahren nach § 214 tritt an die Stelle des Vorverfahrens nach den Verwaltungsgerichtsgesetzen der Länder.

(2) Für bürgerlich-rechtliche Streitigkeiten, die aus diesem Gesetz entstehen können, ist der ordentliche Rechtsweg gegeben. Die ordentlichen Gerichte entscheiden auch bei Streitigkeiten aus dem Fünften Teil dieses Gesetzes sowie über die Anfechtung von Entscheidungen über die Höhe von Entschädigungen auf Grund der §§ 23 Abs. 2, 35, 36, 37, 56 Abs. 6, 57, 58, 73, 89 Abs. 2, 149 Abs. 2 und 203 Abs. 2 Satz 1; insoweit gelten die Vorschriften der §§ 216 bis 229.

(3) Soweit für bestimmte Streitigkeiten aus diesem Gesetz andere Gerichte als die Gerichte der allgemeinen Verwaltungsgerichtsbarkeit oder die ordentlichen Gerichte angerufen werden können, behält es hierbei sein Bewenden.

ZWEITER ABSCHNITT

Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen

§ 216

Antrag auf gerichtliche Entscheidung

(1) Die Entscheidungen der Enteignungsbehörde nach dem Fünften Teil dieses Geset-

zes können durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden. Über den Antrag entscheidet das Landgericht, Kammer für Baulandsachen.

(2) Der Antrag ist binnen einem Monat seit Zustellung der Entscheidung bei der Enteignungsbehörde einzureichen. Der Lauf der Frist wird durch die Gerichtsferien nicht gehemmt.

(3) Der Antrag muß die Entscheidung bezeichnen, gegen die er sich richtet. Er soll die Erklärung enthalten, inwieweit die Entscheidung angefochten wird und welche Änderungen beantragt werden. Er soll die Gründe sowie die Tatsachen und Beweismittel angeben, die zur Rechtfertigung des Antrages dienen.

(4) Die Enteignungsbehörde hat den Antrag mit ihren Akten unverzüglich dem nach § 218 zuständigen Landgericht vorzulegen. Ist das Verfahren vor der Enteignungsbehörde noch nicht abgeschlossen, so sind statt der Akten Abschriften der bedeutsamen Aktenstücke vorzulegen.

§ 217

Wiedereinsetzung in den vorigen Stand

(1) Einem Beteiligten, der durch Naturereignisse oder andere unabwendbare Zufälle verhindert worden ist, die Frist nach § 216 Abs. 2 einzuhalten, ist auf Antrag vom Landgericht die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu erteilen, wenn er den Antrag auf gerichtliche Entscheidung binnen zwei Wochen nach Beseitigung des Hindernisses einreicht und die Tatsachen, welche die Wiedereinsetzung begründen, glaubhaft macht. Gegen die Entscheidung über den Antrag findet die sofortige Beschwerde an das Oberlandesgericht statt. Nach Ablauf eines Jahres, von dem Ende der versäumten Frist an gerechnet, kann die Wiedereinsetzung nicht mehr beantragt werden.

(2) Ist die angefochtene Entscheidung ein Enteignungsbeschluß und ist der bisherige Rechtszustand bereits durch den neuen Rechtszustand ersetzt (§ 132 Abs. 1), so kann im Falle der Wiedereinsetzung nicht beantragt werden, daß der Enteignungsbeschluß aufgehoben oder hinsichtlich des Gegenstandes der Enteignung oder der Art der Entschädigung geändert wird.

§ 218

Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte

(1) Örtlich zuständig ist das Landgericht, in dessen Bezirk die Enteignungsbehörde ihren Sitz hat.

(2) Die Landesregierungen sind ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Verhandlung und Entscheidung über Anträge auf gerichtliche Entscheidung einem Landgericht für die Bezirke mehrerer Landgerichte zuzuweisen, wenn die Zusammenfassung für eine Förderung oder schnellere Erledigung der Verfahren sachdienlich ist. Die Landesregierungen können diese Ermächtigung auf die Landesjustizverwaltungen übertragen.

§ 219

Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen

(1) Bei den Landgerichten werden eine oder mehrere Kammern für Baulandsachen gebildet. Die Kammer für Baulandsachen entscheidet in der Besetzung mit drei Richtern des Landgerichts einschließlich des Vorsitzenden sowie zwei beamteten Richtern der Gerichte der Verwaltungsgerichtsbarkeit.

(2) Die Richter der Gerichte der Verwaltungsgerichtsbarkeit und die für den Fall ihrer Verhinderung erforderlichen Vertreter werden von der für die Verwaltungsgerichtsbarkeit zuständigen obersten Landesbehörde auf die Dauer von drei Jahren bestellt.

§ 220

Allgemeine Verfahrensvorschriften

(1) In den auf Grund dieses Abschnitts bei den Gerichten anhängigen Sachen sind die bei Klagen in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten geltenden Vorschriften sinngemäß anzuwenden, soweit sich aus diesem Abschnitt nichts anderes ergibt.

(2) Die Sachen sind Feriensachen. Das Gericht kann auch von Amts wegen die Aufnahme von Beweisen anordnen und nach Anhörung der Beteiligten auch solche Tatsachen berücksichtigen, die von den Beteiligten nicht vorgebracht sind.

(3) Vor dem Landgericht kann für eine Behörde ein Beamter des höheren Verwaltungsdienstes als Bevollmächtigter auftreten. § 510 c der Zivilprozeßordnung gilt sinngemäß. Sind gegen die Entscheidung der Ent-

eignungsbehörde mehrere Anträge auf gerichtliche Entscheidung gestellt, so wird über sie gleichzeitig verhandelt und entschieden.

(4) § 74 Abs. 2 Satz 1 und 3 des Gerichtskostengesetzes ist nicht anzuwenden.

§ 221

Teilnahme am Verfahren

(1) An dem Verfahren nehmen diejenigen Beteiligten (§ 123) teil, deren Rechte und Pflichten durch die Entscheidung betroffen werden können. Als Beteiligte gilt auch die Enteignungsbehörde. Die für die Parteien geltenden Vorschriften sind auf diese Beteiligten entsprechend anzuwenden.

(2) Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ist den übrigen in Absatz 1 bezeichneten Beetiligten, soweit sie bekannt sind, zuzustellen. Einer Zustellung des Antrages an die Enteignungsbehörde bedarf es nicht.

§ 222

Anfechtung von Ermessensentscheidungen

Soweit die Enteignungsbehörde ermächtigt ist, nach pflichtgemäßem Ermessen zu befinden, kann der Antrag nur darauf gestützt werden, daß die gesetzlichen Grenzen des Ermessens überschritten seien oder von dem Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung nicht entsprechenden Weise Gebrauch gemacht worden sei. Dies gilt nicht, soweit die Entscheidung die Höhe einer Entschädigung oder einer Ausgleichszahlung betrifft.

§ 223

Anfechtung einer vorzeitigen Besitzeinweisung

Hat ein Beteiligter gegen eine vorzeitige Besitzeinweisung Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt, so sind Zwangsmaßnahmen zu dem Zweck, dem in § 123 Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Antragsteller den tatsächlichen Besitz des Grundstücks zu verschaffen, nur mit Zustimmung des Gerichts zulässig, bei dem die Sache anhängig ist.

§ 224

Urteil

(1) Über den Antrag auf gerichtliche Entscheidung wird durch Urteil entschieden.

(2) Wird der Antrag auf gerichtliche Entscheidung für begründet erachtet, so hat das Gericht die Entscheidung der Enteignungsbehörde aufzuheben oder zu ändern. Es darf in diesem Fall über den Antrag des Beteiligten hinaus, der den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat, einen Enteignungsbeschluß auch ändern, soweit ein anderer Beteiligter oder die Enteignungsbehörde es beantragt hat.

(3) Muß ein Enteignungsbeschluß hinsichtlich des Gegenstandes der Enteignung wesentlich geändert werden, so kann das Gericht den Beschluß aufheben und die Sache an die Enteignungsbehörde zurückverweisen. Die Enteignungsbehörde hat die Beurteilung, die der Aufhebung zugrunde gelegt ist, auch ihrer Entscheidung zugrunde zu legen.

(4) Ist von mehreren Anträgen nur der eine oder ist nur ein Teil eines Antrages zur Endentscheidung reif, so soll das Gericht hierüber ein Teilurteil nur erlassen, wenn es zur Beschleunigung des Verfahrens notwendig erscheint.

(5) Wird ein Enteignungsbeschluß geändert, so ist § 128 Abs. 1 sinngemäß anzuwenden. Wird ein Enteignungsbeschluß aufgehoben oder hinsichtlich des Gegenstandes der Enteignung geändert, so gibt das Gericht im Falle des § 128 Abs. 2 dem Vollstreckungsgericht von seinem Urteil Kenntnis.

(6) Urteile sind den Beetiligten und der Enteignungsbehörde von Amts wegen zuzustellen.

§ 225

Versäumung eines Termins zur mündlichen Verhandlung

(1) Erscheint der Beteiligte, der den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat, in einem Termin zur mündlichen Verhandlung, so kann auch dann mündlich verhandelt werden, wenn ein anderer Beteiligter nicht erscheint. Über einen Antrag, den ein nichterschienener Beteiligter in einer früheren mündlichen Verhandlung gestellt hat, kann nach Lage der Akten entschieden werden.

(2) Erscheint der Beetiligte, der den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat, in einem Termin zur mündlichen Verhandlung nicht, so kann jeder andere Be-

teiligte oder die Enteignungsbehörde eine Entscheidung nach Lage der Akten beantragen.

(3) §§ 332 bis 335, § 336 Abs. 2 und § 337 der Zivilprozeßordnung gelten sinngemäß. Im übrigen sind die Vorschriften über die Versäumnisurteile nicht anzuwenden.

§ 226

Kosten des Verfahrens

(1) Soweit der Beteiligte, der den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat, obsiegt, gilt, wenn keiner der Beteiligten dazu im Widerspruch stehende Anträge in der Hauptsache gestellt hat, bei Anwendung der Kostenvorschriften der Zivilprozeßordnung die Enteignungsbehörde als unterliegende Partei.

(2) Über die Erstattung der Kosten eines Beteiligten, der zur Hauptsache keinen Antrag gestellt hat, entscheidet das Gericht auf Antrag des Beteiligten nach billigem Ermessen.

§ 227

Revision

(1) Gegen das Endurteil des Landgerichts findet die Revision statt. Die Revision ist unzulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes fünfzig Deutsche Mark nicht übersteigt; § 546 Abs. 3 der Zivilprozeßordnung gilt sinngemäß. Hat das Landgericht die Sache an die Enteignungsbehörde zurückverwiesen, so ist gegen dieses Urteil die Revision ausgeschlossen.

(2) Über die Revision entscheidet das Oberlandesgericht, Senat für Baulandsachen. Für die Besetzung des Senats gilt § 219 sinngemäß.

(3) Die §§ 548 bis 566 der Zivilprozeßordnung sind sinngemäß anzuwenden.

(4) Hat das Oberlandesgericht bei der Auslegung einer Vorschrift dieses Gesetzes eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zu entscheiden, so legt es die Revision unter Darlegung seiner Rechtsauffassung dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vor. Ebenso ist zu verfahren, wenn das Oberlandesgericht von einer dieses Gesetz betreffenden Entscheidung eines anderen Oberlandesgerichts oder des Bundesgerichtshofes abweichen will. Der Beschluß über die Vorlegung ist den Beteiligten bekanntzugeben. Über die Revision entscheidet ein Zivilsenat des Bundesgerichtshofes durch Urteil.

(5) In der Revisionsinstanz erhöhen sich die in § 20 des Gerichtskostengesetzes bezeichneten Gebühren um die Hälfte.

§ 228

Einigung

Einigen sich die Beteiligten während des gerichtlichen Verfahrens, so gilt § 126 entsprechend. Das Gericht tritt an die Stelle der Enteignungsbehörde.

§ 229

Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen in sonstigen Fällen

Auf die Anfechtung von Entscheidungen über Entschädigungen auf Grund der §§ 23 Abs. 2, 35, 36, 37, 56 Abs. 6, 57, 58, 73, 89 Abs. 2, 149 Abs. 2 und 203 Abs. 2 Satz 1 sind die Vorschriften der §§ 216 bis 221, 224 bis 228 sinngemäß anzuwenden. An die Stelle der Enteignungsbehörde tritt die Behörde, welche die Entscheidung getroffen hat.

ZWÖLFTER TEIL

Übergangs- und Schlußvorschriften

§ 230

Überleitung bestehender Pläne

(1) Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehende Wirtschaftspläne nach dem Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (Reichsgesetzbl. I S. 659) in der Fassung des Gesetzes vom 27. September 1938 (Reichsgesetzbl. I S. 1246) können von der höheren Verwaltungsbehörde als Flächennutzungspläne im Sinne der §§ 4, 5 erklärt werden, wenn sie den Anforderungen des Flächennutzungsplanes im wesentlichen entsprechen.

(2) Die Länder können bestimmen, daß sonstige auf Grund bisher geltender Vorschriften aufgestellte vorbereitende städtebauliche Pläne allgemein oder im Einzelfall oder mit besonderen Maßgaben weitergelten. Dabei ist insbesondere zu bestimmen, inwie-

weit die einzelnen Planarten oder Pläne Aufgaben der Bauleitplanung im Sinne dieses Gesetzes zu erfüllen haben.

(3) Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehende städtebauliche Pläne und sonstige baurechtliche Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 11 bezeichneten Art enthalten, gelten als Bebauungspläne. Dies gilt für die Fälle der §§ 8 Abs. 4 und 9 Abs. 7 des Bundesfernstraßengesetzes vom 6. August 1953 (Bundesgestzbl. I S. 903) jedoch nur, wenn sie unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast aufgestellt worden sind oder ihnen der Träger der Straßenbaulast nachträglich zugestimmt hat.

(4) Sollen städtebauliche Pläne oder sonstige baurechtliche Vorschriften im Sinne des Absatzes 3 geändert oder aufgehoben werden, so sind die für die Bebauungspläne geltenden Vorschriften dieses Gesetzes anzuwenden, auch wenn nach den landesrechtlichen Vorschriften ein anderes Verfahren vorgeschrieben war. Liegen solche Pläne oder sonstige baurechtliche Vorschriften einem zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes schwebenden Enteignungsverfahren nach § 19 Abs. 2 des Bundesfernstraßengesetzes zugrunde, so ist für die Aufhebung oder Änderung die Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erforderlich.

§ 231

Abwicklung eingeleiteter Verfahren

(1) Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeleitete Verfahren sind, soweit in den Absätzen 2 und 3 und in § 233 Abs. 2 nichts anderes bestimmt ist, nach den Vorschriften dieses Gesetzes weiterzuführen.

(2) Auf eingeleitete Verfahren zur Bodenordnung oder Enteignung sind, unbeschadet der Vorschriften des Absatzes 4, die bisher geltenden Vorschriften weiter anzuwenden.

(3) Für eingeleitete Verfahren zur Festsetzung verbindlicher städtebaulicher Pläne können die Länder bestimmen, daß die Verfahren nach den bisher geltenden Vorschriften weiterzuführen sind, wenn bei Inkrafttreten dieses Gesetzes die Pläne bereits ausgelegt sind.

(4) Gegen Verwaltungsakte, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ergangen, jedoch bis zum Inkrafttreten noch nicht unanfechtbar geworden sind, können Rechtsbehelfe auch nach den bisher geltenden Vorschriften eingelegt werden. Für das weitere Verfahren und die Entscheidung gelten die Verfahrensvorschriften dieses Gesetzes; das gleiche gilt für die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits eingelegten Rechtsmittel. Wenn ein Verfahren bei einer nach diesem Gesetz nicht zuständigen Behörde oder bei einem nach diesem Gesetz nicht zuständigen Gericht anhängig ist oder nach der Vorschrift des Satzes 1 anhängig wird, ist das Verfahren an die nach diesem Gesetz zuständige Verwaltungsbehörde oder an das zuständige Gericht abzugeben.

(5) Über Anträge auf gerichtliche Entscheidung nach § 32 des Baulandbeschaffungsgesetzes wird nach den bisher geltenden Vorschriften verhandelt und entschieden. Wird nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gegen eine auf Grund des Baulandbeschaffungsgesetzes ergangene Entscheidung einer Enteignungsbehörde ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt, so sind die §§ 216 bis 228 anzuwenden.

§ 232

Fortgeltung von Bausperren

Bausperren, die nach den bisher geltenden Vorschriften angeordnet sind, gelten mit den bisherigen Wirkungen bis zu deren Ablauf weiter, längstens bis zur Dauer von sechs Monaten nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes, jedoch nicht über eine Gesamtdauer von fünf Jahren hinaus. Nach ihrem Außerkrafttreten ist die Anordnung einer Veränderungssperre für dieses Gebiet nur unter Anrechnung der Geltungsdauer der bisherigen Bausperre auf die Fristen nach § 22 zulässig; § 23 findet Anwendung.

§ 233

Übergangsvorschriften für den Bodenverkehr

(1) Für Genehmigungen, die nach § 4 des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (Reichsgesetzbl. I S. 659) in der Fassung des Gesetzes vom 27. September 1938 (Reichsgesetzbl. I S. 1246) — Wohnsiedlungsgesetz — erteilt worden sind, gilt § 26 entsprechend.

(2) Beim Inkrafttreten dieses Gesetzes anhängige Verfahren nach dem Wohnsiedlungsgesetz, welche die Genehmigung eines nach den Vorschriften dieses Gesetzes nicht mehr genehmigungsbedürftigen Rechtsvorganges

zum Gegenstand haben, sind einzustellen. Gerichtskosten bleiben in diesem Falle außer Ansatz; außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

(3) Die Vorschriften dieses Gesetzes über die Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr sind auf Rechtsvorgänge, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingetreten sind, nur anzuwenden, soweit diese auch nach den Vorschriften des Wohnsiedlungsgesetzes genehmigungsbedürftig waren und über die Genehmigung noch nicht unanfechtbar entschieden ist.

§ 234

Übergangsvorschriften für das Vorkaufsrecht der Gemeinden

(1) Ein gesetzliches Vorkaufsrecht, das nach den bei Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Vorschriften einer Gemeinde zustand, kann nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nicht mehr ausgeübt werden.

(2) Die Vorschriften dieses Gesetzes über das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinden sind auf Verkaufsfälle aus der Zeit vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nur anzuwenden, soweit nach den beim Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Vorschriften der Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht zustand und die Frist für die Ausübung dieses Vorkaufsrechts noch nicht abgelaufen war.

§ 235

Übergangsvorschriften für die Rückenteignung

(1) Ist ein Grundstück nach § 11, Vierter Teil, Kapitel II, der Dritten Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen und zur Bekämpfung politischer Ausschreitungen vom 6. Oktober 1931 (Reichsgesetzbl. I S. 537) oder nach dem Baulandbeschaffungsgesetz vom 3. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 720) enteignet worden, so gelten die Vorschriften über die Rückenteignung entsprechend.

(2) Die Rückenteignung kann nur binnen einer Frist verlangt werden, binnen der nach den bisher geltenden Vorschriften der Anspruch auf Rückübereignung besteht oder der Antrag auf Rückenteignung einzureichen ist. Im Falle der Anfechtung der Entscheidung gelten die §§ 216 bis 228.

§ 236

Überleitung des Erschließungsbeitragsrechts

(1) Die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes fälligen oder gestundeten Verpflichtungen zu Anliegerleistungen bleiben unberührt.

(2) Liegt bei Inkrafttreten dieses Gesetzes eine gültige Genehmigung für die Bebauung eines Grundstücks vor, so kann der Eigentümer dieses Grundstücks verlangen, daß an Stelle der Vorschriften dieses Gesetzes über Erschließungsbeiträge die bisherigen Vorschriften über Anliegerleistungen Anwendung finden.

§ 237

Fortgeltung von Rechtsverordnungen

Die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes auf Grund des § 34 Abs. 2 des Baulandbeschaffungsgesetzes vom 3. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 720) erlassenen Vorschriften gelten als auf Grund des § 218 Abs. 2 erlassen.

§ 238

Änderung des Bundesfernstraßengesetzes

Das Bundesfernstraßengesetz vom 6. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 903) wird wie folgt geändert:

1. In § 8 Abs. 4 Satz 3 wird hinter dem letzten Wort der Punkt durch ein Komma ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

   „c) wenn Zufahrten entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans geschaffen oder geändert werden (§§ 11 und 230 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes vom . . ., Bundesgesetzbl. I S. . . .).“,

2. § 9 Abs. 7 erhält folgende Fassung:

   „(7) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht (§§ 11 und 230 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes vom . . ., Bundesgesetzbl. I S. . . .). Absatz 6 gilt nicht in Ortsdurchfahrten.“,

3. § 17 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

   „(3) Im Gesamtbaubereich wird die Planfeststellung durch den Bebauungsplan nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom . . . (Bundesgesetzbl. I S. . . .) ersetzt. Ist eine Er-

gänzung notwendig, so ist die Planfeststellung insoweit zusätzlich durchzuführen. Ist kein Bebauungsplan vorhanden oder enthält ein bestehender Bebauungsplan nicht die Feststellungen nach Absatz 1, so darf die Planfeststellung erst nach Ablauf von sechs Monaten durchgeführt werden, nachdem der Träger der Straßenbaulast die Gemeinde unter Bekanntgabe seiner beabsichtigten Maßnahmen zur Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans aufgefordert hat.",

4. § 17 erhält folgenden Absatz 8:

„(8) In den Fällen des Absatzes 3 gilt § 33 des Bundesbaugesetzes vom . . . (Bundesgesetzbl. I S. . . .). Absatz 7 ist nicht anzuwenden.

§ 239

Aufhebung bestehender Vorschriften

(1) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes treten alle Vorschriften außer Kraft, deren Gegenstände in diesem Gesetz geregelt sind oder die diesem Gesetz widersprechen. Dies gilt insbesondere für:

1. die Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 9. Dezember 1919 (Reichsgesetzbl. I S. 1968),
2. die preußische Verordnung zur Ausführung der Verordnung der Reichsregierung über die Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 14. Februar 1921 (Preuß. Gesetzsamml. S. 315),
3. die II. preußische Verordnung zur Ausführung der Verordnung der Reichsregierung über die Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 2. Mai 1925 (Preuß. Gesetzsamml. S. 55),
4. die bayerische Verordnung betr. den Vollzug der Reichsverordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 13. August 1921 (Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 195),
5. die Verordnung des Württembergischen Staatsministeriums betreffend Bestimmungen der Landeszentralbehörde im Sinne der Reichsverordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 18. Mai 1920 (Württembergisches Regierungsbl. S. 369),
6. die badische Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 14. Januar 1920 (Badisches Gesetz- und Verordnungsbl. S. 43) in der Fassung der Verordnung vom 3. Februar 1938 (Badisches Gesetz- und Verordnungsbl. S. 5),
7. das Gesetz über Enteignungsrecht von Gemeinden bei Aufhebung oder Ermäßigung von Rayonbeschränkungen vom 27. April 1920 (Reichsgesetzbl. I S. 697),
8. die Beamten-Siedlungsverordnung vom 11. Februar 1924 (Reichsgesetzbl. I S. 53) in der Fassung des Gesetzes vom 30. April 1938 (Reichsgesetzbl. I S. 455),
9. die Zweite Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 5. Juni 1931 (Reichsgesetzbl. I S. 279) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung der Notverordnung über Enteignungen auf dem Gebiete des Städtebaues vom 31. März 1939 (Reichsgesetzbl. I S. 649), Sechster Teil, Kapitel III,
10. die Dritte Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen und zur Bekämpfung politischer Ausschreitungen vom 6. Oktober 1931 (Reichsgesetzbl. I S. 537) in der Fassung der Verordnung zur Änderung von Vorschriften über Kleinsiedlungen und Kleingärten vom 26. Februar 1938 (Reichsgesetzbl. I S. 233), Vierter Teil, Kapitel II mit Ausnahme der §§ 2 bis 8 und 20. § 1 enthält folgende Fassung:

    „Um die Seßhaftmachung der Bevölkerung auf dem Lande zu fördern, um die Erwerbslosigkeit zu vermindern und Erwerbslosen den Lebensunterhalt zu erleichtern, wird die landwirtschaftliche Siedlung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen gefördert.",

11. das Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (Reichsgesetzbl. I S. 659) in der Fassung des Gesetzes vom 27. September 1938 (Reichsgesetzbl. I S. 1246),
12. die Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 25. Februar 1935 (Reichsgesetzbl. I S. 292),
13. das Gesetz über einstweilige Maßnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens vom 3. Juli 1934 (Reichsgesetzbl. I S. 568),

14. die Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (Reichsgesetzbl. I S. 104),
15. der Erlaß des Reichsarbeitsministers betr. Ausweisung von Baugebieten und Abstufung der Bebauung vom 19. Februar 1936 (Reichsarbeitsbl. I S. 42),
16. das Gesetz über die Zahlung und Sicherung von Anliegerbeiträgen vom 30. September 1936 (Reichsgesetzbl. I S. 854),
17. die Verordnung über die Zulässigkeit befristeter Bausperren vom 29. Oktober 1936 (Reichsgesetzbl. I S. 933),
18. der Erlaß des Reichsarbeitsministers betr. die Verordnung über die Zulässigkeit befristeter Bausperren vom 5. November 1936 (Reichsarbeitsbl. I S. 300),
19. das Gesetz über die Neugestaltung deutscher Städte vom 4. Oktober 1937 (Reichsgesetzbl. I S. 1054) und die dazu ergangenen Ausführungsvorschriften,
20. in der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzbl. I S. 219) in der Fassung des Erlasses vom 13. September 1944 (Reichsarbeitsbl. I S. 325) die §§ 10, 11 Abs. 1 Satz 1 erster Satzteil und Absatz 2,
21. die Verordnung über Neuordnungsmaßnahmen zur Beseitigung von Kriegsfolgen vom 2. Dezember 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 1575) in der Fassung der Verordnung vom 14. Juli 1942 (Reichsgesetzbl. I S. 462),
22. das Baulandbeschaffungsgesetz vom 3. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 720),
23. das preußische Gesetz betr. die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. Juli 1875 (Preuß. Gesetzsamml. S. 561) in der Fassung der Gesetze vom 1. August 1883 (Preuß. Gesetzsamml. S. 237), vom 28. März 1918 (Preuß. Gesetzsamml. S. 23) und der Verordnungen vom 3. September 1932 (Preuß. Gesetzsamml. S. 283) und vom 30. Januar 1939 (Reichsgesetzbl. I S. 106),
24. das preußische Gesetz betr. die Umlegung von Grundstücken in Frankfurt a. M. vom 28. Juli 1902 (Preuß. Gesetzsamml. S. 273) in der Fassung des Gesetzes vom 8. Juli 1907 (Preuß. Gesetzsamml. S. 259),
25. das württemberg-badische Gesetz Nr. 329 (Aufbaugesetz) vom 18. August 1948 (Regierungsbl. für Württemberg-Baden S. 127),
26. das württembergische Gesetz über die Erschließung von Bauland durch Umlegung und Grenzregelung (Baulandgesetz) vom 18. Februar 1926 (Württembergisches Regierungsbl. S. 43) in der Fassung der Bekanntmachung Nr. 351 des Innenministeriums Württemberg-Baden vom 24. September 1948 (Regierungsbl. für Württemberg-Baden S. 157),
27. das badische Aufbaugesetz vom 25. November 1949 (Badisches Gesetz- und Verordnungsbl. 1950 S. 29),
28. die Landesverordnung zur Durchführung des badischen Aufbaugesetzes vom 1. Oktober 1951 (Badisches Gesetz- und Verordnungsbl. S. 155),
29. das württemberg-hohenzollernsche Gesetz über die Erschließung von Bauland (Baulandgesetz) vom 28. November 1949 (Regierungsbl. für das Land Württemberg-Hohenzollern 1950 S. 1),
30. das bayerische Gesetz über die Erschließung von Baugelände vom 4. Juli 1923 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsbl. S. 273),
31. das bayerische Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Zwangsabtretung von Grundeigentum für öffentliche Zwecke vom 27. März 1952 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsbl. S. 123),
32. das bremische Umlegungsgesetz vom 21. Dezember 1929 (Gesetzbl. der Freien Hansestadt Bremen S. 293) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. April 1934 (Gesetzbl. der Freien Hansestadt Bremen S. 143),
33. das hamburgische Bebauungsplangesetz vom 31. Oktober 1923 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsbl. S. 1357) mit den nachträglichen Änderungen,
34. das hamburgische Gesetz über den Aufbau der Hansestadt Hamburg vom 11. April 1949 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsbl. S. 45),
35. die Erste Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über den Aufbau der Hansestadt Hamburg vom 9. August 1949 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsbl. S. 178),

36. die Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes für den Aufbau der Hansestadt Hamburg (Verordnung über Zwangsverbände) vom 9. August 1949 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsbl. S. 182),

37. die Dritte Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über den Aufbau der Hansestadt Hamburg vom 3. Juli 1951 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsbl. S. 101),

38. das hessische Gesetz über den Aufbau der Städte und Dörfer des Landes Hessen (Aufbaugesetz) vom 25. Oktober 1948 (Gesetz- und Verordnungsbl. für das Land Hessen S. 139) in der Fassung des Gesetzes vom 23. November 1949 (Gesetz- und Verordnungsbl. für das Land Hessen S. 164),

39. die Erste Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über den Aufbau der Städte und Dörfer des Landes Hessen (Aufbaugesetz) vom 16. März 1950 (Gesetz- und Verordnungsbl. für das Land Hessen S. 56),

40. das braunschweigische Umlegungsgesetz vom 24. Januar 1920 (Braunschweigisches Gesetz- und Verordnungsbl. Nr. 39 S. 125),

41. das niedersächsische Gesetz zur Durchführung der Ortsplanung und des Aufbaues in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 9. Mai 1949 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsbl. S. 107) in der Fassung des Gesetzes vom 17. Mai 1955 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsbl. S. 195),

42. die Erste Durchführungsverordnung zum Gesetz zur Durchführung der Ortsplanung und des Aufbaues in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 17. Juni 1949 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsbl. S. 126),

43. die Zweite Durchführungsverordnung zum Gesetz zur Durchführung der Ortsplanung und des Aufbaues in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 26. Juni 1950 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsbl. S. 33),

44. die Vierte Durchführungsverordnung zum Gesetz zur Durchführung der Ortsplanung und des Aufbaues in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 11. Juli 1951 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsbl. S. 145),

45. das nordrhein-westfälische Gesetz über Maßnahmen zum Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 29. April 1950 (Gesetz- und Verordnungsbl. für das Land Nordrhein-Westfalen S. 78) in der Fassung des Gesetzes vom 29. April 1952 (Gesetz- und Verordnungsbl. für das Land Nordrhein-Westfalen S. 75),

46. die Erste Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über Maßnahmen zum Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 13. Juni 1950 (Gesetz- und Verordnungsbl. für das Land Nordrhein-Westfalen S. 95),

47. die Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über Maßnahmen zum Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 9. Oktober 1951 (Gesetz- und Verordnungsbl. für das Land Nordrhein-Westfalen S. 131),

48. die Dritte Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über Maßnahmen zum Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz) (Verordnung über Zusammenlegungsverbände) vom 14. Mai 1952 (Gesetz- und Verordnungsbl. für das Land Nordrhein-Westfalen S. 87),

49. die Vierte Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über Maßnahmen zum Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 9. August 1952 (Gesetz- und Verordnungsbl. für das Land Nordrhein-Westfalen S. 166),

50. das Landesgesetz des Landes Rheinland-Pfalz über den Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 1. August 1949 (Gesetz- und Verordnungsbl. der Landesregierung Rheinland-Pfalz S. 317),

51. die Landesverordnung zur Durchführung des Landesgesetzes über den Aufbau in den Gemeinden vom 21. März 1950 (Gesetz- und Verordnungsbl. der Landesregierung Rheinland-Pfalz S. 129),

52. das Gesetz über den Aufbau in den schleswig-holsteinischen Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 21. Mai 1949 (Gesetz- und Verordnungsbl. für Schleswig-Holstein S. 93),

53. die Erste Durchführungsverordnung zum Gesetz über den Aufbau in den schleswig-holsteinischen Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 26. Juni 1950 (Gesetz- und Verordnungsbl. für Schleswig-Holstein S. 203),

54. die Zweite Durchführungsverordnung zum Gesetz über den Aufbau in den schleswig-holsteinischen Gemeinden (Aufbaugesetz) — Straßenkostenbeiträge — vom 31. August 1951 (Gesetz- und Verordnungsbl. für Schleswig-Holstein S. 159).

(2) Soweit in Gesetzen und Verordnungen des Bundes und der Länder auf die in Absatz 1 außer Kraft getretenen Vorschriften verwiesen ist, treten an ihre Stelle die entsprechenden Vorschriften dieses Gesetzes.

§ 240

Geltung in Berlin

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Lande Berlin. Rechtsverordnungen, die auf Grund der in diesem Gesetz enthaltenen Ermächtigung erlassen werden, gelten im Lande Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes. § 193 Abs. 3 gilt entsprechend.

§ 241

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt sechs Monate nach seiner Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeine Einleitung

1.

Seit Jahren wird von staatlichen und kommunalen Stellen, von Verbänden und Organisationen des Städtebaues, des Wohnungs- und Siedlungswesens sowie der Wirtschaft eine umfassende Neuordnung der unter die Gesamtmaterie Baurecht fallenden Sachgebiete gefordert. Der Deutsche Bundestag hat diesen Bestrebungen besonderen Nachdruck durch den Beschluß vom 13. September 1951 verliehen (Verhandlungen des Deutschen Bundestages, 1. Wahlperiode 1949, Stenographischer Bericht der 162. Sitzung S. 6583 D bis 6587 C), mit dem er die Bundesregierung ersucht, bis zum 31. Dezember 1951 den Entwurf eines Baugesetzes vorzulegen, der „das Bau-, Boden-, Planungs-, Anlieger- und Umlegungsrecht im Zusammenhang und bundeseinheitlich regeln soll". Der vorliegende Entwurf entspricht diesem Beschluß für diejenigen baurechtlichen Sachgebiete, die der Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes unterliegen.

2.

Die Notwendigkeit einer Neuregelung liegt in der Zersplitterung sowie in den sachlichen und rechtlichen Mängeln des geltenden Baurechts begründet, unter denen die Verwaltung, die Wirtschaft und der einzelne Staatsbürger gleichermaßen leiden. Das Baurecht ist im wesentlichen in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts auf der Landesebene entstanden und seitdem durch Landesrecht, Reichsrecht und Bundesrecht ergänzt und fortgebildet worden. Die Rechtsentwicklung ging indessen nicht organisch vor sich. Sie wurde bestimmend beeinflußt durch jeweils vorhandene städtebauliche Notstände, die im gegebenen Zeitpunkt dringend einer Lösung bedurften. So kamen im Widerstreit der einander entgegengesetzten Interessen, aus mangelndem Gestaltungsvermögen oder unter dem Einfluß der Zeitverhältnisse stets nur Teillösungen baurechtlicher Fragen zustande, die zum Teil in verbesserter Form in spätere Regelungen übernommen wurden. Daher ist der gegenwärtige Rechtszustand gekennzeichnet durch das Vorhandensein einer Vielzahl von baurechtlichen Gesetzen, Verordnungen und Erlassen, die von unterschiedlichen staatsrechtlichen Auffassungen getragen werden, uneinheitlich und inhaltlich lückenhaft sind und sich in der Praxis nur schwer handhaben lassen.

Es hat in der Vergangenheit nicht an Versuchen gefehlt, die jahrzehntealte Einsicht in die Notwendigkeit einer Gesamtkodifikation in die Tat umzusetzen. Nachdem der Entwurf

eines preußischen Städtebaugesetzes aus dem Jahre 1926 (Pr. Staatsrat 1926, Drucksache Nr. 209) auch in seiner geänderten zweiten Fassung (1929) nicht verabschiedet wurde, entschloß sich die Reichsregierung im Jahre 1931 zur Aufstellung eines Referentenentwurfs für ein Reichsstädtebaugesetz (RArbBl I 1931 S. 266), das an die Stelle eines Gesetzentwurfs über die Erschließung und Beschaffung von Baugelände (RArbBl I 1930 S. 30) trat. Der Entwurf ist im Jahre 1932 Gegenstand eines Antrages im Reichstag gewesen, kam jedoch wegen der damaligen politischen Lage nicht mehr zur Beratung. Schließlich lag 1942 der Referentenentwurf zu einem Deutschen Baugesetzbuch vor, der im Hinblick auf die Kriegsverhältnisse nicht mehr veröffentlicht werden konnte.

Da nach dem zweiten Weltkriege die vorhandenen baurechtlichen Vorschriften zur Bewältigung der dem Städtebau gestellten Aufgaben nicht ausreichten, ergingen in den Jahren 1948 bis 1950 in den Ländern — mit Ausnahme von Bayern, Berlin und Bremen — die sogenannten Aufbaugesetze. Dabei einigten sich die Länder der britischen Zone auf einen Musterentwurf, der vom ehem. Zentralamt für Arbeit in Lemgo im Jahre 1947 als „Entwurf eines Gesetzes über den Aufbau der deutschen Gemeinden (Lemgoer Entwurf)" veröffentlicht worden war. Die Bemühungen auf der Grundlage dieses Entwurfs wenigstens in den norddeutschen Ländern im Wege der Koordination eine Baurechtseinheit zu erzielen, blieben jedoch ohne Erfolg. In Berlin gelangten von einer vorbereiteten Gesamtkodifikation des Baurechts nur die beiden ersten Teile zur Beratung und Verabschiedung (Planungsgesetz vom 22. August 1949, VOBl. I S. 301, Baulandumlegungsgesetz vom 3. März 1950, VOBl. I S. 71). In Bayern war im Jahre 1950 der Entwurf eines umfassenden bayerischen Baugesetzes ausgearbeitet worden, der indessen vorläufig zurückgestellt wurde, nachdem ersichtlich war, daß die Bundesregierung eine bundeseinheitliche Regelung anstrebte.

Wenn auch nicht zu verkennen ist, daß diese Ländergesetze wesentlich die Wiederaufbautätigkeit in den ersten Nachkriegsjahren erleichtert haben, so kann dies doch nicht darüber hinwegtäuschen, daß sie bewußt vorläufigen Charakter besitzen und in ihrer Mehrzahl zu einer weiteren Rechtszersplitterung beigetragen haben.

Von besonderem Gewicht für die Notwendigkeit einer bundeseinheitlichen Regelung ist das Anliegen, das Baurecht materiellrechtlich auf einen gesicherten Rechtsboden zu führen. Seit dem Inkrafttreten des Grundgesetzes ist die Unterscheidung zwischen gesetzlicher Eigentumsbindung ohne Entschädigung und Aufopferungsenteignung mit Entschädigung in den Vordergrund gerückt. Die Rechtsgültigkeit zahlreicher baurechtlicher Vorschriften, in denen der Reichsgesetzgeber von der ihm in Art. 153 Abs. 2 Satz 2 WRV eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht hatte, die Entschädigung auszuschließen, ist in Frage gestellt. Die dadurch entstandenen Zweifel hemmen die Verwaltung in der Erfüllung ihrer städtebaulichen Funktionen und beunruhigen den Staatsbürger. Die Rechtssicherheit gebietet, daß beide vor der Durchführung einer baurechtlichen Maßnahme zuverlässig wissen, welche rechtlichen Auswirkungen ihr beizumessen sind. Das Grundgesetz hat in Art. 14 Abs. 1 ausdrücklich dem Gesetzgeber die Aufgabe zugewiesen, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen. Es ist unstreitig, daß eine derartige gesetzliche Regelung bei der Vielgestaltigkeit des öffentlichen Lebens gesondert für den jeweiligen Sozialbereich getroffen werden muß. Das bedeutet für den Bereich des Baurechts, daß von der Grundlage der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie und dem Gesamtzusammenhang der Grundrechte her an konkreten gesetzlichen Tatbeständen die Frage ihrer Zuordnung zur Enteigung oder Eigentumsbindung zu beantworten ist. Zur Wahrung der Rechtseinheit kann diese Entscheidung nur durch ein Bundesgesetz getroffen werden.

Es besteht schließlich ein dringendes Bedürfnis, wesentliche Lücken der Gesetzgebung zu schließen, die sich durch die Fortschritte in der theoretischen Erkenntnis und in den praktischen Erfahrungen des Städtebaues, insbesondere aber beim Wiederaufbau nach dem zweiten Weltkriege, ergeben haben. Die Schwierigkeiten bei der Baulandbeschaffung für den Wohnungsbau sind inzwischen als gesetzliche Vorwegregelung entsprechend dem Beschluß des Deutschen Bundestages vom 28. März 1950 durch das Baulandbeschaffungsgesetz vom 3. August 1953 (BGBl. I S. 720) behoben worden. Es ist aber unschwer zu erkennen, daß dieses Gesetz bei allen Bemühungen um innere Geschlossenheit, namentlich in der Regelung der Entschädigung, nur eine vorläufige Zwischenlösung darstellt. Auch der Deutsche Bundestag hat dieser Auffassung bei

der Verabschiedung des Gesetzes in nachstehender Entschließung Ausdruck verliehen (Verhandlungen des Deutschen Bundestages, 1. Wahlperiode 1949, Stenographischer Bericht der 270. Sitzung S. 13349 C — 13364 C):

„Um die als Zwischenlösung anzusehende Vorschrift über die Entschädigungshöhe in § 10 des Baulandbeschaffungsgesetzes durch eine endgültige Regelung zu ersetzen, wird die Bundesregierung ersucht,

1. bis zum 30. Juni 1954 — sei es im Rahmen des vom Deutschen Bundestag mit Beschluß vom 13. September 1951 geforderten Bundesbaugesetzes oder als Sonderregelung — den Entwurf eines Gesetzes über die Bodenbewertung vorzulegen,

2. durch diesen Gesetzentwurf u. a. die Preisstoppvorschriften abzulösen und eine Regelung zu treffen, durch die Spekulationsgewinne am Grund und Boden ausgeschlossen werden."

Die mannigfache Verbundenheit und innere Abhängigkeit der Baulandbeschaffung von den übrigen baurechtlichen Sachgebieten mußte zwangsläufig zu Schwierigkeiten und Behelfslösungen führen, die dem Gesetz seinen interimistischen Charakter geben. Es weist gerade durch seine Schwächen auf die Notwendigkeit einer umfassenden Reform des Baurechts hin und ist demgemäß in den vorliegenden Entwurf eingebaut worden.

Auf Grund der vorstehenden allgemeinen Erwägungen strebt der vorliegende Entwurf namentlich an:

a) die Beseitigung der gegenwärtigen Rechtszersplitterung durch weitgehende Vereinheitlichung des Baurechts auf Bundesebene;

b) die Sichtung, Zusammenfassung und Vereinfachung des Baurechts im Interesse der Verwaltung, der Wirtschaft und der Staatsbürger;

c) die Fortbildung des materiellen und formellen Baurechts unter Auswertung der mit den Aufbaugesetzen gesammelten Erfahrungen, insbesondere Reform des Erschließungsrechts, des baulichen Nachbarrechts und Regelung der Grundstücksschätzung;

d) die Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums auf dem Gebiete des Baurechts, d. h. Konkretisierung der Art. 14, 20 GG durch den Bundesgesetzgeber für den städtebaulichen Bereich;

e) die Abgrenzung der Aufgabenverteilung zwischen Raumordnung, Städtebau und Baupolizei sowie eine der inneren Verflechtung dieser Sachgebiete Rechnung tragende Regelung der gegenseitigen Beziehungen;

f) die Abgrenzung der Bereiche der Selbstverwaltung und der unmittelbaren Staatsverwaltung auf dem Gebiete der städtebaulichen Planung.

Der Entwurf hat sich letztlich das Ziel gestellt, die städtebauliche Rechtsordnung aus Behelfs- und Übergangslösungen in die für den Städtebau unentbehrliche, sichere und Bestand verheißende Regelung überzuleiten und damit den Schlußstein unter eine langjährige Rechtsentwicklung zu setzen.

3.

Die vielschichtige Problematik des Baurechts bedingte eine gründliche Vorbereitung des Entwurfs. Bereits im Jahre 1950 hat der Bundesminister für Wohnungsbau den Referentenentwurf zu einem Baugesetz für die Bundesrepublik Deutschland der Öffentlichkeit zur Stellungnahme übergeben. Die gegen die Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes, die Stoffabgrenzung und Zweckmäßigkeit der Regelungen im einzelnen angemeldeten Bedenken gaben Veranlassung, die Erörterung der anstehenden Fragen auf eine breitere Basis zu stellen. Es mußte vor allem die ständige Verbindung mit den Ländern gesichert werden, da ein Gesetzgebungswerk wie das Bundesbaugesetz nur aus einer engen Zusammenarbeit zwischen Bund und Ländern entstehen konnte.

Zur Klärung der Grenzen der Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes für das Baurecht baten Bundestag, Bundesrat und Bundesregierung im Oktober 1952 in einem gemeinsamen Antrag das Bundesverfassungsgericht gemäß § 97 BVerfGG um ein Rechtsgutachten. Dieses „Rechtsgutachten über die Zuständigkeit des Bundes zum Erlaß eines Baugesetzes" wurde am 16. Juni 1954 erstattet (BVerfGE Bd. 3 S. 407). Danach ist die Zuständigkeit des Bundes aus Art. 14 Nr. 18 GG gegeben zur Regelung des Rechts der städtebaulichen Pla-

nung, der Baulandumlegung, der Zusammenlegung, des Bodenverkehrs, der Erschließung sowie der Bodenbewertung, nicht dagegen für das Baupolizeirecht im bisher gebräuchlichen Sinne und zur Einführung einer Wertsteigerungsabgabe.

Weiterhin wurde auf Anregung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern 1952 eine Sachverständigenkommission aus Angehörigen der Bauministerien der Länder, des Bundesministeriums für Wohnungsbau, der Wissenschaft und der Praxis eingesetzt, die mit der Ausarbeitung eines Baugesetzentwurfs beauftragt wurde. Die Kommission hat ihre Arbeiten im März 1956 mit der Vorlage eines Entwurfs zu einem Bundesbaugesetz abgeschlossen, der in einer vorläufigen Fassung (Oktober 1954) zur Grundlage des von den Abgeordneten Lücke, Jacobi, Dr. Will, Engell, Dr. Schild (Düsseldorf), und Genossen eingebrachten Antrages für den Entwurf eines Bundesbaugesetzes (Deutscher Bundestag, 2. Wahlperiode 1953, Drucksache 1813) gemacht worden ist.

Der Sachverständigenentwurf konnte bereits aus verfassungsrechtlichen Überlegungen weder die Bundesregierung noch die Länderregierungen der Notwendigkeit entheben, in eigener politischer und sachlicher Verantwortung zu den in einem Baugesetzentwurf zu lösenden Problemen Stellung zu nehmen. Im Interesse einer Beschleunigung der Vorarbeiten wurde daher unmittelbar nach Erstattung des Bundesverfassungsgerichtsgutachtens in engster Zusammenarbeit mit der Sachverständigenkommission der vorliegende Regierungsentwurf eines Bundesbaugesetzes aufgestellt. Er verwertet weitgehend die Arbeitsergebnisse der Sachverständigenkommission. Indessen hat er aus grundsätzlichen Erwägungen insbesondere diejenigen Vorschläge der Sachverständigen nicht übernommen, die eine Änderung des Grundgesetzes voraussetzen. Der Entwurf geht davon aus, daß eine sinnvolle Neuordnung des Baurechts auch unter Wahrung der dem Bundesgesetzgeber durch die Verfassung gesetzten Schranken herbeigeführt werden kann.

4.

Der Aufbau des Entwurfs berücksichtigt im wesentlichen den zeitlichen Ablauf der städtebaulichen Planung und ihrer Durchführung. Er ist demgemäß in folgende Teile gegliedert:

Erster	Teil	Bauleitplanung,
Zweiter	Teil	Sicherung der Bauleitplanung,
Dritter	Teil	Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung,
Vierter	Teil	Bodenordnung,
Fünfter	Teil	Enteignung,
Sechster	Teil	Erschließung,
Siebenter	Teil	Grundstücksschätzung,
Achter	Teil	Bauliches Nachbarrecht,
Neunter	Teil	Allgemeine Vorschriften,
Zehnter	Teil	Verwaltungsverfahren,
Elfter	Teil	Gerichtliche Verfahren,
Zwölfter	Teil	Übergangs- und Schlußvorschriften.

Die Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes zur Regelung der in dem Entwurf behandelten Materien ist nach dem oben erwähnten Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts gegeben. Der Gesetzentwurf stützt sich auf Art. 74 Nr. 1, 14, 18 GG.

B. Die einzelnen Teile und Vorschriften

ERSTER TEIL

Bauleitplanung

ERSTER ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften

I.

Das Zusammenleben zahlreicher Menschen auf engem Raum hat zu allen Zeiten eine Ordnung des Bauens gefordert. Der Grundriß und der Aufbau vieler im Mittelalter und in den folgenden Jahrhunderten angelegten Siedlungen lassen erkennen, daß bereits zu jener Zeit eine bestimmte bauliche Ordnung bestand.

Soweit baurechtliche Vorschriften aus jener Zeit überliefert sind, beziehen sie sich vorwiegend auf die Regelung nachbarlicher Verhältnisse und vor allem auf die Gewährleistung einer möglichst weitgehenden Feuersicherheit. Auch nach § 65 I 8 des Preußischen Allgemeinen Landesrechts war „jeder Eigentümer in der Regel wohl befugt, seinen Grund und Boden mit Gebäuden zu besetzen oder seine Gebäude zu ändern". Die Regelung der baulichen Ordnung war damals Angelegenheit der Polizei, die auf die Erhaltung der öffentlichen Ruhe, Sicherheit und Ordnung und auf die Abwehr der der Allgemeinheit oder dem einzelnen drohenden Gefahren beschränkt war. Ein selbständiges Planungsrecht gab es noch nicht. Auch die Festsetzung der sogenannten älteren Fluchtlinien war eine polizeiliche Aufgabe. Diese Fluchtlinienpläne waren, rechtlich betrachtet, also Polizeiverordnungen.

Erst das preußische Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 (GS S. 561) brachte hier, vorwiegend aus fiskalischen Erwägungen, einen gewissen Wandel. Es regelte als städtebauliche Teilprobleme die Verlagerung der Zuständigkeiten für die Fluchtliniensetzung auf die Gemeinde, die Schaffung eines Enteignungsrechts der Gemeinden für Straßen, die Entschädigungsfrage und die Anliegerbeitragspflicht. Das Gesetz hatte für das preußische Rechtsgebiet allerdings zur Folge, daß das Fluchtlinienrecht und das Baupolizeirecht künftighin als zwei sachlich und formell völlig getrennte Rechtsgebiete nebeneinander bestanden.

Im Laufe der folgenden Jahrzehnte wurden dann weitere städtebauliche Einzelfragen — zumeist innerhalb des baupolizeilichen Bereichs — gesetzlich geregelt. Dabei erweiterte man den ursprünglich nur auf die Gefahrenabwehr abgestellten Zuständigkeitsbereich der Baupolizei und räumte ihr Befugnisse ein, die nicht mehr der Gefahrenabwehr im engeren Sinne dienten, sondern ästhetische und der allgemeinen Wohlfahrt dienende Absichten verfolgen, soweit sie sich auf zu erstellende oder bereits bestehende bauliche Anlagen bezogen. In Preußen sind in dieser Hinsicht die Verunstaltungsgesetze vom 2. Juni 1902 (GS S. 159) und vom 15. Juli 1907 (GS S. 260) zu nennen. Mit Beginn des 20. Jahrhunderts setzte sich dann immer mehr die Erkenntnis von der umfassenden Bedeutung städtebaulicher Maßnahmen durch. Dies führte zum Erlaß vieler städtebaulich bedeutsamer Baupolizeiverordnungen. So wurden durch Einführung verschiedener Bauklassen oder Bauzonen und Baustufen Industrie-, Geschäfts- und Wohngebiete voneinander getrennt. Die zulässige bauliche Ausnutzung der Grundstücke wurde der Zweckbestimmung entsprechend unterschiedlich geregelt. In jener Zeit wurden auch viele der heute noch in Geltung befindlichen Bauordnungen der Länder geschaffen, so z. B. die Bayer. Bauordnung vom 17. Februar 1901 (GVBl. S. 87), die Badische Landesbauordnung vom 1. September 1907 (GVBl. S. 385), die Württembergische Bauordnung vom 28. Juli 1910 (RegBl. S. 333), der preuß. Entwurf zu einer Bauordnung für Städte und stadtähnliche Landgemeinden (sogenannte Einheitsbauordnung für Städte) vom 25. April 1919.

Einen weiteren nennenswerten Fortschritt auf dem Gebiete des Städtebaurechts brachte das preuß. Wohnungsgesetz vom 28. März 1918 (GS S. 23). Es schuf weitgehende Erleichterungen für die Erstellung von Klein- und Mittelwohnungen und gab den Gemeinden in Ergänzung zum Fluchtliniengesetz das Recht zur planmäßigen Ausweisung von Gartenanlagen, Spiel- und Erholungsplätzen.

Von ebenso weitgehender Bedeutung war das preußische Gesetz betreffend Verbandsordnung für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk vom 5. Mai 1920 (GS S. 286). Es regelte erstmalig in Deutschland die großräumige zwischengemeindliche Planung für ein verschiedenen Verwaltungsbezirken zugehöriges Gebiet und war damit für den Raumordnungsgedanken bahnbrechend. Die rasch zunehmende Bedeutung der Probleme der Raumordnung führten in vielen Städten zur Bildung von Landesplanungsverbänden auf freiwilliger Grundlage. Wenn auch zunächst nur die Ordnung der Nutzung von Grund und Boden, die bislang auf den gemeindlichen Raum beschränkt war, auf ein größeres Gebiet erstreckt wurde und dabei die Gesichtspunkte und Methoden der städtebaulichen Planung auf die Planung größerer Räume übertragen wurden, so haben die Erkenntnis von der Bedeutung raumordnerischer Maßnahmen für größere Gebiete und in größeren zeitlichen Zusammenhängen sowie das durch die industrielle Entwicklung bedingte Anwachsen der Aufgaben der Raumordnung doch bald zu einem Eigendasein der Raumordnung geführt.

Erst nach 1933 ergingen einige Reichsgesetze, die eine gewisse Rechtsvereinheitlichung auf

dem Gebiete des Städtebaues brachten. Das Gesetz zur Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (RGBl. I S. 659), das mit dem für Wohnsiedlungsgebiete aufzustellenden Wirtschaftsplan eine stärkere Überwachung des Grundstücksverkehrs ermöglichte, und das Gesetz über die einstweiligen Maßnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens vom 3. Juli 1934 (RGBl. I S. 561), auf das sich eine Reihe städtebaulich maßgebender Verordnungen stützen, waren die wichtigsten Gesetze von allgemeiner Bedeutung. Auf Grund dieses Gesetzes ergingen u. a. die Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (RGBl. I S. 104), die Verordnung über die Zulässigkeit befristeter Bausperren vom 29. Oktober 1936 (RGBl. I S. 933), die Verordnung über die Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I S. 938).

Alle diese baurechtlichen Handhaben waren jedoch zur Bewältigung der nach dem zweiten Weltkriege dem Städtebau gestellten Aufgaben nicht ausreichend. Deshalb wurden in den meisten Ländern der Bundesrepublik Aufbaugesetze erlassen, die den besonderen Verhältnissen der Nachkriegszeit Rechnung trugen. In ihnen wird zum ersten Male das Planungsrecht als eine selbständige und eigene Rechtsmaterie, zu der es inzwischen aus dem Baupolizeirecht herangewachsen war, behandelt und die städtebauliche Planung als eine Selbstverwaltungsaufgabe grundsätzlich den Gemeinden übertragen. Die unterschiedliche Ausgestaltung des Planungsrechts in den einzelnen Ländern, insbesondere die Verschiedenartigkeit der städtebaulichen Pläne nach Art, Inhalt und Rechtsnatur, das Weiterbestehen reichsrechtlicher Vorschriften und schließlich die Zweifel an der Vereinbarkeit einzelner Bestimmungen der Aufbaugesetze mit Art. 14 GG machen jedoch eine Neukodifikation des Planungsrechts auf Bundesebene notwendig.

Dieser geschichtliche Rückblick läßt erkennen, daß die Sachgebiete Baupolizei, Städtebau und Raumordnung eng miteinander verbunden sind, daß der Städtebau aus der Baupolizei, die Raumordnung wiederum aus dem Städtebau hervorgegangen ist. Da der Entwurf lediglich die städtebauliche Planung zum Gegenstand hat und die Baupolizei sowie die Raumordnung in die materielle Regelung des Entwurfs nicht mit einbezogen wird, mußte die städtebauliche Planung nach beiden Seiten hin abgegrenzt und eine der wechselseitigen Beziehungen dieser Sachgebiete entsprechende Regelung getroffen werden.

II.

Während man sich bei den Bemühungen um eine Abgrenzung zwischen städtebaulicher Planung und Raumordnung, die in der Vergangenheit immer wieder Anlaß zu Kompetenzstreitigkeiten gegeben hat, in den Jahren vor 1945 auf die Faustregel einigte, daß die Landesplanung den Standort, die städtebauliche Planung dagegen den Standplatz bestimme, der Unterschied zwischen beiden Disziplinen also im räumlichen Moment gesehen wurde, werden der Abgrenzung nunmehr sachliche Kriterien zugrunde gelegt. Es gehört zu den Aufgaben der Raumordnung, die mögliche und anzustrebende allgemeine Entwicklung eines Gebietes aufzuzeigen und in einem Programm (Entwicklungsprogramm) festzulegen, das durch Pläne (Entwicklungspläne) erläutert werden kann. Aufgabe der Bauleitplanung ist es hingegen, die bauliche und die sonstige Nutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Raumordnung vorzubereiten und zu leiten. Raumordnung ist also eine ordnende Tätigkeit in größeren gebietlichen und zeitlichen Zusammenhängen, die ihren Ausdruck in der Aufstellung von Entwicklungsprogrammen und Entwicklungsplänen für ein größeres Gebiet findet. Die städtebauliche Planung hat demgegenüber die räumliche Ordnung und Gestaltung der Stadt und des Dorfes zum Inhalt. Auch die neuzeitliche städtebauliche Planung beginnt mit der Aufstellung eines allgemeinen Entwicklungsprogramms, dem Flächennutzungsplan, aber sie sieht im Gegensatz zur Raumordnung ihr Ziel in der Weiterführung der unverbindlichen Bauleitpläne zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die verschiedenartige Zielsetzung der beiden Disziplinen kommt auch darin zum Ausdruck, daß die vorausschauenden raumordnerischen Entwicklungspläne Zeiträume umspannen, mit denen der Städtebauer seine Pläne nicht belasten darf, und daß diese Entwicklungspläne darüber hinaus auch eine Vielzahl sachlicher Gesichtspunkte enthalten, die im Flächennutzungsplan des Städtebaues unbeachtet bleiben müssen.

Wie auf Grund der geschichtlichen Entwicklung der Städtebau nach obenhin mit der Raumordnung verbunden ist und ihr gegenüber abgegrenzt werden muß, ergeben sich

auch nach unten hin Verbindungen des Städtebaues zu der Baupolizei, so daß es auch insoweit einer Abgrenzung bedarf.

Unter Baupolizeirecht im bisher gebräuchlichen Sinne ist jener Aufgabenbereich der Polizeibehörden mit Bezug auf die Errichtung und Unterhaltung von baulichen Anlagen zu verstehen, der grundsätzlich durch die Generalvollmacht der Polizei (z. B. § 14 Pr. P VG) umschrieben wird. Die Baupolizei hat sich demnach im wesentlichen auf die Abwehr von den der Allgemeinheit und dem einzelnen drohenden Gefahren zu beschränken. Infolge der entwicklungsgeschichtlich bedingten Erweiterung des Baupolizeibegriffs fallen darunter auch diejenigen Aufgaben, die ästhetische oder der allgemeinen Wohlfahrt dienende Absichten verfolgen, soweit sie sich auf zu erstellende oder bereits bestehende bauliche Anlagen beziehen.

Von dem Baupolizeirecht wurde früher ein besonderes Planungsrecht in der Regel nur insoweit unterschieden, als es sich um die Festsetzung von Straßen- und Baufluchtlinien handelte. Im übrigen wurde unter Weiterauslegung der allgemeinen Polizeiermächtigung ein großer Teil dessen baupolizeilich geregelt, was inzwischen als Planungsrecht zu einer selbständigen Rechtsmaterie herangewachsen ist. So wurden z. B. entsprechend dem preuß. Entwurf zu einer Bauordnung für Städte — §§ 7 ff. — im Wege der Polizeiverordnung die Bauklassengebiete durch eine Bauzonenordnung oder Baunutzungsordnung bestimmt, die Baustufen durch einen Bauklassenplan, Bauzonenplan oder Ortsbauplan eingeteilt. In der neueren Baugesetzgebung (vgl. die Aufbaugesetze der Länder) ist es aber nicht mehr Sache der Baupolizei, städtebauliche Pläne aufzustellen, sondern diese Aufgabe ist in der Regel den Gemeinden als den Planungsträgern zugefallen. Demnach ist unter Baupolizeirecht nunmehr derjenige Teil der Rechtsmaterie Baupolizeirecht im bisher gebräuchlichen Sinne zu verstehen, der übrig bleibt, wenn das Planungsrecht, d. h. das Recht, das die städtebauliche Planung vorsieht und ordnet, ausgeschieden wird (BVerfGE Bd. 3, 407). Das Bundesverfassungsgericht hat dazu festgestellt, daß dieses Planungsrecht Bodenrecht im Sinne des Art. 74 Nr. 18 GG ist, soweit die Planung eine unmittelbare Beziehung zum Grund und Boden hat, die Pläne also festlegen, in welcher Weise der Eigentümer sein Grundstück nutzen darf; denn insoweit bestimmen die Pläne die rechtliche Qualität des Bodens. Als Kriterium für den Begriff Bodenrecht wird dabei angesehen, daß es den Grund und Boden unmittelbar zum Gegenstand rechtlicher Ordnung hat, also die rechtlichen Beziehungen des Menschen zum Grund und Boden betrifft. Es ist danach nicht so, daß alle Festsetzungen, die möglicherweise in städtebaulichen Plänen erfolgen könnten oder gegenwärtig üblicherweise erfolgen, zum Gebiet des Planungsrechts gehören. Es muß vielmehr eine unmittelbare Beziehung dieser Regelungen zum Grund und Boden gegeben sein, um ihre Zugehörigkeit zum Gebiet des Bodenrechts zu begründen. Von dieser vom Bundesverfassungsgericht herausgearbeiteten Abgrenzung geht der Entwurf aus.

Trotz dieser aus Kompetenzgründen gewonnenen verfassungsrechtlichen Abgrenzung der beiden Sachgebiete sind Städtebau und Baupolizei sachlich eng miteinander verflochten; denn in ihrer Zielsetzung, den Menschen ein Höchstmaß gesunder Lebensbedingungen zu sichern, stimmen beide Sachgebiete überein, nur daß sich die städtebauliche Planung auf die Ordnung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke eines bestimmten Gebietes bezieht, während die Baupolizei der Gefahrenabwehr dient mit Bezug auf die Errichtung und Unterhaltung einer baulichen Anlage. Über die Überschneidungen, die sich zwischen beiden Sachgebieten bei der Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke ergeben, vgl. die allgemeine Begründung zum Dritten Teil des Entwurfs.

III.

Die städtebauliche Planung besteht aus zwei ihrem Wesen nach völlig verschiedenen Vorgängen. Der eine ist die schöpferische Entwurftstätigkeit, die nach Maßgabe der örtlichen Gegebenheiten und der städtebaulichen Erfordernisse die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung gestaltet. Sie kann von der rechtlichen Regelung nicht erfaßt werden. Der andere Vorgang ist das Verfahren zur Aufstellung der Pläne. Dieser Vorgang sowie der Zweck, die Arten, der Inhalt und die Darstellung der Pläne sind im Ersten Teil des Entwurfs geregelt.

Im einzelnen waren für die im Entwurf vorgeschlagene Neuordnung der städtebaulichen Planung folgende Überlegungen maßgebend:

1. Der Entwurf weist die Bauleitplanung der Gemeinde als eine Selbstverwaltungsange-

legenheit zu (§ 2), weil die Ordnung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke der Gemeinde in ihrem Bereich als eine Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung obliegen soll. Demnach ist die Gemeinde grundsätzlich zur Ausarbeitung und Aufstellung der Bauleitpläne zuständig. Nur wenn eine kreisangehörige Gemeinde aus Gründen ihrer personellen oder sachlichen Ausstattung nicht in der Lage ist, Bauleitpläne selbst auszuarbeiten, hat sie sich insoweit des Landkreises zu bedienen, sofern sie die Bauleitpläne sich nicht anderweitig ausarbeiten läßt. Der kreisangehörigen Gemeinde bleibt aber auch in diesem Falle die Beschlußfassung über die Bauleitpläne in eigener Zuständigkeit und Verantwortung vorbehalten.

Da die Bauleitplanung auch übergeordnete und überörtliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen hat, unsachliche Einflüsse innerhalb der Gemeinde ausgeschaltet und schließlich untätige Gemeinden zur Erfüllung ihrer Aufgabe angehalten werden müssen, ist eine Einschaltung staatlicher Verwaltungsbehörden bei der Bauleitplanung nicht zu umgehen. Der Entwurf sieht daher für den Fall, daß eine Gemeinde ihrer Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, nicht nachkommt, die Möglichkeit der Ersatzvornahme vor. Er macht ferner die Wirksamkeit der Bauleitpläne von der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde abhängig. Der Entwurf beschränkt sie dabei auf eine Rechtsaufsicht.

Die Verpflichtung zur Aufstellung städtebaulicher Pläne besteht bereits nach den Aufbaugesetzen und sonstigen baurechtlichen Vorschriften der Länder. Sie obliegt grundsätzlich den Gemeinden. Nur in einigen Ländern erfolgt die Aufstellung städtebaulicher Pläne durch die Landkreise als Selbstverwaltungskörperschaften bzw. durch die Kreisverwaltungsbehörden als untere staatliche Verwaltungsbehörden. Der Entwurf, der in § 2 Abs. 1 die Gemeinden, sobald und soweit es erforderlich ist, zur Aufstellung von Bauleitplänen verpflichtet, schafft daher keine neuen Sachaufgaben. Er beschränkt sich vielmehr auf die Vereinheitlichung des geltenden Rechtes und bringt deshalb keine neue finanzielle Belastung mit sich.

2. Die Vielzahl und die verwirrende Mannigfaltigkeit der in den Ländern bisher verwendeten Planarten ist vereinfacht und vereinheitlicht worden. Dem Entwurf liegt ein System von drei verschiedenen Planarten zugrunde: der Flächennutzungsplan und der Gesamtaufbauplan als vorbereitende Bauleitpläne und der Bebauungsplan als rechtsverbindlicher Bauleitplan.

   Der Flächennutzungsplan (§ 4) stellt die Gliederung des gesamten Gemeindegebietes nach den Arten der Bodennutzung als Grundlage für die weitere Bauleitplanung dar. Aus dem Flächennutzungsplan wird der (fakultative) Gesamtaufbauplan (§ 7) entwickelt, der die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung und Gestaltung für die Gemeinde als städtebaulichen Gesamtorganismus wiedergibt. Der Flächennutzungsplan und der Gesamtaufbauplan haben nur vorbereitenden Charakter und sind nicht rechtsverbindlich.

   Die Weiterentwicklung der vorbereitenden Bauleitpläne führt schließlich zu dem zur unmittelbaren praktischen Verwirklichung bestimmten rechtsverbindlichen Bebauungsplan (§ 11) als dem Kernstück der Bauleitplanung. Er regelt die städtebauliche Ordnung eines bestimmten Teiles eines Gemeindegebietes in den notwendigen Einzelheiten. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die städtebauliche Beurteilung der Baugesuche, für die Bodenordnung, für die städtebauliche Enteignung sowie für die Erschließung.

3. Durch diese dreistufige Bauleitplanung wird alles Baugeschehen einer planvollen Ordnung unterstellt. Sie gewährt dem Planer zwar die notwendige Gestaltungsfreiheit, d. h. sie ermöglicht es ihm, Bauleitpläne ohne Rücksicht auf die gegebenen Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse aufzustellen, sie verpflichtet ihn aber ausdrücklich, bei den Festsetzungen die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander abzuwägen.

4. Um mit dem lebendigen Fluß der Entwicklung in Einklang stehen zu können, ist das Planungssystem so elastisch gehalten, daß es den Bedürfnissen einer Großstadt wie eines Dorfes gerecht wird und auch auf neu zu erstellende wie auch auf bestehende bauliche Anlagen angewendet werden kann. Mit ihm ist es möglich, nur ganz allgemein Regelungen zu treffen, die für den Entwurf einer baulichen Anlage noch sehr viel Freiheit lassen. Ebenso kann aber

durch den Bebauungsplan die städtebauliche Gestaltung bis in alle Einzelheiten festgesetzt werden.

Zu § 1 — Zweck der Bauleitpläne

Die wichtigsten Voraussetzungen zur Vermeidung einer fehlerhaften städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden ist die Vorbereitung und Lenkung der Ordnung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke. Sie geschieht durch die Bauleitpläne. Da in den Bauleitplänen nicht nur die bauliche, sondern auch die sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten ist, müssen bei ihrer Aufstellung alle für die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde wesentlichen Faktoren, wie die Belange der Landwirtschaft, der Wirtschaft, des Gewerbes, des Verkehrs usw., berücksichtigt werden. Die Regelung der sonstigen Nutzung der Grundstücke ist im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nur insoweit geboten, als sie für die städtebauliche Ordnung und Gestaltung der Gemeinde von Bedeutung ist. Dabei wird das Wort „städtebaulich" im allgemeinen und weitesten Sinne gebraucht, ohne Rücksicht darauf, ob die Gemeinde städtischen oder ländlichen Charakter besitzt.

Die Bauleitplanung ist in der Regel auf das Gebiet einer Gemeinde beschränkt. Die Ordnung größerer Räume fällt in den Aufgabenbereich der Raumordnung. Die Raumordnung gibt dem Städtebauer in den Entwicklungsprogrammen und -plänen Richtlinien über anzustrebende allgemeine Entwicklungsmöglichkeiten an die Hand, die sich zwar auf größere räumliche und zeitliche Zusammenhänge erstrecken, die aber der Städtebauer bei der Aufstellung der Bauleitpläne mit Rücksicht auf die Bedeutung der überörtlichen Belange für die örtliche Planung beachten muß. Der Entwurf schreibt aus diesem Grunde vor, daß bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Ergebnisse der Raumordnung berücksichtigt werden sollen.

Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen: in einer vorbereitenden und einer verbindlichen. Hier folgt der Entwurf einem in der Vergangenheit bewährten Prinzip, das namentlich in der Nachkriegszeit durch die Aufbaugesetze der Länder eine ins einzelne gehende Ausprägung erfahren hat.

Absatz 3 zählt die Erfordernisse auf, denen bei der Aufstellung der Bauleitpläne Rechnung zu tragen ist. Dadurch wird gewährleistet, daß die Bauleitplanung entsprechend den Zielsetzungen des neuzeitlichen Städtebaues den Menschen in räumlicher Hinsicht gesunde Lebensbedingungen sichert. Die Berücksichtigung der Sicherheit bei der Aufstellung der Bauleitpläne schließt auch die Belange des Luftschutzes ein.

Zu § 2 — Aufstellung der Bauleitpläne

Absatz 1 stellt sicher, daß nicht unnötige und undurchführbare Pläne aufgestellt werden. Bauleitpläne sind erst, dann aber stets aufzustellen, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt, d. h. wenn wesentliche bauliche Veränderungen in der Gemeinde zu erwarten sind oder wenn sich aus anderen im öffentlichen Interesse gelegenen Gründen, namentlich aus Gründen des Verkehrs oder der Erschließung, die Notwendigkeit dafür ergibt. Die Planung soll jedoch nur so weit getrieben werden, als es zur Durchführung der voraussehbaren Maßnahmen notwendig ist. Der Umfang der Planung soll also von vornherein begrenzt sein. Die Gemeinde hat grundsätzlich sowohl die vorbereitenden Bauleitpläne als auch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan aufzustellen. Aus Gründen der Vereinfachung und Erleichterung der Planung kann jedoch bei leicht überschaubaren Verhältnissen auf die Aufstellung der vorbereitenden Bauleitpläne verzichtet werden (Absatz 3).

Die Bauleitplanung ist grundsätzlich auf das Gebiet einer Gemeinde beschränkt. Da durch die städtebauliche Ordnung der Nutzung von Grund und Boden die strukturellen Grundlagen der Gemeinde unmittelbar berührt werden und zudem durch die Bebauung weitgehende Folgeleistungen verkehrs- und versorgungstechnischer, wirtschaftlicher und kultureller Art ausgelöst werden, die ganz überwiegend zu Lasten der Gemeinde gehen, behandelt der Entwurf die Bauleitplanung als eine Selbstverwaltungsangelegenheit der Gemeinde (Absatz 2). Die Gemeinde hat die Bauleitplanung in eigener Zuständigkeit und eigener Verantwortung vorzunehmen, soweit das Gesetz nicht Mitwirkungsrechte staatlicher Behörden vorsieht. Ihr obliegt daher die Entscheidung, ob, wann und wie die Bauleitplanung durchgeführt wird. Die Aufstellung der Bauleitpläne erfolgt nach Maßgabe des in diesem Entwurf geregelten Verfahrens und gemäß den gemeinderechtlichen Vorschriften. Die Ausarbeitung der Bauleitpläne geschieht in der Regel durch die Fach-

dienststellen der Gemeinde. Da jedoch kreisangehörige Gemeinden auf Grund ihrer personellen oder sachlichen Ausstattung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne oftmals nicht in der Lage sein werden, sieht der Entwurf vor, daß die Bauleitpläne in diesem Falle von dem Landkreis für die Gemeinde auszuarbeiten sind. Die Verpflichtung des Landkreises, die Bauleitpläne für eine kreisangehörige Gemeinde auszuarbeiten, greift indessen nur dann Platz, wenn sich die Gemeinde die Bauleitpläne nicht anderweitig, sei es von einem in der städtebaulichen Planung erfahrenen Architekten, sei es von einer fachkundigen Dienststelle (z. B. in Bayern von den Ortsplanungsstellen bei den Regierungen), ausarbeiten läßt. Die Aufstellung d. h. die Beschlußfassung über die von dritter Seite ausgearbeiteten Bauleitpläne, bleibt jedoch der kreisangehörigen Gemeinde stets in eigener Zuständigkeit vorbehalten.

Die der Gemeinde in dem Entwurf zuerkannte Planungshoheit beinhaltet zugleich die Verpflichtung zur Planaufstellung, sobald und soweit örtliche oder überörtliche Verhältnisse dies erfordern. Kommt die Gemeinde dieser Verpflichtung nicht nach, so muß der höheren Verwaltungsbehörde das Recht eingeräumt werden, die Erfüllung dieser Pflicht im Wege der Ersatzvornahme durchzuführen (Absatz 4). Die Begründung der Zuständigkeit der höheren Verwaltungsbehörde war deshalb erforderlich, weil der Entwurf die Aufsichtsrechte einheitlich der höheren Verwaltungsbehörde zuweist.

Es ist eine der wesentlichen Aufgaben der Bauleitplanung, den Ausgleich widerstreitender Interessen im Planungsgebiet sicherzustellen. Diesem Interessenausgleich dient es, wenn die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Behörden und sonstigen Dienststellen beteiligt, deren Belange berührt werden. Die Beteiligung ist auch zur Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 3 erforderlich. Zu beteiligen sind beispielsweise die Landwirtschaftsbehörden, die Landwirtschaftskammern, die Industrie- und Handelskammern und die Handwerkskammern (Absatz 5).

Die Gebietsgrenzen einer Gemeinde haben sich historisch entwickelt. Sie schließen nicht immer ein wirtschaftlich in sich geschlossenes Gebiet ein. Oft sind benachbarte Gemeinden in ihren Verkehrsverhältnissen eng miteinander verflochten. Häufig grenzen auch die Baugebiete nahe aneinander. Zur Erreichung einer geordneten Entwicklung des gesamten Gebietes sollen daher die Bauleitpläne der benachbarten Gemeinden aufeinander abgestimmt werden (Absatz 6).

Die in der Vergangenheit gelegentlich zur Vermeidung von Spekulationsgeschäften geübte Geheimhaltung der vorbereitenden städtebaulichen Pläne ist mit rechtstaatlichen Grundsätzen nicht vereinbar. Jedem Bürger muß vielmehr das Recht gegeben werden, sich über die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu unterrichten. Der Entwurf gesteht daher jedermann ein Recht auf Einsicht in die Bauleipläne und ein Recht auf Auskunft über ihren Inhalt zu. Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung, Abänderung oder Aufhebung der Bauleitpläne wird dagegen nicht gewährt (Absätze 8 und 9).

In Absatz 10 wird der Bundesminister für Wohnungsbau zum Erlaß einer Rechtsverordnung über den Inhalt bestimmter städtebaulicher Festsetzungen ermächtigt. Allgemeinverbindliche Vorschriften über die in Absatz 10 genannten Festsetzungen haben den Zweck, bei der Aufstellung von Bauleitplänen als Grundlage zu dienen und den Inhalt der Bebauungspläne, sofern sie keine oder keine abweichenden Festsetzungen enthalten, zu ergänzen. Sie dienen insoweit als städtebauliche Beurteilungsgrundlage für die Baugesuche.

Die mit dem Bundesbaugesetz angestrebte Vereinheitlichung des Planungswesens würde nicht erreicht, wenn nicht auch die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Pläne einheitlich geregelt werden könnte. Absatz 10 sieht daher auch eine Ermächtigung zum Erlaß von Rechtsvorschriften über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die dabei zu verwendenden Planzeichen und ihre Bedeutung vor. Damit soll insbesondere erreicht werden, daß anstelle der bisher in den städtebaulichen Plänen verwendeten Planzeichen, die uneinheitlich und teilweise unklar sind, einheitliche und allgemeingültige Planzeichen treten.

Der Weg der Rechtsverordnung ist gewählt worden, weil es nicht zweckmäßig erscheint, die vorgesehenen Regelungen im Entwurf selbst zu treffen. Der Entwurf sollte stofflich nicht überlastet werden, zum anderen war die Überlegung maßgebend, daß es sich dabei um technische und städtebauliche Gesichtspunkte handelt, die den jeweiligen Verhältnissen angepaßt werden müssen.

Zu § 3 — Gemeinsame vorbereitende Bauleitpläne

Die Verpflechtung benachbarter Gemeinden kann einen solchen Grad erreichen, daß ihre Entwicklung nicht mehr durch eine bloße Abstimmung nach § 2 Abs. 6, sondern nur noch durch gemeinsame vorbereitende Bauleitpläne geregelt werden kann. Das wird namentlich dann der Fall sein, wenn die städtebauliche Entwicklung der Nachbargemeinden wesentlich durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse bestimmt wird. Auch in diesen Fällen muß bei Untätigkeit der Gemeinden die Ersatzvornahme nach § 2 Abs. 4 zulässig sein.

ZWEITER ABSCHNITT

Vorbereitende Bauleitpläne

I. Flächennutzungsplan

Zu § 4 — Zweck des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan enthält die in Aussicht genommene Nutzung des gesamten Gemeindegebietes. In ihm ist das gesamte Gemeindegebiet nach den verschiedenen Nutzungsarten räumlich aufzugliedern. Er ist grundsätzlich Voraussetzung und Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist stets den veränderten Verhältnissen anzupassen und ist daher seinem Wesen nach veränderlich. Aus diesem Grunde und wegen seines nur vorbereitenden Charakters wurden ihm keine unmittelbaren Rechtswirkungen beigelegt.

Zu § 5 — Inhalt des Flächennutzungsplanes

Da der Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde als Ganzes in großen Zügen darlegen soll, ist in ihm alles kenntlich zu machen, was hierfür von Belang sein kann. In ihm muß stets der Gesamtbaubereich vom Außenbereich getrennt werden, damit erkennbar wird, welche Gebietsteile der Gemeinde nach den voraussehbaren Bedürfnissen städtebaulich weiterentwickelt und welche Gebietsteile von der baulichen Nutzung grundsätzlich freigehalten werden sollen. Welche sonstigen Darstellungen in den Plan aufzunehmen sind, richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und Bedürfnissen. Die Aufgliederung der möglichen Darstellungen im Absatz 2 entspricht der jetzigen städtebaulichen Praxis, die dem Flächennutzungsplan verwandte Pläne in den Aufbaugesetzen der Länder sowie in dem Wirtschaftsplan nach dem Wohnsiedlungsgesetz kennt. In den Flächennutzungsplan als den städtebaulichen Entwicklungsplan sind auch Planungen auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften nachrichtlich zu übernehmen. Im Absatz 4 ist ein bereits in § 53 BauLBG enthaltener Rechtsgedanke übernommen und fortgeführt worden.

Zu § 6 — Aufstellung und Genehmigung des Flächennutzungsplanes

Um den Zusammenhang aller raumbestimmenden Faktoren im Gemeindegebiet aufzuzeigen, muß der Flächennutzungsplan das ganze Gemeindegebiet umfassen. Er kann daher räumlich nicht auf einen Teil des Gemeindegebietes beschränkt werden. Sachlich hingegen kann er in einzelne Pläne aufgeteilt werden, z. B. in einen solchen, der die Freiflächen, und in einen anderen, der die Versorgungsflächen darstellt (Absatz 1).

Wenn sich auch die im Flächennutzungsplan zu treffende Aufgliederung des Gemeindegebietes nach der allgemeinen Art der Bodennutzung lediglich auf den örtlichen Planungsraum erstreckt, so wird diese Aufgliederung wegen der räumlichen und strukturellen Beziehungen der Gemeinde zu ihrer Umgebung doch auch von überörtlichen Gesichtspunkten beeinflußt. Der Flächennutzungsplan bildet den Berührungspunkt der örtlichen mit der überörtlichen Planung. Um die Berücksichtigung der überörtlichen Belange sicherzustellen, das gesetzmäßige Zustandekommen des Planes und die Rechtmäßigkeit seines Inhalts zu gewährleisten sowie im Hinblick auf die für die Allgemeinheit wichtigen Entscheidungen, die im Flächennutzungsplan richtungweisend für die weitere Bauleitplanung getroffen werden, kann seine Aufstellung der Gemeinde nicht allein überlassen bleiben. Der Entwurf sieht vielmehr ein staatliches Mitwirkungsrecht bei seiner Aufstellung vor. Er bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Genehmigungsbehörde ist dabei nicht lediglich auf eine Überprüfung des ordnungsmäßigen Zustandekommens des Planes beschränkt. Sie

hat vielmehr zu prüfen, ob der Flächennutzungsplan diesem Gesetz oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften entspricht. Durch die Beschränkung der höheren Verwaltungsbehörde auf die Rechtsaufsicht wird gewährleistet, daß sie nicht in den Ermessensspielraum der Gemeinde bei der Bauleitplanung eingreifen darf.

II. Gesamtaufbauplan

Zu §§ 7, 8, 9

Im Regelfall ist aus dem Flächennutzungsplan als weiterer vorbereitender Plan der Gesamtaufbauplan zu entwickeln. Während der Flächennutzungsplan die Gliederung nach der allgemeinen Art der Bodennutzung darstellt und daher alle zum Gemeindegebiet gehörenden Flächen erfassen muß, befaßt sich der Gesamtaufbauplan insbesondere mit der Gliederung der Nutzung der Bauflächen. Er ist daher nur für den Gesamtbaubereich aufzustellen. Er enthält gegenüber dem Flächennutzungsplan sachlich eine in weitere Einzelheiten gehende Darstellung insofern, als er die städtebauliche Generalidee wiedergibt und damit bereits die Grundzüge der beabsichtigten baulichen Ordnung und Gestaltung erkennbar macht. Er gliedert die im Flächennutzungsplan nach der allgemeinen Art der Bodennutzung festgesetzten Bauflächen in Baugebiete und weist für sie die besondere Art (Wohngebiet, gemischtes Wohngebiet, Gewerbegebiet usw.) und das allgemeine Maß der baulichen Nutzung aus. Außerdem stellt er bereits die Grundzüge der Erschließungsanlagen dar.

Der Gesamtaufbauplan kommt in der Regel nur für größere Städte in Betracht. Für kleinere Gemeinden wird es zunächst nicht notwendig sein, die vorbereitende Bauleitplanung in zwei gesonderten Plänen nierderzulegen. Läßt sich die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplans übersehen und läßt sich der Inhalt des Gesamtaufbauplanes auch in dem Flächennutzungsplan zeichnerisch darstellen, so kann aus Gründen der Vereinfachung von der Aufstellung eines gesonderten Gesamtaufbauplanes abgesehen werden. Der Flächennutzungsplan muß dann aber auch den Erfordernissen des Gesamtaufbauplanes entsprechen.

Der Gesamtaufbauplan hat wie der Flächennutzungsplan nur vorbereitenden Charakter. Er ist nicht rechtsverbindlich. Auch der Gesamtaufbauplan bedarf unter den gleichen Voraussetzungen wie der Flächennutzungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

DRITTER ABSCHNITT

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Zu § 10 — Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist der endgültige Bauleitplan, der die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält. Er regelt die Bebauung und die sonstige Bodennutzung in ihren Einzelheiten. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Bodenordnung, die Erschließung und Enteignung und gibt allen städtebaulichen Gestaltungsabsichten sein Gepräge. Er bildet namentlich die Grundlage für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen.

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage der vorbereitenden Pläne zu entwickeln. Wird beabsichtigt, im Bebauungsplan von den vorbereitenden Plänen abzuweichen, so sind diese vorher entsprechend zu ändern. Nur wenn zwingende Gründe es erfordern, kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor vorbereitende Bauleitpläne aufgestellt oder geändert sind.

Zu §§ 11, 12

Der Katalog, der im Bebauungsplan zulässigen Festsetzungen entspricht der jetzigen städtebaulichen Praxis. Er mußte im Hinblick auf die für den Bundesgesetzgeber bestehenden Grenzen in der Gesetzgebungszuständigkeit auf solche Festsetzungen beschränkt werden, die bodenrechtlicher Natur sind. Zur Erreichung einer einheitlichen Darstellung aller möglichen und bisher in den städtebaulichen Plänen üblichen Festsetzungen ist vorgesehen, daß die Länder auch die Aufnahme von Festsetzungen, die nicht Bodenrecht sind, in den Bebauungsplan bestimmen können (§ 11 Abs. 2). Die nach § 11 zulässigen Festsetzungen sind so weit gefaßt, daß die bauliche Nutzung bis in alle Einzelheiten geregelt

werden kann. Im Bebauungsplan kann nicht nur die flächenmäßige Aufteilung, sondern auch die bauliche Höhenentwicklung sowie die gesamte Nutzung des Planbereichs in wirtschaftlicher und baulicher Hinsicht dargestellt werden. Der Bebauungsplan soll diese an sich zulässigen Festsetzungen jedoch nur insoweit enthalten, als es für die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes erforderlich ist. Er kann auch auf einzelne Festsetzungen, beispielsweise auf die Festsetzungen der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie auf Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, beschränkt werden; ebenso kann er auch nur die Festsetzung von Fluchtlinien zum Inhalt haben. Solche ihrem sachlichen Inhalt nach beschränkte Teilbebauungspläne sind jedoch nur dann zulässig, wenn sie für die auf Grund dieses Gesetzes zu treffenden Maßnahmen ausreichen. Sie sind jedoch nicht geeignet, den Bodenverkehr im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu lenken oder als geeignete Grundlage für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen nach § 30 zu dienen. Soll ein Bebauungsplan diesem Zweck dienen, so muß er den in den §§ 25 und 30 genannten Mindestanforderungen entsprechen.

Der Entwurf läßt die Sondergesetze, so das Bundesfernstraßengesetz, soweit es nicht durch dieses Gesetz geändert wird, das Bundesbahngesetz, das Telegraphenweggegesetz und das künftige Bundeswasserstraßengesetz, unberührt. Soweit es jedoch zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig ist, sind auch auf Grund solcher Sondergesetze getroffene Festsetzungen, allerdings nur nachrichtlich, zu übernehmen. Nur nachrichtlich übernommene Festsetzungen nehmen an der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht teil. Auch für Einzelheiten, die über die im § 11 vorgesehenen Festsetzungen hinausgehen, gelten weiterhin die einschlägigen Sondervorschriften, z. B. das Personenbeförderungsgesetz für das besondere Planfeststellungsverfahren für die Anlage von Straßenbahnen auf im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan ist nur für denjenigen Teil des Gemeindegebietes aufzustellen, in dem mit der Verwirklichung der Planung alsbald zu rechnen ist. Er kann auch für einen Teil dieses Gebietes aufgestellt werden. Darüber hinaus bringt § 12 den Gedanken zum Ausdruck, daß Festsetzungen von allgemeiner Bedeutung für das gesamte Gemeindegebiet oder größere Teile davon im voraus getroffen werden können.

Da der Bebauungsplan die Grundlage für die Bodenordnung bildet, ist in ihm anzugeben, welche Verfahren zur Bodenordnung vorgesehen sind. Er ist zu begründen. In der Begründung ist die Notwendigkeit von Art und Ausmaß der Planung darzutun; die zur Durchführung der Planung erforderlichen Maßnahmen sowie die überschlägig ermittelten Kosten, die bei Durchführung des Bebauungsplanes entstehen, sind anzugeben. Dadurch wird einmal gewährleistet, daß die Gemeinde sich bereits bei der Planaufstellung über die erforderlichen Durchführungsmaßnahmen und die sich daraus ergebenden finanziellen Folgen Klarheit verschafft und einer uferlosen Planung vorgebeugt.

Zu § 13 — Auslegung des Bebauungsplanes

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes weist im Vergleich mit den sonst für Satzungen üblichen Rechtsetzungsverfahren insofern eine Besonderheit auf, als der Bebauungsplanentwurf auszulegen ist und jedermann während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen zu dem Bebauungsplanentwurf vorbringen kann. Dieser Regelung, für die sich in den landesrechtlichen Aufbaugesetzen und im preuß. Fluchtliniengesetz Parallelen finden, liegt die Absicht zugrunde, das Interesse der Bürger an der baulichen Ordnung des Gemeingebietes und der Gestaltung des Ortsbildes zu wecken und jedermann durch Geltendmachung von Anregungen und Bedenken an der Gestaltung des Bebauungsplanes teilhaben zu lassen.

Zu § 14 — Beschluß über den Bebauungsplan

Die beschlossene und genehmigte Satzung stellt die dritte Stufe der Bauleitplanung, den allgemein verbindlichen Bebauungsplan, dar. Der Bebauungsplan ist eine abstrakte und allgemein verbindliche Anordnung und ist, weil er nicht einer bestimmten Person oder einem bestimmten Personenkreis gegenüber zur Regelung eines Einzelfalles vorgenommen wird, kein Verwaltungsakt und keine sogenannte Allgemeinverfügung. Für die Ausgestaltung des Bebauungsplanes als Satzung spricht auch, daß im Interesse eines alsbaldigen Vollzuges der städtebaulichen Pläne Anfechtungsmöglichkeiten nur in dem rechtstaatlich gebotenen Ausmaß gegeben werden

können. Gegen ihn sind, wenn man von der nach den süddeutschen Verwaltungsgerichtsgesetzen zulässigen Normenkontrollklage absieht, Rechtsmittel nicht gegeben. Der von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffene Eigentümer hat aber die Möglichkeit, beim Vollzug des Bebauungsplanes, z. B. im Verfahren auf Erteilung einer Bodenverkehrsgenehmigung oder im Baugenehmigungsverfahren etwaige Einwendungen gegen seine Rechtsgültigkeit geltend zu machen.

Zu §§ 15, 16

Entsprechend der Regelung für die vorbereitenden Bauleitpläne ist auch die Mitwirkung der höheren Verwaltungsbehörde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgeschrieben. Er bedarf ebenfalls der Genehmigung und ist gleichfalls nur auf seine Rechtmäßigkeit hin nachprüfbar. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Zu § 17 — Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

Da jede noch so geringfügige Änderung des Bebauungsplanes die Wiederholung des rechtsförmlichen Verfahrens zur Folge hätte, läßt der Entwurf in beschränktem Umfang eine Änderung des Bebauungsplanes ohne Auslegung und Genehmigung zu. Dabei darf es sich nicht um Änderungen handeln, die für die Grundzüge der Planung von Bedeutung sein können, sondern nur um örtliche Korrekturen einzelner Festsetzungen, die zwar Reflexwirkungen auf den Bebauungsplan äußern, ihn selbst aber in seiner Gesamtstruktur nicht berühren. Einzelne Änderungen, die für die Grundzüge der Planung bedeutungsvoll sind, können nur auf dem Wege des § 31 erreicht werden.

ZWEITER TEIL

Sicherung der Bauleitplanung

ERSTER ABSCHNITT

Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

Das Bemühen um eine gute städtebauliche Planung ist nutzlos, wenn nicht zugleich Vorsorge dafür getroffen wird, sie vor und während ihres Entstehens sowie nach ihrer Vollendung vor nachteiligen Einwirkungen von außen her zu schützen. Der Entwurf sieht daher zur Sicherung der Bauleitplanung folgende Regelungen vor:

1. Solange die Flächen durch den Bebauungsplan für den Planungszweck noch nicht endgültig sichergestellt sind, besteht die Gefahr, daß in der Zwischenzeit Veränderungen an den Grundstücken oder ihrer Nutzung vorgenommen werden, die die Durchführung der beabsichtigten Planung erschweren oder unmöglich machen würden. Dieser Gefahr soll die befristete Veränderungssperre als ein Hilfsmittel der Planung in der Art vorbeugen, daß sie für eine gesetzlich bestimmte Zeitspanne die Ausführung von Veränderungen, die die beabsichtigte Planung beeinträchtigen können, verbietet. Soll nur in einzelnen Fällen eine der beabsichtigten Planung nachteilige Veränderungen verhindert werden, so kann an Stelle der Verhängung einer Veränderungssperre nach § 19 auch das Baugesuch bis zur Dauer von zwölf Monaten zurückgestellt werden.
2. Während es sich bei der Veränderungssperre darum handelt sicherzustellen, daß mit der Bauleitplanung nicht zu vereinbarende Maßnahmen tatsächlicher Art nicht ausgeführt werden dürfen, wollen die im Entwurf vorgesehenen Bestimmungen über den Bodenverkehr verhindern, daß durch einzelne rechtsgeschäftliche Maßnahmen die Bauleitplanung oder ihre Durchführung erschwert oder unmöglich gemacht wird. Deshalb wird in den §§ 24 ff. der Bodenverkehr von einer Genehmigung abhängig gemacht. Diese vom tatsächlichen Baugeschehen unabhängige, ausschließlich auf den Grundstücksverkehr abgestellte behördliche Überwachung dient nicht nur den Interessen der Gemeinde, sondern im besonderen Maße auch den Interessen der Grundstückseigentümer oder den Baulanderwerbern selbst. Gewährleistet die Überwachung des Grundstücksverkehr auf der einen Seite im Interesse der Gemeinde eine plangemäße oder zumindest eine der geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechende Nutzung und Aufteilung des Bodens, so verhindert sie auf der anderen Seite im Interesse der Eigentümer und Käufer die Aufteilung eines Gebietes in zu kleine Grundstücke, die nicht mehr als selbständige Baugrundstücke verwertet werden

können. Sie bewahrt die Grundstückseigentümer vor unzweckmäßigen und kostspieligen Teilungen oder Grenzänderungen, die unter Umständen durch nachfolgende bodenordnende Maßnahmen wieder geändert werden müßten, und schützt den Baulanderwerber davor, daß er in Unkenntnis der Verhältnisse angebliche Baugrundstücke erwirbt, deren Bebauung später nicht genehmigt werden könnte. Die Vorschriften des Entwurfs über den Bodenverkehr sind gegenüber den entsprechenden Vorschriften des Wohnsiedlungsgesetzes erheblich eingeengt worden und regeln auch das Verhältnis zu den Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken. Damit tragen sie den Bestrebungen nach einer durchgreifenden Verwaltungsvereinfachung Rechnung.

3. Wie in fast allen Aufbaugesetzen der Länder wird der Gemeinde auch im vorliegenden Entwurf — hier allerdings in begrenztem Umfange — ein gesetzliches Vorkaufsrecht für alle Fälle von Grundstücksverkäufen, und zwar mit Rang vor allen anderen Vorkaufsrechten, eingeräumt, um sie in die Lage zu versetzen, ihre städtebaulichen Aufgaben zu erfüllen. Mit Hilfe der in Ausübung des Vorkaufsrechts erworbenen Grundstücke wird es der Gemeinde ermöglicht, bei der Ordnung von Grund und Boden ausgleichend zu helfen oder Grundstücke für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben zu erhalten, ohne daß es im Einzelfall einer Enteignung bedarf.

Zu § 18 — Sicherung der Aufstellung eines Bebauungsplanes

Da die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfahrungsgemäß in der Regel eine längere Zeit beanspruchen wird, ist es denkbar, daß während der Planaufstellung im Plangebiet Veränderungen vorgenommen werden, die die spätere Plandurchführung erheblich erschweren oder unmöglich machen. Im öffentlichen Interesse mußte daher die Nutzungsfreiheit so weit gebunden werden, daß solche der beabsichtigten Planung widersprechende Vorhaben verhindert werden können. Die dazu notwendige Veränderungssperre muß, um wirksam zu sein, jede erhebliche Veränderung der Erdoberfläche, jede wertsteigernde Veränderung der Grundstücke und die nichtgenehmigungsbedürftigen Änderungen baulicher Anlagen, soweit sie wertsteigernd wirken, erfassen. Ausgenommen sind lediglich die laufenden Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, weil die laufenden Unterhaltungsarbeiten den Planungszweck nicht stören und ein Verbot der bisher ausgeübten Nutzung, beispielsweise im Falle der Ausbeutung einer Kiesgrube, einen Enteignungstatbestand darstellen könnte. Da für die Ausführung von baulichen Anlagen in Gebieten, für die ein Bebauungsplan nicht aufgestellt ist oder für die der Bebauungsplan noch in der Aufstellung begriffen ist, die Vorschriften der §§ 38 ff. gelten, bedurfte es bei der Veränderungssperre zur Sicherung der Aufstellung eines Bebauungsplanes einer Sperre auch der Errichtung und wertsteigender, genehmigungsbedürftiger Änderungen baulicher Anlagen nicht; die Sperre konnte vielmehr auf die oben genannten Veränderungen beschränkt werden.

Voraussetzung für den Erlaß einer Veränderungssperre ist, daß die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes bereits beschlossen hat; die Absicht der Planaufstellung muß also insoweit schon konkretisiert sein.

Die Veränderungssperre könnte für ihre Geltungsdauer die Entwicklung eines Gebietes völlig lähmen, wenn sie uneingeschränkt angewendet würde. Deshalb bestimmt Absatz 2, daß von der Veränderungssperre eine Ausnahme zuzulassen ist, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Das wird vor allem dann der Fall sein, wenn die Ausführung der Veränderung dem Zweck der Veränderungssperre nicht widerspricht.

Zu § 19 — Sicherung der Änderung eines Bebauungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes für im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Wird eine Veränderungssperre nicht zur Sicherung der erstmaligen Aufstellung eines Bebauungsplanes, sondern zur Sicherung der Änderung eines Bebauungsplanes oder der Aufstellung eines Bebauungsplanes für im Zusammenhang bebaute Ortsteile beschlossen, so muß sie auch über die Verbotswirkung des § 18 hinaus ein Verbot für die Ausführung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen enthalten. Es muß verhindert werden, daß bauliche Anlagen, die die Planung unmöglich machen oder erheblich erschweren würden, noch nach Maßgabe des abzuändernden Bebauungsplanes oder des § 39 zugelassen werden. Ausgenommen von der Sperrwirkung

sind außer den Unterhaltungsarbeiten und der Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung auch Bauvorhaben, die bereits vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, weil Baugenehmigungen nach den baurechtlichen Vorschriften der Länder ein Jahr gültig sind.

Zu § 20 — Zurückstellung von Baugesuchen

Einer Veränderungssperre nach § 19 wird es in der Regel nur dann bedürfen, wenn es sich um die Sicherung eines größeren zu überplanenden Gebietes handelt. Handelt es sich hingegen nur um ein kleineres Gebiet und werden von der Sperrwirkung nur einige wenige Eigentümer betroffen, so wird der Zweck der Veränderungssperre nach § 19, die Änderung eines Bebauungsplanes oder die Aufstellung eines Bebauungsplanes für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zu sichern, bereits dadurch erreicht, daß die Entscheidung über die Zulässigkeit baulicher Anlagen bis zur Dauer eines Jahres ausgesetzt werden kann.

Zu § 21 — Beschluß über die Veränderungssperre

Die Veränderungssperre ist entsprechend der bisherigen Übung als Satzung zu beschließen. Sie bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde unter den gleichen Voraussetzungen wie der Bebauungsplan. Für den Fall der Untätigkeit einer Gemeinde muß die Möglichkeit der Ersatzvornahme vorgesehen werden.

Zu § 22 — Geltungsdauer der Veränderungssperre

Entsprechend ihrem Zweck, in der Aufstellung oder Änderung begriffene städtebauliche Planungen zu sichern, muß die Veränderungssperre zeitlich begrenzt werden. Der Entwurf sieht eine Frist von zwei Jahren vor. Da es namentlich bei größeren Planvorhaben nicht immer möglich sein wird, die Vorbereitung der Planung innerhalb dieser Frist abzuschließen, ist eine Verlängerung der Veränderungssperre bis zu weiteren zwei Jahren mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde vorgesehen. Nur bei Vorliegen zwingender Gründe kann sie mit Zustimmung der obersten Landesbehörde bis zu einem weiteren Jahr verlängert werden.

Innerhalb dieser gesetzlich zulässigen Dauer ist die Veränderungssperre als inhaltliche Bestimmung bzw. soziale Pflichtbindung des Eigentums entschädigungslos hinzunehmen. Da die Unterscheidung in Veränderungssperren, die zur Sicherung einer engeren Teilplanung dienen und deren Folgen im Rahmen der inhaltlichen Beschränkung und sozialen Pflichtbindung des Eigentums ohne Entschädigung zu tragen sind, und in solche, die zur Sicherung der Planung gesamtstädtischer und überörtlicher Art dienen und deren Folgen auf Grund ihrer enteignungsgleichen Wirkung eine Entschädigung auslösen, der städtebaulichen Praxis nicht gerecht wird, sieht der Entwurf das Kriterium für die Eigentumsbindung in der Intensität des Eingriffs, der in der zeitlichen Dauer der Sperre zum Ausdruck kommt.

Zu § 23 — Wiederholung der Veränderungssperre

Besonders gelagerte Verhältnisse können es mit sich bringen, daß die Vorbereitung der Planung nicht innerhalb der äußerst zulässigen Fünfjahresfrist abgeschlossen werden kann. Ist die Gemeinde gezwungen, über diese Frist hinaus eine Veränderungssperre zu beschließen, so wirkt dieser Eingriff enteignungsgleich. Im Hinblick auf Art. 14 Abs. 3 GG mußte daher eine Entschädigungsregelung getroffen werden. Der Entwurf sieht für den Fall, daß eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht erzielt wird, die Entscheidung der höheren Verwaltungsbehörde vor, weil in dem Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen, die nach § 229 auch für die Anfechtung der Entscheidung über die Höhe der Entschädigung nach § 23 zuständig sind, die Berufung ausgeschlossen ist. Auch wenn der Ausschluß der zweiten Tatsacheninstanz den Vorschriften des Grundgesetzes über die Offenhaltung des Rechtsweges nicht widerspricht, so erschien es doch zweckmäßig, alle für die Angemessenheit der Entschädigung maßgeblichen Umstände bereits in einem vorgeschalteten Verwaltungsverfahren zu prüfen. Dadurch werden auch trotz des Verzichts auf die Berufung eine vollständige Tatbestandsermittlung gewährleistet und etwaige verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Begründung der Zuständigkeit der Kammern für Baulandsachen in diesen Fällen ausgeräumt.

ZWEITER ABSCHNITT

Bodenverkehr

Zu § 24 — Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr

Schon seit dem im Jahre 1933 erlassenen Wohnsiedlungsgesetz ist in den Brennpunkten des städtebaulichen Geschehens, die zu Wohnsiedlungsgebieten erklärt wurden, der Bodenverkehr genehmigungspflichtig. Die Genehmigungspflicht des Bodenverkehrs wird nunmehr, allerdings in eingeschränkter Form, allgemein eingeführt. Dazu haben die durchweg günstigen Erfahrungen mit dem Wohnsiedlungsgesetz Anlaß gegeben. Hinzu kommt, daß sich seit dieser Zeit die Verhältnisse in den Gemeinden infolge der Übervölkerung derart grundlegend geändert haben, daß auch aus diesem Grunde die Beschränkung seiner Anwendung auf einzelne bereits als Wohnsiedlungsgebiet erklärte Gemeinden nicht mehr gerechtfertigt ist.

Mit dem Genehmigungsvorbehalt wird der Genehmigungsbehörde eine rechtliche Handhabe gegeben, den Grundstücksverkehr zu überwachen und jeden städtebaulich bedeutsamen Rechtsvorgang oder mit ihm bezweckte Nutzung zu verhindern, wenn sie mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht vereinbar sein würde. Um die Bebauung und Erschließung von vornherein in geordnete Bahnen zu lenken, muß die Behörde bereits in einem möglichst frühen Zeitpunkt ordnend und regelnd eingreifen können und zwar bereits dann, wenn das Grundstück aufgeteilt, veräußert,verpachtet usw. werden soll. Zuständig zur Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung ist der Landkreis oder die kreisfreie Stadt. Diese Abweichung von der Zuständigkeitsregelung für die Bauleitplanung war deshalb notwendig, weil mit der Bodenverkehrsgenehmigung bereits über einen wichtigen Teil der städtebaulichen Voraussetzungen der Baugenehmigung entschieden wird. Die Zuständigkeit der kreisfreien Städte oder Landkreise als Genehmigungsbehörde entspricht dem geltenden Wohnsiedlungsrecht.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wird die Bodenverkehrsgenehmigung lediglich auf die Teilung eines Baugrundstücks beschränkt, weil nur bei den im Bebauungsplan als Baugrundstücke ausgewiesenen Grundstücken zu befürchten ist, daß ihre Teilung eine spätere Bebauung unmöglich machen würde. Da innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die ein Bebauungsplan nicht aufgestellt ist, Baugrundstücke nicht festgesetzt sind, war für dieses Gebiet die Genehmigungspflicht auf die Teilung sämtlicher Grundstücke auszudehnen. Der der Bodenverkehrsgenehmigung zugrunde liegende Zweck, im öffentlichen Interesse einer städtebaulich unerwünschten Bebauung in einem möglichst frühen Zeitpunkt vorzubeugen, und die Schutzfunktion der Bodenverkehrsgenehmigung gegenüber dem Erwerber erfordert auch die Ausdehnung der Genehmigungspflicht auf den Außenbereich, weil dort, wenn auch unter den engen Voraussetzungen des § 41, ebenfalls bauliche Anlagen zugelassen werden können. Um den Erwerber gegen Fehlinvestitionen für ein Vorhaben, dessen Durchführung ihm später nicht gestattet werden kann, zu schützen und um ihm die Möglichkeit zu geben, sich noch vor der Rechtswirksamkeit des Rechtsgeschäftes über die Bebaubarkeit oder die Zulässigkeit der sonstigen Nutzung des Grundstückes zu vergewissern, zumal im Außenbereich, anders als im Geltungsbereich eines Bebauungsplannes, die städtebauliche Ordnung keine Konkretisierung erfährt, wird im Außenbereich auch die Auflassung zum Zwecke der Bebauung oder der kleingärtnerischen Nutzung und jede Vereinbarung, durch die erstmalig einem anderen ein Recht auf Bebauung oder kleingärtnerische Nutzung eingräumt wird, der Genehmigungspflicht unterstellt. Beide Rechtsvorgänge sind jedoch nur dann genehmigungspflichtig, wenn sich aus dem Vertragsinhalt ergibt, daß die Auflassung oder die Einräumung seines Rechtes zum Zwecke der Bebauung oder der kleingärtnerischen Nutzung erfolgt. Die ausdrückliche Deklaration des Erwerbszweckes im Vertrag war deshalb erforderlich, weil das Grundbuchamt nur an Hand des Vertragsinhaltes die Genehmigungsbedürftigkeit des Rechtsgeschäftes prüfen kann. Das Abhängigmachen der Genehmigungspflicht vom Erwerbszweck bringt zudem eine Einengung der genehmigungspflichtigen Tatbestände mit sich, weil es für die Genehmigungspflicht nurmehr auf die Deklaration des Erwerbszweckes im Vertrag ankommt. Daraus folgt, daß die Schutzfunktion der Bodenverkehrsgenehmigung nur den Personen zugute kommt, die im Vertrage den Zweck des Rechtsgeschäftes offenbaren. Dasselbe gilt für die Teilung eines im Außen-

bereich gelegenen Grundstückes, wenn sie zum Zwecke der Bebauung oder der kleingärtnerischen Nutzung vorgenommen wird. Da auch die Teilung eines im Außenbereich gelegenen Grundstückes, das bebaut ist oder dessen Bebauung genehmigt ist, der geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen muß, mußte auch sie der Genehmigungspflicht unterworfen werden.

Der in Absatz 2 definierte Teilungsbegriff und die in den folgenden Absätzen vorgesehenen Ausnahmen von dem Grundsatz der Genehmigungspflicht entsprechen im wesentlichen den §§ 2 ff. der Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 25. Februar 1935 (RGBl. I S. 292).

Zu § 25 — Versagungsgründe

Die Vorschrift zählt erschöpfend die Gründe auf, aus denen die Genehmigung versagt werden darf. Im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes muß der Rechtsvorgang oder die mit dem Rechtsvorgang bezweckte Nutzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 Buchstb. e und f vereinbar sein. Eine wirksame Kontrolle des Bodenverkehrs ist im Geltungsbereich eines Bebaungsplanes daher nur dann gewährleistet, wenn er die in Absatz 1 Nr. 1 genannten Festsetzungen enthält. Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die ein Bebauungsplan nicht aufgestellt ist, bildet die vorhandene Bebauung die Beurteilungsgrundlage. Im Außenbereich muß der Rechtsvorgang oder die mit dem Rechtsvorgang bezweckte Nutzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 41 Abs. 3) vereinbar sein.

Zu § 26 — Inhalt der Genehmigung

Mit der Genehmigung wird zum Ausdruck gebracht, daß der Rechtsvogang oder die mit dem Rechtsvorgang bezweckte Nutzung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde vereinbar ist. Um den Inhaber der Genehmigung davor zu schützen, daß die erteilte Genehmigung infolge nachträglicher Änderung der für die Erteilung maßgebend gewesenen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse alsbald wieder gegenstandslos wird, wird die Wirksamkeit der Bodenverkehrsgenehmigung auf ein Jahr befristet. Auf einen Antrag, der innerhalb dieses Jahres gestellt wurde, darf ihm daher aus den in § 25, Abs. 1 genannten städtebaulichen Gründen eine nach sonstigen baurechtlichen Vorschriften erforderliche Genehmigung für die mit dem Rechtsvorgang bezweckte Nutzung nicht versagt werden. Die zuständige Behörde ist an die städtebauliche Entscheidung der Genehmigungsbehörde gebunden. Nach Ablauf der Jahresfrist kann er sich jedoch dann auf die Bodenverkehrsgenehmigung berufen, wenn sich die bei Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung vorhandenen und für sie maßgeblich gewesenen tatsächlichen Verhältnisse oder im Falle des § 25 Abs. 1 Nr. 1 die Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert haben.

Zu § 27 — Verhältnis zu anderen Vorschriften über den Bodenverkehr

Im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wird der Grundstücksverkehr in dem im § 24 begrenzten Umfang grundsätzlich allein durch die Genehmigungsbehörde kontrolliert, weil in diesem für die Bebauung vorgesehenen oder bereits bebauten Gebiet die Interessen der Landwirtschaft in der Regel nicht berührt werden. Nur wenn es sich um die Veräußerung der Wirtschaftsstelle eines Hofes im Sinne der Höfeordnung oder eines diesem größenmäßig gleichzustellenden landwirtschaftlichen Betriebes handelt, unterliegt der Rechtsvorgang auch der Genehmigung nach den Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken. Im übrigen bleiben diese Vorschriften unberührt.

Ist ein Rechtsvorgang sowohl nach diesem Entwurf als auch nach den Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken genehmigungspflichtig, so sind aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung beide Genehmigungen grundsätzlich zu vereinigen. Dabei ist in dem Genehmigungsbescheid nach den Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Ausdruck zu bringen, daß damit auch die Genehmigung nach § 24 erteilt ist. Eine gesonderte Entscheidung der Genehmigungsbehörde kommt nur dann in Betracht, wenn ein Versagungsgrund nach § 24 vorliegt. Diese Regelung war deshalb notwendig, weil zur Vertretung der städtebaulichen Belange im Rechtsmittelverfahren nur die Genehmigungsbehörde in der Lage ist und weil der Rechtsmittelzug nach diesem

Entwurf von den sonst für das Rechtsmittelverfahren geltenden Vorschriften abweicht.

Zu § 28 — Sicherung der Vorschriften über den Bodenverkehr

Die Bodenverkehrsgenehmigung ist eine Wirksamkeitsvoraussetzung für die Gültigkeit des Rechtsvorganges. Das Grundbuchamt darf daher die Eintragung erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt wurde. Da das Grundbuchamt den Vertragsinhalt lediglich auf die Deklaration des Erwerbszwecks zu prüfen hat, bedarf es der Einführung eines allgemeinen Negativattestes nicht. Nur für den Fall, daß das Grundbuchamt Zweifel an der Genehmigungsbedürftigkeit eines Rechtsvorganges hat, hat die Genehmigungsbehörde auf Ersuchen des Grundbuchamtes ein Negativattest zu erteilen, wenn zu dem Rechtsvorgang eine Genehmigung nach § 24 nicht erforderlich ist.

Zu § 29 — Vorkaufsrecht der Gemeinde

Ein wesentlicher Teil des Planinhalts wird durch Maßnahmen gemeindlicher Bodenpolitik verwirklicht. In den Fällen, in denen die Gemeinden mit eigenem Grundbesitz bei der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können, läßt sich behördlicher Zwang weitgehend einschränken oder gar völlig vermeiden. Der Entwurf eröffnet daher den Gemeinden die Möglichkeit, Grundstücke für die Durchführung der Bauleitplanung zu erwerben, indem er ihnen ein Vorkaufsrecht für bestimmte im Bebauungsplan festgesetzte und später von der Gemeinde zu erwerbende oder in ein Verfahren zur Bodenordnung einbezogene Grundstücke einräumt.

In Absatz 1 Nr. 1 bedurfte es einer Ausnahme für die sogenannten Verwandtengeschäfte nicht, weil die Gemeinde zum Erwerb dieser Grundstücke ohnehin verpflichtet ist und diese Grundstücke auf Grund der Festsetzungen im Bebauungsplan zugunsten der Gemeinde enteignet werden können. Im Absatz 1 Nr. 2 hingegen erschien eine Ausnahme für die sogenannten Verwandtengeschäfte zweckmäßig, weil das Vorkaufsrecht nach Nr. 2 der Gemeinde nur die Möglichkeit eröffnen soll, mit den dadurch erworbenen Grundstücken im Bodenordnungsverfahren ausgleichend helfen zu können.

Das geltende Recht kennt u. a. ein Vorkaufsrecht in allen Aufbaugesetzen der Länder (mit Ausnahme des Aufbaugesetzes für Nordrhein-Westfalen), im Gesetz über die Neugestaltung deutscher Städte, im Reichssiedlungsgesetz und im Reichsheimstättengesetz.

DRITTER TEIL

Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung

Während die Aufstellung der Bauleitpläne und damit auch die rechtsverbindliche Festsetzung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke der Gemeinde als Selbstverwaltungsangelegenheit obliegt, ist die Baugenehmigungsbehörde zuständig für das Baugenehmigungsverfahren und damit für den Vollzug der städtebaulichen Pläne hinsichtlich der Zulassung baulicher Anlagen. Sind im Bebauungsplan nicht alle Festsetzungen getroffen, die für die städtebauliche Beurteilung eines Baugesuches notwendig sind, oder liegt ein Bebauungsplan nicht vor, so übernimmt die Baugenehmigungsbehörde insoweit auch Funktionen der Planung. Ihr obliegt in diesen Fällen also zugleich die städtebauliche Entscheidung, die jedoch an die Zustimmung des Planungsträgers gebundenn ist und gebunden sein muß, weil die Entscheidung praktisch der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Einzelfall gleichkommt.

Daraus erhellt, daß sich die städtebaulichen und baupolizeilichen Aufgaben auch aus der Sicht der Baugenehmigungsbehörde wesentlich überschneiden. Eine Klarstellung der wechselseitigen Beziehungen der beiden Sachgebiete mußte daher auch im Rahmen der Vorschriften über die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung erfolgen. Der Entwurf regelt im Dritten Teil die städtebaulichen Voraussetzungen, die maßgeblich sind für die bauliche Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet und für die sonstige Nutzung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Sie binden insoweit auch die Baugenehmigungsbehörde. Die Vorschriften über die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung sind daher nicht baupolizeilicher, sondern bodenrechtlicher Natur, da sie nicht spezifisch polizeilichen Sicherheitserfordernissen dienen.

Zu § 30 — Bauen nach dem Bebauungsplan

§ 30 zieht die zwangsläufigen Folgerungen aus dem Ordnungsprinzip, das in der Bauleitplanung zum Ausdruck kommt. Er stellt den Grundsatz auf, daß sich die bauliche und die sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach dessen Festsetzungen zu richten hat. Um eine sichere Beurteilung der Baugesuche zu ermöglichen, muß der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksteile und über Art und Maß der baulichen Nutzung enthalten.

Zu § 31 — Ausnahmen und Befreiungen

§ 33 trägt dem Erfordernis einer beweglichen städtebaulichen Planung dadurch Rechnung, daß die Gemeinde als Planungsträger von bestimmten Festsetzungen des Bebauungsplanes in eigener Zuständigkeit Ausnahmen, im übrigen mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde Befreiungen erteilen kann.

Zu § 32 — Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs-, Grün- und Freiflächen

Die in § 32 bezeichneten Flächen sind auf Grund der im Bebauungsplan getroffenen Zweckbestimmung von dem Bedarfs-, oder Erschließungsträger zu erwerben. Der Eigentümer kann unter den Voraussetzungen des § 33 ihre Übernahme verlangen. Es wäre unwirtschaftlich, für diesen Zeitraum weitere überflüssige Kapitalinvestitionen auf den Grundstücken vornehmen zu lassen, zumal sich dadurch für die öffentliche Hand und damit für die Allgemeinheit eine Erhöhung der Übernahmekosten ergeben würde. Daher stellt § 32 Abs. 1 sicher, daß an baulichen Anlagen, die sich auf solchen Flächen befinden, wertsteigernde Änderungen grundsätzlich nicht zugelassen und für deren Änderung Befreiungen von den baurechtlichen Vorschriften nicht erteilt werden dürfen. Dieser Gesichtspunkt verliert jedoch seine Bedeutung, wenn der Bedarfs- oder Erschließungsträger mit der Änderung einverstanden ist oder wenn der Eigentümer für den Fall der Durchführung des Bebauungsplanes auf Ersatz der Werterhöhung verzichtet; in diesem Falle können wertsteigernde Änderungen zugelassen werden. Die gleichen Überlegungen waren für das in Absatz 2 vorgesehene grundsätzliche Verbot der wertsteigernden Änderungen auf nicht überbauten Flächen maßgebend.

Die Regelungen des Absatzes 1 Satz 2 und des Absatzes 2 Satz 2 waren notwendig, weil nach § 33 in Verbindung mit den Enteignungsvorschriften auch die Übernahme des Restgrundstücks verlangt werden kann.

Zu § 33 — Erwerbspflicht

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Grundeigentum in bezug auf die Nutzung Beschränkungen unterworfen. Festsetzungen solcher Art sind indessen nur so lange und insoweit ohne Begründung eines Entschädigungsanspruches verfassungsrechtlich zulässig, wie sie sich im Rahmen der inhaltlichen oder sozialen Pflichtbindung des Eigentums halten. Darüber hinausgehende Beschränkungen sind als Enteignung entschädigungspflichtig. Die Junktimklausel des Art. 14 Abs. 3 GG verpflichtet den Gesetzgeber, darüber zu befinden, welche Eingriffe im Rahmen der Sozialbindung liegen und welche sich als Enteignung darstellen, da in diesem Falle Art und Ausmaß der Entschädigung zu regeln sind. Der Entwurf geht davon aus, daß sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich im Rahmen der inhaltlichen oder sozialen Pflichtbindung des Grundeigentums halten. Nur soweit für einzelne Festsetzungen Art und Ausmaß der Entschädigung geregelt sind, erkennt der Entwurf einen Enteignungstatbestand an.

Verwehrt der Bebauungsplan einem Grundstückseigentümer auf Grund der im § 33 genannten Festsetzungen die bauliche Nutzung seines Grundstückes, so liegt darin, sobald und soweit die Voraussetzungen des § 33 Abs. 2 gegeben sind, ein Enteignungstatbestand. Der Eigentümer kann von demjenigen, zu dessen Gunsten die Festsetzung erfolgt ist, ersatzweise von der Gemeinde, den Erwerb der Flächen zu Eigentum verlangen. Bei der Bestimmung des Zeitpunktes des Entstehens der Übernahmepflicht wurde davon ausgegangen, daß durch die Festsetzungen allein der Eigentümer in seinem Eigentum noch nicht beeinträchtigt wird; denn er wird dadurch nicht gehindert, sein Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen oder im Falle des Absatzes 1 Nr. 6 die Festsetzungen des Bebauungsplanes selbst zu verwirklichen. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirkten Beschränkungen

halten sich zunächst im Rahmen der Sozialbindung. Erst wenn dem Eigentümer nach dem Stand der Bebauung in der Umgebung weder die bisherige Nutzung noch eine andere Art der Nutzung wirtschaftlich zugemutet werden kann, wenn seine wirtschaftlichen Verhältnisse die Veräußerung des Grundstücks zwingend erfordern und ein Käufer nicht auffindbar ist, wenn infolge des Verbotes von wertsteigernden Änderungen nach § 32 die Nutzbarkeit einer baulichen Anlage oder einer Fläche aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt oder die Instandhaltung unmöglich gemacht wird, oder wenn in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 3 bis 5 die Erschließung durchgeführt ist, spätestens jedoch nach fünf Jahren, seitdem der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, erreicht die Eigentumsbeschränkung ein Maß an Intensität, das er nicht mehr entschädigungslos hinnehmen muß. Dem Eigentümer wird dann von diesem Zeitpunkt ab ein besonderes Opfer auferlegt, das nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu entschädigen ist. Die Fünfjahresfrist wurde deshalb vorgesehen, weil erwartet werden kann, daß der Bebauungsplan in dieser Frist durchgeführt wird, zumal er nach § 2 Abs. 1 nur, soweit es erforderlich ist, aufzustellen ist. Zudem bot sich eine Anlehnung an § 17 Abs. 7 FStrG, das von dem gleichen Entschädigungsprinzip ausgeht, und an die zulässige Dauer der Veränderungssperre nach § 23 an. Als Entschädigung gewährt § 33 dem Eigentümer einen Rechtsanspruch auf Übernahme des Grundstücks gegenüber dem im Absatz 3 Bezeichneten. Diese Entschädigungsregelung ist mit Art. 14 Abs. 3 GG vereinbar. Für den Fall, daß eine Einigung über den Erwerb der Flächen nicht zustande kommt, wurde dem Eigentümer ein Rechtsanspruch auf Enteignung der Flächen eingeräumt, um ggf. im Enteignungswege die Übernahme der Flächen von dem Begünstigten erzwingen zu können.

Zu § 34 — Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Werden im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, so wird dem Eigentümer aus den zu § 33 ausgeführten Gründen ein Rechtsanspruch auf Begründung des Rechtes zugunsten des im § 33 Abs. 3 Bezeichneten, ggf. auch im Wege der Enteignung, gewährt. Bezüglich der Voraussetzungen des Rechtsanspruchs auf Begründung des Rechtes sowie für die Entschädigungsregelung gilt das zu § 33 Ausgeführte sinngemäß.

Zu § 35 — Geldentschädigung bei Festsetzung von Grünflächen und bei Bindungen für Bepflanzungen

Werden Flächen als von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen festgesetzt, so kann der Eigentümer ihre Übernahme nach § 33 verlangen. Da die Schutzflächen in der Regel im Außenbereich liegen werden und der Eigentümer an einer Übereignung der Flächen, z. B. wenn sie landwirtschaftlich genutzt werden, nicht immer interessiert sein wird, sieht § 35 Abs. 1 vor, daß der Eigentümer von außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile gelegenen Schutzflächen wahlweise entweder die Übernahme nach § 33 oder eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen kann, wenn ihm mit der Festsetzung der Schutzfläche ein besonderes Opfer auferlegt wird. Im Hinblick auf Art. 14 Abs. 3 GG mußte insoweit Art und Ausmaß der Entschädigung geregelt werden. Sie ergeben sich aus der Bestimmung, daß die Entschädigung in Geld zu leisten ist und daß sie angemessen sein muß. Dabei wurde der Begriff der angemessenen Entschädigung in Absatz 3 Satz 3 näher konkretisiert. Da für die gerichtliche Entscheidung über diese Entschädigungsansprüche gemäß § 229 die Kammern für Baulandsachen zuständig sind, wurde in Absatz 3 aus den zu § 23 genannten Gründen ein Verfahren vor der höheren Verwaltungsbehörde vorgeschaltet.

Die Festsetzung von Bindungen für Bepflanzungen (Absatz 2) stellt im Regelfall keine Enteignung dar. Immerhin sind Fälle denkbar, in denen mit solchen Festsetzungen dem Eigentümer ein besonderes Opfer auferlegt wird, z. B. dann, wenn die Anlage von Windschutzbepflanzungen oder eine bestimmte Bepflanzung eines von der Bebauung freizuhaltenden Grundstückes gefordert wird. Im Hinblick auf Art. 14 Abs. 3 GG mußte für diese Fälle eine Entschädigungsregelung getroffen werden. Sie entspricht der des Absatzes 1 in Verbindung mit Absatz 3.

Zu § 36 — Entschädigungspflicht bei Änderung oder Aufhebung eines Bebauungplanes

Die Elastizität der Planung ist eine der wichtigsten Grundsätze des Städtebaues. Änderungen in der sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung, Anforderungen

der Verteidigung und des Luftschutzes usw. können dazu zwingen, einen Bebauungsplan aufzuheben oder zu ändern, insbesondere andere Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Ebensowenig wie der Grundstückseigentümer einen Rechtsanspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes hat, steht ihm ein subjektives Recht auf unveränderten Bestand des Planes und auf unveränderte Durchführung der in ihm vorgesehenen Maßnahmen zu. Aus dem Gesichtspunkt der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie mußte dem Eigentümer jedoch in bestimmten Fällen ein Entschädigungsanspruch zugebilligt werden.

Angemessen in Geld zu entschädigen sind alle sachlich gerechtfertigten Maßnahmen, die der Eigentümer im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplanes zur Vorbereitung einer bebauungsplangemäßen Nutzung getroffen hat, wenn und soweit sie infolge der Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplanes für ihn an Wert verlieren (Absatz 1). Wegen der Entschädigungsregelung vgl. die Begründung zu § 35.

Die Absätze 2 und 3 behandeln den Fall der Beschränkung der bisher zulässigen baulichen Nutzung eines Grundstückes infolge einer Änderung des Bebauungsplanes (z. B. Herabzonung). Bei der rechtlichen Ausgestaltung dieser Vorschriften wurde davon ausgegangen, daß auch die Änderung eines Bebauungsplanes unter dem Vorbehalt des § 1 Abs. 3 steht. Ergibt sich bei gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, daß es zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Änderung des Bebauungsplanes bedarf, so muß der Eigentümer die Beschränkung der bisher zulässigen baulichen Nutzung dann entschädigungslos hinnehmen, wenn sie aus Gründen der Gesundheit erfolgt. Erfolgt die Beschränkung aus Gründen der Sicherheit, so ist eine Entschädigung nicht zu leisten, wenn diese Gründe in den örtlichen Verhältnissen des umliegenden Gebietes begründet sind, d. h. wenn die Beschränkung diesem Gebiete zugute kommt und wenn die dadurch entstehenden Vermögensnachteile überwiegend durch Vermögensvorteile ausgeglichen werden (Absatz 3).

Erfolgt die Beschränkung aus anderen, z. B. überörtlichen Gründen, dann ist den betroffenen Eigentümern von der Gemeinde als der Planungsträgerin eine Entschädigung zu leisten, wenn ihnen durch die Beschränkung der zulässigen baulichen Nutzung ein besonderes Opfer auferlegt wird (Absatz 2). Art und Ausmaß der Entschädigung ergeben sich aus den sinngemäß anzuwendenden §§ 105, 107, 108, 111 Abs. 1. Wegen der Vorschaltung eines Verwaltungsverfahrens vor der höheren Verwaltungsbehörde vgl. die Begründung zu § 23. Für den Fall der Aufhebung der zulässigen baulichen Nutzung eines Grundstückes wird dem betroffenen Eigentümer in Absatz 2 Satz 5 ein Rechtsanspruch auf Übernahme des Grundstückes gewährt.

Absatz 4 behandelt den Fall der Aufhebung einer baulichen Nutzung infolge Aufhebung des Bebauungsplanes. Abweichend von der Aufhebung einer zulässigen baulichen Nutzung nach Absatz 2 wird dem Eigentümer, weil es sich hier um ein nicht mehr überplantes Gebiet handelt, nicht ein Übernahmeanspruch, sondern ein Anspruch auf Geldentschädigung gegeben. Er übernimmt deshalb die Entschädigungsregelung des Absatzes 2 Satz 2 bis 4.

Zu § 37 — Durchführung des Bebauungsplanes gegenüber vorhandenen baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist stets den in § 1 Abs. 3 genannten Erfordernissen Rechnung zu tragen. Das kann zur Folge haben, daß im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die von der zur Zeit der Planaufstellung vorhandenen baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke abweichen. Da sich nicht nur die künftige, sondern grundsätzlich auch die vorhandene bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu richten hat, mußte der Gemeinde zur Durchsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes das Recht gegeben werden, aus Gründen der Gesundheit oder Sicherheit die Anpassung der vorhandenen baulichen Anlagen deren Nutzung und der sonstigen Nutzung eines Grundstückes an die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu verlangen. Der Betroffene kann jedoch für das, was er auf Grund der verlangten Anpassung zu tun verpflichtet ist, eine Entschädigung verlangen. Die Entschädigungsregelung entspricht der des § 36 Abs. 2 Satz 2 bis 4.

Zu § 38 — Zulassung von Vorhaben während der Planaufstellung

Da das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfahrungsgemäß längere Zeit

in Anspruch nimmt, müssen auch für die Dauer der Planaufstellung städtebauliche Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben aufgestellt werden. Ist das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet — die Einleitung erfolgt durch Gemeinderatsbeschluß —, so soll bei der Zulassung von Bauvorhaben der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung bereits Rechnung getragen werden. Der Entwurf sieht deshalb vor, daß Bauvorhaben während der Dauer der Planaufstellung den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen müssen. Da nicht nur der Antragsteller, sondern auch seine Rechtsnachfolger an die künftigen Festsetzungen gebunden werden müssen, muß der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennen.

Ob nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen wird, kann allein die Gemeinde als Planungsträgerin beurteilen. Ihre Zustimmung ist deshalb vorgesehen. Um zu gewährleisten, daß auch bei der Zulassung baulicher Anlagen während der Planaufstellung die überörtlichen Belange und die in § 1 Abs. 5 genannten Erfordernisse berücksichtigt werden, ist auch die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde vorgeschrieben, zumal es sich hier um eine vorweggenommene Festsetzung des künftigen Bebauungsplanes handelt, der nach § 15 der Genehmigung bedarf.

§ 38 erfaßt lediglich die baurechtlich genehmigungsbedürftigen Vorhaben. Sollen während der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch baurechtlich nicht genehmigungsbedürftige Vorhaben mit den Planungsabsichten in Einklang gebracht werden, so bedarf es hierzu einer Veränderungssperre.

Zu § 39 — Zulassung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Ist ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes noch nicht eingeleitet oder bedarf es, was namentlich für kleinere Gemeinden der Fall sein wird, der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht, so regelt sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach § 39. Der Anwendungsbereich dieser Vorschrift beschränkt sich räumlich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, d. h. auf den Teil des Gemeindegebietes, der zusammenhängend bebaut und von anderen Ortsteilen nicht durch unbebaute Zwischenräume getrennt ist. Da rechtsverbindliche Festsetzungen nicht bestehen, kann bei der Beurteilung von Baugesuchen nur auf die gegebenen tatsächlichen Verhältnisse, d. h. auf die vorhandene Bebauung und Erschließung, abgestellt werden. Zur Gewährleistung einer den Vorstellungen der Gemeinde entsprechenden städtebaulichen Entwicklung ist ihre Zustimmung vorgesehen.

Zu § 40 — Zulassung von Vorhaben im sonstigen Gesamtbaubereich

Der Entwurf regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben für den räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30), für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 39) und für den Außenbereich (§ 41). Die Durchführung von Vorhaben im Gesamtbaubereich bedurfte daher nur insoweit der Regelung, als es sich dabei um das Gebiet des Gesamtbaubereichs handelt, das außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt.

Da dieser verbleibende Teil des Gesamtbaubereichs zwar nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde durch weitere Bauleitpläne weiterentwickelt, aber bis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes von der baulichen Nutzung grundsätzlich ausgeschlossen sein soll, wird dieses Gebiet dem Außenbereich gleichgestellt.

Zu § 41 — Bauliche Anlagen im Außenbereich

Der Entwurf geht von dem in der Praxis bewährten und für die geordnete städtebauliche Entwicklung unverzichtbaren Grundsatz aus, daß die bauliche Nutzung eines Grundstücks im Baugebiet die Regel, im Außenbereich jedoch die Ausnahme ist. Zweck des § 41 ist es daher, im Außenbereich einer wilden und planlosen Besiedlung und Bebauung vorzubeugen, dieses Gebiet in seinem landwirtschaftlichen Charakter zu erhalten und vor wesensfremder Bebauung zu schützen. § 41 übernimmt und entwickelt den Rechtsgedanken weiter, der bereits in der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (RGBl. I S. 104) reichsgesetzlich geregelt war. Er will vermeiden, daß sich im Außenbereich die Besiedlung und Bebauung planlos vollzieht und daß dadurch der Allgemeinheit im Hinblick auf die Folgeleistungen ein nicht wiedergutzumachender Schaden zugefügt und

der landwirtschaftliche Charakter weiter Gegenden entstellt wird.

Zur Erreichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch im Außenbereich einer Gemeinde schränkt der Entwurf die Zulassung von baurechtlich genehmigungsbedürftigen Vorhaben im Außenbereich ein. Für die im Absatz 1 bezeichneten Vorhaben wird ein Rechtsanspruch auf Zulassung gewährt.

Mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde können jedoch im Einzelfall auch andere bauliche Anlagen zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungstatbestände werden in Absatz 3 abschließend geregelt. Sie entsprechen den von der Rechtsprechung herausgearbeiteten Grundsätzen zu § 3 der Bauregelungsverordnung. Bei dem Beeinträchtigungstatbestand der Zerreißung des Zusammenhanges von land- und forstwirtschaftlichen Flächen wurde davon ausgegangen, daß er nicht gegeben ist, wenn es sich um die Errichtung einer der in Absatz 1 genannten baulichen Anlagen, insbesondere eines ortsgebundenen gewerblichen Betriebes handelt, da andernfalls ihre Errichtung im Außenbereich trotz des Rechtsanspruches nach Absatz 1 nicht möglich wäre.

Zur Gewährleistung einer den Vorstellungen der Gemeinde entsprechenden städtebaulichen Entwicklung ist in den Absätzen 1 und 2 die Zustimmung der Gemeinde vorgesehen.

Ist ein Flächennutzungsplan noch nicht aufgestellt und die Abgrenzung des Außenbereichs gegenüber dem Gesamtbaubereich noch nicht vorgenommen, so ist das außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegene Gemeindegebiet als Außenbereich anzusehen.

Zu § 42 — Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder

Die Verordnung über die baupolizeiliche Behandlung von öffentlichen Bauten vom 20. November 1938 (RGBl. I S. 1677) räumt den Bauten des Bundes und der Länder, soweit sie unter Leitung von Beamten des höheren technischen Verwaltungsdienstes vorbereitet und ausgeführt werden, eine verfahrensmäßige Sonderstellung ein. Solche Bauten bedürfen, obwohl sie auch an das materielle Baurecht gebunden sind, nicht der baupolizeilichen Genehmigung, sondern nur der Zustimmung der „höheren Baupolizeibehörde". Da die städtebaulichen Voraussetzungen, die für die Zustimmung der höheren Verwaltungbehörde maßgebend sind, in den Bereich des Bodenrechts fallen, konnten sie im Entwurf unter Aufrechterhaltung der Verordnung von 1938 im übrigen geregelt werden. Zur Sicherstellung der Angleichung der in § 1 der Verordnung vom 20. November 1938 genannten Bauvorhaben an die städtebauliche Planung wird ihre Ausführung in § 42 von der Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde abhängig gemacht, daß die beabsichtigten Maßnahmen den §§ 30 Abs. 1, 38, 39, 40 oder 41 entsprechen.

Durch Absatz 2, der die Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes, des Bundesbahngesetzes, des Telegraphenwege-Gesetzes und des künftigen Bundeswasserstraßengesetzes unberührt läßt, wird diesen Bauherren eine Sonderstellung insofern eingeräumt, als der höheren Verwaltungsbehörde hier im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens Gelegenheit zur Äußerung gegeben wird.

Zu § 43 — Beteiligung der Gemeinde

Da nach dem Entwurf die Aufstellung der Bauleitpläne eine Selbstverwaltungsangelegenheit der Gemeinde ist, die Entscheidung über die Zulässigkeit baurechtlich genehmigungsbedürftiger Vorhaben jedoch der Baugenehmigungsbehörde als staatliche Angelegenheit obliegt, ist eine Beteiligung der Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren vorgesehen. Liegt ein Bebauungsplan vor, so hat die Gemeinde die bauliche Entwicklung ihres Gebietes bereits im Bebauungsplan konkretisiert. In diesem Falle genügt ihre Anhörung. Liegt ein Bebauungsplan indessen noch nicht vor, so ist die Baugenehmigungsbehörde bei ihrer Entscheidung an die Zustimmung der Gemeinde zu binden, damit die Baugenehmigungsbehörde bei der Erteilung der Baugenehmigung die städtebauliche Ordnung im Einzelfall nicht ohne Zustimmung des Planungsträgers festlegen kann. Dem wird in den §§ 38 bis 41 Rechnung getragen.

Zu § 44 — Schutz der Muttererde

Die gärtnerische, landwirtschaftliche und waldbauliche Erzeugungskraft ist weitgehend abhängig von der Bodenart sowie von der Tiefe der Mutterbodendecke. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen aller Art treten infolge unsachgemäßer Nutzung häufig erhebliche Verluste an fruchtbarer Muttererde ein. Sie wird vielfach mit toten Erdmassen

überdeckt und zur bloßen Auffüllung verwendet. Im Interesse einer umfassenden Sicherung der Muttererde muß ihrer Vernichtung oder Vergeudung entgegengewirkt und die Neubildung von Muttererde gefördert werden. Der Bundesminister für Wohnungsbau wird daher ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften über Art und Umfang des Schutzes der Muttererde zu erlassen.

VIERTER TEIL

Bodenordnung

Unter dem Begriff Bodenordnung versteht der Entwurf diejenigen Maßnahmen, die den Grund und Boden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans so gestalten wollen, daß dessen Verwirklichung möglich ist. Sie stellt damit eine notwendige Ergänzung der städtebaulichen Planung dar. Wie die Erfahrungen der Vergangenheit gezeigt haben, muß eine noch so gute Planung oft wirkungslos bleiben, wenn keine brauchbaren Rechtshandhaben zur Durchführung bodenordnender Maßnahmen zur Verfügung stehen. Der Entwurf sieht drei verschiedene Verfahren vor: die Umlegung, die Grenzregelung und die Zusammenlegung.

1.

Die Umlegung ist ein rechtlich geregeltes Grundstückstauschverfahren. Der Eigentümer erhält in der Regel für sein bisheriges Grundstück ein neues, grundsätzlich gleichwertiges, für die bebauungsgemäße Nutzung indessen besser zugeschnittenes Grundstück. Gleichzeitig bezweckt die Umlegung eine gerechte Verteilung der Belastungen, die sich für die Eigentümer aus der notwendigen Ausscheidung der für öffentliche Zwecke benötigten Flächen ergeben.

Das Bedürfnis für eine Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse entstand mit der sprunghaften Entwicklung der Städte im Verlaufe des vorigen Jahrhunderts namentlich in den Stadterweiterungsgebieten, da die bestehende, auf der eigentumsrechtlichen Aufgliederung beruhende Gestaltung der Grundstücke vielfach eine geordnete Bebauung nicht zuließ. Mangels besonderer, die städtebauliche Umlegung behandelnder Gesetze begnügte sich die Praxis zunächst mit der sinngemäßen Anwendung der vorhandenen Vorschriften über die landwirtschaftliche Umlegung (Flurbereinigung), die ein ähnliches Sachgebiet zum Inhalt hatten. Im Bereich der Landwirtschaft war die Notwendigkeit, einen Austausch von Grundstücken vorzunehmen, schon sehr früh aufgetreten im Zusammenhang mit den Gemeinheitsteilungen (Gemeinheitsteilungsordnung von 1769, Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten von 1794, Gemeinheitsteilungsordnung von 1821), sowie aus der Aufhebung der Gemengelage, die im Preuß. Ablösungsgesetz von 1850 ihren gesetzlichen Ausdruck fand. Die Anwendung der Vorschriften des ländlichen Regulierungsverfahrens auf die aus städtebaulichen Gründen erforderlichen Umlegungen war weithin üblich. Eines der frühesten Beispiele ist die Stadterweiterung Berlins in den Jahren 1819 bis 1826.

Die mit diesem Verfahren erzielten Ergebnisse waren im allgemeinen befriedigend. Wenn trotzdem um die Jahrhundertwende Bestrebungen erkennbar wurden, besondere städtebauliche Umlegungsordnungen zu schaffen, so erklärt sich dies aus der Tatsache, daß landwirtschaftliche Flurbereinigung und städtebauliche Umlegung ungeachtet ihrer Wesensverwandtschaft der Zweckbestimmung nach durchaus verschieden sind. Die landwirtschaftliche Flurbereinigung zielt ab auf eine Verbesserung der Bewirtschaftung der Grundstücke, die städtebauliche Umlegung hingegen, soweit sie der Baulanderschließung dient, auf eine Veränderung des Nutzungszweckes, im übrigen auf eine Verbesserung der baulichen Nutzung, wobei gleichzeitig die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen ausgeschieden werden.

Die Anfänge eines besonderen städtebaulichen Umlegungsrechts finden sich in dem hessischen Gesetz vom 15. Juli 1895 betreffend Erweiterung der Stadt Mainz, dem hess. Gesetz vom 30. April 1881, die allgemeine Bauordnung betreffend, dem hamburgischen Gesetz vom 30. Dezember 1892, dem badischen Ortsstraßengesetz vom 6. Juli 1896 und dem sächsischen Allgemeinen Baugesetz vom 1. Juli 1900. Für die Umlegungspraxis in Preußen gewann das Gesetz betreffend die Umlegung von Grundstücken in Frankfurt a. Main vom 28. Juli 1902 (lex Adickes) besondere Bedeutung, nachdem das preuß. Wohnungsgesetz vom 28. März 1918 allen Gemeinden die Möglichkeit eröffnete, die lex Adickes durch Ortsstatut einzuführen. Fortan stellt die städtebauliche Umlegung einen festen Bestandteil der baurechtlichen Gesetzgebung der deutschen Länder dar. Als

Beispiele späterer Gesetze sind das braunschweigische Umlegungsgesetz vom 24. Januar 1920, das bayerische Gesetz über die Erschließung von Baugelände vom 4. Juli 1923 und das württembergische Baulandgesetz vom 18. Februar 1926 zu nennen.

In ihrer weiteren Entwicklung wurde das städtebauliche Umlegungsrecht vorübergehend wiederum mit der landwirtschaftlichen Flurbereinigung insofern verknüpft, als die Verordnung über Neuordnungsmaßnahmen zur Beseitigung von Kriegsfolgen vom 2. Dezember 1940 für ihren räumlichen Geltungsbereich die im Jahre 1937 ergangene Reichsumlegungsordnung auch für städtische Baulandumlegungen für sinngemäß anwendbar erklärte.

Die nach dem zweiten Weltkriege entstandenen umfangreichen städtebaulichen Aufgaben, insbesondere die Notwendigkeit einer Neuordnung des Bodens zur Verwirklichung einer neuzeitlichen Stadtplanung, veranlaßten die meisten Länder, teils in den Aufbaugesetzen, teils durch Sondergesetze (württ.-bad. Baulandgesetz vom 24. September 1948, württ.-hohenz. Baulandgesetz vom 28. November 1949, Berliner Baulandumlegungsgesetz vom 3. März 1950) für die städtebauliche Umlegung neue Rechtsgrundlagen zu schaffen.

Der vorliegende Entwurf verwertet die inzwischen gesammelten Erfahrungen, bereinigt die den geltenden Vorschriften verschiedentlich anhaftenden Schwächen, vereinheitlicht das gegenwärtig zersplitterte städtebauliche Umlegungsrecht und stellt dieses verbesserte Rechtsinstrument damit auch denjenigen Ländern zur Verfügung, die nach dem zweiten Weltkriege von einer Neuregelung Abstand genommen haben.

2.

Die Grenzregelung — vielfach auch als Grenzverbesserung oder Grenzausgleich bezeichnet — ist eine der Umlegung verwandte bodenordnende Maßnahme, beschränkt auf eine Neuordnung unzweckmäßiger Grenzverhältnisse benachbarter Grundstücke. Sie ist aus der Umlegung entstanden; das Verfahren ist jedoch einfacher und erfaßt im allgemeinen eine geringere Zahl von Beteiligten. Es würde die Durchsetzung des Bebauungsplans eher hemmen als fördern, wollte man in jedem Falle einer notwendigen Grenzverbesserung benachbarter Grundstücke eine Umlegung durchführen. Aus diesem Grunde übernimmt auch der vorliegende Entwurf die Grenzregelung als eine dem Vollzug des Bebauungsplans dienende Maßnahme.

3.

Ein weiteres neueren städtebaulichen Erkenntnissen Rechnung tragendes Mittel zur Neuordnung von Grund und Boden ist die Zusammenlegung. Ihr Wesen besteht darin, daß eine Mehrzahl von Grundstücken, mögen sie bebaut oder unbebaut sein, unter bestimmten Voraussetzungen zu einem Grundstück im Rechtssinn vereinigt wird, um dieses Grundstück dann der gemeinschaftlichen Bebauung zuzuführen. Die Zusammenlegung erleichtert damit bei kleinparzelliertem Grundbesitz wesentlich die Errichtung größerer Baueinheiten, ohne daß die Verbindung der Eigentümer mit dem Grund und Boden aufgehoben wird.

Das Bedürfnis für eine städtebauliche Zusammenlegung in diesem Sinne erwuchs aus den Verhältnissen nach dem zweiten Weltkriege. Die für ihre Regelung maßgebenden Überlegungen fanden ihren Niederschlag in dem Lemgoer Entwurf von 1947, von dem aus sie in die meisten Aufbaugesetze der Länder übernommen wurden.

Soweit auf Grund dieser landesrechtlichen Vorschriften von einer Zusammenlegung Gebrauch gemacht worden ist, war Inhalt solcher Verfahren meist die vorübergehende Vereinigung einzelner Grundstücke zum Zwecke der Bebauung in einem Zuge. Nach Baudurchführung wurde in der Regel die einheitlich bebaute Grundfläche wieder in Einzeleigentum aufgeteilt und als solches an die früheren Eigentümer übertragen. Von nicht minder großer Bedeutung als diese vorübergehende Vereinigung von Grundstücken ist aber auch eine solche von längerer Dauer. Sie ist insbesondere vorteilhaft in Gebieten mit zahlreichen Kleingrundstücken, deren selbständige Bebauung oder Wiederbebauung nach heutigen städtebaulichen Grundsätzen nicht mehr möglich ist.

ERSTER ABSCHNITT

Umlegung

I. Zweck und Voraussetzungen

Zu § 45

Die Vorschrift bringt den Gedanken zum Ausdruck, daß die Umlegung eine dem Voll-

zuge des Bebauungsplanes dienende Maßnahme darstellt. Mit Hilfe der Umlegung sollen Grundstücke, deren Lage, Form und Größe sich für eine Bebauung oder sonstige Nutzung nach Maßgabe des Bebauungsplanes als ungeeignet oder unzweckmäßig erweist, in der Weise neu gestaltet werden, daß auf ihnen die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung durchführbar ist. Es gehört somit zum Wesen der Umlegung, daß bestehende Grundstücksgrenzen verändert und neu festgesetzt werden. Grundstücke, bei denen von vornherein feststeht, daß ihre Grenzen nicht verändert werden sollen, können demnach nicht in eine Umlegung einbezogen werden. Hingegen ist die Umlegung nicht nur für neu zu erschließende, sondern auch für bereits bebaute Gebiete zulässig.

Grundsätzlich darf die Umlegung, wie sich aus ihrem Charakter als einer Vollzugsmaßnahme der Bauleitplanung ergibt, nur eingeleitet und durchgeführt werden, wenn ein rechtsverbindlicher Bauleitplan vorliegt. Es ist indessen oft zweckdienlich, bereits vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der Durchführung des Umlegungsverfahrens zu beginnen, um Zeit zu sparen und im Verlauf des Umlegungsverfahrens auftauchende planerische Gesichtspunkte noch im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigen zu können. Auch in diesem Fall ist die Umlegung immer nur Mittel zur Durchführung des Bebauungsplanes. Dieser muß daher in jedem Falle aufgestellt sein, bevor die Umlegung eine Änderung bestehender Rechte bewirkt.

II. Allgemeine Vorschriften

Zu § 46 — Zuständigkeit

Um die Umlegung zügig durchführen zu können, ist es erforderlich, ihre Einleitung und Durchführung in die Hand einer hierfür geeigneten Stelle zu legen. Eine ausreichende personelle und sachliche Ausstattung ist hierfür unerläßlich. Kreisangehörige Gemeinden genügen diesen Anforderungen nicht in allen Fällen. Sind bei ihnen diese tatsächlichen Voraussetzungen gegeben und obliegt ihnen auch der Vollzug der Bauordnung (§ 193 Abs. 1), so ist es den Ländern unbenommen, auch kreisangehörige Gemeinden mit dieser Aufgabe zu betrauen. Im übrigen sind allein die kreisfreien Städte und ihnen entsprechend die Landkreise für die Durchführung der Umlegung zuständig.

Absatz 2 überträgt den in § 2 Abs. 4 enthaltenen Rechtsgedanken, daß die Planungshoheit auch eine Planungspflicht beinhaltet, sinngemäß auf die Umlegung.

Zu § 47 — Einleitung

Da die Einleitung einer Umlegung Rechtswirkungen (§ 51) nach sich zieht, ist ein formeller Einleitungsbeschluß unentbehrlich. Aus Gründen der Rechtsklarheit ist in ihm sowohl das Umlegungsgebiet als solches zu bezeichnen, als auch jedes einzelne der von der Umlegung erfaßten Grundstücke aufzuführen. Das Umlegungsverfahren wird von Amts wegen eingeleitet. Da die Umlegung in der Regel für die Allgemeinheit mit erheblichen Kosten verbunden ist, muß die Entscheidung über ihre Einleitung allein der Stelle anheimgestellt werden, welche die Umlegung durchführt. Die Befugnis der Grundeigentümer, eine Umlegung anzuregen, bleibt davon unberührt.

Damit die höhere Verwaltungsbehörde über die städtebaulichen Vorgänge in ihrem Bereich laufend unterrichtet ist, muß ihr der Umlegungsbeschluß übersandt werden. Von einer Genehmigung des Umlegungsbeschlusses durch die höhere Verwaltungsbehörde ist die Einleitung des Umlegungsverfahrens nur dann abhängig, wenn es neben dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes einherläuft, d. h., wenn der Bebauungsplan noch nicht genehmigt worden ist (§ 45 Abs. 2).

Auch in diesem Falle darf die höhere Verwaltungsbehörde nicht über das sachlich gebotene und rechtlich zulässige Maß hinaus auf die Umlegung im Gemeindegebiet Einfluß nehmen. Die Genehmigung kann daher nur aus den in § 6 Abs. 3 bezeichneten Gründen versagt werden.

Zu § 48 — Beteiligte

Die bisherigen landesrechtlichen Vorschriften über die Umlegung enthalten nur teilweise eine Regelung darüber, wer am Umlegungsverfahren beteiligt ist. Die Klärung dieser Frage führt nicht nur zu einer verfahrens-

rechtlichen Erleichterung, sondern ist vor allem für die Entscheidung wichtig, wer zur Geltendmachung eines Rechtsbehelfs gegen die Entscheidung der Umlegungsstelle befugt ist. Die Beteiligung ergibt sich aus dem Eigentum an den im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücken und den vom Verfahren betroffenen Rechten. Die Vorschrift ist weitgehend der entsprechenden Regelung des § 123 über die Enteignung nachgebildet. Die Beteiligung der Gemeinde hat ihren Grund darin, daß ihr nach § 74 die nicht gedeckten Kosten zur Last fallen können.

Zu § 49 — Rechtsnachfolge

Der Rechtsnachfolger eines Beteiligten muß das bisher durchgeführte Verfahren gegen sich gelten lassen. Die Vorschrift dient dem Zweck, eine den Interessen der Allgemeinheit wie der übrigen Beteiligten abträgliche Verzögerung des Umlegungsverfahrens zu verhindern.

Zu § 50 — Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses

Die Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses entspricht dem bisherigen Recht. Sie ist notwendig, da die in § 51 vorgesehene Veränderungssperre mit der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses beginnt.

Absatz 2 dient der Ermittlung unbekannter Beteiligter, deren Rechte aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind. Die Absätze 3 und 4 behandeln die rechtlichen Wirkungen nicht fristgemäß angemeldeter oder nachgewiesener Rechte. Die Vorschriften finden ihr Vorbild im wesentlichen in § 14 FlurbG.

Zu § 51 — Veränderungssperre

Jede tatsächliche Veränderung auf einem im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstück kann eine Erschwerung des Umlegungsverfahrens bedeuten. Dies gilt vor allem für die Bebauung und wertsteigernde Veränderungen, die nicht nur zu einer Beengung der Bewegungsfreiheit der Umlegungsstelle bei der Neuzuteilung der Grundflächen, sondern auch zu einer Erhöhung der Ausgleichsleistungen führen können. Absatz 1 begründet daher in den dort bezeichneten Fällen eine Veränderungssperre. Sie bezieht sich nicht auf laufende Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher zulässigerweise ausgeübten Nutzung (z. B. Ausbeutung einer Kiesgrube), da insoweit in einer Veränderungssperre eine den Rahmen der Sozialbindung überschreitende Beeinträchtigung des Eigentums liegen könnte. Die in einigen Aufbaugesetzen (z. B. § 13 Abs. 2 des badischen Aufbaugesetzes; § 23 Abs. 1 des niedersächsischen Aufbaugesetzes; § 23 Abs. 2 des nordrhein-westfälischen Aufbaugesetzes) enthaltene allgemeine Verfügungssperre hat der Entwurf nicht übernommen, um den Grundstücksverkehr nicht zu erschweren. Das der Gemeinde nach § 29 Abs. 1 Nr. 2 zustehende Vorkaufsrecht erscheint ausreichend, um die reibungslose Durchführung der Umlegung zu sichern.

Absatz 2 stellt klar, daß die Entscheidung über die Erteilung der Baugenehmigung allein auf den Zweck der Veränderungssperre auszurichten ist.

Zu § 52 — Umlegungsgebiet

Der in Absatz 1 enthaltene Gedanke, daß für die Begrenzung des Umlegungsgebietes die Zweckmäßigkeit im Hinblick auf die reibungslose Durchführung des Verfahrens maßgebend sein soll, entspricht dem geltenden Recht. Auch die Regelung, daß das Umlegungsgebiet aus mehreren nicht zusammenhängenden Teilen bestehen kann, hat sich in der Praxis bewährt.

Da die Umlegung eine Verbesserung der Grundstücksgrenzen bezweckt, dürfen solche Grundstücke nicht einbezogen werden, die in unverändertem Zustand wieder ausgewiesen werden müßten. Erfahrungsgemäß wird die Umlegung gefördert, wenn innerhalb des Umlegungsgebietes einzelne Grundstücke aus dem Umlegungsverfahren herausgenommen werden können. Dies gilt namentlich für Grundstücke, deren hoher Wert einen Ausgleich durch andere Grundstücke wesentlich erschweren würde. Entsprechende Regelungen finden sich bereits in älteren Umlegungsgesetzen und in den Aufbaugesetzen der Länder. Der Entwurf hat diesen Gedanken übernommen.

Absatz 3 bringt eine Vereinfachung der für die Einleitung einer Umlegung vorgeschriebenen Förmlichkeiten für den Fall, daß es sich im Laufe des Umlegungsverfahrens als zweckmäßig erweist, unwesentliche Änderungen des Umlegungsgebietes vorzunehmen. Die Vorschrift dient damit der Beschleunigung des Verfahrens.

Zu § 53 — Bestandsverzeichnis

Eine dem Absatz 1 entsprechende Vorschrift über das Bestandsverzeichnis findet sich in der Mehrzahl der Aufbaugesetze. Das Verzeichnis gibt den Besitzstand der betroffenen Grundstücke wieder, der die Grundlage des Umlegungsverfahrens bildet.

Die in Absatz 2 vorgeschriebene öffentliche Auslegung soll den Beteiligten die Möglichkeit geben, die von der Umlegungsstelle im Verzeichnis gemachten tatsächlichen Angaben zu überprüfen. Um die Belastungsverhältnisse der Grundstücke nicht jedermann zu offenbaren, ist der Teil des Bestandsverzeichnisses, in dem die im Grundbuch eingetragenen Rechte und Lasten eingetragen sind, von der öffentlichen Auslegung ausgenommen. In diesen Teil des Bestandsverzeichnisses ist die Einsicht nur demjenigen gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt (Absatz 3). Es handelt sich insoweit um eine entsprechende Anwendung des dem § 12 Abs. 1 GBO zugrunde liegenden Rechtsgedankens.

Zu § 54 — Benachrichtigung des Grundbuchamtes und des Vollstreckungsgerichtes

Damit die Umlegungsstelle über die rechtlichen Veränderungen der im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke durch das Grundbuchamt auf dem laufenden gehalten werden kann, muß dieses von der Einleitung des Umlegungsverfahrens in Kenntnis gesetzt werden.

Soweit die Umlegung durchgeführt worden ist und die Rechtsverhältnisse der Grundstücke sich geändert haben, muß auch das Vollstreckungsgericht über die Rechtsänderungen unterrichtet werden.

III. Vereinigung und Neueinteilung

Zu § 55 — Umlegungsmasse, Ausscheidung der örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen

Die Vorschrift über die Bildung der Umlegungsmasse entspricht dem geltenden Recht. Die Ausscheidung der örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen aus dieser Masse rechtfertigt sich aus dem Gedanken, daß diese Flächen nach dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungszweck für eine Zuteilung an die Eigentümer nicht in Frage kommen können. Da die Umlegung möglichst eine Nutzung gegen eine gleiche Nutzung austauschen soll, kann die Gemeinde für eingeworfene örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen ohne Berücksichtigung ihrer flächenhaften Ausdehnung nur die im Bebauungsplan festgesetzten entsprechenden Flächen erhalten.

Ein Abfindungsanspruch der Gemeinde oder des sonstigen Erschließungsträgers für die eingeworfenen örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen ist nur im Rahmen der Zweckgebundenheit geboten. Selbst wenn der Bedarf an neuen örtlichen Verkehrs- und Grünflächen geringer sein sollte als die vorhandenen Flächen dieser Art, gilt der Träger der Erschließung oder der Zuweisung als abgefunden. Ein danach etwa verbleibender Überschuß kommt mithin den übrigen Eigentümern zugute. Aber auch die Gemeinde verliert letztlich diese Flächen nicht ohne Gegenleistung, denn infolge der erhöhten Zuteilungen an die übrigen Eigentümer werden diese im allgemeinen erhöhte Ausgleichsleistungen zu erbringen haben.

Zu § 56 — Verteilungsmasse

Die Vorschrift behandelt die Grundsätze, nach denen die Neuaufteilung des Umlegungsgebietes vorzunehmen ist. Der Entwurf verwertet hierbei die Erfahrungen, die mit den entsprechenden Vorschriften im Landesrecht, namentlich in den Aufbaugesetzen, in der zurückliegenden Zeit gemacht worden sind. Die um die im Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen verminderte Umlegungsmasse wird als Verteilungsmasse bezeichnet. Sie ist entsprechend dem Charakter des Umlegungsverfahrens als eines Grundstückstauschverfahrens in zweckmäßig gestaltete Grundstücke aufzuteilen und an die beteiligten Eigentümer in möglichst gleicher oder gleichwertiger Lage wie die eingeworfenen Grundstücke zuzuteilen (Absatz 1). Zunächst bedarf es dazu einer rein rechnerischen Aufteilung.

Für diese rechnerische Aufteilung der Verteilungsmasse sind in einer jahrzehntelangen Praxis zwei Verhältnismaßstäbe gefunden worden, die auch der vorliegende Entwurf übernimmt: das Verhältnis, in dem die Nutz-

grundstücke nach ihren Werten, und zum anderen das Verhältnis, in dem sie nach ihren Flächen vor der Umlegung zueinander standen. Aus technischen Gründen ist es nicht immer möglich, den errechneten Flächenanteil örtlich in genauer Größe auszuweisen. Es ist Aufgabe der Umlegungsstelle, unter diesen Maßstäben denjenigen zu bestimmen, der in dem konkreten Umlegungsverfahren Anwendung finden soll. Die sich ergebenden Mehr- oder Minderzuteilungen an Fläche sind dann in Geld auszugleichen (Absatz 2).

Für die Aufteilung nach dem Verhältnis der Werte (Absatz 3) gilt folgendes:

Es sind zunächst die Werte der im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke festzustellen. Den Wertermittlungen sind die objektiven, im Verkehrswert zum Ausdruck kommenden Wertmerkmale zugrunde zu legen. Diese Wertmerkmale sind nach den im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses maßgeblichen Verhältnissen zu beurteilen. Steht das Verhältnis der Werte der eingeworfenen Nutzungsgrundstücke fest, so bedarf es der Feststellung des Wertes der gesamten Verteilungsmasse, da diese ja im Verhältnis der Werte der eingeworfenen Nutzungsgrundstücke aufgeteilt werden soll. Der Wert der Verteilungsmasse ist die Summe der Werte aller eingeworfenen Nutzungsgrundstücke vermehrt oder vermindert um den Wert der Flächen, die nach dem Bebauungsplan zu den bereits vorhandenen örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen hinzutreten oder um welche die vorhandenen örtlichen Verkehrs- und Grünflächen vermindert werden. Der Wert dieser Flächen entspricht dem Verhältnis, in dem sie zur Fläche der eingeworfenen Nutzgrundstücke stehen. Je nach den Festsetzungen des Bebauungsplans wird nun der so ermittelte Wert vom Wert der vorhandenen Nutzungsgrundstücke abgezogen oder ihm hinzugefügt, wodurch sich der Wert der Verteilungsmasse ergibt.

Es entspricht dem Wesen der Umlegung, daß sie weder zu einer Minderung noch zu einer Mehrung des Vermögens der Eigentümer führen darf. Wenn die Umlegung wegen der meist mit ihr verbundenen Zuweisung neuer Verkehrs- und Grünflächen an die Gemeinde oder den sonstigen Erschließungsträger im allgemeinen auch dazu führt, daß der Eigentümer an Fläche verliert, so ist dieser Flächenverlust noch nicht gleichbedeutend mit einer Vermögensminderung. Es kann vielmehr trotz Verkleinerung der Fläche das Vermögen des Eigentümers eine Mehrung erfahren. Dies ist darauf zurückzuführen, daß die mit der Umlegung begriffsnotwendig verbundenen Grenzverbesserungen den Wert der neu zugeteilten Grundstücke wesentlich erhöhen können. Solche ohne Einsatz von eigener Arbeit und eigenem Kapital bewirkten Werterhöhungen müssen der Allgemeinheit, der sie zu verdanken sind, zugute kommen. Der Eigentümer muß sie daher in Geld ausgleichen. Soweit im Einzelfall der Flächenverlust sich einmal wertmäßig höher auswirken sollte als die mit der Grenzverbesserung verbundene Werterhöhung, bedeutet dies für den Eigentümer im Ergebnis eine Vermögensminderung. Er muß hierfür einen Ausgleich in Geld erhalten.

Um die Vermögensunterschiede, welche die Umlegung nach dem Verhältnis der Werte mit sich bringt, zu ermitteln, bedarf es einer Bewertung der dem Eigentümer zugeteilten neuen Grundstücke. Änderungen, die sich bei der Ermittlung der Verkehrswerte in bezug auf die Beurteilung der objektiven Wertmerkmale während des Verlaufs des Umlegungsverfahrens ergeben können, müssen bei der neuerlichen Bewertung ausscheiden. Die Bewertung der neuen Grundstücke muß daher auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses zurückbezogen werden. Mit der Bewertung der zugeteilten Grundstücke werden zugleich etwaige durch unvermeidbare Verlagerung der Grundstücke bewirkte Wertminderungen erfaßt.

Für die Aufteilung der Verteilungsmasse nach dem Verhältnis der Flächen (Absatz 4) gilt folgendes:

Bei der Zuteilung der neuen Grundstücke bedarf es grundsätzlich keiner Bewertung. Eine solche bleibt vielmehr auf Einzelfälle, etwa den Fall unvermeidbarer Verlagerung, beschränkt. Soweit ein Eigentümer eine solche hinnehmen muß, sind die dadurch begründeten Wertunterschiede auszugleichen.

Da auch die Umlegung nach dem Verhältnis der Flächen infolge der mit ihr verbundenen Grenzverbesserungen zu einer Werterhöhung der zugeteilten Grundstücke führt, muß auch diese der Allgemeinheit zugute kommen. Diese Möglichkeit wird durch die Bestimmung eröffnet, daß bis zu bestimmten Grenzen Flächen als örtliche Verkehrs- und Grünflächen in Anspruch genommen werden können. Die Höhe dieser im Gesetz festgelegten Sätze ist nach Erfahrungen bestimmt. Da es

nicht immer möglich ist, diesen Beitrag unmittelbar als Fläche in Anspruch zu nehmen, muß auch seine Ablösung in Geld vorgesehen werden. Überschreitet der Bedarf an örtlichen Verkehrs- und Grünflächen die festgelegten Beitragsleistungen, so ist er von der Gemeinde in Geld auszugleichen.

Die Erfahrung hat gezeigt, daß in geeigneten Fällen durch die Begründung von Miteigentum, Wohnungseigentum oder Dauerwohnrechten oder auch durch Zuteilung von Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebietes der Verfahrensablauf erheblich gefördert werden kann. Der Entwurf sieht deshalb vor (Absatz 5), daß mit Einverständnis der Eigentümer auch derartige Zuteilungen im Rahmen der Umlegung durchgeführt werden können. Sie vom Einverständnis der Eigentümer abhängig zu machen, ist schon deshalb angezeigt, um etwaigen Unstimmigkeiten von vornherein vorzubeugen.

In den Umlegungsgebieten liegen häufig Grundstücke, deren Neuzuteilung nur in einer flächenmäßig für eine selbständige Bebauung zu geringen Ausdehnung erfolgen könnte. Es ist aber gerade Aufgabe der Umlegung, selbständig bebaubare Grundstücke zu schaffen. Aus diesem Grunde muß die Möglichkeit vorgesehen werden, solche Kleingrundstücke in Geld abzufinden (Absatz 6).

Zu § 57 — Abfindung für bauliche Anlagen und für Anpflanzungen

Die Regelung, daß für den Verlust baulicher Anlagen und für den Verlust von Anpflanzungen eine Geldabfindung zu leisten ist, entspricht dem geltenden Umlegungsrecht. Es ergibt sich aus der Natur der Sache, daß für den Wert baulicher Anlagen und Anpflanzungen eine besondere Grundstückszuteilung nicht erfolgen kann.

Zu § 58 — Aufhebung und Änderung von Rechten

Vorschriften des Inhalts, daß die Umlegungsstelle zu einer inhaltlichen Änderung oder Aufhebung dinglicher Rechte befugt ist, sind dem geltenden Umlegungsrecht gemeinsam. Darüber hinaus hat der Entwurf die in einzelnen Aufbaugesetzen (z. B. § 24 des nordrhein-westfälischen Aufbaugesetzes, § 28 Abs. 2 des schleswig-holsteinischen Aufbaugesetzes) vorgesehene Einwirkungsmöglichkeit auf obligatorische Rechte übernommen, die sich in der Praxis bewährt hat. Eine solche Ausdehnung der Befugnisse der Umlegungsstelle, der bereits durch die Erweiterung des Beteiligtenkreises Rechnung getragen ist, ermöglicht eine grundlegende und zweckmäßige Neugliederung des Umlegungsgebietes, unabhängig von bestehenden schuldrechtlichen Verpflichtungen.

Zu § 59 — Surrogation

Die Vorschrift stellt die Auswirkungen des unanfechtbar gewordenen Umlegungsplanes auf die Rechte Dritter klar. Absatz 1 ist dem § 68 Abs. 1 FlurbG nachgebildet. Er übernimmt den Grundsatz des bisherigen Umlegungsrechts, daß die alten Grundstücke mit Eintritt des neuen Rechtszustandes von den an ihnen bestehenden Rechten und den sie betreffenden Rechtsverhältnissen frei werden, soweit es sich nicht um örtlich gebundene öffentliche Lasten, z. B. Anliegerbeiträge, handelt. Die auf den alten Grundstücken ruhenden dinglichen Rechte gehen auf die zuzuteilenden Grundstücke über, wenn sie nicht aufgehoben oder geändert werden. Entsprechendes gilt für die Rechtsverhältnisse, die sich auf die alten Grundstücke beziehen.

Absatz 2 regelt die Rechtsstellung des an einer dem Eigentümer zuerkannten Geldabfindung Berechtigten. Es wird zum Ausdruck gebracht, daß der Surrogationsanspruch mit den sich aus Art. 52, 53 EG BGB ergebenden Besonderheiten die gerechte Entschädigung eines dinglich Berechtigten darstellt.

Zu § 60 — Gemeinschaftliches Eigentum, besondere rechtliche Verhältnisse

Eine dem Absatz 1 entsprechende Vorschrift findet sich bereits in § 54 Abs. 4 RUO und hat von dorther Eingang in mehrere Aufbaugesetze gefunden. Sie hat sich in der Umlegungspraxis als vorteilhaft erwiesen.

Absatz 2 ist der Vorschrift des § 24 Buchst. h des nordrhein-westfälischen Aufbaugesetzes nachgebildet. Er trifft eine Regelung für den Fall, daß ein Eigentümer mehrere Berechtigungen (z. B. Miteigentum) oder alte Grundstücke einwirft, die verschiedenen Rechtsverhältnissen unterliegen, insbesondere ungleichmäßig belastet sind, und dafür ein neues Grundstück zugeteilt erhält. Da das dem Eigentümer zugewiesene neue Grundstück nur

einheitlich belastet werden kann, erfolgt eine lediglich rechnungsmäßige Unterteilung der Gesamtabfindung auf die einzelnen alten Grundstücke oder Berechtigungen. Die Zuteilung besonderer Grundstücke an Stelle der Bruchteile erfolgt auf einen Antrag, der sowohl von dem Eigentümer als auch von den Berechtigten gestellt werden kann. Ist die Zuteilung besonderer Grundstücke im Interesse einer reibungslosen Durchführung der Umlegung erforderlich, so kann sie auch von Amts wegen vorgenommen werden.

Zu § 61 — Geldleistungen

Der Gedanke, daß diejenige Stelle, die eine Umlegung durchführt, auch Gläubigerin und Schuldnerin der im Umlegungsplan festgesetzten Geldleistungen ist, liegt zwar den meisten Aufbaugesetzen zugrunde, kommt aber nicht immer klar zum Ausdruck. Er ist nunmehr in Absatz 1 normativ festgelegt worden. Die Regelung dient der Rechtsklarheit und liegt im Interesse aller Beteiligten.

Für die Fälligkeit der Geldleistungen ist der Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes maßgebend. Das rechtfertigt sich aus der Überlegung, daß in diesem Zeitpunkt die rechtsgestaltenden Wirkungen der Umlegung eintreten. Dies kann nach § 68 Abs. 1 Satz 2 auch der Fall sein, wenn über die Höhe einer Geldabfindung noch nicht endgültig entschieden ist. Auch für diese Geldleistungen mußte daher der gleiche Fälligkeitszeitpunkt bestimmt werden. Satz 3 eröffnet der Umlegungsstelle die Möglichkeit, zur Vermeidung von Härten die Fälligkeit der Ausgleichsleistungen für Mehrwerte hinauszuschieben.

Mit der Regelung des Absatzes 3 sollte erreicht werden, daß die Geldleistungen wie Beiträge eingetrieben und im Fall einer Zwangsversteigerung vorrangig befriedigt werden können.

Zu § 62 — Hinterlegung und Verteilungsverfahren

Die für die Regelung der Hinterlegung und des Verteilungsverfahrens maßgebenden Überlegungen im Fünften Teil über die Enteignung treffen auch für die Umlegung zu. Es ist daher auf die Vorschriften der §§ 133, 134 Bezug genommen worden.

IV. Umlegungsplan

Zu § 63 — Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplanes

Die Vorschrift entspricht dem geltenden Umlegungsrecht.

Wenn auch die Aufstellung des Umlegungsplanes eine Aufgabe der Umlegungsstelle ist, so hat es sich doch in der Praxis gezeigt, daß eine ständige enge Fühlungnahme mit den Beteiligten dem Ablauf des Verfahrens förderlich ist und zu einer gütlichen Einigung beiträgt. Der Entwurf bestimmt daher, daß der Umlegungsplan erst nach Verhandlungen mit den Beteiligten aufzustellen ist.

Der Umlegungsplan regelt mit seinem Inkrafttreten die Rechtsverhältnisse der Beteiligten mit unmittelbarer Wirkung. An seine Form und seinen Inhalt werden daher im Interesse der Rechtsklarheit bestimmte Anforderungen gestellt, da er zugleich die Unterlage für die Berichtigung des Katasters und des Grundbuches bildet. Aus ihm müssen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht der Altzustand der im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke sowie der in Aussicht genommene Neuzustand ersichtlich sein. Nach den Erfahrungen der Praxis ist es zweckmäßig, den einheitlichen Umlegungsplan in die Lagepläne und das Umlegungsverzeichnis aufzugliedern. Die Lagepläne enthalten die zeichnerische Darstellung des bisherigen und des künftigen Zustandes. Das Umlegungsverzeichnis dient der textlichen Erläuterung dieser Pläne, legt alle tatsächlichen und rechtlichen Änderungen, die durch die Umlegung bewirkt werden, fest und gibt Aufschluß über die zu erbringenden Geldleistungen.

Zu § 64 — Auslegung der Lagepläne, Einsicht in das Umlegungsverzeichnis

In dem Umlegungsrecht der Länder ist die Offenlegung der den Lageplänen und dem Umlegungsverzeichnis des Entwurfs entsprechenden Pläne und Verzeichnisse vorgesehen.

Absatz 1 beschränkt die Offenlegungspflicht auf die Lagepläne. Das Verteilungsverzeichnis ist ausgenommen worden, da es nicht vertretbar erscheint, jedem Dritten Einblick in die Rechtsverhältnisse des Grundstücks eines Beteiligten zu geben.

Zu Absatz 2 vergleiche die Begründung zu § 53 Abs. 3.

Zu § 65 — Vereinfachtes Umlegungsverfahren

Die Vorschrift sieht im Interesse einer Beschleunigung der Umlegung Verfahrenserleichterungen vor. Sie findet ihr Vorbild im Umlegungsrecht einzelner Länder. Da es sich bei den bezeichneten Formalitäten um Schutzvorschriften zugunsten der Beteiligten handelt, ist ihr Einverständnis erforderlich.

Zu § 66 — Zustellung des Umlegungsplanes, Beschwerde

Die Notwendigkeit der Zustellung des Umlegungsplanes ergibt sich aus seiner Eigenschaft als rechtsgestaltender Verwaltungsakt. Für die Zustellung genügt ein Auszug aus dem Plan, der die für den einzelnen Beteiligten maßgebende Regelung seiner Rechte enthält.

In Abweichung von der in § 214 vorgesehenen Regelung ist vorgeschrieben, daß eine Beschwerde mündlich mit den Betroffenen erörtert werden soll (Absatz 2). Die Umlegungspraxis hat gezeigt, daß auf diese Weise zahlreiche Beschwerden ausgeräumt werden können. Die Vorschrift trägt damit zu einer Entlastung der Beschwerdebehörden bei.

Grundsätzlich entscheidet über die Beschwerde die höhere Verwaltungsbehörde. Doch hat sich in der Umlegungspraxis einiger Länder die Einrichtung von besonders zusammengesetzten oberen Umlegungsausschüssen bewährt. Das Gesetz ermöglicht es daher den Ländern, diese Einrichtung beizubehalten oder neu einzuführen.

Zu § 67 — Genehmigung des Umlegungsplanes

Die Umlegung ist, insbesondere bei größeren Umlegungsgebieten, für die gesamte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde von erheblicher Bedeutung. Den Ländern ist daher die Möglichkeit gegeben, die Genehmigung des Umlegungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde vorzuschreiben.

Zu § 68 — Inkrafttreten des Umlegungsplanes

Die Regelung des Absatzes 1 Satz 1 entspricht dem geltenden Umlegungsrecht. Es ist von praktischer Bedeutung, daß die rechtsgestaltenden Wirkungen des Umlegungsplanes allen Beteiligten gegenüber zu einem einheitlichen Zeitpunkt eintreten. Der Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit ist infolge der Zeitunterschiede, die sich bei den Zustellungen und aus der Durchführung von Rechtsmittelverfahren ergeben, ungeeignet und würde zu Unklarheiten führen.

Die Vorschrift des Absatzes 1 Satz 2 beruht auf der Erwägung, daß der Ausgang eines Rechtsstreites über die Höhe der bezeichneten Geldabfindungen eine Änderung anderer Festsetzungen des Umlegungsplanes nicht erforderlich macht. Es liegt im Interesse der Allgemeinheit und aller Beteiligten, in diesen Fällen die Möglichkeit einer Anfechtung für den Eintritt der Unanfechtbarkeit unberücksichtigt zu lassen.

Absatz 2 bringt zum Ausdruck, daß der neue Rechtszustand unabhängig von der Eintragung im Grundbuch unmittelbar mit der ortsüblichen Bekanntmachung eintritt. Mit der Bekanntmachung wird die Besitzeinweisung verbunden. Es bedurfte insoweit einer besonderen Regelung, da die privatrechtsgestaltenden Wirkungen der Bekanntmachung des Umlegungsplanes sich nicht auf eine Änderung der tatsächlichen Besitzverhältnisse erstrecken.

Zu § 69 — Örtlich beschränktes Inkrafttreten des Umlegungsplanes

Die Vorschrift entspricht einem Bedürfnis der Praxis und ist dem § 28 Abs. 2 Satz 2 des nordrhein-westfälischen Aufbaugesetzes nachgebildet. Sie soll verhindern, daß die Neuordnung eines Umlegungsgebietes in den Fällen verzögert wird, in denen gegen einzelne Festlegungen des Umlegungsplanes Beschwerden erhoben werden, durch die Beschwerden aber nur wenige Festlegungen des Umlegungsplanes berührt werden.

Zu § 70 — Berichtigung der öffentlichen Bücher

Die mit der Umlegung verbundenen Rechtsänderungen haben die Unrichtigkeit des Grundbuches zur Folge. Das Grundbuch be-

darf daher der Berichtigung. Zu diesem Zwecke sind dem Grundbuchamt die dafür erforderlichen Unterlagen zu übersenden. Die Regelung entspricht der bisherigen Rechtslage auf Grund der Aufbaugesetze.

Absatz 2 bezweckt eine Übergangsregelung bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters.

Zu § 71 — Einsichtnahme in den Umlegungsplan

Um während des Zeitraums bis zur Berichtigung des Grundbuchs den Interessenten die Möglichkeit zu geben, sich über die tatsächlichen Rechtsverhältnisse der Grundstücke zu informieren, ist es erforderlich, ihnen die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Umlegungsplan unter den gleichen Voraussetzungen zu gewähren, wie in das Grundbuch.

Zu § 72 — Vorausverfügung

Die Vorschrift ist dem § 28 a Abs. 2 des nordrhein-westfälischen Aufbaugesetzes nachgebildet worden. Sie hat sich in der Praxis als notwendig erwiesen und bewährt. Sie dient der Beschleunigung der Umlegung und wird in erster Linie in solchen Fällen Anwendung finden, in denen ein Eigentümer bereit ist, sein Grundstück gegen sofortige Geldabfindung zur Verfügung zu stellen. Das bedingt bezüglich dieser Grundstücke eine Vorwegnahme der Rechtswirkungen des Umlegungsplanes.

V. Vorzeitige Besitzeinweisung in die örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen

Zu § 73

Um die Erschließung des Umlegungsgebietes zu beschleunigen, sieht der Entwurf unter bestimmten Voraussetzungen eine vorzeitige Besitzeinweisung des Erschließungsträgers in die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen vor. Diese vorzeitige Besitzeinweisung, die nur aus Gründen des allgemeinen Wohls zulässig ist, liegt im Interesse der Eigentümer, da sie der Baureifmachung ihrer Grundstücke dient. Sie ist um so unbedenklicher, als die in dem Bebauungsplan endgültig über die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen getroffenen Festsetzungen durch den Umlegungsplan nicht geändert werden können. Die vorzeitige Besitzeinweisung im Rahmen der Umlegung ist bereits Inhalt der Umlegungsvorschriften in den Aufbaugesetzen der Länder. Dort ist sie jedoch erst zulässig, nachdem ein Umlegungsplan aufgestellt worden ist. Abweichend davon sieht bereits § 31 des nordrhein-westfälischen Aufbaugesetzes vor, daß auch schon vor diesem Zeitpunkt im Interesse einer beschleunigten Erschließung die vorzeitige Besitzeinweisung zulässig ist. Diesen Rechtsgedanken gilt es, im Hinblick darauf aufrechtzuerhalten, daß die vorzeitige Besitzeinweisung in erster Linie der Erschließung des Umlegungsgebietes dient und es im Interesse der Eigentümer liegt, wenn das Umlegungsgebiet so früh wie möglich erschlossen wird.

VI. Kosten der Umlegung

Zu § 74 — Verfahrens- und Sachkosten

Die Vorschrift unterscheidet zwischen Verfahrens- und Sachkosten. Zu ersteren gehören die persönlichen und sächlichen Kosten der Umlegung, wie Sachverständigengebühren, Vermessungskosten usw. Die letzteren umfassen die übrigen Aufwendungen für die Durchführung der Umlegung. Hierher gehören die im Umlegungsplan festgesetzten Geldleistungen der Umlegungsstelle. Da die Umlegung nicht nur im Interesse der Eigentümer liegt, sondern als eine Vollzugsmaßnahme des Bebauungsplanes auch der Allgemeinheit Vorteile bringt, erscheint es gerechtfertigt, alle durch Beiträge nicht gedeckten Kosten der Umlegungsstelle aufzuerlegen.

Soweit die Umlegungsstelle den Bebauungsplan einer kreisangehörigen Gemeinde vollzieht, nimmt sie damit fremde Interessen wahr. Es muß ihr daher in diesem Falle die Möglichkeit eröffnet werden, von der Gemeinde die Erstattung der Kosten der Umlegung zu verlangen.

Zu § 75 — Gebühren-, Steuer- und Abgabenbefreiung

Da die Umlegung nicht vom Willen der Beteiligten abhängt, ist es begründet, eine Gebühren-, Auslagen- und Abgabenbefreiung

einzuführen. Diese bundesgesetzliche Vorschrift reicht nur soweit, als die den Ländern zustehende Rechtssetzungsbefugnis nicht beeinträchtigt wird.

Die Befreiung ist aus Gründen der Vereinfachung allein von der Versicherung der Umlegungsstelle abhängig, daß es sich um ein Geschäft oder eine Verhandlung zum Zwecke der Durchführung der Umlegung handelt. Die Versicherung ist ohne Nachprüfung anzuerkennen.

ZWEITER ABSCHNITT

Grenzregelung

Zu § 76 — Zweck und Voraussetzungen

Die Grenzregelung bezweckt in einem einfachen Verfahren den Grenzverlauf zwischen benachbarten Grundstücken so zu verändern, daß eine wirtschaftlich und städtebaulich günstigere Ausnutzung der Grundstücke erzielt wird oder baurechtswidrige Zustände behoben werden.

Das Institut der Grenzregelung ist dem geltenden Recht geläufig. Um indessen von vornherein allen verfassungsrechtlichen Einwendungen zu begegnen, ist sie abweichend von einzelnen landesrechtlichen Regelungen nur auf die Fälle beschränkt worden, in denen der Verkehrswert der Grundstücke nicht gemindert wird oder die Berechtigten sich über die Wertänderung und die Höhe der dafür zu gewährenden Geldabfindung einig sind.

Zu § 77 — Festsetzung der neuen Grenzen

Absatz 1 folgt dem geltenden Recht. Die Festsetzung der neuen Grenzen erfolgt durch einen Verwaltungsakt, der seiner Form und seinem Inhalt nach eine geeignete Grundlage für die Berichtigung des Katasters und des Grundbuches abgeben muß.

Der Beschluß über die Grenzregelung muß als rechtsgestaltender Verwaltungsakt über die zwischen den Berechtigten getroffenen Rechtsbeziehungen eindeutig Auskunft geben. Es ist daher auch im Falle einverständlicher Wertänderung die Höhe der zu leistenden Geldabfindung aufzunehmen.

Die Gemeinde, soweit sie nicht Umlegungsstelle ist, nimmt an dem Grenzregelungsverfahren nicht teil. Sie muß aber von jeder dem Vollzug des Bebauungsplanes dienenden Maßnahmen unterrichtet werden. Der Beschluß über die Grenzregelung ist ihr daher mitzuteilen.

Zu § 78 — Ausführungsanordnung

Der Regelung des Absatzes 1 liegt das Prinzip der vorgängigen Entschädigung zugrunde, das im Enteignungsrecht entwickelt worden ist. Seine Anwendung auch auf die Grenzregelung rechtfertigt sich aus der Gleichheit der Interessenlage. Im übrigen ist die Vorschrift den §§ 45, 46 BauLBG nachgebildet.

Um die Grenzregelung nicht unangemessen zu erschweren, ist vorgesehen, daß der Übergang der Grundstücksteile lastenfrei zu geschehen hat. Soweit auf Grund landesrechtlicher Vorschriften für den lastenfreien Übergang von Grundstücksteilen Unschädlichkeitszeugnisse erforderlich sind, soll aus Gründen der Vereinfachung und Beschleunigung hiervon abgesehen werden. Bedenken bestehen gegen eine solche Regelung nicht, da nach den Voraussetzungen der Grenzregelung eine Beeinträchtigung Dritter nicht eintreten kann.

Zu § 79 — Berichtigung der öffentlichen Bücher, Kosten

Die mit der Grenzregelung verbundenen Rechtsänderungen haben die Unrichtigkeit des Grundbuches zur Folge. Das Grundbuch muß daher berichtigt werden. Zu diesem Zwecke sind dem Grundbuchamt die in Absatz 2 bezeichneten notwendigen Unterlagen zu übersenden. Im Gegensatz zur Umlegung liegt die Grenzregelung häufig weit mehr im Interesse der Beteiligten als im öffentlichen Interesse. Die Belastung der Umlegungsstelle mit den Kosten der Grenzregelung ist daher nur gerechtfertigt, wenn das öffentliche Interesse an ihrer Durchführung überwiegt. In allen anderen Fällen können die Kosten den Beteiligten auferlegt werden.

DRITTER ABSCHNITT

Zusammenlegung

I. Zweck und Voraussetzungen

Zu § 80

Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Errichtung größerer Baueinheiten vorgesehen und soll ihre Errichtung gemeinschaftlich durchgeführt werden, so kann das im allgemeinen nur geschehen, wenn sich das hierfür benötigte Gelände in einer Hand befindet. Dieses Ziel zu erreichen, ist die Aufgabe der Zusammenlegung. Durch einen verbandsmäßigen Zusammenschluß der Eigentümer sollen die für die Bauvorhaben benötigten Grundstücke zu einem oder mehreren Grundstücken vereinigt werden. Im Hinblick auf die Schwere des Eingriffs ist die Zusammenlegung ausdrücklich an bestimmte Voraussetzungen gebunden. Gemäß Nr. 3 muß insbesondere eine doppelt qualifizierte Mehrheit der Eigentümer der Zusammenlegung zustimmen.

II. Allgemeine Vorschriften

Zu § 81 — Einleitung

Wie bei der Umlegung sind auch für die Einleitung der Zusammenlegung die kreisfreien Städte und Landkreise zuständig. Es wird auf die Begründung des § 46 verwiesen.

Zu § 82 — Anhörungstermin

Um feststellen zu können, ob die erforderliche Zweidrittelmehrheit der Eigentümer vorhanden ist, gleichzeitig aber auch, um sie über das Wesen der Zusammenlegung aufzuklären, ist ihre Ladung zu einem Anhörungstermin vorgesehen. Es entspricht rechtsstaatlichen Grundsätzen, die Eigentümer über das Zustimmungserfordernis und den Übernahmeanspruch zu belehren.

Zu § 83 — Zusammenlegungsbeschluß

Wegen der Rechtswirkungen der Zusammenlegung bedarf ihre Einleitung eines förmlichen Beschlusses. Auf die Begründung der §§ 47, 50 wird Bezug genommen.

Zu § 84 — Übernahmeverlangen

Um eine Zusammenlegung auch gegen den Willen einzelner Eigentümer unter Beachtung rechtsstaatlicher Grundsätze durchführen zu können, sieht die Vorschrift vor, daß ein der Zusammenlegung widersprechender Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme seines Grundstücks zum Verkehrswert verlangen kann. Voraussetzung des Übernahmeverlangens ist außer dem Widerspruch des Eigentümers gegen die Zusammenlegung die Anordnung der Bildung eines Zusammenlegungsverbandes. Dies rechtfertigt sich aus der Erwägung, daß nur in diesem Falle ein vom Willen des Eigentümers unabhängiger Übergang des Grundeigentums auf den Zusammenlegungsverband erfolgt.

Zu § 85 — Beteiligte, Rechtsnachfolge, Veränderungssperre, Bestandsverzeichnis, Benachrichtigung des Grundbuchamtes

Die entsprechende Anwendung dieser Umlegungsvorschriften für die Zusammenlegung folgt aus der Wesensverwandtschaft der beiden Bodenordnungsmaßnahmen.

III. Zusammenlegungsverband

Zu § 86 — Errichtung des Zusammenlegungsverbandes

Die Zusammenlegung geht davon aus, die erforderliche Bodenordnung weitestgehend in die Hände der beteiligten Grundeigentümer selbst zu legen. Das erfordert aber eine rechtliche Organisation der Eigentümer. Hierfür vorgesehen ist der Zusammenlegungsverband. Soweit der Zusammenschluß der Eigentümer in einem Zusammenlegungsverband nicht freiwillig erfolgt, wird seine Errichtung durch die Zusammenlegungsstelle angeordnet, da

ohne eine solche Organisation der Eigentümer die vorgesehene Maßnahme der Bodenordnung nicht durchführbar ist.

Zu § 87 — Rechtsstellung des Zusammenlegungsverbandes

Es ist nicht erforderlich, die den Zusammenlegungsverband betreffenden Rechtsvorschriften bundeseinheitlich zu regeln. Um den jeweiligen besonderen und voneinander abweichenden Verhältnissen Rechnung zu tragen, wird den Ländern die Möglichkeit eröffnet, diese Rechtsvorschriften selbst zu erlassen.

IV. Vereinigung, Bildung des Verbandsgrundstückes

Zu § 88 — Zusammenlegungsmasse, Ausscheidung der örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen

Die Vorschrift übernimmt die Grundsätze, die für die Umlegung gelten. Eine Abweichung besteht nur für den Fall, daß der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen in größerem Umfange zugeteilt werden, als sie eingebracht worden sind. Für die Mehrzuteilung ist dem Zusammenlegungsverband eine Geldabfindung zu leisten. Diese Regelung ergibt sich daraus, daß bei der Zusammenlegung im Gegensatz zur Umlegung dem einzelnen Grundstück keine Vorteile erwachsen.

Zu § 89 — Aufhebung und Änderung von Rechten, Verbandsgrundstück

Eine der wichtigsten Aufgaben des Zusammenlegungsverbandes ist die Befreiung der einzelnen Grundstücke von den auf ihnen ruhenden Lasten. Das Fehlen einer entsprechenden Vorschrift im Landesrecht hat sich als wesentlicher Mangel erwiesen. Die Befreiung ist notwendig, um die Schwierigkeiten zu überwinden, die sich aus den verschiedenen Belastungsverhältnissen für die Vereinigung der Grundstücke und die Finanzierung der nachfolgenden Bebauung ergeben können. Grundstücksgleiche Rechte sind ausgenommen, da sie nach § 191 Abs. 2 dem Eigentum gleichstehen.

Um die Befreiung der Grundstücke von den an ihnen bestehenden Rechten durchzusetzen, ist der Zusammenlegungsstelle die Befugnis eingeräumt, sie durch den Zusammenlegungsplan aufzuheben. Weiterhin können auch alle obligatorischen Rechte, die sich auf die Grundstücke beziehen, aufgehoben oder geändert werden. Soweit die Inhaber von Rechten durch den Zusammenlegungsplan in ihrem Recht beeinträchtigt werden, sind sie nach den Vorschriften über die Enteignung zu entschädigen.

Die zusammenzulegenden Grundstücke gehen durch den Zusammenlegungsplan in das Eigentum des Zusammenlegungsverbandes über. Die Vereinigung der Grundstücke in der Hand des Zusammenlegungsverbandes gewährleistet erst die vorgesehene Errichtung größerer Baueinheiten. Mit dem Eigentum gehen die an den Grundstücken bestehenden grundstücksgleichen Rechte auf den Verband über.

Zu § 90 — Anteilschaft

Die Vorschrift regelt die Beteiligung der Mitglieder an dem Zusammenlegungsverband. Unter dieser Beteiligung ist der Inhalt des Mitgliedschaftsrechts, zugleich aber auch eine Vermögensbeteiligung zu verstehen. Die Beteiligung der Verbandsmitglieder am Verband bestimmt sich nach dem Wertverhältnis ihrer früheren Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte. Soweit der Zusammenlegungsverband auf den Grundstücken ruhende Lasten beseitigt hat, wird die Anteilschaft des einzelnen Mitglieds um die vom Zusammenlegungsverband aufgewendeten Abfindungen gemindert. Es soll mit dieser Regelung vermieden werden, daß einzelne Mitglieder aus der Zusammenlegung ungerechtfertigte Vermögensvorteile erwerben.

Die Anteilschaft ist unteilbar. Damit soll zur Erleichterung des Verfahrens die Zahl der Beteiligten möglichst niedrig gehalten werden. Andererseits ist die Anteilschaft ein veräußerliches und vererbliches Recht. Ihre Übertragung unterliegt den für Grundstücke geltenden Formvorschriften.

Die Urkunde dient dem Nachweis des Mitgliedschaftsrechtes.

V. Zusammenlegungsplan

Zu §§ 91, 92, 93

Auf die Begründung der §§ 62, 63, 64 und 66 wird verwiesen.

Zu § 94 — Ausführungsanordnung

Es wird auf die Begründung des § 78 verwiesen.

Zu § 95 — Berichtigung der öffentlichen Bücher und Einsichtnahme in den Zusammenlegungsplan

Auf die Begründung der §§ 70, 71 und 79 wird verwiesen.

VI. Verwertung

Zu § 96

Es entspricht der Eigentümerstellung des Zusammenlegungsverbandes, daß er nach durchgeführter Zusammenlegung und gemeinschaftlicher Bebauung über die weitere Verwertung des Verbandsgrundstücks beschließt. Soweit eine entsprechende Möglichkeit besteht, soll den Verbandsmitgliedern wieder ein Eigentumsrecht zugeteilt werden.

VII. Kosten, Gebühren- und Abgabenbefreiung

Zu § 97

Bei der Zusammenlegung ist es gerechtfertigt, alle mit ihr verbundenen Kosten dem Zusammenlegungsverband aufzuerlegen, da ihm allein die Vorteile der Zusammenlegung zukommen.

FÜNFTER TEIL

Enteignung

1.

Baurechtliche Vorschriften berühren in vielfältiger Weise das Eigentum. Sie können Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmen, sie können auch eine Enteignung im Sinne des Art. 14 Abs. 3 GG bewirken. In diesem Teil des Entwurfs werden nur diejenigen Enteignungstatbestände behandelt, die unter den Begriff der Enteignung im klassischen Sinne fallen.

Ursprünglich gehörte die Enteignungsgesetzgebung zur Kompetenz der Länder. Nachdem die Weimarer Reichsverfassung eine konkurrierende Gesetzgebungsgewalt des Reiches auf dem Gebiet der Enteignung zuließ (vgl. Art. 7 Nr. 12 und Art. 153 Abs. 2 WRV) und auf dem Gebiete des Baurechts die immer größer werdende Wohnungsnot nach dem ersten Weltkriege reichseinheitliche und gegenüber dem Landesrecht vereinfachte Enteignungsvorschriften forderte, sah § 3 der Behebungsverordnung (Verordnung zur Behebunig der dringendsten Wohnungsnot vom 9. Dezember 1919 — RGBl. 1 S. 1968) eine vereinfachte Enteignung zur Beschaffung von Klein- und Mittelwohnungen vor. Später brachten § 11 der 3. Notverordnung 4. Teil Kapitel II (Dritte Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen und zur Bekämpfung politischer Ausschreitungen vom 6. Oktober 1931 — RGBl. I S. 537 und 551) und die Verordnung über die Landbeschaffung für Kleinsiedlungen vom 17. Oktober 1936 (RGBl. I S. 896) Enteignungsvorschriften zum Zwecke der Errichtung von Kleinsiedlungen. Das Reichsheimstättengesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. November 1937 (RGBl. I S. 1291) schuf in § 28 die Enteignungsmöglichkeit zur Begründung oder Vergrößerung einer Heimstätte.

Nach dem zweiten Weltkriege erforderte der Wiederaufbau der zerstörten Städte und Dörfer dringend eine Reform des bestehenden Enteignungsrechts, so daß noch vor Entstehung der Bundesrepublik in den einzelnen Ländern Aufbaugesetze erlassen wurden, die unterschiedlich mehr oder weniger eingehende Enteignungsvorschriften enthielten und zum Teil auf bestehendes allgemeines Enteignungsrecht verwiesen.

Um diese Rechtszersplitterung des Enteignungsrechts wenigstens für den Bereich des Wohnungsbaues zu beseitigen, wurde das Baulandbeschaffungsgesetz vom 3. August 1953 (BGBl. I S. 720) erlassen.

2.

Die Vorschriften dieses Teiles sind weitgehend dem Baulandbeschaffungsgesetz nachgebildet worden, das neben anderen Vorschriften durch das Bundesbaugesetz ersetzt wird.

Das Baulandbeschaffungsgesetz (BauLBG) war das erste der baurechtlichen Materie gewidmete Bundesgesetz und gleichzeitig das erste Enteignungsgesetz des Bundes. Es schuf für die Bereitstellung von Bauland eine neue Rechtsgrundlage. Da dieses Gesetz als eine teilweise Vorwegregelung des städtebaulichen Enteignungsrechts gedacht war, konnte auf seinen Vorschriften weitgehend der Enteignungsteil dieses Entwurfs aufgebaut werden. Da ferner die Bundesregierung zur Vereinheitlichung des Enteignungsrechts einen Entwurf zu einem Bundesenteignungsgesetz vorbereitet, nach dem für alle Enteignungsfälle die Entschädigung und das Verfahren einheitlich geregelt werden sollen, ist bei den Enteignungsvorschriften des Baugesetzes nur dort von dem Text des Baulandbeschaffungsgesetzes abgewichen worden, wo dies notwendig erschien. Im übrigen sollen die Entschädigungs- und Verfahrensvorschriften, soweit sie nicht speziell baurechtlichen Bezug haben und wegen ihrer engen Verzahnung mit dem Planungsteil erhalten bleiben müssen, später durch eine Verweisung auf das Bundesenteignungsgesetz ersetzt werden.

3.

Im einzelnen ergeben sich gegenüber dem Baulandbeschaffungsgesetz folgende grundlegende Abweichungen:

a) Das Baulandbeschaffungsgesetz beschränkte sich angesichts der vordringlichen Aufgaben des Wohnungsbaues grundsätzlich auf die Enteignung von Bauland für den Wohnungsbau und der damit zusammenhängenden Flächen. Der Entwurf für ein Baugesetz muß entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung umfassendere Enteignungsvorschriften enthalten. Anstelle der in § 2 BauLBG kasuistisch aufgezählten Enteignungszwecke wird daher allgemein die Enteignung zur bebauungsplanmäßigen Nutzung sowie zur Vorbereitung der bebauungsplanmäßigen Nutzung für zulässig erklärt. Diese Erweiterung des Enteignungszweckes soll der Sicherung des Vollzugs der Bauleitplanung dienen. Die Frage, welche Art der Bodennutzung dem Wohle der Allgemeinheit entspricht, muß bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere der Bebauungspläne, entschieden werden. Gleichwohl ist aber zusätzlich in jedem einzelnen Enteignungsverfahren zu prüfen, ob auch die Enteignung im jeweiligen Einzelfalle dem Wohle der Allgemeinheit im Sinne des Art. 14 Abs. 3 GG dient. Dies hebt der Entwurf in § 99 Abs. 2 besonders hervor.

b) Der zweite grundlegende Unterschied gegenüber dem Baulandbeschaffungsgesetz besteht darin, daß die Enteignung nach dem Entwurf nur noch nach Maßgabe der festgesetzten Bebauungspläne zulässig ist. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz besteht nur für die Enteignung von Ersatzland. Die Ersatzlandenteignung ist jedoch im Interesse des betroffenen Staatsbürgers und zur Vermeidung von Kettenreaktionen an besonders strenge Voraussetzungen (vgl. § 102) gebunden.

Das Baulandbeschaffungsgesetz konnte diese unbedingte Verknüpfung der Enteignung mit dem Bebauungsplan noch nicht verwirklichen, da kein bundeseinheitliches Planungsrecht vorhanden war. Es mußte sich mit einer lockeren Bezugnahme auf vorhandene förmlich aufgestellte Pläne begnügen und in § 3 Abs. 2 Buchst. b in einzelnen Fällen eine Enteignung auch ohne solche Pläne zulassen, wenn sie nach pflichtmäßigem Ermessen der für die Planung zuständigen Aufsichtsbehörde mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar war.

Nach dem Entwurf ist demgegenüber die Enteignung so eng mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan geknüpft, daß die Aufstellung des Bebauungsplans eine notwendige Zulässigkeitsvoraussetzung für jede Enteignung darstellt. Wo ein Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich aufgestellt ist, ist die Enteignung nach diesem Gesetz unzulässig. Infolgedessen konnte in diesem Entwurf auf ein sonst übliches besonderes Planfeststellungsverfahren verzichtet werden.

c) Ein weiterer in der Konzeption des Entwurfs liegender Unterschied gegenüber dem Baulandbeschaffungsgesetz besteht in der Beseitigung der Konkurrenz zwischen bundesrechtlichen und landesrechtlichen Enteignungsvorschriften im Bereich eines Bebauungsplans. Während das Baulandbeschaffungsgesetz in § 2 Buchst. c die Enteignung für Gemeinbedarfs-, Verkehrs- und Versorgungsflächen auch wahlweise nach Landesrecht gestattet, ist jetzt die städtebauliche Enteignung im Bereich eines Bebauungsplans nur noch nach diesem Gesetz zulässig.

d) Ein wesentlicher Unterschied zwischen dem Entwurf und dem Baulandbeschaffungsgesetz liegt schließlich darin, daß sich im Bundesbaugesetz die Enteignungsentschädigung für den Rechtsverlust nach dem Verkehrswert des Grundstücks bemißt, während das Baulandbeschaffungsgesetz bei der Wertermittlung von den Wertverhältnissen am 17. Oktober 1936 ausgeht und insbesondere Werterhöhungen, die durch die Möglichkeit einer Nutzungsänderung oder durch die Aussicht hierauf entstanden sind oder entstehen, unberücksichtigt läßt. Mit dieser Vorschrift wollte das Baulandbeschaffungsgesetz den Weg für eine Regelung offenhalten, die einen Vorteilsausgleich zwischen denjenigen Grundstückseigentümern herbeiführt, die durch städtebauliche Maßnahmen begünstigt und jenen, die durch sie nicht begünstigt werden. Zu der Frage der Einführung einer sogenannten Wertsteigerungsabschöpfung wurde indessen bei den Beratungen des Entwurfs des Baulandbeschaffungsgesetzes nicht abschließend Stellung genommen. Nach dem Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts vom 16. Juni 1954 steht dem Bunde die Gesetzgebungskompetenz für diese Materie nicht zu. Die Bundesregierung wird anläßlich der Vorlage eines Gesetzentwurfs für die Aufhebung der Preisvorschriften eine Regelung vorschlagen, die dem Beschluß des Bundestages vom 11. Juni 1953 (siehe Allgemeine Einleitung) nach Möglichkeit Rechnung trägt.

4.

In seiner Systematik folgt der Entwurf weitgehend dem Baulandbeschaffungsgesetz. Die materiellrechtlichen Enteignungsvorschriften sind wie im Baulandbeschaffungsgesetz in den beiden ersten den Zulässsigkeitsvoraussetzungen und der Entschädigungsregelung gewidmeten Abschnitten geregelt. Die innerhalb des Baulandbeschaffungsgesetzes in das Verfahrensrecht eingearbeiteten Vorschriften über die Rückenteignung wurden als selbständiger Abschnitt III vorgezogen. Danach folgen wie im Baulandbeschaffungsgesetz die Vorschriften über das Enteignungsverfahren. Ein Unterschied zur Systematik des Baulandbeschaffungsgesetzes ergibt sich lediglich daraus, daß der im Baulandbeschaffungsgesetz enthaltene Vierte Abschnitt über das Rechtsmittelverfahren hier ausgeklammert und in den Elften Teil des Entwurfs (Gerichtliche Verfahren) eingearbeitet worden ist.

5.

Bezüglich des Enteignungsverfahrens bleibt es ebenfalls bei dem im Baulandbeschaffungsgesetz entwickelten einstufigen Verwaltungsverfahren mit dem Unterschied, daß nach § 121 des Entwurfs zum Schutze des Eigentümers die oberste Landesbehörde zur Enteignung ihre Zustimmung erteilen muß. Gleichwohl tritt dem betroffenen Staatsbürger gegenüber die oberste Landesbehörde nicht in Erscheinung; er hat es nur mit der Enteignungsbehörde zu tun. Diese entscheidet über die Enteignung und die Entschädigung in einem Akt. Das Verfahren findet mit einem Beschluß seinen Abschluß, auch dann, wenn in diesem Verfahren eine Ersatzlandenteignung ausgesprochen wird.

ERSTER ABSCHNITT

Zulässigkeit der Enteignung

Der erste Abschnitt regelt die Zulässigkeit der Enteignung. Es werden die der Enteignung unterliegenden Gegenstände, die Art und der Umfang des Eingriffs, die diesen rechtfertigenden Zwecke, die durch ihn zu begünstigenden oder vor ihm zu schützenden Personen und die sonstigen Voraussetzungen der Enteignung tatbestandsmäßig festgelegt.

Zu § 98 — Gegenstand der Enteignung

§ 98 enthält wie auch § 1 Abs. 2 BauLBG keine Definition des Enteignungsbegriffs,

sondern sagt in Absatz 1 nur, durch welche Einzelmaßnahmen der Enteignungstatbestand nach diesem Teil des Entwurfs erfüllt wird. Hierfür war vor allem die Erwägung maßgebend, daß eine generelle Umschreibung des Enteignungsbegriffes zu seiner Erstarrung führen würde.

Die Enteignungstatbestände des Absatzes 1 decken sich im wesentlichen mit denen des § 1 Abs. 2 BauLBG. Es werden die der Enteignung unterliegenden Gegenstände und die Art der zulässigen Einwirkung festgelegt. Die städtebauliche Enteignung wird sich auf solche Einwirkungen beschränken können, die ausreichen, um den Begünstigten die bebauungsplanmäßige Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Als gegebenenfalls notwendige und daher zulässige Eingriffe betrachtet das Gesetz in Übereinstimmung mit § 1 Abs. 2 Buchst. a und b BauLBG die Entziehung oder Belastung des Eigentums (in Nr. 1), die Entziehung oder Belastung dinglicher Rechte (in Nr. 2) und die Entziehung von bestimmten obligatorischen Rechten (in Nr. 3).

Die Möglichkeit, dingliche Rechte zu begründen, brauchte nicht ausdrücklich erwähnt zu werden, da die Begründung von dinglichen Rechten durch Abs. 1 Nr. 1 gedeckt wird. Weil aber die Vorschriften der §§ 109 Abs. 2 und 112 Abs. 4 eine Ermächtigung zur Begründung obligatorischer Rechte voraussetzen, mußte in Nr. 3 Abs. 1 — neu gegenüber dem Baulandbeschaffungsgesetz — eine entsprechende Möglichkeit geschaffen werden.

Die Vorschrift des Absatzes 2 eröffnet im Interesse des Eigentümers einen Weg, die Enteignung auch auf nicht wesentliche Bestandteile und auf das Zubehör auszudehnen.

Absatz 3 entspricht inhaltlich dem § 1 Abs. 3 BauLBG. Er besagt, daß in allen Fällen die für Grundstücke geltenden Enteignungsbestimmungen auch für die dinglichen und die genannten obligatorischen Rechte an Grundstücken sinngemäß gelten, ohne daß es an den betreffenden Stellen jeweils betont zu werden braucht, und ermöglicht damit eine weitgehende sprachliche Vereinfachung des Entwurfs. In den folgenden Vorschriften wird demgemäß nur von der „Entziehung des Eigentums", dem „Eigentümer", dem „Grundstück", abgestellt auf den Regelfall des Absatzes 1 Nr. 1, gesprochen.

Zu § 99 — Enteignungszweck

Diese Vorschrift bezeichnet die zulässigen Enteignungszwecke. Angesichts der städtebaulichen Ziele des Entwurfs mußte die Enteignung im Unterschied zu § 2 BauLBG weiteren Zwecken dienstbar gemacht werden. Die Enteignung dient der Verwirklichung des Bebauungsplanes. Nach Nr. 1 und 2 ist Voraussetzung für die Enteignung, daß ein Bebauungsplan vorliegt. Damit ist der Bebauungsplan materielle und formelle Zulässigkeitsvoraussetzung.

In formeller Hinsicht ist die Enteignung nur dort zulässig, wo ein Bebauungsplan aufgestellt ist. Der Bebauungsplan ersetzt damit das in anderen Gesetzen vorgesehene Planfeststellungsverfahren. Die Regelung der Zulässigkeitsvoraussetzung der §§ 2 und 3 Abs. 2 BauLBG konnte daher entfallen. Die einzige Ausnahme von der formellen Zulässigkeitsvoraussetzung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans bildet die Ersatzlandenteignung (Abs. 1 Nr. 3). Diese kann auch außerhalb des Gebietes eines Bebauungsplans erfolgen; denn es wird in der Regel zweckmäßiger sein, nur solches Gelände als Ersatzland in Anspruch zu nehmen, welches voraussichtlich nicht alsbald wiederum einer Enteignung zum Zwecke der Bebauung unterliegen wird. In jedem Falle ist aber die Ersatzlandenteignung an ein gewissermaßen „primäres" Enteignungsverfahren geknüpft, daß seinerseits nur nach Maßgabe eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes durchgeführt werden kann.

Materiell ist die Enteignung in der Weise von dem Bebauungsplan abhängig, daß mit ihr nur eine solche Nutzung angestrebt werden darf, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmt. Durch diese strenge Bezugnahme auf den Bebauungsplan wird es entbehrlich, die einzelnen zulässigen Enteignungszwecke enumerativ aufzuzählen. Es darf also zur Ermöglichung jeder im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung enteignet werden. Dabei geht das Gesetz davon aus, daß die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung, die unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen erfolgt, die bestmögliche ist (vgl. § 1). So wird die förmliche und inhaltliche Verknüpfung der städtebaulichen Enteignung mit der städtebaulichen Planung hergestellt, die das Baulandbeschaffungsgesetz mangels eines bundes-

einheitlichen Planungsrechts noch nicht vollziehen konnte.

Neben der Enteignung zur Verwirklichung der bebauungsplanmäßigen Nutzung in Nr. 1 enthält der Absatz 1 noch den inhaltlich nahe verwandten Enteignungstatbestand zum Zwecke der Vorbereitung der bebauungsplanmäßigen Nutzung durch die Gemeinden und die in § 102 näher geregelte Ersatzlandenteignung.

Absatz 2 stellt klar, daß das Wohl der Allgemeinheit in jedem einzelnen konkreten Falle besonders geprüft werden muß. Zwar sind Gesichtspunkte des öffentlichen Wohles schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehend geprüft worden (§ 1 Abs. 3). Aber während bei der Festsetzung der einzelnen Nutzbarkeiten die Gesamtbelange der Gemeinde in städtebaulicher Hinsicht im Vordergrund stehen, soll hier im einzelnen geprüft werden, ob das öffentliche Wohl die Enteignung gerade dieses Grundstücks im jetzigen Zeitpunkt gebietet.

Absatz 3 gewährt einen Rechtsanspruch auf Enteignung nur in den hier bezeichneten besonders gelagerten Fällen.

Im übrigen hält der Entwurf an dem übernommenen Grundsatz fest, daß kein Anspruch auf Durchführung der Enteignung besteht. Die Enteignungsbehörde kann daher nach pflichtgemäßem Ermessen auch Enteignungsanträge ablehnen, wenn die Enteignung an sich zulässig wäre.

Zu § 100 — Enteignung zur Durchführung des Bebauungsplanes

Die Vorschrift legt die Voraussetzungen fest, die zur Rechtfertigung der Enteignung in der Person des Antragstellers vorliegen müssen. Nr. 1 untersagt die Enteignung, wenn der Antragsteller selbst über geeignete Grundstücke verfügt. Es wäre eine für den Betroffenen unzumutbare und durch das Wohl der Allgemeinheit nicht gedeckte Maßnahme, wenn dem Antragsteller zusätzlich Grundstücke beschafft würden, solange er über genügend eigenes Gelände für das beabsichtigte Vorhaben verfügt.

Nr. 2 geht übereinstimmend mit § 5 Abs. 1 BauLBG davon aus, daß die Enteignung unzulässig ist, wenn das benötigte Gelände auf dem Grundstücksmarkt beschafft werden kann. Jedoch soll dem Antragsteller kein unwirtschaftliches Handeln zugemutet werden. Daher braucht sich der Nachweis nur darauf zu beschränken, daß ein für seine Absichten geeignetes, d. h. ein im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesenes und annähernd gleich großes Grundstück, zu angemessenen Bedingungen nicht erworben werden kann. Als „angemessen" wird dabei ein Kaufpreis anzusehen sein, der etwa der Höhe des Verkehrswertes entspricht. U. U. kann auch ein höherer Preis noch angemessen erscheinen, wenn z. B. besonders günstige Zahlungsbedingungen gewährt werden. Um auch derartige Fälle gerecht beurteilen zu können, wurde die Bezeichnung „angemessene Bedingungen" gewählt.

Nach Nr. 3 muß sichergestellt sein, daß der Antragsteller das Grundstück dem Enteignungszweck auch zuführen wird. Anders als § 6 Abs. 1 BauLBG hat aber der Entwurf zur Erfüllung des Enteignungszwecks keine bestimmten Fristen gesetzt, weil die Enteignungszwecke des § 99 sehr unterschiedliche Fristen verlangen können. Die angemessene Frist wird daher im Einzelfall von der Enteignungsbehörde bestimmt und im Enteignungsbeschluß festgesetzt (§ 128 Abs. 1 Nr. 3). Dieser Frist kommt eine besondere Bedeutung zu. Wird die Frist von dem Enteignungsbegünstigten nicht eingehalten, so ist die Rückenteignung zulässig (§ 115); auch verliert er das Recht, einem ggf. eingeleiteten weiteren Enteignungsverfahren zu widersprechen (§ 104 Abs. 4).

Zu § 101 — Enteignung zur Vorbereitung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung

Diese Vorschrift übernimmt den Gedanken des § 6 Abs. 3 BauLBG, um die Aufschließung größerer zusammenhängender Flächen durch die Gemeinde zu ermöglichen.

Da die Gemeide grundsätzlich nicht Eigentümerin des zu enteignenden Geländes bleibt, muß bei der Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen der eigene Geländebestand der antragstellenden Gemeinde unberücksichtigt bleiben. Dagegen ist auch in diesem Falle der Nachweis der fristgemäßen Zweckerfüllung (Nr. 1) und der Nachweis der Unmöglichkeit des freihändigen Erwerbs (Nr. 2) erforderlich.

Die Gemeinden sind verpflichtet, die Grundstücke nach Beendigung der Arbeiten ohne Gewinn zu veräußern, um zu verhindern, daß sie von der Enteignung übertriebenen Ge-

brauch machen und daß sich Bauland in zu großem Umfange im Eigentum der öffentlichen Hand ansammelt. Die Gemeinden dürfen außerdem nur einen Preis fordern, der ihre Aufwendungen deckt, weil die Enteignung nicht zur Bereicherung führen soll.

Die Bestellung von Erbbaurechten entspricht der Regelung des § 6 Abs. 3 Satz 3 BauLBG. Soweit jedoch Erbbaurechte begründet werden, muß die Gemeinde dem früheren Eigentümer den Rückerwerb des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks anbieten. Darauf hat der Enteignete einen klagbaren Anspruch.

Zu § 102 — Enteignung von Ersatzland

Um den von der Enteignung Betroffenen vor existenzvernichtenden Schädigungen zu bewahren, ist es notwendig, eine Enteignung von Ersatzland vorzusehen, wie sie bereits im § 8 BauLBG enthalten war. Wenn die von der Enteignung Betroffenen zur Ausübung ihrer Berufstätigkeit oder, falls es sich um juristische Personen handelt, zur Erfüllung ihrer wesensgemäßen Aufgaben auf die zu enteignenden Grundstücke angewiesen sind, muß nach der Vorschrift des § 112 Abs. 2 Land beschafft werden. § 102 ermöglicht unter engen Voraussetzungen die Beschaffung des Ersatzlandes im Enteignungswege. In diesem Falle muß das öffentliche Wohl nicht nur die Hauptenteignung, sondern auch die Ersatzlandenteignung fordern.

Die Ersatzlandenteignung wird innerhalb des Hauptenteignungsverfahrens durchgeführt. Auch auf sie finden die allgemeinen Vorschriften über die Enteignung Anwendung. Es gilt jedoch nicht der Grundsatz, daß die Ersatzlandenteignung selbst einen Bebauungsplan voraussetzt, insbesondere dann nicht, wenn das Ersatzland nicht bebaut werden soll und außerhalb eines Baugebietes liegt.

Diese Regelung erscheint zweckmäßig, um den von der ersten Enteignung Betroffenen und in Land Abgefundenen nicht noch einmal vor dieselbe Situation zu stellen (vgl. die Begründung des § 99 Abs. 3).

Absatz 2 will in Nr. 1 verhindern, daß bei der Inanspruchnahme von Ersatzland durch die Notwendigkeit weiterer Ersatzlandenteignungen eine Kettenreaktion ausgelöst wird. Nr. 2 bringt zum Ausdruck, daß es unzulässig erscheint, die durch die Hauptenteignung eintretende Härte auf die Schultern eines Dritten zu verlagern.

Zu § 103 — Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung

Absatz 1 schreibt zwingend vor, daß der Enteignungseingriff auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt wird. Dieser Grundsatz fand schon im § 4 BauLBG seinen Ausdruck. Er gilt sowohl hinsichtlich des räumlichen Umfanges als auch hinsichtlich der rechtlichen Ausgestaltung des Eingriffs. Die Enteignungsbehörde hat also von Amts wegen nicht nur zu prüfen, ob die beantragte Enteignung einem gesetzlich anerkannten Zweck dient (§ 99), sondern auch, in welchem Umfange der Eingriff notwendig ist.

Abs. 2 Satz 1 geht von der Erwägung aus, daß die Belastung eines Grundstückes mit einem Erbbaurecht regelmäßig für den Eigentümer eine so weitgehende Rechtseinbuße darstellt, daß man ihm den Anspruch eröffnen muß, statt dessen die Vollenteignung zu verlangen. Dieser Anspruch kann ohne Darlegung besonderer Gründe geltend gemacht werden.

Die Belastung des Grundstücks mit einem beschränkt dinglichen Recht wird dagegen nicht in jedem Falle eine so weitgehende rechtliche und wirtschaftliche Entwertung des Eigentums darstellen. Übereinstimmend mit § 4 Abs. 2 BauLBG verlangt das Gesetz insoweit den Nachweis der Unbilligkeit für den Betroffenen.

Absatz 3 übernimmt den nach dem bisherigen Enteignungsrecht (vgl. § 4 Abs. 3 BauLBG) geläufigen räumlichen Ausdehnungsanspruch.

Absatz 4 erstreckt den Ausdehnungsanspruch des Absatzes 3 auf die Zubehörteile des zu enteignenden Grundstücks.

Absatz 5 enthält in Übereinstimmung mit § 26 BauLBG die Formvorschrift für die nach § 103 zulässigen Anträge.

Zu § 104 — Anwendung der Enteignung

Das Institut der Abwendung wurde aus § 7 BauLBG übernommen. Die Vorschrift enthält eine Verdeutlichung des Rechtsgedankens des Art. 14 Abs. 3 GG, daß die Enteignung dem Wohle der Allgemeinheit dienen muß. Es liegt nicht im Interesse des öffentlichen Wohls, ein Grundstück einem Eigentümer zu entziehen, der bereit und in der Lage ist, sein Grundstück selbst entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu nutzen.

Hat allerdings der Eigentümer selbst das Grundstück durch eine frühere Enteignung erworben, ohne den damaligen Enteignungszweck zu erfüllen, dann soll er in einem neuen Verfahren das Abwendungsrecht nicht haben (Absatz 4).

ZWEITER ABSCHNITT

Entschädigung

Die der Entschädigung gewidmeten Vorschriften schließen sich in ihrer rechtstechnischen Ausgestaltung denen des Baulandbeschaffungsgesetzes eng an. Wie dieses, ist auch der Entwurf bemüht, Art und Umfang der Entschädigung, die Abwicklung der Entschädigungsleistung und die in ihrem Rahmen entstehenden Rechtsverhältnisse möglichst eindeutig zu regeln, um damit dem Gebot des Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG gerecht zu werden. Durch die Entschädigung soll die durch die Enteignung gestörte Vermögenslage des Betroffenen soweit wie möglich ausgeglichen werden.

Bei den Bestimmungen über die Höhe der Entschädigung verläßt der Entwurf jedoch den vom Baulandbeschaffungsgesetz beschrittenen Weg. Dieses ging — der materiellen Rechtslage entsprechend — bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust von den Stopppreisen aus. In den zu § 10 BauLBG entwickelten Modifizierungen des Stopppreises sah der Gesetzgeber das Ergebnis der in Art. 14 Abs. 3 GG vorgeschriebenen Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten. In dem Augenblick jedoch, in dem die Preisbindungen für den freihändigen Grundstücksverkehr entfallen, kann auch das Enteignungsrecht nicht mehr am Stopppreise festhalten. Dies wäre eine ungerechtfertigte und durch Art. 14 Abs. 3 GG nicht gedeckte Benachteiligung des von der Enteignung Betroffenen. Die Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten führt bei freien Marktverhältnissen zu dem Ergebnis, daß die gerechte Entschädigung für den Rechtsverlust in der Höhe des „Verkehrswertes" liegt. Soweit darüber hinaus eine Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse des Betroffenen anzuerkennen ist, gibt die in § 108 vorgesehene Entschädigung für andere Vermögensnachteile hierzu die Möglichkeit.

Bei den folgenden Vorschriften wird insoweit auf eine Einzelbegründung verzichtet, als eine Übereinstimmung zwischen den Vorschriften des Baulandbeschaffungsgesetzes und denen des Bundesbaugesetzes besteht.

Zu § 105 — Entschädigungsgrundsätze

Das Bundesbaugesetz hält an der aus dem Baulandbeschaffungsgesetz übernommenen Unterscheidung zwischen der Entschädigung für den Rechtsverlust und der Entschädigung für andere Vermögensnachteile fest. Die Absätze 1 und 2 entsprechen dem § 9 Abs. 1 BauLBG. Der Absatz 3 trägt dem Gedanken des Vorteilsausgleichs Rechnung und entspricht dem § 9 Abs. 2 Satz 2 BauLBG. Absatz 4 regelt die Frage, welcher Zeitpunkt für die Bemessung der Enteignungsentschädigung maßgebend ist, entsprechend dem § 9 Abs. 3 Satz 1 BauLBG.

Zu § 106 — Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter

Die Vorschrift entspricht ohne materielle Änderung dem § 9 Abs. 2 Satz 1 BauLBG.

Zu § 107 — Entschädigung für den Rechtsverlust

Im Unterschied zu § 10 Abs. 1 BauLBG bestimmt § 107, daß der Rechtsverlust in Höhe des Verkehrswertes zu entschädigen ist (vgl. die allgemeine Begründung zum Fünften Teil.)

Es entspricht einem anerkannten Rechtsgrundsatz des Enteignungsrechts, daß der von der Enteignung Betroffene nicht Wertsteigerungen ersetzt verlangen kann, die erst durch die Enteignung selbst eintreten.

Bestimmte werterhöhende Veränderungen, die entgegen gesetzlichen Vorschriften vorgenommen worden sind, müssen bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung unberücksichtigt bleiben. Dieser Gedanke ist bereits in § 10 Abs. 1 letzter Satz BauLBG enthalten.

Absätze 5 und 6 entsprechen inhaltlich dem § 10 Abs. 3 und 4 BauLBG.

Zu § 108 — Entschädigung für andere Vermögensnachteile

Die Vorschrift entspricht nahezu wörtlich dem § 11 BauLBG. Sie führt, wie sich aus dem Wort „insbesondere" ergibt, nur Beispiele für die sonstigen Vermögensnachteile auf.

Zu § 109 — Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten

Um den Enteignungseingriff nicht weiter als unbedingt notwendig auszudehnen, ist vorgesehen, daß Rechte an dem Grundstück aufrechterhalten werden können, es sei denn, daß andernfalls der Enteignungszweck beeinträchtigt würde.

Die Enteignungsbehörde trifft die Entscheidung, ob ein Recht aufrechterhalten bleibt oder erlischt, nach pflichtgemäßem Ermessen. Für die Inhaber von Rechten, die nicht aufrechterhalten werden, treffen die Absätze 2 und 3 eine Sonderregelung. Sie werden entweder gesondert entschädigt (Absatz 2) oder haben Anspruch auf den entsprechenden Wert aus der Geldentschädigung (Absatz 3).

Absatz 2 entspricht im wesentlichen dem § 12 BauLBG. Neu gegenüber dem Baulandbeschaffungsgesetz ist in Nr. 1 die Aufzählung von Erbbaurechten. Es erscheint jedoch zweckmäßig, diese Rechte, die meist für den Inhaber einen erheblichen Wert besitzen, unmittelbar zu entschädigen. Nr. 2 entspricht wörtlich dem § 12 Buchst. b BauLBG, während Nr. 3 gegenüber dem Baulandbeschaffungsgesetz neu ist und den Inhabern bestimmter persönlicher Rechte ebenfalls eine gesonderte Entschädigung gewährt. Es ist nicht vertretbar, z. B. den Berechtigten aus einem vertraglichen Vorkaufsrecht mit seinen Ansprüchen auf die Entschädigung des Eigentümers zu verweisen.

Absatz 3 entspricht inhaltlich dem § 13 BauLBG.

Zu § 110 — Schuldübergang

Soweit Hypotheken nicht durch Enteignung aufgehoben werden, bleiben die Rechtsbeziehungen zwischen dem Hypothekengläubiger und dem Schuldner durch die Enteignung unberührt. Dementsprechend wird auch an dem persönlichen Schuldverhältnis durch die Enteignung nichts geändert, ebensowenig wie bei einem freihändigen Verkauf oder in einem Zwangsversteigerungsverfahren für die vorgehenden Berechtigten. Um aber den von der Enteignung Betroffenen aus Billigkeitsgründen gegen den Fortbestand seiner persönlichen Haftung zu schützen, wurde in § 110 Abs. 1 die Regelung des § 53 Abs. 1 ZVG übernommen. Die Vorschrift eröffnet ihm damit die Möglichkeit, durch Mitteilung entsprechend § 416 BGB — ebenso wie im Falle einer freiwilligen Veräußerung oder im Falle einer Zwangsversteigerung — persönliche Rechtsbeziehungen zwischen dem Enteignungsbegünstigten und dem Gläubiger und damit eine unmittelbare persönliche Haftung des Enteignungsbegünstigten herzustellen, selbst aber von der persönlichen Haftung befreit zu werden.

Für Grund- und Rentenschulden geht der Gesetzgeber davon aus, daß im Regelfalle keine persönliche Schuld vorhanden ist. Wenn eine solche Schuld jedoch bestehen sollte, so muß gefordert werden, daß der von der Enteignung Betroffene, sofern die Rechte aufrechterhalten werden, die gegen ihn bestehende Forderung glaubhaft macht. Die Vorschrift entspricht dem § 53 Abs. 2 ZVG.

Zu § 111 — Entschädigung in Geld

Die Absätze 1 und 2 entsprechen ohne materielle Änderung dem § 14 BauLBG. Wie das Baulandbeschaffungsgesetz, so sieht auch der Entwurf grundsätzlich eine Geldentschädigung vor, die in der Regel in einer Kapitalsumme zu leisten ist. Wenn andere Entschädigungsarten, wie Entschädigung in Land oder durch Rechte, festgesetzt werden sollen, ist ein besonderer Antrag erforderlich. Durch Vereinbarung der Parteien (§ 126) können auch im Gesetz nicht erwähnte Entschädigungsarten, z. B. Sachleistungen oder Wertpapiere, gewählt werden.

Absatz 3 regelt die Verzinsung der Entschädigung; er entspricht dem § 9 Abs. 4 BauLBG.

Zu § 112 — Entschädigung in Land

Die Entschädigung in Land ist besonders geeignet, die einschneidenden Wirkungen der Enteignung zu mildern. Auch das Baulandbeschaffungsgesetz hatte bereits eine Vorschrift, die der Entschädigung in Ersatzland gewidmet war (§ 16 BauLBG). Dieser gegenüber weist jedoch die Vorschrift des § 112

Änderungen auf, die sich aus dem weiteren Anwendungsbereich des Entwurfs ergeben.

Absatz 1 regelt die Fälle, in denen Ersatzland gewährt werden kann. Damit wird es der Enteignungsbehörde möglich gemacht, einem Enteigneten Ersatzland zu gewähren, wenn der Enteignungsbegünstigte über genügend eigenes Gelände verfügt oder Ersatzland ohne Schwierigkeiten beschaffen kann. Demgegenüber stellt Absatz 2 die Fälle heraus, in denen Ersatzland gewährt werden muß, in denen also dem Enteigneten ein Anspruch auf Entschädigung in Ersatzland zusteht. Aus der Formulierung, die bewußt über die entsprechende Vorschrift des § 16 BauLBG hinausgeht, ergibt sich, daß ein Anspruch auf Ersatzland dann nicht besteht, wenn Ersatzland nicht durch Enteignung nach §102 beschafft werden kann. Damit soll verhindert werden, daß u. U. die im dringenden öffentlichen Interesse liegende Hauptenteignung scheitert, weil kein geeignetes Ersatzland beschafft werden kann.

Bei der Regelung des Absatzes 2 bedurfte es auch nicht der im Baulandbeschaffungsgesetz vorgesehenen Sondervorschriften über die Ersatzlandentschädigung bei der Enteignung kirchlicher Trümmergrundstücke und Dauerkleingärten; denn die Landentschädigung ist nach Absatz 2 Nr. 1 stets dann geboten, wenn der Eigentümer zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben auf das Ersatzland angewiesen ist.

Absatz 3, der die Bewertung des Ersatzlandes und die Abwicklung der zusätzlichen Geldentschädigung regelt, entspricht dem § 16 Abs. 6 BauLBG.

Absatz 4 entspricht dem § 17 BauLBG.

Zu § 113 — Entschädigung durch Rechte

Die Vorschrift entspricht dem § 15 Abs. 1 BauLBG.

Zu § 114 — Ersatzleistung bei nicht durchgeführter Enteignung

Die Vorschrift ist neu gegenüber dem Baulandbeschaffungsgesetz. Es erscheint gerechtfertigt, dem Grundstückseigentümer eine Ersatzleistung zu gewähren, wenn er durch einen sachlich nicht begründeten Antrag, zu dem er keinen Anlaß gegeben hat, Schaden erlitten hat. Die Ersatzleistung muß sich jedoch in angemessenen Grenzen halten. Unnötige Aufwendungen werden nicht ersetzt.

DRITTER ABSCHNITT

Rückenteignung

Zu § 115 — Voraussetzungen der Rückenteignung

Vorschriften über die Rückenteignung können im Rahmen dieses Entwurfs nicht entbehrt werden. Die Institution der Rückenteignung dient mittelbar ebenfalls der Verwirklichung des Bebauungsplans. Sie ist das einzige Druckmittel auf den Antragsteller, das Grundstück entsprechend dem Enteignungszweck auch tatsächlich zu nutzen. Wie im Baulandbeschaffungsgesetz wird dieser Rückgewähranspruch öffentlich-rechtlich ausgestaltet. Es erscheint angebracht, dem Grundeigentümer für die Rückgewährung denselben Weg zu öffnen, durch den er seinerzeit sein Eigentum verloren hat, und ihm überdies einen Enteignungsanspruch zu geben.

Der Absatz 1 entspricht inhaltlich etwa dem § 51 Abs. 1 BauLBG. Neu ist die Vorschrift in Nr. 3. Danach kann die Rückenteignung bereits vor Ablauf der Verwendungsfrist verlangt werden, wenn der Begünstigte seine Nutzungsabsicht erkennbar aufgibt. In diesem Falle wäre es nicht gerechtfertigt, den früheren Eigentümer bis zum Ablauf der Verwendungsfrist warten zu lassen.

Absatz 2 entspricht § 51 Abs. 2 BauLBG. Neu ist hier die Regelung in Nr. 3, nach der der Begünstigte zwar nicht den im Enteignungsbeschluß bezeichneten, wohl aber einen anderen Zweck erfüllt hat, für welchen eine Enteignung ebenfalls zulässig gewesen wäre; denn in diesem Falle erweist sich die Enteignung trotz des Austausches der Zwecke rückschauend als gerechtfertigt und durch das öffentliche Wohl gedeckt.

Absätze 3 und 4 entsprechen sachlich unverändert dem § 51 Abs. 4, 5 BauLBG.

Neu gegenüber dem Baulandbeschaffungsgesetz ist der Absatz 5, der den Übergang des Rückenteignungsrechts auf den Gesamtrechtsnachfolger (Erben) behandelt, im übrigen aber eine Übertragung, insbesondere eine rechtsgeschäftliche Übertragung, nicht gestattet.

Zu § 116 — Rückenteignung und Verfahren

Absatz 1 regelt die Antragsfrist, die in Abweichung von § 51 Abs. 3 BauLBG auf zwei

Jahre seit Entstehung des Anspruchs festgesetzt wurde. Die scheinbare Fristverkürzung war notwendig, weil ihr Beginn nicht mehr auf den Enteignungsbeschluß bezogen wird, sondern auf den Ablauf der Nutzungsfristen. Absatz 2 bestimmt, daß das Rückenteignungsverfahren in entsprechender Anwendung der allgemeinen Verfahrensvorschriften durchzuführen ist.

Zu § 117 — Rückenteignungsentschädigung

Während das Baulandbeschaffungsgesetz in § 51 Abs. 6 sich hinsichtlich der Rückenteignungsentschädigung mit einer Verweisung auf die allgemeinen Vorschriften begnügte, widmet der Entwurf diesem Gegenstand eine besondere Vorschrift. Der durch die Enteignung Begünstigte, der entgegen dem Sinne der Enteignung den Enteignungszweck nicht verwirklicht hat, soll aus der Enteignung keine Vorteile ziehen. Es kommt vielmehr allein darauf an, daß der frühere Eigentümer wieder in seine alte Vermögenslage gesetzt wird. Die Entschädigung beschränkt sich deshalb auf den Rechtsverlust und darf die dem früheren Eigentümer im Enteignungsverfahren hierfür gewährte Entschädigung nicht übersteigen. Andere Vermögensnachteile des von der Rückenteignung Betroffenen sind nicht zu ersetzen.

VIERTER ABSCHNITT

Enteignungsverfahren

Auch in der Regelung des Enteignungsverfahrens schließt sich das Bundesbaugesetz eng an das Baulandbeschaffungsgesetz an.

Zu § 118 — Enteignungsbehörde

Die Vorschrift entspricht dem § 18 Abs. 1 Satz 1 BauLBG. Auf die Übernahme des Satzes 2, nach dem die Länder eine andere Verwaltungsbehörde bestimmen konnten, wurde verzichtet, da hierfür offenbar kein Bedürfnis besteht; denn kein Land hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht.

Zu § 119 — Enteignungsantrag

Der Absatz 1 entspricht dem § 19 BauLBG. Es ist zweckmäßig und liegt im Interesse der Beschleunigung, die Gemeinde so frühzeitig wie möglich einzuschalten. Sie erhält dadurch außerdem die Möglichkeit, mit Rat und Tat zu helfen, damit ggf. dem Anliegen des Antragstellers ohne Enteignung entsprochen werden kann.

Absatz 2 trifft nähere Anordnungen über den Inhalt des Enteignungsantrages.

Die Vorschrift des Absatzes 3, die im Baulandbeschaffungsgesetz nicht ausdrücklich enthalten war, wurde aufgenommen, um klarzustellen, daß der Enteignungsantrag jederzeit zurückgenommen werden kann und welche Rechtsfolgen sich an die Rücknahme knüpfen.

Zu § 120 — Zurückweisung des Enteignungsantrages

Durch diese Vorschrift, die im Baulandbeschaffungsgesetz nicht vorgesehen war, können offensichtlich unzulässige Enteignungsanträge zurückgewiesen werden, ohne daß es der Einleitung des Enteignungsverfahrens bedarf. Damit wird der Verwaltungsvereinfachung gedient, denn es widerspräche dem Grundsatz einer wirtschaftlichen Verwaltung, ein förmliches Verfahren einzuleiten, wenn dessen negativer Ausgang schon von vornherein feststeht.

Zu § 121 — Zustimmung der obersten Landesbehörde

Die Vorschrift ist im Baulandbeschaffungsgesetz nicht enthalten. Es dient zusätzlich dem Schutz des Eigentums, daß die oberste Landesbehörde in jedem Falle zu prüfen hat, ob der Enteignungszweck nicht doch auf andere Weise erreicht werden kann, und entspricht der Konzeption des Gesetzes, die Enteignung nur als letztes Mittel zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zuzulassen.

Zu § 122 — Einleitung des Enteignungsverfahrens

Zu Absatz 1: Die Vorschrift weicht von dem entsprechenden § 23 BauLBG insofern ab, als das Enteignungsverfahren nicht mehr durch Anberaumung eines Termins zur mündlichen

Verhandlung eingeleitet wird, sondern durch Zustellung des Enteignungsantrages an den Eigentümer. Es genügt zunächst, ausschließlich mit dem unmittelbar Betroffenen zu verhandeln. Ist er bereit, zu verkaufen oder selbst zu bauen, erübrigt sich die mündliche Verhandlung, und die Beunruhigung aller Beteiligten kann vermieden werden. Dem Schutz des Eigentümers dienen die Nr. 1 und 2, nach denen er aufgefordert werden muß, seine Einwendungen vorzubringen (Nr. 1), und über das Abwendungsrecht, die Ersatzlandentschädigung und die Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte zu belehren ist (Nr. 2). Die Verpflichtung nach Nr. 3 hat die Bedeutung eines Schutzgesetzes im Sinne des § 823 Abs. 2 BGB für Mieter und Pächter. Kommt der Eigentümer schuldhaft dieser Pflicht nicht nach, so macht er sich diesen gegenüber schadensersatzpflichtig.

Zu Absatz 2: Die Vorschrift stimmt wörtlich mit § 23 Abs. 5 BauLBG überein.

Zu § 123 — Beteiligte

Die Vorschrift entspricht im wesentlichen der des § 21 BauLBG. Entsprechend dem bisherigen Recht wurden die am Verfahren Interessierten unter dem Begriff „Beteiligte" zusammengefaßt. Damit sind sie zur Stellung von Anträgen, zur Teilnahme an der mündlichen Verhandlung und zur Anfechtung von Entscheidungen berechtigt. Die Gemeinde ist — anders als nach § 21 Abs. 1 BauLBG — nicht mehr immer förmlich am Verfahren beteiligt. Es reicht aus, daß der Enteignungsantrag bei ihr einzureichen ist und ihr damit die Möglichkeit zu einer Stellungnahme gewährt wird (§ 119 Abs. 1). Im übrigen ist sichergestellt, daß sie über alle wesentlichen Ereignisse des Verfahrens unterrichtet wird.

Die Absätze 2 bis 4 entsprechen dem § 21 Abs. 2 bis 4 BauLBG. Lediglich der Absatz 4 enthält eine redaktionelle Verbesserung.

Zu § 124 — Vorbereitung der mündlichen Verhandlung

Zu Absatz 1: Die Vorschrift entspricht dem § 22 Abs. 1 Satz 2 und 4 BauLBG.

Absatz 2 berücksichtigt den Umstand, daß die Enteignungsbehörde den Verkehrswert festzustellen hat. Mit Rücksicht darauf, daß der Entwurf die amtliche Grundstücksschätzung einführt, erschien es geboten, die Enteignungsbehörde bei der Ermittlung des Verkehrswertes zur Einholung des amtlichen Schätzgutachtens zu verpflichten, auch wenn sie an das Gutachten der Schätzstelle nicht gebunden ist. Die Würdigung anderer Gutachten wird dadurch selbstverständlich nicht beeinträchtigt.

Absatz 3 enthält den Gedanken des § 22 Abs. 2 BauLBG und will den Behörden, für deren Geschäftsbereich die Enteignung von Bedeutung ist, Gelegenheit zur Äußerung geben, ohne daß sie dadurch Beteiligte werden.

Zu § 125 — Anberaumung eines Termins zur mündlichen Verhandlung

Das rechtsstaatliche Prinzip erfordert, daß nur auf Grund mündlicher Verhandlung enteignet werden darf. Auch das Baulandbeschaffungsgesetz hatte in seinen §§ 23, 29 eine mündliche Verhandlung zwingend vorgesehen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Termins (Absatz 2), die Aufforderung an alle Beteiligten zur Wahrnehmung ihrer Rechte (Absatz 3) sowie der Inhalt der Ladungen (Absatz 4) entsprechen der Regelung in § 23 BauLBG.

Zu § 126 — Einigung

Die der Einigung gewidmete Vorschrift faßt die Vorschriften der §§ 27 und 28 BauLBG ohne inhaltliche Änderung zusammen. Lediglich der Absatz 3, der dem § 27 Abs. 3 BauLBG inhaltlich entspricht, wurde neu formuliert, um die Einigungsniederschrift einem unanfechtbaren Enteignungsbeschluß völlig anzugleichen und zum Vollstreckungstitel zu machen (siehe auch § 137).

Zu § 127 — Entscheidung der Enteignungsbehörde

Durch diese Vorschrift, die dem § 29 BauLBG entspricht, wird die Enteignungsbehörde im Sinne der Einheitlichkeit des Verfahrens verpflichtet, im Enteignungsbeschluß nicht nur über die Enteignung, sondern gleichzeitig über alle noch nicht erledigten Anträge zu entscheiden.

Neu ist in Absatz 3 die Regelung, daß bei einem der Enteignung stattgebenden Beschluß die Enteignungsbehörde neben der Rechtsmittelbelehrung (§ 210) noch eine Belehrung

über den Aufhebungsanspruch nach § 135 zu erteilen hat, um den von der Enteignung Betroffenen von allen Möglichkeiten zu unterrichten, nach denen er den Enteignungseingriff verhindern oder rückgängig machen kann.

Zu § 128 — Enteignungsbeschluß

Im Hinblick auf die Bedeutung des Enteignungsbeschlusses erschien es geboten, die formellen Vorschriften für diesen Beschluß über das Vorbild des § 30 BauLBG hinaus zu erweitern.

Damit wird sichergestellt, daß alle durch die Enteignungsbehörde innerhalb des Enteignungsbeschlusses zu treffenden Entscheidungen eindeutig feststehen. Aus dem Enteignungsbeschluß sollen sich die von der Enteignung betroffenen Personen und Gegenstände sowie die Wirkungen der Enteignung in einer auch für den Rechtsunkundigen klar ersichtlichen Weise ergeben.

Zu § 129 — Verlängerung der Verwendungsfrist

Die Vorschrift des § 129 trägt dem Gedanken Rechnung, daß sich die Durchführung eines Bauvorhabens durch unvorhergesehene Ereignisse verzögern kann. Hierfür gibt Nr. 1 die Generalnorm; Nr. 2 stellt den Fall der Gesamtrechtsnachfolge (Erbgang) als Sonderfall heraus. Für derartige Fälle ist die Möglichkeit einer Fristverlängerung vorgesehen, wobei jedoch der enteignete frühere Eigentümer gehört werden muß.

Zu § 130 — Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte

Die Vorschrift entspricht inhaltlich dem § 15 Abs. 2 bis 4 BauLBG. Es ist die zu § 113 gehörende Verfahrensvorschrift, die hier — anders als im Baulandbeschaffungsgesetz — verselbständigt und systematisch zutreffend in den verfahrensrechtlichen Teil eingeordnet worden ist.

Zu § 131 — Vorzeitige Besitzeinweisung

Zu Absatz 1: Auf das Institut der vorzeitigen Besitzeinweisung konnte nicht verzichtet werden, da es Fälle gibt, in denen mit der Bauausführung sofort begonnen werden muß. Da es sich in der Regel hierbei um Enteignungsverfahren für öffentliche Zwecke handelt, wurde im Interesse des von der Enteignung betroffenen Eigentümers die vorzeitige Besitzeinweisung auf die Fälle der Enteignung von Grundstücken für den Gemeinbedarf, für Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen sowie für bestimmte Freiflächen und auf die Enteignung zum Zwecke der Vorbereitung der bebauungsplanmäßigen Nutzung beschränkt. Für die Änderung gegenüber dem Baulandbeschaffungsgesetz war maßgebend, daß von einer vorzeitigen Besitzeinweisung für den Wohnungsbau nach § 31 BauLBG selten Gebrauch gemacht worden ist; denn die Beleihung kann erst erfolgen, wenn das Eigentum übergegangen ist, und die Wirtschaftlichkeitsberechnung kann erst aufgestellt werden, wenn die Höhe der Enteignungsentschädigung feststeht. Außerdem schreckt die Gefahr, bei einer endgültigen Ablehnung den gesamten Schaden erstatten zu müssen.

Die Vorschrift entspricht im übrigen dem § 31 Abs. 1 BauLBG. Sie verlangt ausdrücklich, daß das allgemeine Wohl speziell die vorzeitige Besitzeinweisung erfordern muß. Es genügt also nicht, daß die Enteignung dem öffentlichen Wohle dient.

Absatz 2 regelt das Verfahren bei der vorzeitigen Besitzeinweisung, das im wesentlichen dem in § 31 Abs. 1 Satz 2 bis 4 BauLBG geregelten Verfahren entspricht.

Absatz 3 behandelt die Feststellung des Grundstückszustandes als Grundlage für Entschädigungen und entspricht inhaltlich dem § 31 Abs. 5 BauLBG.

Absatz 4 bestimmt, daß die Enteignungsbehörde entsprechend § 31 Abs. 2 BauLBG eine Sicherheitsleistung vom Antragsteller verlangen kann.

Absatz 5 entspricht dem § 31 Abs. 3 BauLBG, stellt aber in Satz 2 ausdrücklich klar, daß die vorzeitige Besitzeinweisung lediglich die privatrechtliche Befugnis zur Inangriffnahme der in Aussicht genommenen baulichen Anlage gewährt, daß jedoch die sonst erforderlichen öffentlich-rechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen gleichwohl erforderlich bleiben.

Absatz 6 übernimmt die vorläufige Entschädigung des § 31 Abs. 4 BauLBG. Eine solche Entschädigung wird beispielsweise dann ge-

rechtfertigt sein, wenn infolge der Besitzeinweisung die bisherige Nutzung entfällt und der Eigentümer einen laufenden Verdienstausfall erleidet.

Absatz 7 regelt die Aufhebung des Besitzeinweisungsbeschlusses entsprechend § 31 Abs. 6 BauLBG. Ein Aufhebungsbeschluß wird aber dann entbehrlich, wenn die Enteignung durch Beschluß endgültig ausgesprochen wird.

Zu § 132 — Ausführung des Enteignungsbeschlusses

Zum Schutze des Eigentümers ist es erforderlich, die Wirkungen der Enteignung nicht automatisch mit der Unanfechtbarkeit des Enteignungsbeschlusses, sondern die Enteignungswirkungen nach dem Grundsatz der vorgängigen Entschädigung erst eintreten zu lassen, wenn die fälligen Entschädigungsleistungen gezahlt sind.

Abgesehen von redaktionellen Verbesserungen entspricht der § 132 dem Inhalt der §§ 45 und 46 BauLBG.

Zu § 133 — Hinterlegung

Die Vorschrift entspricht dem § 47 BauLBG. Sie will den Nebenberechtigten, die nach § 109 Abs. 3 aus der Geldentschädigung zu befriedigen sind, ihren Anteil an der Geldentschädigung sicherstellen.

Zu § 134 — Verteilungsverfahren

Die Vorschrift regelt die Verteilung des nach § 133 hinterlegten Betrages und wurde unverändert aus § 48 BauLBG übernommen.

Zu § 135 — Aufhebung des Enteignungsbeschlusses

Die Vorschrift entspricht dem § 50 BauLBG und bezweckt, den Eigentümer für den Fall zu schützen, daß der Enteignungsbegünstigte die ihm obliegenden Entschädigungsleistungen nicht erbringt.

Zu § 136 — Kosten

Über die Kosten des Verfahrens enthält das Baulandbeschaffungsgesetz keine Vorschriften. Die Kostentragungspflicht mußte insoweit nach landesrechtlichen Vorschriften beurteilt werden. Demgegenüber will der Entwurf auf eine Regelung der Kostentragung nicht verzichten, wenn auch die Regelung der Höhe der Kosten nach Abs. 2 den Ländern vorbehalten werden mußte.

Die Kosten des Verfahrens vor der Enteignungsbehörde hat nach Abs. 1 der Antragsteller zu tragen, da die Enteignung zwar dem öffentlichen Interesse, aber auch seinem eigenen privaten Interesse dient. Dem Eigentümer, der für die Erhaltung seines Eigentums eintritt, können deswegen keine Verfahrenskosten auferlegt werden. Bei Rückenteignungen ist die Interessenlage anders. Hier will mit Recht der alte Eigentümer sein Eigentum zurückerlangen, infolgedessen ist der säumige neue Eigentümer kostenpflichtig gemacht worden.

Zu § 137 — Vollstreckbarer Titel

Nach der bisher auch innerhalb des Baulandbeschaffungsgesetzes geltenden Regelung stellten der Enteignungsbeschluß und der Ausführungsbeschluß keine vollstreckbaren Titel dar. Die festgesetzten Leistungen waren nicht ohne weiteres vollstreckbar, sondern sie mußten im Wege der Klage vor den ordentlichen Gerichten geltend gemacht werden. § 137 will dieses schwerfällige Verfahren beseitigen, indem er die innerhalb des Enteignungsverfahrens ergehenden Entscheidungen zu vollstreckbaren Titeln im Sinne der Zivilprozeßordnung erklärt. Auch die Einigungsniederschrift soll vollstreckbar sein und damit einem gerichtlich protokollierten Vergleich gleichgestellt werden.

Diese Neuregelung stellt nicht nur eine verfahrensökonomische Vereinfachung dar, sie ist auch sachlich gerechtfertigt.

SECHSTER TEIL

Erschließung

1.

Unter Erschließung sind diejenigen baulichen Maßnahmen zu verstehen, welche die bauliche Nutzung des Baulandes durch Herstellung der für die Allgemeinheit bestimmten örtlichen Verkehrs- und Grünanlagen sowie der öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen (Erschließungsanlagen) ermöglichen und erleichtern. Die öffentlichen Erschließungsanlagen dienen somit der völligen Baureifmachung des Baulandes. Zur Erschließung rechnen dagegen nicht solche Maßnahmen, welche die Vorgänge auf den Baugrundstücken selbst betreffen, wie die Anlage der Zufahrtswege und die Anschlüsse an das öffentliche Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsnetz.

2.

Das Erschließungsrecht legt die Grundsätze fest, nach denen die Erschließung vorzunehmen ist. Es bestimmt, wer die Maßnahmen durchzuführen und ihre Kosten zu tragen hat und es regelt die Grundzüge für den Bau der Erschließungsanlagen. Es bindet ferner das Eigentum zugunsten der Allgemeinheit durch Duldungspflichten, welche die Durchführung der Erschließung erfordern, und bestimmt, in welchem Umfang die Grundstückseigentümer zur Deckung des Erschließungsaufwandes herangezogen werden können. Diese Regelungen verändern entweder unmittelbar das Recht am Grund und Boden oder schaffen die Voraussetzungen für die bauliche Nutzung von Grundstücken.

3.

Das Erschließungsrecht im vorgenannten Sinne ist bisher nach einheitlichen Gesichtspunkten nicht zusammengefaßt. Die vorhandenen Regelungen behandeln nur einzelne Fragen, insbesondere das Erschließungsbeitragsrecht, zumeist unter Beschränkung auf den Anliegerbeitrag für die Straßenherstellung.

Zu erwähnen sind hier insbesondere:

a) das Bundesfernstraßengesetz vom 6. August 1953 (BGBl. I S. 903), soweit es die Ortsdurchfahrten und die sonstigen Teile von Bundesstraßen betrifft, die in den Gesamtbaubereich fallen,

b) das Gesetz über die einstweilige Neuregelung des Straßenwesens und der Straßenverwaltung vom 26. März 1934 (RGBl. I S. 243) und die Verordnung über die Durchführung dieses Gesetzes vom 7. Dezember 1934 (RGBl. I S. 1237), soweit diese Vorschriften die in den Gesamtbaubereich fallenden Teile von Landstraßen I. und II. Ordnung, insbesondere die Ortsdurchfahrten dieser Straßen, betreffen und noch nicht durch Ländergesetze geändert oder aufgehoben sind,

c) das Gesetz über Kreuzungen von Eisenbahnen und Straßen (Kreuzungsgesetz) vom 4. März 1939 (RGBl. I S. 1211),

d) das preuß. Gesetz zur Erhaltung des Baumbestandes und Erhaltung und Freigabe von Uferwegen im Interesse der Volksgesundheit vom 29. Juli 1922 (GS. S. 213) mit Änderungen,

e) das preuß. Gesetz betreffend die Gründung neuer Ansiedlungen vom 10. August 1904 (GS. S. 227) in der Fassung der Verordnung vom 6. Dezember 1918 (GS. S. 194),

f) das Reichsgesetz über die Zahlung und Sicherung von Anliegerbeiträgen vom 30. September 1936 (RGBl. I S. 854),

g) das preuß. Gesetz betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften (Fluchtliniengesetz) vom 2. Juli 1875 (GS. S. 561) mit Änderungen,

h) das preuß. Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1893 (GS. S. 152) mit Änderungen (§ 9).

Das Anliegerbeitragsrecht ist in den meisten Ländern nach dem Vorbild des preuß. Fluchtliniengesetzes geregelt. Von neueren Regelungen ist die Zweite Durchführungsverordnung zum Gesetz über den Aufbau in den schleswig-holsteinischen Gemeinden (Aufbaugesetz) — Straßenkostenbeiträge — vom 31. August 1951 (GVBl. S. 159) zu erwähnen. Im übrigen ist das Erschließungsrecht durch Ortsrecht auf Grund landesgesetzlicher Ermächtigungen geregelt.

4.

Das Erschließungsrecht berührt sich sehr eng mit dem Wegerecht, das, abgesehen von den Landstraßen des Fernverkehrs (Art. 74 Nr. 22 GG), der Gesetzgebung der Länder unterliegt. Eine bundesrechtliche Regelung, die angesichts der bisherigen lückenhaften und unterschiedlichen Regelung erwünschenswert wäre, ist deshalb nicht möglich.

5.

Die Erschließung gehört in herkömmlicher Weise zu den Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft, welche die Gemeinden nach Art. 28 Abs. 2 GG in eigener Verantwortung im Rahmen der Gesetze regeln sollen. Der Entwurf gibt daher den örtlichen Regelungen einen weiteren Spielraum. Er begnügt sich damit, die Erschließungsaufgaben allgemein zu umschreiben und überläßt es der Selbstverwaltung der Gemeinden, die Erschließungsanlagen den örtlichen Verhältnissen, zu denen auch die Finanzkraft der Gemeinden gehört, anzupassen. Die Gemeinde trifft als Träger der örtlichen Selbstverwaltung auch die Erschließungslast, soweit sie nicht nach gesetzlichen Vorschriften, z. B. nach dem Bundesfernstraßengesetz, oder auf Grund meist auf Herkommen beruhender öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen einem anderen obliegt.

ERSTER ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften

Zu § 138 — Inhalt der Erschließung

In sachlicher Beziehung rechnet der Entwurf die Herstellung der überörtlichen Verkehrsanlagen, soweit sie nicht mit örtlichen Verkehrsanlagen zusammenfallen, und die Verkehrseinrichtungen (Straßenbahnen, Omnibuslinien, Untergrundbahnen u. dgl.) nicht mehr zur Erschließung. Das gleiche gilt für Grünanlagen, soweit sie nicht mit sonstigen Erschließungsanlagen im Zusammenhang stehen, wie über den lokalen Bereich hinausgehende Erholungsanlagen. Auch die Herstellung der für öffentliche Zwecke notwendigen Gemeinbedarfsanlagen, wie Schulen, Rathäuser, Krankenhäuser, Elektrizitätswerke und dgl., gehören nicht mehr zur Erschließung im Sinne des Entwurfs. Der Bau von Straßen- und Untergrundbahnen auf im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sowie der Bau von Fernmeldelinien unterliegt den hierfür geltenden besonderen Vorschriften.

Der Umfang der hiernach verbleibenden öffentlichen Erschließungsanlagen ist örtlich und zeitlich so verschieden wie das öffentliche Bedürfnis selbst. Er ist einem steten Wandel durch die notwendige Anpassung an die Erfordernisse der Hauswirtschaft, der gewerblichen Wirtschaft, der Landwirtschaft, des Verkehrs und der Volksgesundheit unterworfen. Auch der Wandel der städtebaulichen und bautechnischen Auffassungen wirken sich auf die Gestaltung der Erschließungsanlagen aus. In jeder Gemeinde muß jedoch die Erschließung die Herstellung der öffentlichen, örtlichen Verkehrs- und Grünanlagen und der Anlagen für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung umfassen, auch soweit sie im Bebauungsplan nicht festgesetzt sein sollten. Im übrigen ist es jeder Gemeinde überlassen, im Bebauungsplan weiter Erschließungsanlagen, wie Gas-, Strom- und Wärmeversorgungsanlagen sowie Sicherungsbauten gegen Naturgewalten (Lawinenmauern, Hochwasserschutzdämme u. dgl.) festzusetzen. Zur Herstellung der Erschließungsanlagen gehören auch etwaige Änderungen.

Die für die Erschließungsanlagen erforderlichen Flächen hat der Erschließungsträger lastenfrei bereitzustellen. Er hat sie nötigenfalls gegen Entgelt freihändig oder nach den Vorschriften über die Enteignung zu erwer-

ben und freizulegen. Im Falle einer Baulandumlegung können die Erschließungsflächen von der Verteilungsmasse vorweg abgezogen und zugunsten des Erschließungsträgers ausgeschieden werden. Soweit hierfür ein Entgelt nicht gewährt wird, wird den Grundstückseigentümern der Wert eines unentgeltlichen Flächenbeitrags auf den Erschließungsbeitrag angerechnet. Die Bereitstellung der Flächen bedeutet nicht immer, daß die Flächen in das Eigentum des Erschließungsträgers übergehen müssen. In den Fällen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und bei Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 11 Abs. 1 Nr. 9 und 13) genügt auch die Begründung entsprechender Rechte im Wege einer Grunddienstbarkeit.

Mit der Herstellung der Erschließungsanlagen ist die Erschließung im Sinne des Entwurfs beendet. Die Unterhaltung der Erschließungsanlagen richtet sich nach Landesrecht.

Zu § 139 — Erschließungslast

Die Erschließung ist von jeher eine Aufgabe der Gemeinde, die sie im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung durchzuführen hat. Nur vereinzelt dürfte sie noch auf Grund Herkommens oder sonstiger Rechtstitel anderen Personen, z. B. früheren Gutsherrschaften, obliegen. An diesem Rechtszustand ändert der Entwurf nichts.

Der Entwurf lehnt jedoch die bisher in einigen Ländern (vgl. z. B. Art. 24 Abs. 7 der Württ. Bauordnung) bestehende Regelung ab, die Erschließungslast für bestimmte Teile der Verkehrsanlagen, z. B. für die Gehwege, auf Grund einer Ortssatzung den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke aufzuerlegen. Es liegt vielmehr im Interesse der Verkehrssicherheit und der einheitlichen Bauausführung, daß grundsätzlich nur ein Erschließungsträger für die Herstellung der Erschließungsanlagen verantwortlich ist.

Bei größeren Bauvorhaben kann die Übertragung der Erschließungslast auf den Bauherrn in Betracht kommen. Der Entwurf sieht hierfür als Rechtsform den Aufschließungsvertrag vor. Durch einen derartigen Vertrag, mitunter Konzessionsvertrag genannt, kann auch die Herstellung einzelner Erschließungsanlagen, insbesondere von Versorgungsleitungen, einem Unternehmer (Versorgungsunternehmer) übertragen werden. Durch diese Regelung wird auch der Aufschließungsvertrag für die sog. „Unternehmerstraßen" erfaßt. Auf Grund eines solchen Vertrages entsteht eine mit Verwaltungszwang durchsetzbare Verpflichtung des Unternehmers zur Herstellung der Erschließungsanlagen, hoheitsrechtliche Aufgaben werden nicht übertragen; die Erschließungslast der Gemeinde bleibt unberührt.

Für Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, die als Zubehöreinrichtungen der örtlichen Verkehrsanlagen anzusehen sind, gilt nach § 3 StVO eine besondere gesetzliche Regelung, die unter die Ausnahmevorschrift des Absatzes 1 fällt. Soweit der Gemeinde die Erschließungslast obliegt, ist sie auch nach § 3 StVO zur Beschaffung, Anbringung und Unterhaltung dieser Einrichtungen verpflichtet.

Die Erschließungslast begründet kein subjektiv-öffentliches Recht der Anlieger oder der künftigen Benutzer auf die Herstellung von Erschließungsanlagen. Der höheren Verwaltungsbehörde obliegt es, den Erschließungsträger zur Erfüllung seiner Aufgaben anzuhalten.

ZWEITER ABSCHNITT

Durchführung der Erschließung

Zu § 140 — Bindung an den Bebauungsplan

Im Interesse einer wirtschaftlichen Durchführung der Erschließung muß grundsätzlich gefordert werden, daß sie den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu entsprechen hat. Die Ausnahmen von dieser Bindung ergeben sich aus Absatz 2. Diese Vorschrift trägt der nicht zu vermeidenden Tatsache Rechnung, daß die Planung oft dem Bauwillen nachhinkt. Trotz der Bestrebungen, durch Vereinheitlichung und Vereinfachung des Planungsverfahrens diesen Zustand zu beseitigen, wird es sich auch in Zukunft nicht völlig vermeiden lassen, Bauten in Gebieten zuzulassen, für die ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist. Dies wird namentlich bei größeren Ansiedlungen der Fall sein, die aus einem unvorhersehbaren Bedürfnis heraus plötzlich notwendig werden. Die Erschließung kann in diesen Fällen nur in Angriff genommen werden, wenn die höhere Verwaltungsbehörde den Vorhaben zustimmt. Sie genehmigt

damit praktisch im voraus die die Erschließung betreffenden Festsetzungen eines künftigen Bebauungsplanes.

Zu § 141 — Erschließungszeitpunkt

Der Entwurf geht grundsätzlich davon aus, daß erst gebaut werden soll, wenn die Erschließungsanlagen hergestellt sind. Die rechtzeitige Herstellung der Erschließungsanlagen kann schon deshalb von der Gemeinde gefordert werden, weil sie den Erschließungsbeitrag schon mit der Herstellung der Anlage und nicht erst wie bisher mit der Gebäudeerrichtung erheben kann. Durch eine begrenzte Vorratserschließung wird auch dem wilden Bauen wirksam begegnet werden können. Andererseits ist entsprechend dem jeweiligen Bedürfnis ein stufenmäßiger Ausbau der Erschließungsanlagen nicht ausgeschlossen. Durch die Sollvorschrift des Absatzes 2 wird allerdings der Grundsatz des Erschließungsbeginnes vor dem Baubeginn abgeschwächt.

Die Regelung des Absatzes 3 verfolgt den Zweck, der Aufsichtsbehörde einen Anhaltspunkt zu geben, wenn sie bei einem längeren Brachliegen von Grünflächen wenigstens die Gemeinde auf die Durchführung der Erschließung hinweisen kann.

Zu § 142 — Bereitstellung der Flächen für öffentliche örtliche Erschließungsanlagen

Die Eigentumsverhältnisse an den Erschließungsflächen müssen grundsätzlich vor der Herstellung der Erschließungsanlagen geregelt werden, um eine Verschleppung der Erwerbsverhandlungen zu vermeiden. Die Vorschrift bestimmt daher ausdrücklich, daß die Flächen erworben werden müssen oder daß in den besonders bezeichneten Fällen ein Rechtsverhältnis begründet wird. Die Regelung dient mithin auch im besonderen Maße dem Schutz der Eigentümer.

Die Erschließungsflächen sind regelmäßig gegen Entgelt zu erwerben. Eine Ausnahme gilt lediglich für die im Baulandumlegungsverfahren ausgeschiedenen Verkehrs- und Grünflächen. Der Wert dieser Flächen wird jedoch, soweit diese unentgeltlich abgetreten worden sind, gemäß § 163 Abs. 2 auf den Erschließungsbeitrag angerechnet.

Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie für Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten brauchen die Gemeinden nicht zu erwerben. Es wird vielmehr in der Regel genügen, daß die Rechte zur Herstellung dieser Erschließungen vor dem Beginn der Erstellung privatrechtlich begründet werden. Eine Verpflichtung zum Erwerb auch dieser Flächen würde die Gemeinde finanziell unnötig belasten.

Zu § 143 — Grundsätze des Erschließungsbaues

Die in dieser Vorschrift aufgestellten Grundsätze des Erschließungsbaues stellen Mindestforderungen für die Erschließungsanlagen dar. Diese Grundsätze müssen ihren Zweck auch in der Fortentwicklung der Technik erfüllen können. Es kann z. B. notwendig werden, eine mechanische Kläranlage in eine biologische umzuwandeln.

Zu den Erschließungsanlagen rechnen auch ihre Zubehöreinrichtungen, wie die Beleuchtung und das Anbringen von Schutzeinrichtungen (Geländer, Einfriedungen u. dgl.), die Aufstellung von Verkehrszeichen und anderen amtlichen Verkehrseinrichtungen (§ 3 Abs. 3 StVO), die Bepflanzung und die Straßenbeschilderung.

Zu § 144 — Plan für unterirdische Anlagen

Die Bauleitplanung ordnet im allgemeinen die Erschließungsanlagen nur in ihrer flächenmäßigen Ausdehnung auf der Erdoberfläche. Für eine technisch reibungslose Durchführung der einzelnen Erschließungsanlagen muß aber auch ihre Einordnung in den unterirdischen Raum geregelt werden, insbesondere dann, wenn an den Erschließungsmaßnahmen mehrere Erschließungsträger beteiligt sind. Als solche kommen Elektrizitäts-, Gas-, Wasserversorgungsunternehmen u. ä. in Frage, mit denen die Gemeinden Verträge im Sinne des § 139 Abs. 4 abzuschließen pflegen. Der Erschließungsplan kann für Änderungen durch einen jährlichen Aufgrabungsplan, wie er z. B. in der Schweiz eingeführt ist, ergänzt werden.

Den unterirdischen Straßenraum für sonstige Anlagen, die nicht Erschließungsmaßnahmen im Sinne des Gesetzentwurfs sind, können die Gemeinden im Einzelfalle auf Grund ihrer Rechtsstellung als Eigentümer der Straßen beanspruchen. Hiervon ausgenommen ist die Inanspruchnahme gemeindlicher Wege

für Fernmeldelinien der Bundespost; für diese gelten die Sondervorschriften des Telegraphenwege-Gesetzes vom 18. Dezember 1899 (RGBl. S. 705).

Zu § 145 — Wasserversorgung

Eine gesundheitlich einwandfreie Wasserversorgung ist durch eine zentrale Wasserversorgung über eine Wasserversorgungsanlage am besten gewährleistet. Zu ihrer Herstellung will der Entwurf die Gemeinden verpflichten. In Gebieten mit weiträumiger Bebauung kann jedoch auf eine öffentliche Wasserversorgung und auf eine zentrale Wasserversorgungsanlage unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 verzichtet werden. Zur Sicherstellung der Wasserversorgung in den Baugebieten ist in Absatz 3 die Anhörung der höheren Verwaltungsbehörde bei wasserrechtlichen Bewilligungsverfahren nach einem künftigen Bundeswasserstraßengesetz vorgesehen.

Zu § 146 — Abwasserbeseitigung

Hier gilt das in der Begründung des § 145 Gesagte entsprechend.

Zu § 147 — Beseitigung fester Abfallstoffe

Aus Gründen der Hygiene muß gefordert werden, daß die Gemeinden für die Müllbeseitigung sorgen. Sie haben daher ausnahmslos Anlagen herzustellen, die den örtlichen Bedürfnissen entsprechend eine hygienisch einwandfreie Beseitigung der Abfallstoffe gewährleisten. Um die Gemeinden jedoch vor unverhältnismäßig hohen Aufwendungen zu bewahren, räumt ihnen der Entwurf das Recht ein, die Benutzung dieser Anlagen für die Beseitigung fester gewerblicher Abfallstoffe auszuschließen.

DRITTER ABSCHNITT

Art und Maß der Nutzung der örtlichen Verkehrs- und Grünanlagen

Zu § 148 — Widmung und Entwidmung

Gemeingebrauchsanlagen erhalten diese Eigenschaft erst durch Widmung für den Gemeingebrauch. Art und Umfang der hier in Betracht kommenden Gemeingebrauchsanlagen, nämlich der örtlichen Verkehrs- und Grünanlagen, ergeben sich aus § 11 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. a und Nr. 7.

Die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse könen sich bei einer Gemeingebrauchsanlage zum Teil oder völlig ändern. Dem kann durch Änderung des Inhalts der Widmung oder durch Entwidmung der Gemeingebrauchsanlagen Rechnung getragen werden.

Einzelregelungen über Voraussetzungen und Inhalt der Widmung überläßt der Entwurf dem Landesrecht.

Zu § 149 — Pflichten des Grundstückseigentümers

Die Verpflichtung des Eigentümers, auf seinem Grundstück Vorrichtungen zu dulden und insbesondere auch anbringen zu lassen, die für die Sicherheit und Leichtigkeit der Benutzung von Erschließungsanlagen durch die Allgemeinheit erforderlich oder zweckmäßig sind, liegt grundsätzlich im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums. Dabei etwa entstehende Gebäudeschäden sind jedoch dem Anlieger zu ersetzen; auch ist er in jedem Falle vorher zu benachrichtigen. Auf eine Duldungspflicht zur Anbringung von Haltevorrichtungen für Oberleitungen von öffentlichen Verkehrsmitteln konnte im Gesetzentwurf mit Rücksicht auf die entsprechende Regelung des § 14 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Straßenbahnen vom 13. November 1937 (RGBl. I S. 1247) verzichtet werden.

Unter die Verpflichtung des Absatzes 1 Nr. 2 fällt insbesondere auch die Straßenbeschilderung. Die Straßenbennung und die Festsetzung der Hausnummern ist eine nötigenfalls durch Landesgesetz näher zu regelnde Aufgabe der Gemeinden (vgl. hierzu die Verordnung über die Benennung von Straßen, Plätzen und Brücken vom 1. April 1939 RGBl. I S. 703).

Die Aufzählung der Anliegerpflichten ist nicht abschließend erfolgt. So bestehen nach Landesrecht insbesondere Verpflichtungen zum Reinigen und Besprengen der Straßen, zum Streuen bei Glätte und zur Räumung von Eis und Schnee. Diese und andere Unterhaltungspflichten sind jedoch nicht Gegenstand des Entwurfs.

VIERTER ABSCHNITT

Erschließungsbeitrag

Die Erschließung gehört zu den allgemeinen Aufgaben der Gemeinden. Es würde daher nahe liegen, die hierfür erforderlichen Aufwendungen durch allgemeine Haushaltsmittel, insbesondere durch die den Gemeinden zufließenden Steuereinnahmen zu bestreiten. Da die Grundlage der Steuereinnahmen der Gemeinden im wesentlichen das Aufkommen aus der Grund- und Gewerbesteuer ist, würde die Bestreitung des Erschließungsaufwandes aus diesem Aufkommen den an eine Objektsteuer zu stellenden finanzpolitischen Anforderungen ohne weiteres entsprechen. Die Vorteile einer Erschließung wirken sich in erster Linie auf den der Grundsteuer im allgemeinen zugrunde liegenden Ertragswert aus; sie stehen also zur Grundsteuer in einem entsprechenden Verhältnis. Dies gilt im gewissen Grade auch für das Verhältnis zur Gewerbesteuer, obwohl hier der gewerbliche Ertrag nur zum Teil von Erschließungsvorteilen beeinflußt ist. Es würde daher der Verwaltungsvereinfachung dienen, wenn durch eine entsprechende Erhöhung des Grund- und Gewerbesteueraufkommens auf die Erhebung eines besonderen Erschließungsbeitrags verzichtet werden könnte, wie dies praktisch noch heute in vielen kleineren Gemeinden der Fall ist.

Wenn der Entwurf diesen Weg jedoch nicht geht, sondern die Grundstückseigentümer, denen die Vorteile aus der Erschließung zugute kommen, zu einem besonderen Beitrag heranzieht, so geschieht dies vor allem deshalb, weil der Erschließungsaufwand eine erhebliche Belastung des Gemeindehaushalts darstellt und daher jede grundsätzliche Änderung des bisherigen Deckungsverfahren nicht ohne Auswirkung auf die Finanzwirtschaft der Gemeinden und das Grundstücks- und Mietpreisgefüge bleiben kann. Es würde auch von denjenigen Grundstückseigentümern, die bisher den Erschließungsbeitrag schon geleistet haben, nicht verstanden werden, wenn sie erneut mit der Grundsteuer den neuen Erschließungsaufwand, der ihnen nur wenige Vorteile bringt, nochmals mittragen sollten. Die Gemeinden würden sicher nur sehr ungern auf eine ihnen bisher zustehende Einnahmequelle verzichten. Vermutlich wäre doch damit zu rechnen, daß einzelne Länder von ihrem Recht, den Erschließungsbeitrag gesetzlich zu regeln, Gebrauch machen würden. Wo solches nicht geschähe, würden die bisherigen zum großen Teil als unzulänglich erklärten Regelungen aufrechterhalten bleiben. Eine bundesgesetzliche Regelung ist daher im Interesse der Wahrung der Einheitlichkeit der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht zu vermeiden.

Die Unhaltbarkeit der bisherigen Regelung des Erschließungsbeitragsrechtes (Anliegerbeitragsrecht) ist in der Fachliteratur in den vergangenen Jahrzehnten einmütig zum Ausdruck gekommen. Der Erschließungsbeitrag für die Straßenbaukosten ist bisher beinahe ausschließlich nach dem Frontmetersystem bemessen worden. Dieses System führte zur Begünstigung der hochzonigen Bebauung und zur Überlastung des Flachbaues, insbesondere der Kleinhausbebauung. Die Beitragspflicht der Eckgrundstücke und sonstiger an mehreren Straßen gelegener Grundstücke konnte in vernünftiger Weise kaum gelöst werden, während die Beitragsfreiheit der Hintergebäude der Logik entbehrte. Eine gerechte, den baulichen Nutzungsvorteilen entsprechende Regelung ist mit dem Frontmetersystem nur in ganz einfachen ländlichen Verhältnissen, wo die Grundstücke entlang einer Straße gleichmäßig gebaut werden, vielleicht noch zu erreichen. Im übrigen widerspricht dieses System den Forderungen der Gerechtigkeit und Gleichheit.

Der Entwurf sah sich deshalb der Aufgabe gegenüber, einen Bemessungsmaßstab zu finden, der die Nachteile des Frontmetermaßstabes vermeidet und möglichst gerecht und gleichmäßig den Vorteilen aus der Erschließung angepaßt ist. Er ging dabei von folgenden Überlegungen aus:

a) Der Bemessungsmaßstab muß einfach sein, damit er möglichst geringe Verwaltungsarbeit verursacht und von Hilfskräften gehandhabt werden kann.

b) Der Bemessungsmaßstab muß es ermöglichen, den Beitrag schon im voraus zu berechnen, damit der Beitrag schon im Finanzierungsplan für einen Neubau oder in der Preisberechnung bei der Grundstücksveräußerung berücksichtigt werden kann.

c) Der Bemessungsmaßstab muß nach objektiven Merkmalen bestimmt sein, um das

Veranlagungsverfahren zu vereinfachen und Beschwerden und Verwaltungsprozesse nach Möglichkeit auszuschalten. Es muß daher der persönliche Gesichtspunkt der Leistungsfähigkeit ausscheiden; dieser kann nötigenfalls beim Einzugsverfahren im Einzelfall im Rahmen des Verwaltungsermessens berücksichtigt werden.

Nach diesen Gesichtspunkten könnten hiernach für den Bemessungsmaßstab zunächst die Grundstücks- oder Ertragswerte in Betracht gezogen werden.

a) Der Grundstückswert: Die Erschließungsvorteile beeinflussen zweifellos den Grundstückswert; sie sind aber nicht die einzigen hierbei mitwirkenden Faktoren. Bei Baugrundstücken ist es, abgesehen vom Liebhaberwert, vor allem die Grundstückslage, die zu einer verschiedenen Bewertung führt. Diese Bewertung ist jedoch so stark einer subjektiven Beurteilung und steten Veränderungen unterworfen, daß der Grundstückswert als ungeeigneter Bemessungsmaßstab ausscheiden muß.

b) Der Ertrags- oder Nutzungswert eines Grundstücks: Die Erschließungsvorteile bilden für die wirtschaftliche Nutzung eines Grundstücks eine wesentliche, aber wie beim Grundstückswert nicht die einzige Grundlage. Der Ertrags- oder Nutzungswert ist vor allem wirtschaftlich bedingt und damit allen Konjunkturschwankungen ausgesetzt. Schließlich ist der Ertrag eines Grundstücks wie bei jeder wirtschaftlichen Betätigung stark subjektiv bestimmt. Eine besondere Schwierigkeit bieten im übrigen die ertraglosen Grundstücke, wie Kirchen- und Verwaltungsgrundstücke.

Eignen sich hiernach die Werte eines Grundstücks nicht als Bemessungsmaßstab, so bleiben als objektive Maßstäbe noch die Grundstücksgröße oder die bauliche Nutzung eines Grundstücks. Die flächenmäßige Ausdehnung eines Grundstücks entspricht nur dann den Erschließungsvorteilen, wenn eine gleichmäßige bauliche Ausnutzung aller Grundstücke vorgesehen ist. Das mag in kleineren Landgemeinden noch zutreffen; wo aber eine Abstufung der Baugebiete erfolgt, ist auch der Flächenmaßstab ungerecht. Das gilt, wie schon erwähnt wurde, noch in verstärktem Maße für die Frontlänge eines Grundstücks.

Der auf der baulichen Ausnutzung eines Grundstücks beruhende Maßstab entspricht dagegen den oben aufgestellten Forderungen. Es ist lediglich eine Zweckmäßigkeitsfrage, von welchem Maß dabei ausgegangen werden soll: von der Geschoßfläche, dem umbauten Raum oder den Baukosten. Die Planung und die Bauordnung legen den Geschoßflächenmaßstab als Maß für die bauliche Nutzung zugrunde. Der Entwurf hat sich deshalb grundsätzlich diesem Maßstab angeschlossen, ohne diesen jedoch ausschließlich festzulegen (vgl. § 156). Der Geschoßflächenmaßstab ist einfacher zu berechnen als der umbaute Raum. Die Baukosten enthalten darüber hinaus noch subjektive Merkmale, die vermieden werden sollten.

Vom Geschoßflächenmaßstab werden nun allerdings Grundstücke nicht erfaßt, die baulich nicht genutzt werden können, denen aber noch Erschließungsvorteile zufließen. Diese Vorteile sind jedoch regelmäßig erheblich geringer als bei bebaubaren Grundstükken, so daß im allgemeinen auf eine Heranziehung zum Erschließungsbeitrag verzichtet werden kann. Durch die Grundsteuer bleiben jedoch auch diese Grundstücke an dem aus allgemeinen Haushaltsmitteln zu bestreitenden Erschließungsaufwand beteiligt. Lediglich für von der Bebauung frei zu haltende Grundstücke, für die der Bebauungsplan eine Nutzung zu Erwerbszwecken ausdrücklich festsetzt, z. B. für Lagerplätze, ist die Heranziehung zum Erschließungsbeitrag vorgesehen.

Der Erschließungsbeitrag erfüllt nur dann seinen Zweck, wenn er den Gemeinden rechtzeitig zufließt. Er muß daher spätestens in dem Zeitpunkt erhoben werden, in dem die Erschließungsanlage fertiggestellt ist. Dieser Grundsatz schließt Maßstäbe, die wie bisher auf die Errichtung eines Gebäudes abstellen, von vornherein aus; es muß deshalb auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung abgestellt werden. Es fragt sich allerdings, ob schon bei der Fertigstellung einer Erschließungsanlage die Vorteile für den Grundstückseigentümer bereits realisierbar sind. Die eigentliche Realiserung tritt zweifellos erst mit der baulichen Nutzung ein. Es entspricht jedoch wirtschaftlichen Grundsätzen, daß sich die Vorteile im Grundstückswert schon mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen auswirken. Der Eigentümer ist von diesem Zeitpunkt an in der Lage, sein Grundstück baulich zu nutzen. Verzögert er

dies, so rechtfertigt das nicht, die Beitragsleistung zu Lasten der Allgemeinheit auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben.

Die Erschließungsvorteile entsprechen schließlich nicht nur dem Erschließungsaufwand der vor dem Baugrundstück liegenden Straßenstrecke mit ihren Versorgungs- und Abwasseranlagen, wie dies beim Frontmetermaßstab der Fall war. Dem Einzelgrundstück kommen vielmehr die Vorteile aus dem gesamten Erschließungsnetz einer Gemeinde zugute. Der Entwurf gibt daher auch die Beziehung des beitragspflichtigen Einzelgrundstückes zu den ihm unmittelbar dienenden, d. h. vor ihm liegenden, Erschließungsanlagen auf und setzt das Einzelgrundstück, in Beziehung zu den Erschließungsanlagen einer Erschließungszone. Der Einzelgrundstückseigentümer wird also zu dem Erschließungsaufwand für ein größeres, nach dem Gefüge seiner Erschließungsanlagen zusammenhängendes Baugebiet herangezogen. Die Abstellung des Beitrages auf den Erschließungsaufwand für das gesamte Gemeindegebiet hält jedoch der Entwurf wegen der tatsächlich vorhandenen Unterschiede in dem Ausmaß der Erschließung einzelner Baugebiete nicht für möglich. Es könnte auch in einer solchen Regelung nicht mehr ein Beitrag gesehen werden. Es würde sich dann vielmehr um eine Zwecksteuer handeln, zu deren Regelung der Bund nach Art. 105 Abs. 2 GG nicht zuständig ist. Durch die Bildung von Erschließungszonen will daher der Entwurf den umzulegenden Erschließungsaufwand räumlich zu begrenzen, daß die örtlichen und wirtschaftlichen Beziehungen zwischen Baugrundstück und Erschließung erkennbar bestehen. Hierbei muß eine gewisse Vergröberung in Kauf genommen werden, wie sie dem Gesetzgeber in seinem Bestreben nach höchster Gerechtigkeit und auch nach praktischer Vollziehbarkeit zusteht.

Zu § 150 — Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Gemeinden sind zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen zur Deckung der Kosten für die Herstellung der öffentlichen örtlichen Verkehrs-, Abwasser- und Grünanlagen und für die Bereitstellung der hierfür erforderlichen Flächen verpflichtet. Diese Verpflichtung beruht auf dem Gedanken, den Gemeinden die für den Bau der Erschließungsanlagen erforderlichen Geldmittel zur Verfügung zu stellen, um die Erschließung als wesentliche Voraussetzung für die bauliche Nutzung der privaten Grundstücke zu sichern. Es soll damit erreicht werden, daß der Bau der Straße und anderer Erschließungsanlagen mit der Bebauung eines im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiets Schritt halten und ihr nach Möglichkeit vorangehen kann. Das Recht zur Erhebung der Erschließungsbeiträge steht den Gemeinden nur für Erschließungsanlagen im Rahmen des § 140 zu.

Der Erschließungsbeitrag ist grundsätzlich ein einmaliger Beitrag des Grundeigentümers zu dem seinem Grundstück zugute kommenden Erschließungsaufwand der Gemeinde. Dies schließt aber nach dem Inhalt der getroffenen Regelung nicht aus,

a) daß für jede Art der Erschließungsanlagen ein besonderer Erschließungsbeitrag gefordert wird; bei einfachen Verhältnissen wird allerdings regelmäßig ein einheitlicher Beitrag für alle Arten in Betracht kommen;

b) daß bei einer späteren Verbesserung oder Erweiterung der Erschließungsanlagen ein Beitrag nacherhoben wird (vgl. § 153);

c) daß bei einem Teilausbau einer Erschließungsanlage im Sinne der Kostenspaltung der Erschließungsbeitrag in Raten erhoben wird (vgl. § 163 Abs. 3);

d) daß durch Geländeabtretungen im Baulandumlegungsverfahren gewisse Vorleistungen auf einen später zu erhebenden Erschließungsbeitrag erfolgen.

Der Erschließungsbeitrag bildet nicht das einzige Deckungsmittel für den Erschließungsaufwand. Wenn auch die Gemeinden in den weitaus meisten Fällen den Aufwand zu tragen haben werden, so können ihnen doch auf Grund gesetzlicher oder auf Herkommen beruhender Verpflichtungen, sowie durch zweckgebundene Staatsbeiträge Einnahmen zufließen, die den durch den Erschließungsbeitrag zu deckenden Erschließungsaufwand mindern.

Darüber hinaus ist es gerechtfertigt, den von den Gemeinden auf die Beitragspflichtigen

noch umlegungsfähigen Erschließungsaufwand auf 75 % des Aufwandes zu beschränken. Wenn es auch in erster Linie Zweck der öffentlichen Erschließungsanlagen ist, die bauliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, so dienen die Erschließungsanlagen doch der gesamten örtlichen Gemeinschaft und den Menschen, die an den Arbeitsstätten der Gemeinden ihre Existenz finden. Da jedoch die örtlichen Verhältnisse, zu denen auch die Finanzkraft einer Gemeinde zu rechnen ist, vielgestaltig sind, sieht das Gesetz eine Regelung vor, die eine weitgehende Beteiligung der Gemeinde am Kostenaufwand zuläßt. Eine weitere Inanspruchnahme allgemeiner Mittel kann sich übrigens auch daraus ergeben, daß der Erschließungsbeitrag für Gebiete, deren Bebauung aus sozialen Gründen gefördert werden soll, z. B. der Siedlungen, allgemein niedriger berechnet wird, als er sich aus den ermittelten Bemessungsgrundlagen ergeben würde.

Zu § 151 — Ermittlung von Einheitssätzen

Die bisherigen Regelungen für Anliegerbeiträge, insbesondere § 15 des preuß. Fluchtliniengesetzes, gehen bei der Festsetzung des Beitrages von folgenden zwei Grundsätzen aus:

1. der Abrechnung jeder einzelnen Straße,
2. der Umlage der Kosten entsprechend der Länge der Grenze der diese Straße berührenden Grundstücke.

Der für die Beitragsberechnung zugrunde zu legende Einheitssatz muß hiernach aus dem Verhältnis des Gesamtaufwandes zur Summe der Frontlängen der beitragspflichtigen Grundstücke ermittelt werden (sog. Frontmetermaßstab). Diese Berechnungsart beruht auf der Vorstellung, daß jeder Straßenanlieger nur für die Kosten aufzukommen hat, die für die Straßenstrecke vor seinem Grundstück entstehen. Den heutigen Verhältnissen wird dieses System jedoch nicht mehr gerecht, da jeder Anlieger durch den unmittelbaren Anschluß seines Grundstücks an die Erschließungsanlagen auch den Anschluß an das gesamte Erschließungsnetz erhält. Maßgebend muß daher nicht der Erschließungsaufwand für eine beschränkte Straßenstrecke, sondern für das Erschließungsnetz des Baulandes sein, das nach dem Gefüge seiner Erschließungsanlagen eine Einheit bildet (Erschließungszone).

Die Ermittlung des Einheitssatzes für jede Erschließungsanlage muß mit Rücksicht auf vorhandene Baulücken für das gesamte in Erschließungszonen einzuteilende Baugebiet der Gemeinde durchgeführt werden.

Die Gemeinde kann die Höhe des Erschließungsbeitrages in dreifacher Hinsicht beeinflussen:

1. durch Übernahme eines größeren Anteils des Erschließungsaufwandes auf allgemeine Haushaltsmittel (§ 150),
2. durch Ermäßigung des ermittelten Einheitssatzes für besonders zu fordernde Teilgebiete einer Erschließungszone (§ 151 Abs. 3),
3. durch Ermäßigung des festgesetzten Erschließungsbeitrages (§ 163 Abs. 1).

Absatz 2 enthält die sachlichen Änderungen der Grundlagen einer Berechnung des Erschließungsaufwandes, die bei der ersten Berechnung nicht vorgesehen werden konnten. Der ermittelte Einheitssatz soll möglichst wenig Änderungen unterworfen sein, um im Grundstücksverkehr keine Unsicherheit eintreten zu lassen. Es ist daher eine Neuermittlung des Einheitssatzes nur vorgesehen, wenn die Erschließungsanlagen verbessert oder erweitert werden oder wenn veränderte Geld- und Preisverhältnisse eine Anpassung erfordern.

Zu § 152 — Erschließungszonen

Die räumliche Begrenzung des für die Ermittlung des Einheitssatzes zugrunde zu legenden Erschließungsaufwands will der Entwurf nach dem Gefüge der Erschließungsanlagen eines Gebietes bestimmen. Das Bauland, das nach den grundlegenden örtlichen Merkmalen der Erschließung eine Einheit bildet, soll hiernach zu einer Erschließungszone zusammengefaßt werden. An Stelle des früheren amorphen rechteckigen Baublockschemas der Baulinien will die moderne Ortsplanung einen Organismus schaffen, in dem die einzelne Erschließungsanlage und ihre Teile eine gliedhafte Funktion für das Ganze ausübt. Der Anlieger in dem letzten schmalen Wohnweg kann nur deshalb dort bauen, weil der Hauptverkehr, an dem er seinerseits teilnimmt, sich in den breiteren Straßen abspielt und weil das Ab-

wasser in größeren Kanälen gesammelt abgeleitet wird. Das Erschließungsnetz ist daher einem Baum vergleichbar, dessen starker Stamm sich allmählich in die feinsten Zweige verästelt. Die Einbeziehung der noch zu erschließenden Gebiete ermöglicht, daß die Höhe des Erschließungsbeitrages frühzeitig festgestellt und bei der Finanzierung der Bauvorhaben Bauwilliger berücksichtigt werden kann.

Die Bildung verschiedener Erschließungszonen für die einzelnen Erschließungsanlagen ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen; in der Regel wird aber die Erschließungszone unter Berücksichtigung aller Erschließungsanlagen gleichmäßig zu bilden sein. In Dorfgebieten und ländlichen Gemeinden kann eine Erschließungszone den Gesamtbaubereich einer Gemeinde umfassen. In eine Erschließungszone sind auch solche erschlossenen Gebiete einzubeziehen, für die im wesentlichen ein Anliegerbeitrag nach den bisherigen Vorschriften bereits entrichtet wurde. Da nach § 157 auch die unbebauten Grundstücke der Beitragspflicht unterliegen, läßt sich die nachträgliche Ermittlung eines Einheitssatzes für die Baulückengrundstücke nicht vermeiden. Absatz 2 regelt den Fall einer Erweiterung von Erschließungsanlagen über eine bestehende Erschließungszone hinaus. Hier würde bei gleichbleibenden Erschließungsverhältnissen die Bildung einer neuen Erschließungszone und die sich daraus ergebende Ermittlung eines besonderen Einheitssatzes kaum zu wesentlich abweichenden Beträgen führen.

Die Festsetzung von Erschließungszonen stellt einen Verwaltungsakt dar, der sich an die Beitragspflichtigen einer Erschließungszone richtet. Seine Anfechtung bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 214 ff. Um eine nachträgliche Anfechtung der für die Beitragsfestsetzung maßgebenden Berechnungen zu vermeiden, werden sie in das nach den Absätzen 3 und 4 vorgesehene Verfahren einbezogen.

Zu § 153 — Umfang des Erschließungsaufwandes

In Weiterverfolgung des in § 138 Abs. 2 festgelegten Grundsatzes verzichtet der Entwurf auf eine Regelung der Unterhaltungskosten für Erschließungsanlagen und beschränkt sich damit im bewußten Gegensatz zu § 15 des preuß. Fluchtliniengesetzes auf die Kostenregelung für die erstmalige Erstellung der Erschließungsanlagen.

Zum Erschließungsaufwand gehören auch die Kosten der Freilegung der Erschließungsflächen, insbesondere die Grunderwerbskosten. Stellt die Gemeinde hierfür eigene Grundstücke aus ihrem Vermögen zur Verfügung, so ist auch der Wert dieser Grundstücke zu den Grunderwerbskosten zu rechnen. Die Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrs-, Abwasser- und Grünanlagen bei der Berechnung des Erschließungsaufwandes ist wegen der Heranziehung der unbebauten Grundstücke (Baulücken) in den bereits erschlossenen Gebieten zum Erschließungsbeitrag und wegen eines etwaigen Übergreifens einer Erschließungszone auf erst zu erschließendes Gebiet notwendig. Dabei bleibt es der Gemeinde überlassen, den Erschließungsaufwand unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, insbesondere des Alters der Anlagen, niedriger anzusetzen, als er sich nach den heutigen Kosten berechnen würde. Eine Benachteiligung der Grundstücke in Neubaugebieten tritt nicht ein, da der Einheitssatz nach der baulichen Nutzung der gesamten Erschließungszone unter Einbeziehung der bereits bebauten Grundstücke zu berechnen ist. Soweit zu den Verkehrsflächen früher unentgeltlich Gelände abgetreten wurde, wird dessen Wert nach § 163 Abs. 2 auf den Erschließungsbeitrag angerechnet.

Die Regelung im Absatz 3 trägt dem Gedanken Rechnung, daß der Aufwand für Verkehrsanlagen mit überlokaler Bedeutung aus allgemeinen Haushaltsmitteln bestritten werden muß.

Von einer näheren Umschreibung der Grünanlagen wurde abgesehen. Es kann sich hier jedoch nicht um größere Erholungsanlagen handeln. Unter den Grünanlagen, deren Kosten für den Erschließungsbeitrag berücksichtigt werden können, sind solche gärtnerisch angelegte Flächen zu verstehen, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse als Bestandteile öffentlicher Verkehrsanlagen anzusehen sind.

Zu den Abwasseranlagen, die regelmäßig mehreren Erschließungszonen dienen, gehören insbesondere Hauptsammler, Kläranlagen, Pumpstationen, Düker und dgl.

Zu § 154 — Ermittlung des Erschließungsaufwandes

Der Erschließungsaufwand ist in der Regel für die gesamten Verkehrs-, Abwasser- und Grünanlagen innerhalb einer Erschließungszone zu berechnen. Bei Abwasseranlagen können auch die außerhalb einer Zone liegenden Anlagen gemäß § 153 Abs. 4 berücksichtigt werden. Die Berechnung bildet eine Unterlage der Erschließungszonenkarte (§ 152 Abs. 3). Sie ist deshalb mit dieser nachprüfbar (§§ 214 ff.).

Von dem Erschließungsaufwand muß der von der Gemeinde nach § 150 zu tragende Anteil abgezogen werden.

Zu § 155 — Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche

Der Bemesungsmaßstab für den Erschließungsbeitrag soll nach dem Entwurf das Maß der zulässigen baulichen Nutzung sein. Die Wahl diese Maßstabes wird den Erschließungsvorteilen, die einem Baugrundstück zufließen, am ehesten gerecht. Wenn auch alle Bewohner einer Erschließungszone letzten Endes die Nutznießer der Erschließung sind, so sind sie es doch im wesentlichen als Nutznießer eines bebauten Grundstücks. Es ist daher folgerichtig, die Beitragspflicht auf das Grundstück abzustellen. Das Ausnutzungsmaß wird im allgemeinen mit der Geschoßfläche bezeichnet, d. h. dem Vielfachen aus der Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Grundstücksfläche. Für Sonderfälle treffen die Absätze 2 bis 4 die näheren Bestimmungen.

Gegen die Wahl der zulässigen baulichen Nutzung als Bemessungsmaßstab an Stelle der tatsächlichen baulichen Nutzung wird insbesondere eingewandt, daß sie entgegen den modernen städtebaulichen Erfordernissen zu einer vollen Ausnutzung des zulässigen Maßes zwingt. Es kann aber nicht Aufgabe des Erschließungsbeitrags sein, die Planung zu korrigieren; nur sie hat das den städtebaulichen Gesichtspunkten entsprechende Maß der baulichen Nutzung in einer Weise festzusetzen, daß die volle Ausnutzung den öffentlichen Interessen gerecht wird. Die Gemeinden müssen das Ausmaß ihrer Erschließungsanlagen nach der vollen bebauungsplanmäßigen Ausnutzung bestimmen. Es ist deshalb schon aus diesem Grunde gerechtfertigt, das volle Maß der baulichen Nutzung für die Beitragsbemessung zugrunde zu legen, so daß bei einer geringeren Ausnutzung der Grundstückseigentümer die Mehrbelastung im eigenen Interesse in Kauf nehmen muß. Nach § 151 Abs. 3 kann im übrigen für Teilgebiete von Erschließungszonen, die entgegen dem Bebauungsplan allgemein geringer ausgenutzt werden sollen, der Einheitssatz herabgesetzt werden.

Spätere unwesentliche Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung müssen zur Vermeidung unnötiger Verwaltungsarbeit auf den bereits berechneten Einheitssatz ohne Einfluß bleiben.

Zu § 156 — Andere Bemessungsgrundlagen

Die gesetzliche Regelung des Erschließungsbeitrags mußte in einer Weise getroffen werden, die allgemein anwendbar ist. Die Verhältnisse sind jedoch nach der Größe und geographischen Lage der einzelnen Gemeinden so verschieden, daß eine ausschließliche Regelung hinsichtlich des Bemessungsmaßstabes nicht angebracht erscheint. Auszugehen ist in jedem Falle von der Ermittlung des für eine Erschließungszone zu berechnenden Erschließungsaufwandes. Die Gemeinden können jedoch anstelle der Umlage nach der zulässigen Geschoßfläche einen anderen Maßstab wählen.

Zu § 157 — Gegenstand der Beitragspflicht

Ein Hauptnachteil der bisherigen Regelung war, daß die Beitragsverpflichtung an die Errichtung eines Gebäudes geknüpft war. Dies hat dazu geführt, daß die Allgemeinheit die Erschließung für die oft im spekulativen Interesse zurückgehaltene Bebauung finanzieren mußte und häufig Neubaugebiete erschlossen werden mußten, obwohl in den bereits erschlossenen Gebieten noch erhebliche Baulücken vorhanden waren. Um das für die Folge zu verhüten, macht der Entwurf alle bebaubaren Grundstücke innerhalb einer Erschließungszone beitragspflichtig, ohne Unterschied, ob sie bebaut sind oder nicht. Die Einbeziehung der bebauten Grundstücke war erforderlich, um diese im Falle der Verbesserung oder Erweiterung bestehender Erschließungsanlagen für den zu erhebenden Erschließungsbeitrag heranziehen zu können. Es erscheint indessen gerecht, die bis-

herige Beitragsregelung in irgendeiner Weise zu berücksichtigen.

Dafür stehen an sich zwei Wege zur Verfügung: entweder bereits bezahlte Beiträge auf den nach den vorliegenden Vorschriften zu berechnenden Erschließungsbeitrag anzurechnen oder solche Grundstücke von der Beitragspflicht für bereits beim Inkrafttreten des Gesetzes bestehende Verkehrs- und Abwasseranlagen auszunehmen, die beim Inkrafttreten des Gesetzes in einem Umfang baulich genutzt waren, der nach dem bisherigen Recht für die Heranziehung zu den Kosten der Herstellung von Verkehrs- und Abwasseranlagen erforderlich war. Wegen der Abrechnungschwierigkeiten und um nachträgliche Auswirkungen auf das Preisgefüge zu vermeiden, hat der Entwurf den letzteren Weg gewählt. Mit dieser Regelung sind also grundsätzlich alle beim Inkrafttreten des Gesetzes bebauten Grundstücke, insbesondere auch solche, die an historischen Straßen errichtet worden sind, von der Beitragszahlung ausgenommen. Es konnte nicht Aufgabe des Gesetzes sein, früheres Unrecht durch eine nachträgliche Belastung der Begünstigten auszugleichen. Den beim Inkrafttreten des Gesetzes bebauten Grundstücken sind jene gleichgestellt, deren Gebäude nach dem 1. August 1939 zerstört oder abgebrochen und inzwischen nicht wieder aufgebaut worden sind.

Es erscheint indessen gerechtfertigt, die nach Absatz 2 beitragsfreien Grundstücke wenigstens zu dem Teil der neuen tatsächlichen baulichen Nutzung heranzuziehen, der die früher bestandene bauliche Nutzung überschreitet. Das gleiche gilt für die bestehenden Gebäude, die nach Inkrafttreten des Gesetzes durch einen Anbau oder Umbau erweitert werden. Dieser Regelung liegt der Gedanke zugrunde, daß in diesen Fällen der Erschließungsbeitrag nur insoweit abgegolten ist, als die Grundstücke bei Inkrafttreten des Gesetzes baulich genutzt waren.

In unerschlossenem Bauland und außerhalb des Gesamtbaubereichs hat ein Bauender selbst für die Erschließung zu sorgen. Dies geschieht in der Regel durch Schaffung einer Zufahrt zur nächstgelegenen öffentlichen Straße, um einen Anschluß an das örtliche Erschließungsnetz zu erhalten. Der Aufwand der Träger der Baulast für die außerhalb des Erschließungsbereichs liegenden wie auch der örtlichen Anlagen bringt dem Eigentümer des Baugrundstücks besondere wirtschaftliche Vorteile, die die bauliche Nutzung ermöglichen und die es rechtfertigen, den Grundstückseigentümer entsprechend dem Ausmaß der tatsächlichen baulichen Nutzung zum Erschließungsbeitrag wenigstens für die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgende bauliche Nutzung heranzuziehen.

Zu § 158 — Entstehung der Beitragspflicht

Die Entstehung der Beitragspflicht setzt die Fertigstellung der Erschließungsanlagen voraus. Das schließt jedoch Teil- oder Vorauszahlungen nach § 163 Abs. 3 nicht aus.

Die vorgesehene Regelung soll durch Anknüpfung an leicht und zuverlässig zu ermittelnde Zeitpunkte die Feststellung des Entstehungszeitpunktes der Beitragspflicht erleichtern.

Zu § 159 — Berechnung des Erschließungsbeitrages

Auch für die Berechnung des Erschließungsbeitrages für das einzelne beitragspflichtige Grundstück gilt das Maß der zulässigen baulichen Nutzung, d. h. die zulässige Geschoßfläche als Bemessungsmaßstab. Es zeigt sich, daß es wohl nicht möglich ist, den Erschließungsbeitrag unter Berücksichtigung aller Ausnutzungsvorschriften, insbesondere auch die baupolizeilicher Art, festzusetzen. Die hier in Betracht kommenden weiteren Interessen, insbesondere die Abstandsvorschriften, sind von der Art der Bauausführung abhängig, die erst bei der Einreichung des Bauantrages feststeht. Zur Ermöglichung einer sofortigen Berechnung muß daher allein von der städtebaulichen Festsetzung des Ausnutzungsmaßes ausgegangen werden. Um aber gleichwohl dem Einzelfalle besser gerecht werden zu können, ist im Gesetz vorgesehen, daß die zulässige Geschoßfläche besonders zu bestimmen ist, falls die Größe oder natürliche Beschaffenheit des Grundstücks die festgesetzte bauliche Nutzung nicht zuläßt.

Die Berücksichtigung der tatsächlichen baulichen Nutzung rechtfertigt sich dann, wenn die allgemein zulässige bauliche Nutzung überschritten wird. Mit der größeren baulichen Nutzung ist auch eine größere Inanspruchnahme der Erschließungsanlagen notwendigerweise verbunden.

Zu § 160 — Beitragspflichtiger

Die Regelung knüpft an die Vorschriften der §§ 8 und 9 des Grundsteuergesetzes an. Die Einbeziehung des Bauherrn als Abgabeschuldner empfiehlt sich nicht, da in der Regel dem Grundstückseigentümer die Vorteile aus einer Erschließung zufließen werden.

Die Bestimmung des Erschließungsbeitrages als öffentliche Last ist zur Sicherung des Aufkommens notwendig.

Zu § 161 — Außergewöhnlicher Erschließungaufwand

Wenn sich aus Anlaß der Errichtung von Bauwerken, die von einer großen Anzahl von Menschen regelmäßig besucht oder benutzt werden, wie namentlich Versammlungsräume, Ausstellungsgebäude oder Sportanlagen, oder aus der Benutzung von Grundstücken zu solchen Veranstaltungen oder wegen der Art der sonstigen Nutzung die Notwendigkeit ergibt, die Verkehrsflächen kostspieliger herzustellen, insbesondere größere Parkflächen anzulegen, als dies sonst notwendig wäre, so kann die Gemeinde für die dadurch entstehenden Mehrkosten den Erschließungsbeitrag erhöhen. Das gleiche gilt, wenn bergiges oder sumpfiges Baugelände einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordert.

Zu § 162 — Fälligkeit des Beitrags

Der Beitragsbescheid ist von der Gemeindebehörde nach Rechtskraft der Erschließungszonenkarte und nach Entstehung der Beitragspflicht auszufertigen.

Bei der Regelung des Absatzes 2 war zunächst erwogen worden, ob die Beitragsentrichtung für unbebaute Grundstücke auf mehrere Jahr gestundet werden sollte, um für die Bebauung des Grundstückes dem Eigentümer genügend Zeit zu lassen. Hierdurch würde aber der mit der Heranziehung der unbebauten Grundstücke verfolgte Zweck wesentlich beeinträchtigt. Der Entwurf sieht daher bei unbebauten Grundstükken eine Stundung nur dann vor, wenn der Grundstückseigentümer der Gemeinde oder einem von dieser zu benennenden Dritten das Grundstück zum Erwerb anbietet. Findet der Eigentümer inzwischen selbst einen Käufer, muß es ihm möglich sein, sein Angebot zu widerrufen.

Zu § 163 — Zahlung des Beitrages

Die Erschließungsbeiträge sind öffentliche Lasten im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 3 des ZVG, so daß sie ein Recht auf Befriedigung vor den dinglichen Rechten gewähren, soweit der geschuldete Betrag nicht länger als vier Jahre rückständig ist. Durch diese vorangehende Last wird die Beleihungsmöglichkeit eines Baugrundstückes verkürzt und damit die Finanzierung eines Bauvorhabens beeinträchtigt. Dieser Nachteil kann durch die Verrentung des Erschließungsbeitrages vermieden werden, ohne die Interessen der anspruchsberechtigten Gemeinde zu gefährden. Die Rente ist den wiederkehrenden Leistungen gleichgestellt. Der nachstehende Hypothekengläubiger braucht daher nicht mehr den gesamten Erschließungsbeitrag, sondern höchstens die laufende Rate und die Raten für die beiden zurückliegenden Jahre als eine ihm vorgehende Last zu berücksichtigen. Der Entwurf übernimmt daher die Regelung des nach Art. 125 GG bundesrechtlich weitergeltenden Gesetzes über die Zahlung und Sicherung von Anliegerbeiträgen vom 30. September 1936 (RGBl. I S. 854), um die Bautätigkeit durch Entlastung von Erschließungsbeiträgen zu fördern, die Ansprüche der Gemeinden zu sichern und die Forderungen der Hypothekengläubiger sicherzustellen.

Die Anrechnung des Wertes der unentgeltlichen Geländeabtretungen auf den zu erhebenden Erschließungsbeitrag mußte auf die Fälle beschränkt werden, in denen gelegentlich der Berechnung des Einheitssatzes unentgeltliche Geländeabtretungen in den Erschließungsaufwand einbezogen worden sind (Absatz 2).

Im Interesse der Beitragspflichtigen bestimmt der Entwurf, daß auch vor Entstehung der Beitragspflicht durch Vorauszahlungen der Erschließungsbeitrag ganz oder teilweise getilgt werden kann. Das ist allerdings nur dem Beitragspflichtigen gestattet, der sein Grundstück in dem baurechtlich zulässigen Ausmaß auch tatsächlich bebaut. Diese Einschränkung war notwendig, um Spekulationen der Grundstückseigentümer vorzubeugen (Absatz 3).

Zu § 164 — Satzungen

Da die Satzungen überwiegend finanzielle Regelungen zum Gegenstand haben, stellt sie der Entwurf unter den Genehmigungsvorbe-

halt der Aufsichtsbehörde. Dieses Vorgehen entspricht allgemein üblichen Grundsätzen des neueren Gemeindeverfassungsrechts.

SIEBENTER TEIL

Grundstücksschätzung

Die Bewertung des für eine Bebauung in Frage kommenden Bodens ist von wesentlicher Bedeutung für den Vollzug der Bauleitplanung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können nur dann verwirklicht werden, wenn es gelingt, durch einen flüssigen und elastischen Bodenmarkt dem Bauwilligen die Möglichkeit zu verschaffen, Bauland zu einem vernünftigen Preise zu erwerben. Das Ziel, Bauland in die Hand des Bauwilligen zu überführen, kann durch die im Enteignungsteil des Entwurfs geschaffenen Möglichkeiten nur in besonderen Ausnahmefällen erreicht werden. Jede Enteignung ist grundsätzlich eine Notlösung, die nur dann angewandt werden darf, wenn alle anderen Mittel versagen. Das Hauptmittel zur Vermeidung von Enteignungen ist ein flüssiger Bodenmarkt. Ein solcher Markt besteht gegenwärtig nicht.

Der Bodenmarkt steht unter besonderen Bedingungen. Für den Nachfrager ist es stets schwer, die Situation auf diesem Markt richtig zu beurteilen. Es ist für ihn schwierig, den Preis, bis zu dem er gehen muß, zu ermitteln. Überdies hat der Baubodenmarkt seit mehr als einem Jahrhundert im allgemeinen den Charakter eines Verkäufermarktes. Die Nachfrage übersteigt das jeweilige Angebot. Die Industrialisierung und die Zunahme der Bevölkerung steigern sich in schnellem Umfange. So kommt es, daß der Verkäufer im allgemeinen auf dem Baubodenmarkt die stärkere Position einnimmt. Seine Stellung auf dem Markt wird nicht selten noch dadurch künstlich verstärkt, daß er sein Angebot zurückhält. Die Wahrnehmung des ständigen Steigens der Bodenpreise kann auch ihrerseits dazu führen, daß die Steigerungstendenz von der Meinung der Marktteilnehmer nach Stärke und Schnelligkeit überschätzt wird.

Seit annähernd 20 Jahren bestand rechtlich kein eigentlicher Baubodenmarkt mehr. Dem Preise war durch ein Höchstpreissystem seine steuernde Funktion entzogen worden. Das hatte zu einer unerwünschten Verringerung des Bodenverkehrs geführt. Soweit trotzdem noch Grundstücke gehandelt wurden, vereinbarten die Partner in zunehmendem Maße Schwarzpreise oder das Preisrecht wurde nur noch bei groben Abweichungen vom Stoppreis angewendet. Es verlor auf diese Weise mehr und mehr seinen Sinn. Systeme von Höchstpreisen sind ohnehin nur für Notlagen als Maßnahmen auf Zeit geeignet und auch dann nur bei Einhaltung gewisser Bedingungen.

Es gehört zu der Grundkonzeption des Entwurfs, daß entsprechend der Entschließung des Deutschen Bundestages vom 11. Juni 1953 die Preisvorschriften für unbebaute Grundstücke aufgehoben und durch Regelungen ersetzt werden, die Spekulationsgewinnen am Grund und Boden entgegenwirken. Die Bundesregierung wird für die Aufhebung der Preisvorschriften dem Bundestag ein besonderes Gesetz vorlegen. Als Ersatzregelungen kommen verschiedene Maßnahmen in Betracht. Eine dieser Maßnahmen ist die in diesem Entwurf enthaltene Einführung der amtlichen Grundstücksschätzung.

Auf einem völlig sich selbst überlassenen Bodenmarkt können angesichts der überaus großen Verknappung des Baubodens die Preise über das marktwirtschaftlich angebrachte Maß hinaus bis zu der Höhe steigen, die bei voller Ausnutzung der gegebenen Möglichkeiten erreichbar ist.

Überdies wird der Bebauungsplan künftig nur solche Gebiete als Bauland ausweisen, die in überschaubarer Zeit zur Bebauung heranstehen. Daher werden nur in beschränktem Umfange Flächen als Bauland angeboten werden können. Dieser Umstand ist geeignet, die Preisforderungen von Grundstücksverkäufern weiterhin steigen zu lassen, zumal infolge des bisher fehlenden echten Grundstücksmarktes die Vorstellungen über die tatsächlichen Werte der Grundstücke sehr unterschiedlich und vielfach willkürlich sind.

In erster Linie muß erreicht werden, daß für die Marktteilnehmer der sie interessierende Markt hinreichend übersichtlich wird. Die Möglichkeit der Marktbeobachtung und das so gewonnene Urteil über den wirklichen Grad der Knappheit des betreffenden Wirtschaftsgutes gehören zu den wesentlichen

Vorbedingungen für das gute Funktionieren eines jeden Marktes. Erst wer vergleichen und aus diesem Vergleich Schlüsse über den Wert eines Gegenstandes ziehen kann, wird gegen Übervorteilung geschützt. Aus dieser Erkenntnis hatten vor 80 bis 100 Jahren bereits Württemberg und Bremen die Schätzung von Grundstücken durch amtliche Schätzstellen vorgesehen. Es ist bemerkenswert, daß diese Schätzungen in einer Zeit eingeführt wurden, in der eine Baulandnot in dem heutigen Maße nicht vorlag. In beiden Ländern haben sich die amtlichen Schätzungen des Grund und Bodens bewährt. Es gelang nicht nur, zuverlässige Unterlagen über die Wertverhältnisse der Grundstücke in den einzelnen Gemeinden zu erhalten, sondern die Bevölkerung gewann im allgemeinen auch zu den Schätzstellen Vertrauen. In Preußen wurde im Juni 1918 ein Schätzungsamtsgesetz verabschiedet, durch das ebenfalls die amtliche Grundstücksschätzung eingeführt werden sollte. Infolge der Verhältnisse nach dem ersten Weltkriege unterblieb zwar die Inkraftsetzung dieses Gesetzes, zahlreiche Städte haben aber trotzdem begutachtende Stellen gebildet, die in erster Linie für Zwecke der Gemeinde tätig werden, meist aber auch Privaten zur Auskunft zur Verfügung stehen.

Der Entwurf sieht in Anlehnung an die Erfahrung in Württemberg und Bremen und an die Ziele, die mit dem preußischen Schätzungsamtsgesetz verfolgt wurden, ebenfalls eine amtliche Grundstücksschätzung vor. Er verzichtet auf neue Preisbindungen jeglicher Art, ermöglicht aber den Marktparteien, daß sie sich bei Grundstücksgeschäften zuvor über den nach objektiven Merkmalen ermittelten Verkehrswert des Grundstücks unterrichten können.

Die Unterrichtung der Partner über den Verkehrswert erfolgt durch Schätzstellen, die als kollegiale Einrichtung bei den kreisfreien Städten und Landkreisen gebildet werden. Die Schätzer sollen unabhängig sein und über besondere Sachkunde verfügen. Die Schätzstellen erstatten auf Antrag Schätzgutachten. Den Parteien bleibt es jedoch unbenommen, höhere oder geringere Preise zu fordern, zu bieten oder zu gewähren.

Die durch die Arbeit der Schätzstellen bewirkte Übersichtlichkeit (Transparenz) des Marktes soll dazu führen, daß sich der in Grundstücksgeschäften nicht erfahrene Vertragspartner zuverlässig über die Markttendenzen unterrichten kann.

Außerdem soll die Schätzung die Wirkung eines „Schwingungsdämpfers" haben, d. h. die Schätzstellen werden durch ihre Tätigkeit übermäßigen Pendelschlägen der Preise nach oben und unten im Sinne einer Beruhigung des Marktes entgegenwirken. Als Folge der Schätzungen wird erwartet, daß sich die tatsächlichen Preise für Bauland im Laufe der Zeit den von der Schätzstelle ermittelten Werten annähern werden.

In Verbindung damit werden u. U. auch Fragen, die mit der Beleihungsfähigkeit von Grundstücken, insbesondere auch der Mündelsicherheit von Hypotheken, zusammenhängen, leichter geklärt werden.

Da die vorstehende Regelung nur einen in weitem Umfange bereits bestehenden Zustand vereinheitlicht und rechtlich untermauert, tritt eine zusätzliche finanzielle Belastung der Kommunen nicht ein. In Württemberg und Bremen werden Änderungen des bestehenden Zustandes nicht erforderlich. Kreisfreie Städte verfügen in aller Regel schon heute über Gutachter zur Aufstellung von Grundstücksschätzungen, die teils bei der Liegenschaftsverwaltung, teils bei den Katasterämtern vorhanden sind. Es kommt hinzu, daß der Arbeitsanfall bei den Schätzstellen infolge des Verzichts auf die generelle Pflichtschätzung sich in Grenzen halten wird. Er wird jedenfalls ungleich geringer sein, als bei der nunmehr fortfallenden Preisprüfung, die zwangsweise jeden Verkaufsfall erfassen mußte. Im Ausnahmefall könnte auf dort frei werdende Kräfte zurückgegriffen werden. Schließlich werden die Länder für die Tätigkeit der Schätzstellen Gebührenregelungen treffen, wie dies auch in den Ländern, die schon ähnliche Gutachter haben, bereits der Fall ist.

ERSTER ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften

Zu § 165 — Pflichtschätzung

Der Entwurf sieht von einer allgemeinen Schätzpflicht, z. B. bei Veräußerungen oder Beleihungen ab, weil hierdurch in zu starkem

Umfange in die private Sphäre eingegriffen würde und weil ein zu hoher Verwaltungsaufwand vermieden werden muß. Auch das preußische Schätzungsamtsgesetz und die in den Ländern Württemberg und Bremen bestehenden Schätzvorschriften enthalten keine generelle Pflichtschätzung. Es ist zu erwarten, daß allein die rechtliche Möglichkeit, eine Schätzung verlangen zu könen, ausreicht, um die Vertragsparteien in Zweifelsfällen zu veranlassen, von der ihnen gegebenen Schätzmöglichkeit Gebrauch zu machen.

Da bei Zwangsversteigerungen und Enteignungen das Versteigerungsgericht und die Enteignungsbehörde schon heute den Verkehrswert eines Grundstücks durch Sachverständigengutachten ermitteln, konnten diese Stellen verpflichtet werden, ein Gutachten der amtlichen Schätzstelle einzuholen. Diese Verpflichtung mußte jedoch beschränkt werden auf bebaute Grundstücke und solche, die für eine Bebauung vorgesehen sind, die also im Gesamtbaubereich liegen; denn nur diese Grundstücke haben für den Baubodenmarkt Bedeutung.

Um Kaufinteressenten die Übersicht über den Wert eines Grundstücks zu erleichtern, erschien es zweckmäßig, Abschrift des Schätzgutachtens zu den Grundakten des jeweiligen Grundstücks zu nehmen.

Zu § 166 — Schätzung auf Verlangen

Der Kreis derjenigen, der berechtigt sein soll, einen Schätzantrag zu stellen, mußte zur Wahrung der privaten Interessen der Eigentümer im Gesetz genau festgelegt werden. Berechtigt sind in jedem Falle die Gerichte, die Behörden, die für den Vollzug des Bundesbaugesetzes zuständig sind, sowie die Grundstückseigentümer und bestimmte dinglich Berechtigte. Eine Ausdehnung dieses Kreises auch auf den Kaufinterssenten wäre an sich wünschenswert. Es mußte jedoch hiervon abgesehen werden, da es für den Grundeigentümer nicht zumutbar ist, daß jeder Beliebige unter dem Vorwand, er sei Kaufinteressent, die Schätzung eines Grundstücks beantragt.

Zu § 167 — Wirkung der Schätzung

Das Ziel der Schätzung ist die Aufklärung der Vertragsparteien über den Verkehrswert ihres Grundstücks. Um das marktwirtschaftliche Prinzip auch auf dem Gebiet des Bodenmarktes weitgehend durchzuführen, mußte selbstverständlich davon abgesehen werden, den Gutachten eine bindende Wirkung beizulegen. Den Parteien bleibt es aber unbenommen, das Gutachten für sich persönlich als bindend zu vereinbaren.

Im Interesse der Transparenz des Bodenmarktes ist es jedem, der ein berechtigtes Interesse nachweist, gestattet, Auskunft über das Schätzergebnis — nicht über den Inhalt des Schätzgutachtens — zu verlangen. Die Voraussetzungen für das Auskunftsverlangen sind der Grundbuchordnung nachgebildet.

ZWEITER ABSCHNITT

Schätzvorschriften

Zu § 168 — Schätzung

Der Begriff des Verkehrswertes entspricht inhaltlich dem in § 10 des Bewertungsgesetzes enthaltenen Begriff des gemeinen Wertes. Durch die Wahl des Wortes „Verkehrswert", das auch im Zwangsversteigerungsgesetz verwandt wird, soll betont werden, daß es sich hier um einen individuellen Wert handelt, der keine Beziehung zu einer Steuerbemessungsgrundlage besitzt.

Entscheidend für die Ermittlung des Verkehrswertes ist der Zeitpunkt der Schätzung. Hier liegt einer der wesentlichen Unterschiede zur Einheitsbewertung vor. Während es sich bei der Einheitsbewertung für Steuerzwecke um Stichtagsbewertung und Massenbewertung handelt, kommt es bei der hier vorgesehenen Grundstücksschätzung auf Zeitwerte und auf individuelle Ermittlung im Einzelfall an.

Absatz 3 regelt im einzelnen, auf welchem Wege die Schätzstelle zu dem Verkehrswert zu gelangen hat. In erster Linie sind hierbei Vergleichspreise zu suchen und zu würdigen. Daneben ist jedoch auch der Ertrag zu berücksichtigen. Dies gilt vor allem für Miethäuser und gewerblich genutzte Grundstücke. Bei Grundstücken, für deren Wert der Ertrag nicht bedeutungsvoll ist, ist der Sachwert in den Vordergrund zu stellen.

Die allgemeinen Grundsätze des § 168 reichen naturgemäß nicht aus, um zu gewährleisten, daß die Schätzstellen auch tatsächlich nach den gleichen Methoden und nach gleichen Gesichtspunkten schätzen. Es bedarf hierzu allgemeiner Verwaltungsvorschriften, die sich bis in die technischen Einzelheiten erstrecken müssen. Um den Entwurf mit derartigen Vorschriften nicht zu belasten, werden zu gegebener Zeit über Art. 84 Abs. 2 GG entsprechende Vorschriften erlassen werden.

DRITTER ABSCHNITT

Organisation und Verfahren

Der Entwurf konnte sich nicht allein auf die Regelung der materiellen Vorschriften für die Schätzung von Grundstücken beschränken. Sie wären nur eine Teillösung, wenn sie nicht durch die notwendigen Verfahrensvorschriften ergänzt würden. Vorschriften über das Verfahren sind in diesem Falle um so notwendiger, als es sich bei der amtlichen Schätzung, wenn man von den Regelungen in Württemberg und Bremen absieht, um Neuland handelt. Es muß im Gesetz selbst zum Ausdruck kommen, wie die Schätzung in der Praxis zu verwirklichen ist. Ein wesentliches Ziel der amtlichen Schätzung besteht darin, das allgemeine Vertrauen der Bevölkerung in die Richtigkeit der Schätzgutachten zu gewinnen. Grundlegende Voraussetzung dafür ist, daß sich die Tätigkeit der Schätzstellen nach einem im einzelnen geregelten, die Sicherheit für Objektivität bietenden Verfahren vollzieht. Aus diesem Grunde kann auf bundeseinheitliche Verfahrensvorschriften nicht verzichtet werden. Die Verfahrensvorschriften lehnen sich vielfach an das Vorbild des preußischen Schätzungsamtsgesetzes an.

Zu § 169 — Sitz der Schätzstelle

Der Entwurf sieht vor, daß die Schätzstellen grundsätzlich bei den kreisfreien Städten und den Landkreisen eingerichtet werden. Bei ihnen besteht die Gewähr, daß ausgebildete Kräfte in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen und trotzdem die räumliche Entfernung der Schätzstelle von dem zu schätzenden Grundstück nicht zu groß ist. Die Ausnahmeregelung für die Länder ermöglicht die Anordnung, daß die Schätzstellen auch bei kreisangehörigen Gemeinden gebildet werden. Diese Regelung war insbesondere im Hinblick auf die Verhältnisse in Baden-Württemberg notwendig. Schließlich können in Ländern mit Amtsverfassung auch die Ämter für zuständig erklärt werden.

Zu § 170 — Zusammenstezung der Schätzstelle

Bei der Frage, ob Schätzungen durch beamtete oder durch freiberuflich tätige Personen vorgenommen werden sollen, hat sich der Entwurf für die Besetzung der Schätzstellen mit beamteten und freiberuflich Tätigen entschieden. Hierfür war u. a. entscheidend, daß das Gutachten einer Behörde oder einer Gruppe von Beamten in der Öffentlichkeit nicht immer als ein Gutachten empfunden wird, das auch in dem erforderlichen Umfange die praktischen Gegebenheiten berücksichtigt. Außerdem hat sich die gemeinsame Arbeit zwischen beamteten und freiberuflichen Schätzern in der bisherigen Praxis durchaus bewährt. Damit wird sichergestellt, daß gegensätzliche Auffassungen bereits von den Schätzstellen selbst erkannt und ausgeglichen werden können.

Die Schätzer werden von der Stelle ausgewählt und vorgeschlagen, bei der die Schätzstelle gebildet wird. Die Bestellung selbst ist in die Hand der höheren Verwaltungsbehörde gelegt, um sicherzustellen, daß einheitlich nur wirklich sachverständige Personen die Schätzungen vornehmen.

Zu § 171 — Sachkunde

Die Schätzung kann nur dann zu richtigen Ergebnissen führen, wenn gewährleistet ist, daß die Mitglieder der Schätzstelle ohne Rücksicht auf ihren Hauptberuf frei von jeglicher Weisung anderer Stellen ihre Tätigkeit ausüben können. Sie sollen lediglich an das Gesetz und die allgemeinen Verwaltungsvorschriften zu diesem Gesetz gebunden sein. Da die Schätzstelle keine verwaltende Tätigkeit ausübt, die zu Sachentscheidungen in Form eines Verwaltungsaktes führt, sondern da ihr lediglich eine begutachtende Tätigkeit übertragen ist, war es möglich, auch die beamteten Mitglieder von Weisungen frei zu stellen.

Zu § 172 — Verpflichtung der Schätzer

Die nichtbeamteten Schätzer sind ausdrücklich zu verpflichten, ein objektives Gutachten abzugeben. Darüber hinaus sind sie in begrenztem Umfange zur Geheimhaltung zu verpflichten. Bei den beamteten Schätzern erübrigen sich derartige Verpflichtungen, da sich diese bereits aus dem Beamtenverhältnis ergeben.

Zu § 173 — Tätigkeit der Schätzstelle

Die Schätzstelle wird niemals von Amts wegen, sondern immer nur auf Antrag tätig. Zur Stellung des Antrages sind verpflichtet die Enteignungsbehörde und das Zwangsversteigerungsgericht. Zur Antragstellung sind darüber hinaus berechtigt die im § 166 genannten Gerichte, Behörden und Personen.

An dem Gutachten sind grundsätzlich drei Personen beteiligt: der Vorsitzende, ein beamteter und ein nichtbeamteter Schätzer. Im allgemeinen wird das Gutachten von den beiden Schätzern allein aufgestellt werden. Der Vorsitzende kann sich mit der Ausfertigung begnügen. Er hat jedoch die Möglichkeit, sich in die Schätzung selbst einzuschalten.

Zu § 174 — Mehrheitsentscheidung

Der Vorsitzende muß sich an der Schätzung selbst beteiligen, wen sich die beiden beauftragten Schätzer über das Gutachten nicht einigen oder wenn er selbst Bedenken hat. Die Beratungen sind nicht öffentlich, da unter Umständen Dinge erörtert werden müssen, die Vermögensverhältnisse privater Personen betreffen.

Wenn Einstimmigkeit unter den Schätzern nicht erzielt werden kann, gibt die Mehrheit den Ausschlag. Es mußte jedoch auch der Fall bedacht werden, daß jeder der drei Mitglieder der Schätzstelle zu einem Ergebnis gelangt, das von dem der anderen Mitglieder abweicht. In diesem Falle ist das Schätzergebnis zu mitteln, d. h. die einzelnen Ergebnisse sind zu addieren und durch die Zahl der beteiligten Schätzer zu dividieren.

Zu § 175 — Vereinfachtes Verfahren

Bei Schätzungen von untergeordneter Bedeutung kann der Vorsitzende in einem vereinfachten Verfahren auf die Mitwirkung des zweiten Schätzers verzichten.

Für den Fall, daß der Vorsitzende Bedenken gegen das Gutachten äußert, wird das vereinfachte Verfahren abgeschlossen und das normale Verfahren nimmt seinen Lauf.

Zu § 176 — Schätzung von Grundstücken öffentlich-rechtlicher Körperschaften

Soll ein Grundstück geschätzt werden, das der Stadt, dem Landkreis oder einer Gesellschaft gehört, an der die öffentliche Hand zur Hälfte beteiligt ist, oder will eine dieser Stellen ein Grundstück erwerben, so ist zur Stärkung der Objektivität vorgesehen, daß die Zahl der Schätzer auf fünf erhöht wird. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, daß die Neutralität der Schätzstelle angesichts dieser besonderen Verhältnisse in Zweifel gezogen wird.

Zu § 177 — Hinderungsgründe für die Bestellung als Schätzer

Entsprechend den Vorschriften der Zivilprozeßordnung und der Strafprozeßordnung über Beisitzer und Schöffen mußte im Entwurf festgelegt werden, daß bestimmte Personen nicht zu Schätzern bestellt werden dürfen.

Während die in Absatz 1 genannten Personen unter keinen Umständen als Schätzer bestellt werden können, begnügt sich der Entwurf bei den in Absatz 2 angesprochenen Personenkreisen mit der Vorschrift, daß sie „in der Regel" nicht bestellt werden sollen. Diesem Personenkreis wird zum Teil die nötige Lebens- oder Ortserfahrung fehlen, zum Teil kann ihm nicht zugemutet werden, seine geschäftlichen Interessen zugunsten der amtlichen Schätztätigkeit in den Hintergrund treten zu lassen.

Zu § 178 — Abberufung von Schätzern

Wenn die Hinderungsgründe des § 177 nachträglich eintreten oder wenn ein Schätzer gegen seine sonstigen Pflichten verstößt, ist er von der höheren Verwaltungsbehörde abzuberufen.

Zu § 179 — Ausschluß eines Schätzers

Während § 177 die Fälle aufzählt, in denen Schätzer überhaupt nicht bestellt werden dürfen, ist hier geregelt, wann ein Schätzer im Einzelfall von der Mitwirkung bei der Schätzung ausgeschlossen ist. In den in Absatz 1 aufgezählten Fällen wird unwiderleglich vermutet, daß ein privates Interesse des Schätzers an dem Schätzergebnis bestehen kann und daß er deshalb im Interesse der Objektivität der Schätzstelle an der Schätzung nicht mitwirken darf.

Jeder Schätzer ist verpflichtet, dem Vorsitzenden von dem Vorliegen derartiger Gründe Kenntnis zu geben. Wird der Vorsitzende selbst von dieser Interessenkollision betroffen, so hat er die höhere Verwaltungsbehörde zu unterrichten.

Zu § 180 — Ablehnung eines Schätzers

Glaubt ein Antragsteller oder Grundstückseigentümer, daß bei einem Schätzer die in § 179 Abs. 1 genannten Tatbestände vorliegen oder daß der Schätzer aus sonstigem Grunde befangen ist, so kann er den Schätzer bis zur Erstattung des Gutachtens ablehnen. Der Vorsitzender der Schätzstelle entscheidet allein darüber, ob der Antrag begründet ist. Richtet sich der Antrag gegen ihn selbst, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Auf diese Weise ist ein möglichst unkompliziertes Verfahren gesichert. Normalerweise dürften in der Praxis derartige Fälle jedoch kaum Bedeutung gewinnen, da das Schätzgutachten keine bindende Wirkung hat. Der Fall der Selbstablehnung eines Schätzers braucht nicht gesondert geregelt zu werden. Es versteht sich von selbst, daß der Vorsitzende bei geringstem Zweifel an der Unbefangenheit eines Schätzers einen anderen zur Erstattung des Gutachtens bestimmt.

Zu § 181 — Schätzung durch eine andere Schätzstelle

Es ist denkbar, daß ein Grundstück geschätzt werden soll, das der kreisfreien Stadt oder dem Landkreis gehört oder von dieser Körperschaft erworben werden soll. In diesem Fall könnten sämtliche beamteten Mitglieder der Schätzstelle, soweit sie der Kreis- (Stadt-)verwaltung angehören, wegen Befangenheit abgelehnt werden, weil der Dienstherr des Schätzers an dem Grundstück wirtschaftlich interessiert ist. Um auch in solchen Fällen dem Antragsteller oder Eigentümer ein befriedigendes neutrales Gutachten zu sichern, ist vorgesehen, daß die höhere Verwaltungsbehörde eine andere — vermutlich eine benachbarte — Schätzstelle mit der Erstattung des Gutachtens beauftragen kann.

Zu § 182 — Abweichende Regelung der Länder

Will ein Land die Schätzstellen generell bei den kreisangehörigen Gemeinden einrichten, so wird es vielfach nicht möglich sein, die vorgeschriebenen sechs sachverständigen Schätzer zu finden. In diesem Falle können die Länder die Zahl der Schätzer verringern.

ACHTER TEIL

Bauliches Nachbarrecht

Nachbarrecht ist der Inbegriff jener Normen, durch die der Inhalt des Eigentums zum Zwecke eines Ausgleichs widerstreitender Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümer bestimmt wird. Dieser Ausgleich hat auf der Grundlage des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses zu erfolgen, das auch das Eigentum zugunsten des Nachbarn bindet und in dem die Nachbarn aufeinander Rücksicht zu nehmen haben.

Der Achte Teil des Entwurfs beschränkt sich auf die Regelung des baulichen Nachbarrechts, also jener Beziehungen eines Grundstücks zu einem anderen Grundstück, die in der Regel unmittelbar durch die Bebauung eines Grundstücks entstehen. Der Entwurf ist bestrebt, die dabei erwachsenden entgegengesetzten Einwirkungs- und Ausschlußinteressen der beteiligten Grundstückseigentümer in vernünftiger Weise einander anzupassen und gegeneinander auszugleichen.

Die Notwendigkeit einer Neugestaltung und einer Vereinheitlichung des baulichen Nachbarrechts ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

1. Der bisherige Rechtszustand beruht auf den privatrechtlichen Tatbeständen des Nachbarrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 906 bis 923), auf den Ausführungs-

gesetzen der Länder zum Bürgerlichen Gesetzbuch und auf sonstigen baurechtlichen Vorschriften, die überwiegend, wie das Allgemeine Landrecht für die Preußischen Staaten von 1794, aus dem 18. und 19. Jahrhundert stammen. Als Folge dieses Zustandes ist eine weitgehende Rechtszersplitterung festzustellen, die auf dem Gebiete des Landesprivatrechtes in Art. 124 EG BGB, auf dem Gebiet des Baurechts in dem Fehlen einer bundeseinheitlichen Regelung begründet ist.

2. Das geltende Recht ist in seinen Ursprüngen überwiegend in den Auffassungen des 18. und 19. Jahrhunderts verwurzelt. Abgesehen von einer heute unangebrachten Kasuistik, liegen ihm die technischen Grundlagen und die sozialen Vorstellungen der damaligen Zeit zugrunde, so daß ein deutlicher Widerspruch zu den Bedürfnissen und den rechtlichen Vorstellungen der Gegenwart erkennbar ist.

Soweit bauliches Nachbarrecht die Beziehungen benachbarter Grundstückseigentümer untereinander regelt, enthält es privatrechtliche Tatbestände, die einen engen, unlöslichen Zusammenhang mit dem Bodenrecht aufweisen, da sie auf die rechtliche Qualität der benachbarten Grundstücke entscheidend einwirken. Schon aus diesem Grunde ist es gerechtfertigt, das bauliche Nachbarrecht im Zusammenhang mit dem überwiegend bodenrechtliche Elemente enthaltenden Baurecht zu regeln. Darüber hinaus erfaßt das bauliche Nachbarrecht gleichzeitig auch die Beziehungen des einzelnen Grundstücks zur Allgemeinheit und muß insoweit auch öffentliche Bauordnungsinteressen als unmittelbare Bestandteile in sich aufnehmen. Der Entwurf hat allerdings den dem Bundesgesetzgeber gesetzten Grenzen der Gesetzgebungskompetenz Rechnung zu tragen. Da das Baupolizeirecht im bisher gebräuchlichen Sinne weiterhin zur Zuständigkeit der Länder gehört, sind alle nachbarrechtlichen Tatbestände ausgeschieden worden, die ganz oder überwiegend im Baupolizei-(Bauordnungs-)recht begründet sind. Im übrigen ist bei der Ausgestaltung der einzelnen Vorschriften der Weg gewählt worden, privatrechtliche Tatbestände zu schaffen und sie mit unbestimmten Rechtsbegriffen zu koppeln, die im Einzelfalle durch die baurechtlichen Vorschriften auszufüllen sind. Eine an sich wünschenswerte klare Trennung zwischen privatem und öffentlichem Recht würde der hier gegebenen Verschmelzung von privaten Eigentumsinteressen und öffentlichen Belangen des Baurechts nicht gerecht.

Der Entwurf geht grundsätzlich davon aus, daß ein künftiges Bauordnungsrecht der Länder der Genehmigungsbehörde die Verpflichtung auferlegt, bei einem Anbau an Nachbarmauern den Nachbarn zu hören. Er verneint die Frage, ob dem Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht gegenüber der Genehmigungsbehörde auf Einhaltung der Vorschriften zusteht. Der Nachbar kann sich auf privatrechtlichem Wege ausreichend sichern.

Zu § 183 — Errichtung von Nachbarwänden

Das Recht der gemeinsamen Mauern (Nachbarmauern, Kommunmauern) ist dem geltenden Recht geläufig. Der Entwurf übernimmt diese Einrichtung, weil sie bautechnisch vorteilhaft ist und dadurch Baustoffe eingespart werden sowie Raum gewonnen werden kann. Im bisherigen Recht fehlt indessen die Verknüpfung mit dem Baurecht. Auch sind die privatrechtlichen Folgen nicht ausreichend geklärt.

§ 183 begründet eine Duldungspflicht der Nachbarn, die an zwei Voraussetzungen gebunden ist:

1. Nach dem Bebauungsplan oder anderen baurechtlichen Vorschriften, insbesondere den örtlichen Bauordnungen, muß für das betreffende Gebiet geschlossene Bebauung vorgeschrieben sein. Es soll jedoch auch genügen, wenn die geschlossene Bebauung in dem betreffenden Teil einer Gemeinde üblich ist, ohne durch Plan oder Bauordnung ausdrücklich vorgeschrieben zu sein.
2. Eine gemeinsame Wand muß zulässig sein, d. h. sie braucht von dem Nachbarn nur dann geduldet zu werden, wenn ihre Errichtung nach den technischen Vorschriften der jeweils geltenden örtlichen Bauordnung gestattet werden kann.

Der Begriff „Wand" ist gewählt worden, weil die heute vielfach üblichen Betonkonstruktionen die Verwendung des Begriffes „Mauer" ausschließen.

Zu § 184 — Anbau an Nachbarwänden

Diese Vorschrift regelt die Befugnis des Nachbarn, an eine Nachbarwand anzubauen. Diese Befugnis ergibt sich bereits aus dem Sinn der

Einrichtung. Das Recht der Nutzung ist als Ausgleich für den durch die Errichtung der Nachbarwand verursachten Eingriff in das Eigentum des Nachbarn anzusehen. Darüber hinaus war es aber auch geboten, im Entwurf einen finanziellen Ausgleich zwischen den beteiligten Nachbarn für den Fall herbeizuführen, daß der Nachbar von dieser Befugnis Gebrauch macht.

Um die Ansprüche des Eigentümers des zuerst bebauten Grundstücks zu sichern, ist ihm auf Verlangen Sicherheit zu leisten.

Der Entwurf hindert den Eigentümer des zuerst bebauten Grundstücks nicht, die Anbaumöglichkeit durch völlige oder teilweise Beseitigung der Nachbarwand ganz oder teilweise zu unterbinden. Im letzteren Falle erschien es jedoch geboten, dem Eigentümer des Nachbargrundstücks einen Anspruch auf angemessene Vergütung für die Nutzung des überbauten Grundstücksteiles zu gewähren.

Absatz 3 bezweckt eine Klärung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse an einer Nachbarwand. Der Inhalt des Satzes 1 folgt im wesentlichen der Regelung des § 922 BGB, weist jedoch die Besonderheit auf, daß als maßgeblicher Zeitpunkt die Rohbauabnahme bestimmt wird. Vor der Erteilung der Baugenehmigung kann ein schutzwürdiges Interesse des Nachbarn daran, daß die Nachbarwand nicht ohne seine Zustimmung beseitigt oder verändert werden darf, noch nicht anerkannt werden. Nutzt der Nachbar die gemeinsame Nachbarwand durch Anbau, so wird nach dem Entwurf der anbauende Nachbar im Zeitpunkt der Rohbauabnahme, die, wenn auch in verschiedener Form, in den geltenden Bauordnungen vorgeschrieben ist, Miteigentümer der Nachbarwand. Da die Nutzung durch Anbau sich nicht auf die gesamte Fläche der Nachbarwand zu erstrecken braucht, mußte eine Regelung des Anteilverhältnisses für das Miteigentum in den Entwurf aufgenommen werden. Das Verhältnis der durch Anbau genutzten Fläche zur gesamten Fläche der Wand erscheint geeignet, den Interessen beider Nachbarn gerecht zu werden. Nach dem gleichen Verhältnis bestimmt sich auch die Höhe der anteiligen Unterhaltungskosten für beide Nachbarn.

Zu § 185 — Erhöhung der Nachbarwand

In Weiterentwicklung des dem § 183 zugrunde liegenden Rechtsgedankens und in Übereinstimmung mit den Bedürfnissen der Praxis regelt diese Vorschrift die Verpflichtung des Nachbarn, eine Erhöhung der Nachbarwand auf Kosten des sie verlangenden Eigentümers des Nachbargrundstücks zu dulden. Die Regelung der Eigentumsverhältnisse ist in diesem Falle in Anlehnung an die Vorschrift des § 184 vorgenommen worden.

Da es sich bei Maßnahmen, die der Verstärkung einer Nachbarwand dienen und die auf dem Grundstück des Nachbarn vorgenommen werden sollen, um das Eigentum nicht unwesentlich berührende Eingriffe handelt, schreibt Absatz 2 als Voraussetzung für die Durchführung dieser Maßnahmen die Zustimmung des Nachbarn vor.

Zu § 186 — Gründungstiefe

Bei der Errichtung einer Nachbarwand taucht die Frage nach der Gründungstiefe des zuerst fertigzustellenden Gebäudes auf, insbesondere, wenn die beiden Gebäude unterschiedliche Nutzungsarten haben. § 186 gibt dem Nachbarn das Recht, eine tiefere Gründung des zuerst bebauten Grundstücks zu verlangen, um zu vermeiden, daß bei einer späteren Bebauung des Nachbargrundstücks das zuerst fertiggestellte Gebäude mit kostspieligen Maßnahmen unterfangen werden muß. Das Maß der Tieferlegung hat sich dabei nach den technischen Erfordernissen zu richten, die für die Errichtung und Benutzung einer Nachbarwand gelten. Die Vorschrift des § 909 BGB reicht für die rechtliche Beurteilung dieses Tatbestandes nicht aus, weil danach lediglich bei eigenen Ausschachtungsarbeiten auf die Standsicherheit von Nachbargebäuden Rücksicht zu nehmen ist. Die Verpflichtung zur tieferen Gründung muß aber in Grenzen gehalten werden, d. h. sie darf nicht zu Verzögerungen des Bauvorganges führen. Als geeigneter Zeitpunkt, in dem das Verlangen nach tieferer Gründung spätestens zu stellen ist, bietet sich die Erteilung der Baugenehmigung an. Die Erstattungspflicht hat eine ins einzelne gehende Regelung gefunden. Außerdem kann der Eigentümer des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks verlangen, daß der Eigentümer des Nachbargrundstücks innerhalb angemessener Frist die tiefere Gründung selbst ausführt.

Die tiefere Gründung kann auch für das tiefergegründete Gebäude Vorteile mit sich bringen. Diese Vorteile müssen sich auf den Umfang der Erstattungspflicht des Nachbarn auswirken. Da es in der Praxis nicht möglich

ist, die sich ergebenden Vorteile ziffermäßig genau zu bestimmen, hat sich der Entwurf dahin entschieden, die Erstattungspflicht des Eigentümers des Nachbargrundstücks auf die Hälfte der entstandenen Kosten zu beschränken.

Zu § 187 — Grenzwand

Während sich die §§ 183 bis 186 mit dem Tatbestand der Nachbarwand befassen, behandelt § 187 den Tatbestand der sogenannten Grenzwand, d. h. einer unmittelbar an die Grenze gesetzten Wand. Der Schutz berechtigter Interessen des Eigentümers der Grenzwand erfordert einen Ausschluß der Anbaumöglichkeit für den Fall, daß diese Interessen durch den Anbau beeinträchtigt würden. Für den Anbau an eine Grenzwand gelten die in § 184 Abs. 1 Satz 2 bis 5 für den Anbau an eine Nachbarwand getroffenen Vorschriften entsprechend.

Die Regelung des Absatzes 2 geht von dem Grundgedanken des § 922 BGB aus, bestimmt aber aus Gründen der Rechtsklarheit die Erteilung der Baugenehmigung als den maßgeblichen Zeitpunkt, von dem ab eine Grenzwand, solange einer der Nachbarn an ihrem Fortbestand ein Interesse hat, nicht ohne Zustimmung des Nachbarn beseitigt oder geändert werden darf. Die Regelung der Unterhaltungskosten folgt, da es sich insoweit um gleichgelagerte Rechtsverhältnisse handelt, dem § 184 Abs. 3.

Für den Eintritt einer Änderung der Eigentumsverhältnisse brauchte im Entwurf eine Aussage nicht getroffen zu werden, da das Eigentum an einer Grenzwand selbst bei einer Nutzung durch Anbau in keiner Weise verändert wird. Es verbleibt in vollem Umfange dem Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Grenzwand ursprünglich errichtet wird. Da das Verlangen nach einer tieferen Gründung auch bei Errichtung einer Grenzwand gestellt werden kann, sieht Absatz 3 eine entsprechende Anwendung des § 186 vor.

Zu § 188 — Einseitige Grenzwand

Nach § 905 BGB erstreckt sich der Herrschaftsbereich des Eigentums auch auf den Raum über der Erdoberfläche. Im Interesse einer sinnvollen Baugestaltung legt § 188 dem Eigentümer des Nachbargrundstücks die Verpflichtung auf, in zumutbarem, tatbestandlich näher abgegrenztem Umfange in den Luftraum seines Grundstücks übergreifende Bauteile zu dulden.

Zu § 189 — Hammerschlags- und Leiterrecht

Als Hammerschlagsrecht wird in landesrechtlichen Vorschriften die Befugnis bezeichnet, das Nachbargrundstück zum Zwecke der Errichtung, Änderung oder Ausbesserung eigener baulicher Anlagen zu betreten. Leiterrecht ist das entsprechende Recht, dort zum gleichen Zweck Gerüste oder Gerätschaften aufzustellen. Da diese Befugnisse eine Auswirkung des nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnisses darstellen und sie in der Praxis von erheblicher Bedeutung sind, wurden sie auch im Entwurf geregelt. Ein modernes bauliches Nachbarrecht kommt ohne Hammerschlags- und Leiterrecht nicht aus.

Bei der Ausgestaltung der Regelung im einzelnen war der Entwurf bemüht, eine möglichst einfache und klare Regelung zu schaffen.

Zu § 190 — Duldung von Leitungen

Ein zeitgemäßer Städtebau ist ohne die Inanspruchnahme öffentlicher Versorgungsbetriebe (Gas, Wasser, Elektrizität u. ä.) sowie zentraler Abwasserleitungen nicht mehr denkbar. Vielfach wird das einzelne Grundstück mit seiner Abzweigung nicht unmittelbar an den Hauptstrang anschließen, so daß für den Anschluß ein oder mehrere dazwischen liegende Grundstücke für die Verlegung der Leitungen in Anspruch genommen werden müssen.

Diesem Tatbestand tragen die Vorschriften des Sechsten Teiles des Entwurfs (Erschließung) nicht Rechnung, da die sich nur mit den Fragen der öffentlichen örtlichen Erschließungsanlagen befassen. Zur Ausfüllung dieser Lücke regelt § 190 den Anschluß an die öffentlichen Versorgungs- und Abwasserleitungen insoweit, als dieser Anschluß über fremde Grundstücke geführt werden muß. Die Vorschrift gestattet die Benutzung der fremden Grundstücke nur unter bestimmten, tatbestandlich näher festgelegten Voraussetzungen und regelt die sich aus der Benutzung ergebenden Ersatzansprüche im einzelnen.

NEUNTER TEIL

Allgemeine Vorschriften

Zu § 191 — Grundstücke, Rechte an Grundstücken

Die materiellen Vorschriften des Entwurfes sind ihrer Fassung nach auf „Grundstücke" bezogen. Da sie aber auch auf Grundstücksteile Anwendung finden, wäre es notwendig gewesen, in allen Vorschriften, in denen von Grundstücken die Rede ist, auch Grundstücksteile zu erwähnen. Um diese sprachliche Schwerfälligkeit zu vermeiden, erscheint es sachdienlich, in den „Allgemeinen Vorschriften" generell zu bestimmen, daß die Grundstücksteile wie Grundstücke zu behandeln sind (Absatz 1).

Aus den gleichen Gründen empfiehlt sich eine generelle Vorschrift, nach der die grundstücksgleichen Rechte den für das Eigentum an Grundstücken aufgestellten Vorschriften unterworfen werden (Absatz 2). In den Fällen, in denen eine Ausnahme von diesem Grundsatz gemacht werden soll, ist dies besonders gesagt, z. B. in den §§ 58, 80 Nr. 3. Als grundstücksgleiche Rechte kommen insbesondere das Erbbaurecht im Sinne der Verordnung vom 15. Januar 1919 (RGBl. S. 72, 122) und das Wohnungseigentum im Sinne des Gesetzes vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175, 209) in Frage.

Zu § 192 — Inhalt und Schranken des Eigentums

Durch diese Vorschrift wird der Offenbarungspflicht genügt, die dem Gesetzgeber durch das Grundgesetz auf dem Gebiete der Enteignung auferlegt wird. Sie bringt zum Ausdruck, daß die konkreten gesetzlichen Tatbestände auf ihren Enteignungscharakter hin geprüft und, soweit eine Enteignung vorliegt, Art und Ausmaß der Entschädigung geregelt worden sind. Wird durch sonstige Vorschriften in die Privatrechtssphäre eingegriffen, so besitzen sie nach Auffassung des Gesetzgebers eigentumsinhaltsbestimmenden Charakter.

ZEHNTER TEIL

Verwaltungsverfahren

Im Zehnten und Elften Teil ist nicht das gesamte Verfahrensrecht geregelt. Es finden sich dort nur diejenigen Vorschriften, die gemeinsam für alle materiellen Teile gelten. Die besonderen Verfahrensvorschriften sind dagegen in die Regelung der materiellen Gebiete verwiesen worden, um die inhaltlich das gleiche Sachgebiet betreffenden Vorschriften im Interesse der Übersichtlichkeit nicht voneinander zu trennen. Eine Ausnahme gilt nur für die Anfechtung von Entscheidungen der Enteignungsbehörde. Die §§ 216 bis 229, die sich mit dem Verfahren vor den Baulandkammern und -senaten befassen, sind mit dem § 215, der die nach dem Entwurf gegebenen Rechtswege behandelt, zu dem Elften Teil „Gerichtliche Verfahren" zusammengeschlossen.

Die im Zweiten Abschnitt zusammengefaßten Vorschriften über das Verwaltungsverfahren sind in den Entwurf aufgenommen worden, weil es einen normativ geregelten allgemeinen Teil des Verwaltungsrechtes nicht gibt. Es müssen deshalb zur Zeit in jedem Gesetz, dessen Durchführung ein allgemeines Verwaltungsverfahren erfordert, entsprechende Vorschriften enthalten sein. Aus dieser Erwägung heraus hat auch das Flurbereinigungsgesetz vom 14. Juli 1953 (BGBl. I S. 591) in den §§ 109 ff. solche Vorschriften aufgenommen. Der Entwurf hat sich diesen weitgehend angeschlossen, soweit nicht die Wesensunterschiede der Materie eine Abweichung erfordern. Die in der Praxis mit derartigen einzelgesetzlichen Regelungen gemachten Erfahrungen werden zugleich die Grundlage für eine künftige allgemeine Regelung bilden können.

ERSTER ABSCHNITT

Zuständigkeit

Zu § 193 — Sachliche Zuständigkeit

Die sachliche Zuständigkeit ist nicht allgemein, sondern in den einzelnen Vorschriften der materiellen Teile geregelt. § 193 gibt den

Ländern generell die Befugnis, eine abweichende Regelung zugunsten kreisangehöriger Gemeinden und Gemeindeverbände zu treffen (Absatz 1). Es soll damit die Möglichkeit eröffnet werden, soweit den Landkreisen aus der Durchführung dieses Gesetzes sich ergebende Aufgaben zugewiesen worden sind, diese auf kreisangehörige Gemeinden oder Gemeindeverbände zu übertragen, wenn sie finanziell, personell und in sonstiger Hinsicht zu ihrer Wahrnehmung in der Lage sind. Darüber hinaus wird gefordert, daß der betreffenden Gemeinde oder dem Gemeindeverband auch der Vollzug der Bauordnung obliegt; es soll damit der engen inneren Verflechtung von Städtebau und Bauaufsicht Rechnung getragen und erreicht werden, daß die behördlichen Zuständigkeiten auf diesen beiden Gebieten möglichst in einer Hand liegen. Bei den Gemeindeverbänden, die nach Landesrecht Aufgaben kreisangehöriger Gemeinden wahrnehmen, ist an die Ämter in Nordrhein-Westfalen und an die Amtsbezirke in Schleswig-Holstein gedacht.

In einer Reihe von Einzelvorschriften sind Zuständigkeiten der höheren Verwaltungsbehörde begründet worden, z. B. in §§ 15, 31 Abs. 2, 46 Abs. 2, 118. Da es zur Zeit in Schleswig-Holstein keine höhere Verwaltungsbehörde gibt, bedarf es einer Vorschrift, daß bei Nichtvorhandensein einer höheren Verwaltungsbehörde deren Aufgaben bei der Durchführung dieses Gesetzes von der obersten Landesbehörde wahrzunehmen sind (Absatz 2).

Im Hinblick auf die verfassungsrechtliche Eigenart der Länder Hamburg, Bremen und Berlin ist ihnen die Regelung der sachlichen Zuständigkeit für ihr Gebiet vorbehalten worden (Absatz 3 und § 240 Satz 3), desgleichen dem Lande Nordrhein-Westfalen für das Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk im Sinne des preuß. Gesetzes betr. Verbandsordnung für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk vom 5. Mai 1920 (GS S. 286) in der Fassung des Gesetzes vom 29. Juli 1929 (GS S. 91) und vom 28. November 1947 (GVBl. NRW S. 95), da auch für dieses Gebiet im Hinblick auf die Einheit jenes Wirtschaftsraumes der Vorbehalt für eine Sonderregelung notwendig und gerechtfertigt ist.

Zu § 194 — Örtliche Zuständigkeit

Der Grundsatz, daß örtlich zuständig diejenige Behörde ist, in deren Bereich das betroffene Grundstück liegt, entspricht der Zweckmäßigkeit und Üblichkeit (Satz 1). Inhaltlich ähnliche Regelungen enthalten z. B. § 18 Abs. 2 BauLBG und § 3 Abs. 1 FlurbG. Die Vorschrift des Satzes 2, wonach die Bestimmung der örtlich zuständigen Behörde in den dort bezeichneten Fällen durch die nächsthöhere gemeinsame Behörde erfolgt, dient dem Zweck, Ungewißheiten über die Zuständigkeit auszuschalten.

Zu § 195 — Koordinierung von Planungen

Bei der Aufstellung gemeinsamer vorbereitender Bauleitpläne nach § 3 kann der Fall eintreten, daß die Planungsbereiche sich nicht mit den Zuständigkeitsgrenzen der höheren Verwaltungsbehörde decken, die nach §§ 6 Abs. 2 und 9 Abs. 2 die Bauleitpläne zu genehmigen hat. Es bedarf deshalb insoweit einer ausdrücklichen Zuständigkeitsregelung. Der Entwurf überträgt die Erteilung der Genehmigung der obersten Landesbehörde, wenn die Planungsbereiche der Zuständigkeit mehrerer höherer Verwaltungsbehörden unterliegen (Satz 1).

Liegen die Planungsbereiche in verschiedenen Ländern, so treffen die obersten Landesbehörden im gegenseitigen Einvernehmen die Entscheidung (Satz 2), ohne daß es des Abschlusses eines Staatsvertrages bedarf.

ZWEITER ABSCHNITT

Allgemeine Verwaltungsvorschriften

Zu § 196 — Ladungen, Mitteilungen, Zustellungen

Für die Regelung der Frage, in welcher Form Ladungen und andere Mitteilungen bekanntgegeben werden sollen, war die Überlegung maßgebend, ein möglichst einfaches Verfahren zu wählen, dabei jedoch die rechtsstaatlichen Belange zu wahren. Eine bestimmte Form der Bekanntgabe, die in allen Fällen zur Anwendung gebracht werden könnte, wird sich nicht finden lassen, da die Verschiedenheit der Maßnahmen auch eine unterschiedliche Unterrichtung der Beteiligten erfordert. Es ist deshalb grundsätzlich eine Bekanntgabe in jeder Form zugelassen, um der Eigenart des einzelnen Falles und

den örtlichen Gepflogenheiten Rechnung zu tragen (Absatz 1). Damit ist eine Bekanntgabe in mündlicher oder schriftlicher Form möglich, soweit nicht in Einzelvorschriften ein besonderes Formerfordernis aufgestellt ist. Eine generelle Ausnahme von dem Grundsatz des Absatzes 1 bringt Absatz 2. Eine Zustellung ist grundsätzlich immer dann erforderlich, wenn durch die Bekanntgabe eine Frist in Lauf gesetzt wird oder Rechtsfolgen an ihre Nichtbeachtung geknüpft sind, z. B. bei der Bekanntgabe eines Verwaltungsaktes, da dieser nach § 214 binnen einer Zweiwochenfrist mit der Beschwerde anfechtbar und mithin ein urkundlicher Nachweis der Bekanntgabe notwendig ist. Hiervon sind Ausnahmen ausdrücklich zugelassen, z. B. in §§ 13 (in Verbindung mit § 14), 50 Abs. 2 und 3.

Die Verweisung auf die Vorschriften des Verwaltungszustellungsgesetzes im Absatz 3 dient der Vereinheitlichung und Vereinfachung.

Durch die Postzustellungsverordnung vom 23. August 1943 war eine Zustellung durch die Post durch Aufgabe des mitzuteilenden Schriftstücks ohne einen besonderen Zustellungsnachweis vorgeschrieben. Diese Regelung entspricht jedoch nicht rechtsstaatlichen Grundsätzen und ist durch Art. 8 Nr. 27 des Vereinfachungsgesetzes vom 12. September 1950 (BGBl. S. 455) für den Bereich der Justiz sowie durch Art. 18 VwZG für den Bereich derBundesverwaltung, der Landesfinanzverwaltung und der Finanzgerichte aufgehoben. In Übereinstimmung mit § 112 Abs. 2 FlurbG ist sie nach Absatz 3 Satz 2 auch für Verfahren nach dem Bundesbaugesetz nicht anzuwenden.

Zu § 197 — Von Amts wegen bestellter Vertreter

Da in der Praxis die Ungewißheit über die Person eines Grundstückseigentümers oder eines sonstigen dinglich Berechtigten oder eine Mehrheit von Berechtigten besonders in Bodenordnungs- und Enteignungsverfahren zu Schwierigkeiten geführt hat, erscheint es notwendig, die Bestellung eines Vertreters von Amts wegen für bestimmte Fälle vorzusehen. Die Vorschrift dient damit der Erleichterung und Beschleunigung des Verfahrens. Ähnliche Regelungen enthalten das Baulandbeschaffungsgesetz in § 24 und das Flurbereinigungsgesetz in § 119.

In Übereinstimmung mit der Regelung des Baulandbeschaffungsgesetzes ist die Bestellung eines Vertreters dem Vormundschaftsgericht übertragen worden. Maßgebend hierfür ist die Erwägung, daß die Gerichte eine größere Sachkunde und Erfahrung auf diesem Gebiet besitzen und nach außen hin die Objektivität in stärkerem Maße gewährleistet erscheint, als wenn der Vertreter von der das Verfahren führenden Verwaltungsbehörde bestellt wird. Schließlich soll vermieden werden, Verwaltungsbehörden mit Aufgaben zu belasten, die ihnen ihrem Wesen nach fern liegen.

Auch hinsichtlich der örtlichen Zuständigkeit ist die Regelung des § 24 Abs. 2 BauLBG übernommen worden.

Die Fälle unter Nr. 1 und 2 entsprechen den Fällen des Absatzes 1 Buchst. a und b des § 24 BauLBG. Es ist darüber hinaus in Nr. 3 auch Vorsorge für den Fall getroffen worden, daß ein Beteiligter sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bundesbaugesetzes aufhält; da der verfahrensmäßige Verkehr mit ihm, insbesondere die Bewirkung von Zustellungen (vgl. § 14 VwZG), schwierig und zeitraubend ist, erscheint es im Interesse der Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens angebracht, für ihn von Amts wegen einen Vertreter zu bestellen, wenn er der Aufforderung, sich durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen, nicht fristgemäß nachkommt. Eine ähnliche Regelung ist in Nr. 4 für den Fall vorgesehen, daß eine Mehrheit von Eigentümern oder von Inhabern sonstiger Rechte vorhanden ist, da durch das Fehlen einer einheitlichen Willensbildung das Verfahren erschwert oder verzögert werden könnte. Schließlich bedarf auch der Fall der Herrenlosigkeit eines Grundstückes einer Regelung, da nach § 928 BGB zwischen der Aufgabe des Eigentums seitens des bisherigen Berechtigten und der Aneignung seitens des Fiskus ein Zeitraum liegen kann, während dessen kein Berechtigter vorhanden ist. Eine ähnliche Regelung kennt das Flurbereinigungsgesetz in § 119 Abs. 1 Nr. 2.

Um das mit der Vertreterbestellung erstrebte Ziel einer raschen und reibungslosen Durchführung des Verfahrens zu erreichen, muß der Vertreter rechts- und sachkundig sein; er wird vielfach schwierige und in ihren Auswirkungen für den Vertretenen weittragende Entschlüsse fassen müssen.

Zu § 198 — Rechtsgeschäftlicher Vertreter

Die Vorschrift des Absatzes 1 entspricht dem § 120 FlurbG. Sie ist ein allgemein als notwendig anerkannter Bestandteil des Verfahrensrechts.

Eine dem Absatz 2 entsprechende Bestimmung kennt auch das Flurbereinigungsgesetz in § 121. Es soll damit einer Erschwerung und Verzögerung des Verfahrens vorgebeugt werden.

Der in Absatz 3 zum Ausdruck gebrachte Gedanke, daß ein bestimmter Personenkreis nach Absatz 2 nicht zurückgewiesen werden darf, findet sich, wenn auch in unterschiedlicher Ausdehnung, im § 157 Abs. 2 ZPO und im § 122 FlurbG. Wer zu den Personen gehört, denen die Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten von der zuständigen Behörde gestattet ist, ergibt sich aus dem Gesetz zur Verhütung von Mißbräuchen auf dem Gebiete der Rechtsberatung vom 13. Dezember 1935 (RGBl. I S. 1478) mit den Ausführungsvorschriften vom gleichen Tage (RGBl. I S. 1481) und vom 3. April 1936 (RGBl. I S. 359).

Zu § 199 — Vollmacht

Absatz 1 befaßt sich mit dem Nachweis der Vollmacht und begnügt sich in Anlehnung an § 123 FlurbG grundsätzlich mit der schriftlichen Form, um für den Regelfall die Kosten einer Beglaubigung zu ersparen. Nur wenn besondere Gründe dies erfordern, kann die betreffende Behörde die Beglaubigung verlangen. Wegen der rechtlichen Tragweite einer Einigung im Enteignungsverfahren bedarf der Bevollmächtigte in diesem Falle stets einer öffentlich beglaubigten Vollmacht.

Absatz 2, der eine dem § 124 FlurbG entsprechende Regelung vorsieht, behandelt die einstweilige Zulassung eines Bevollmächtigten, der seine Vollmacht nicht durch Vorlegung einer Urkunde nachzuweisen vermag. Seine einstweilige Zulassung entspricht einem praktischen Bedürfnis, um eine Verzögerung des Verfahrens lediglich wegen des Fehlens der Vollmachtsurkunde zu vermeiden. Die Behebung dieses Mangels kann durch Beibringung der Vollmacht oder durch Genehmigung der von dem Bevollmächtigten getroffenen Maßnahmen innerhalb der dafür gesetzten Frist geschehen. Die Beweiskraft der Vollmachtsurkunde regelt sich nach § 416 ZPO.

Die Vorschriften des Absatzes 3 regeln die Fälle der Beendigung der Vollmacht, insbesondere durch den Tod des Vollmachtgebers, durch Widerruf und durch Kündigung seitens des Bevollmächtigten, in Anlehnung an § 126 FlurbG. Wenn Satz 4 bestimmt, daß der Bevollmächtigte durch eine von seiner Seite erfolgte Kündigung nicht gehindert wird, für den Vollmachtgeber so lange zu handeln, bis dieser in anderer Weise für die Wahrnehmung seiner Rechte gesorgt hat, so kann danach der Bevollmächtigte eine Haftung für eine unzeitgemäße Kündigung von sich abwenden (§§ 671 Abs. 2, 675 BGB).

Zu § 200 — Ausschluß von der Mitwirkung

Die auf Grund des Entwurfes ergehenden Verwaltungsakte, insbesondere bodenordnende Maßnahmen und Entscheidungen der Enteignungsbehörde, können für die Rechtsstellung der Betroffenen weittragende Folgen nach sich ziehen. Zur Gewährleistung der Objektivität erscheint es daher notwendig, alle Personen von dem Erlaß eines Verwaltungsaktes und der Mitwirkung hierbei auszuschließen, die von der Entscheidung unmittelbar betroffen werden oder durch sie begünstigt würden (Absatz 1). Der Ausschluß erstreckt sich aus dem gleichen Grunde auf die mit ihnen verwandten, verschwägerten oder durch Adoption verbundenen Personen. Nur die unmittelbar Betroffenen oder Begünstigten werden ausgeschlossen. Der Kreis der ausgeschlossenen Personen wird möglichst eng gehalten, weil sonst, besonders in kleineren Gemeinden, durch den Mangel an geeigneten, von dem Ausschluß nicht betroffenen Personen unerwünschte personelle Erschwerungen eintreten könnten. Die Regelung der Frage in Absatz 2, wer im Streitfalle darüber entscheidet, ob eine Person wegen Befangenheit ausgeschlossen ist, entspricht allgemeinen Grundsätzen.

Die Vorschrift regelt nur die Mindestvoraussetzungen, die an den Ausschluß von dem Erlaß eines Verwaltungsaktes zu stellen sind. Weitergehende Regelungen der Länder bleiben unberührt (Absatz 3).

Zu § 201 — Fristen

Absatz 1 regelt den Zeitpunkt des Beginns einer aus dem Entwurf sich ergebenden oder auf Grund seiner Vorschriften bestimmten Frist und trifft unterschiedliche Regelungen

je nach der Art der Bekanntgabe (Absatz 1). Hinsichtlich der Berechnung der Fristen wird auf die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches verwiesen. Der Vorschrift des Absatzes 2 Satz 2 bedurfte es, weil § 193 BGB nur die Abgabe von Willenserklärungen und die Bewirkung von Leistungen regelt (vgl. § 222 Abs. 2 ZPO, § 17 Abs. 2 FGG, § 115 Abs. 2 Satz 2 FlurbG).

Zu § 202 — Erforschung eines Sachverhaltes

Da den mit der Durchführung des Entwurfes betrauten Behörden die Pflicht obliegt, sowohl die öffentlichen Belange als auch die Interessen der Beteiligten zu wahren, führt Absatz 1 für das Verfahren das Prinzip der Offizialmaxime ein. Die Behörden können ihre vielfältigen Aufgaben nur lösen, wenn sie nicht an das Vorbringen der Beteiligten und die von ihnen angebotenen Beweise gebunden, sondern von sich aus den Sachverhalt zu klären befugt sind. Dies kann durch verschiedene Arten der Beweiserhebung erfolgen, wie Augenscheinseinnahme, Vernehmung von Zeugen und Sachverständigen sowie Heranziehung von Urkunden und Akten. Dagegen sind die Verwaltungsbehörden nicht befugt, eidesstattliche Versicherungen entgegenzunehmen sowie Zeugen oder Sachverständige eidlich zu vernehmen.

Absatz 2 gibt der Behörde in Anlehnung an §§ 141, 142 ZPO und § 116 FlurbG ein weiteres Mittel zur Aufklärung des Sachverhaltes an die Hand; er regelt die Anordnung des persönlichen Erscheinens Beteiligter und die Verpflichtung zur Vorlegung von Urkunden. Da die das Verfahren durchführende Behörde bei der Erforschung eines Sachverhaltes häufig auf die Erklärung der Beteiligten und den Inhalt der Urkunden angewiesen sein wird, muß die getroffene Anordnung erforderlichenfalls auch im Zwangswege durchsetzbar sein. Die Anordnung und Festsetzung von Zwangsmaßnahmen regelt sich nach den Vorschriften des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes.

Zu § 203 — Vorarbeiten auf Grundstücken

Es wird sich häufig als notwendig herausstellen, bestimmte Vorarbeiten durchzuführen, ehe die Entschließung über die Einleitung eines Verfahrens getroffen werden kann. So wird für die Bauleitplanung, für bodenordnende Maßnahmen und Enteignungen das Ergebnis von Vermessungen oder Boden- und Grundwasseruntersuchungen entscheidend sein. Hierfür bedarf es einer gesetzlich statuierten Duldungspflicht der von einer solchen Vorarbeit Betroffenen, um Schwierigkeiten bei ihrer Durchführung zu vermeiden (Absatz 1 Satz 1). Da eine erschöpfende Aufzählung derartiger Vorbereitungsmaßnahmen nicht möglich ist, ist zusätzlich der Sammelbegriff „ähnliche Arbeiten" aufgenommen worden. Darunter fallen z. B. Verpflockungen zur Kenntlichmachung einer Grenze, die Aufstellung eines Gerüsts usw. Soweit die Anbringung von Markierungszeichen nicht bereits durch den Ausdruck „vermessen" gedeckt wird, fällt sie gleichfalls unter den Begriff „ähnliche Arbeiten". Der Umfang solcher Vorarbeiten wird niemals über den Rahmen des Notwendigen hinausgehen dürfen.

Abweichend von der entsprechenden Regelung des § 20 BauLBG, wonach der Besitzer vorher schriftlich benachrichtigt werden muß, stellt Absatz 1 Satz 2 nur eine Sollvorschrift auf. Diese Abweichung rechtfertigt sich aus der Erwägung, daß § 203 auf alle Maßnahmen Anwendung findet, die auf diesem Entwurf beruhen, und im Interesse einer Anpassung an die verschiedenartigen Umstände der einzelnen Fälle und der größeren Elastizität in der Hand der Behörden eine Sollvorschrift zweckentsprechender erscheint. Aus rechtsstaatlichen Gründen ist die Einbeziehung der Eigentümer in den Kreis der zu benachrichtigenden Personen sachdienlich. Für die Art der Bekanntmachung ist keine Vorschrift aufgestellt, es ist also auch eine mündliche Benachrichtigung zugelassen. Sie muß jedoch „vorher" erfolgen, ohne daß hierfür eine bestimmte Frist festgelegt ist. Es wird allerdings eine Benachrichtigung unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten beim Eintreffen der hiermit Beauftragten dem Sinn und Zweck der Vorschrift des § 203 nicht gerecht.

Die Vereinbarkeit des § 203 mit Art. 13 GG ergibt sich aus der auch in der Rechtslehre (vgl. von Mangoldt, Das Bonner Grundgesetz, Art. 13 Anm. 3 Abs. 2) anerkannten Überlegung, daß der Gesetzgeber an den bisher üblichen Eingriffsmöglichkeiten nichts ändern wollte und daß das Recht zum Betreten von Grundstücken und zur Ausführung von Arbeiten auch in Gesetzen festgelegt ist, die vor dem Grundgesetz erlassen worden sind, so in § 5 des preußigen Gesetzes

über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874 (GS S. 221), in § 45 a der Württembergischen Bauordnung vom 28. Juni 1910 (Reg.-Bl. S. 333), in § 17 des Reichsnaturschutzgesetzes vom 26. Juni 1935 (RGBl. I S. 821), in § 40 der Reichsumlegungsordnung vom 16. Juli 1937 (RGBl. I S. 629) und in § 22 der Ersten Wasserverbandsverordnung vom 3. September 1937 (RGBl. I S. 933). Ähnliche Vorschriften finden sich auch in neueren Gesetzen, z. B. in § 20 BauLBG, in § 35 FlurbG und in § 4 Abs. 1 Buchst. c des nordrhein-westfälischen Aufbaugesetzes vom 29. April 1950 (GVBl. NRW S. 75).

Absatz 2 regelt die Entschädigung der Betroffenen. Es wird dabei unterschieden, ob die Maßnahmen nach Absatz 1 im Rahmen eines Enteignungsverfahrens oder eines sonstigen Verfahrens nach dem Entwurf vorgenommen worden sind. Hatte die Enteignungsbehörde die Vorarbeiten angeordnet, so ist der Antragsteller, in dessen Interesse jene Maßnahme erfolgt ist, zur Zahlung der Entschädigung verpflichtet. Diese Regelung läßt sich aber nicht auf andere Verfahren ausdehnen, da mindestens zu jenem Zeitpunkt, in dem die Vorarbeiten ausgeführt werden, meist noch nicht erkennbar sein wird, in wessen Interesse dies geschehen ist. Die Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung kann in diesen Fällen daher nur die anordnende Behörde treffen. Gegen die Festsetzung der Entschädigung ist — gemäß § 214 Abs. 7 ohne vorheriges Beschwerdeverfahren — der Antrag auf gerichtliche Entscheidung durch die Baulandkammern gegeben, und zwar wenn die Enteignungsbehörde die Entschädigung festgesetzt hat, nach § 216, in allen anderen Fällen, wenn also eine andere Behörde die Festsetzung vorgenommen hat, nach § 229 in Verbindung mit § 216. Wegen der Vorschaltung der Entscheidung der höheren Verwaltungsbehörde vgl. die Begründung des § 23.

Zu § 204 — Rechts- und Amtshilfe

Nach Art. 35 GG leisten sich alle Gerichte und Behörden des Bundes und der Länder gegenseitig Rechts- und Amtshilfe. Dieser verfassungsrechtlich verankerte Grundsatz ist in inhaltlicher Übereinstimmung mit § 135 FlurbG auch auf die Behörden der Gemeinden und der Gemeindeverbände sowie der sonstigen Körperschaften des öffentlichen Rechts ausgedehnt worden, wie sich aus dem Wort „alle" ergibt (Satz 1). Damit wird kein neuer Grundsatz eingeführt, sondern lediglich ein bereits bestehendes Prinzip gesetzlich festgelegt; denn die Pflicht zur Beistandsleistung beruht darauf, daß alle Behörden eines Staates unbeschadet ihrer kompetenzmäßigen Sonderung einer gemeinsamen Sache zu dienen haben.

Es erscheint nicht erforderlich, im einzelnen festzulegen, welche Maßnahmen die Beistandspflicht umfaßt. Es wird dagegen im Satz 2 ausdrücklich hervorgehoben, daß auch die Erteilung von beglaubigten Abschriften und Abdrucken aus öffentlichen Büchern, Kartenwerken und sonstigen Urkunden unter den Begriff der Rechts- und Amtshilfe fallen.

Die Regelung der Kostenfrage ist der Landesgesetzgebung überlassen worden.

Zu § 205 — Ordnung der Verhandlung

Die Befugnisse des Verhandlungsleiters entsprechen im wesentlichen denen des Vorsitzenden gemäß § 176 ff. GVG und des Verhandlungsleiters im Flurbereinigungsverfahren gemäß §§ 117, 122 FlurbG.

Von der Anwendung sitzungspolizeilicher Maßnahmen ist der gleiche Personenkreis ausgeschlossen, dessen Angehörige nach § 198 Abs. 3 nicht zurückgewiesen werden dürfen (vgl. die Begründung des § 198).

Zu § 206 — Verhandlungsniederschrift

Die Anwendung des § 206 ist im Interesse der Vereinfachung auf „Verhandlungen in einem nach diesem Gesetz vorgesehenen Verfahren" beschränkt. Über bloße Besprechungen, Rücksprachen o. dgl. bedarf es der Aufnahme einer formellenn Niederschrift nicht; es wird gegebenenfalls ein Aktenvermerk genügen (Absatz 1 Satz 1).

Die Niederschrift soll nach Absatz 1 Satz 2 aus dem Gang der Verhandlung alles für das Verfahren, insbesondere für die Entscheidung, mit der das Verfahren abschließt, Wesentliche enthalten. Was im einzelnen dazu gehört, wird sich nach der Eigenart des betreffenden Verfahrens richten. Die allgemeinen Angaben, die nach § 159 ZPO in einer Niederschrift festgehalten werden müssen, werden auch hier in der Regel nicht fehlen dürfen. Außerdem ist in § 205 Abs. 3 vorgeschrieben, daß bestimmte sitzungspolizeiliche Maßnahmen des Verhandlungsleiters in die

Niederschrift aufzunehmen sind. Auch eine Einigung im Enteignungsverfahren muß nach § 126 Abs. 2 protokolliert werden. In diesem Fall hat die Niederschrift gemäß § 137 den Charakter eines vollstreckbaren Titels.

Absatz 1 Satz 3 über Anlagen als Bestandteil der Niederschrift entspricht dem § 160 Abs. 3 ZPO und dem § 129 Abs. 2 FlurbG.

Absatz 2 enthält die Vorschrift über die Genehmigung der Niederschrift. Sie kann tatsächlich ausgesprochen oder im Interesse der Beschleunigung des Verfahrens unter den im Gesetz festgelegten Voraussetzungen unterstellt werden.

Die Vorschrift des Absatzes 4 entspricht einem praktischen Bedürfnis.

Zu § 207 — Beweiskraft der Verhandlungsniederschrift

Die Beweiskraft der Verhandlungsniederschrift beschränkt sich wie auch nach § 164 ZPO und nach § 131 FlurbG auf die Förmlichkeiten, erstreckt sich dagegen nicht auf den Inhalt der Verhandlung (Satz 1). Unter Fälschung im Sinne des Satzes 2 ist ein Verstoß gegen die §§ 267, 348 StGB zu verstehen.

Zu § 208 — Versäumnis

Die Vorschrift über die Versäumnis soll verhindern, daß ein Beteiligter durch Nichtwahrnehmung einer Verhandlung oder durch Nichtabgabe von Erklärungen das Verfahren absichtlich verzögert. Da das Prinzip der Offizialmaxime gilt (vgl. § 202 und dessen Begründung), kommen Vorschriften, wie sie das Zivilprozeßrecht für das Versäumnisverfahren kennt, nicht in Frage. Es muß aber im Interesse der Beschleunigung möglich sein, das Verfahren weiterzubetreiben. Aus rechtsstaatlichen Gründen kann jedoch diese Folge nur dann eintreten, wenn der betreffende Beteiligte hierüber bereits in der Ladung belehrt worden ist. Eine Regelung, die etwa nach dem Vorbild des § 134 Abs. 1 FlurbG bei Versäumnis das Einverständnis des betreffenden Beteiligten unterstellt, erscheint im Hinblick auf die Tragweite der Entscheidungen nach dem Entwurf nicht angezeigt.

Zu § 209 — Wiedereinsetzung

Unter Abweichung von der Vorschrift des § 233 ZPO und in Anlehnung an § 62 des Entwurfs einer Verwaltungsgerichtsordnung findet eine Wiedereinsetzung statt, wenn ein Beteiligter „ohne Verschulden" verhindert war, eine gesetzliche oder eine auf Grund des Entwurfs bestimmte Frist einzuhalten. Diese Fassung gewährt einen größeren Spielraum als die Vorschrift des § 233 Abs. 1 ZPO, die nur bei Verhinderung durch Naturereignisse oder andere unabwendbare Zufälle eine Wiedereinsetzung zuläßt. Durch den Wortlaut des § 209 ist im Gegensatz zu § 36 Abs. 1 der MilRegVO Nr. 165 keine Beschränkung auf eigenes Verschulden zum Ausdruck gebracht; das Verschulden eines Vertreters oder Bevollmächtigten schließt die Wiedereinsetzung nicht aus.

Mit der Regelung des Absatzes 2 Satz 4 soll wermieden werden, daß einem Beteiligten ein Rechtsnachteil lediglich wegen des Fehlens eines formellen Antrages entsteht.

Mit Absatz 3 Satz 2, wonach die entscheidende Behörde an Stelle einer Entscheidung, die den durch das bisherige Verfahren herbeigeführten neuen Rechtszustand ändern würde, eine Entschädigung festsetzen kann, wird namentlich der Eigenart des Bodenordnungs- und Enteignungsverfahrens Rechnung getragen. Es könnte sich, wenn erst nach längerer Zeit — gemäß Absatz 2 Satz 1 ist unter gewissen Umständen eine Jahresfrist möglich — der Wiedereinsetzungsantrag gestellt und die Wiedereinsetzung gewährt wird, der Fall ereignen, daß inzwischen Eigentumsänderungen eingetreten sind, die nur unter großen Schwierigkeiten rückgängig gemacht werden können. Es soll in solchen Fällen je nach den gegebenen Umständen die entscheidende Behörde nach freiem Ermessen anstelle der Rückgängigmachung des neuen Rechtszustandes den Betroffenen auf eine Entschädigung verweisen können. Diese Regelung kann das Verfahren wesentlich vereinfachen und beschleunigen, ohne die berechtigten Belange des Betroffenen zu vernachlässigen.

Zu § 210 — Belehrung über Rechtsbehelfe

Der Entwurf legt den Begriff des Verwaltungsaktes nicht fest. Ebenso ist davon abgesehen worden, bestimmte Formvorschriften für Verwaltungsakte zu erlassen, um der Vielgestaltigkeit der Lebensverhältnisse sowie den unterschiedlichen Bedürfnissen der gegenwärtigen und künftigen Praxis Rechnung zu tragen. Das Gesetz beschränkt sich auf eine Sollvorschrift der Belehrung über

Form und Frist der zu erlassenden Rechtsbehelfe. Dabei ist die Regelung des § 61 Abs. 1 des Entwurfs einer Verwaltungsgerichtsordnung übernommen worden.

Zu § 211 — Berichtigungen

Diese Vorschrift hat ihr Vorbild in § 319 ZPO und in § 132 FlurbG. Es fallen darunter nur die Nichtübereinstimmung von Wille und Ausdruck, nicht aber Änderungen gewollter Entscheidungen. § 211 gibt ein einfaches und rasches Mittel, Fehler der im Gesetzestext genannten Art gutzumachen. Erfaßt werden auch versehentliche Auslassungen, soweit es sich tatsächlich um ein Versehen handelt. Die Vorschrift des § 211 darf nicht zu sachlichen Änderungen und Ergänzungen benutzt werden. Satz 2 dient der Klarstellung.

DRITTER ABSCHNITT

Vollzug

Zu § 212

Es wird zwischen dem Vollzuge von Verwaltungsakten (Absatz 1) und der Vollstreckung öffentlich-rechtlicher Geldforderungen (Absatz 2) unterschieden. Bei der Vollstreckung der Verwaltungsakte empfiehlt sich eine bundeseinheitliche Regelung, insbesondere wegen der Zwangsmittel (Ersatzvornahme, Zwangsgeld und unmittelbarer Zwang). Deshalb ist die Verweisung auf die Vorschriften des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes sachdienlich. Bei der Vollstreckung von Geldforderungen dagegen ist kein Anlaß vorhanden, für den Bereich des Baurechts eine abweichende Regelung gegenüber der Vollstrekkung anderer Geldforderungen seitens der betreffenden Behörde zu treffen.

VIERTER ABSCHNITT

Ordnungswidrigkeiten

Zu § 213

Bestimmte Tatbestände als Ordnungswidrigkeiten zu ahnden, erscheint notwendig, weil Maßnahmen auf Grund des Entwurfs vielfach sehr einschneidender Natur sind und sich nur schwer oder unter großen Opfern rückgängig machen lassen.

Der Tatbestand des Absatzes 1 Nr. 1 wird unter Androhung einer Geldbuße gestellt, um zu verhindern, daß jemand durch unrichtige Angaben eine Behörde zu einer bei Kenntnis des wahren Sachverhalts nicht gewollten Maßnahme veranlaßt. Die Betrugsvorschrift des § 263 StGB deckt diesen Tatbestand nicht. Da im Absatz 1 Nr. 2 Gegenstand der Ordnungswidrigkeit nur solche Markierungszeichen sind, die den Vorarbeiten im Sinne des § 203 dienen, fallen sie nicht unter § 274 Abs. 1 Nr. 2 StGB. Ein Schutz auch solcher den Vorarbeiten dienender Markierungen erscheint aber notwendig, um zu verhindern, daß die Durchführung von Arbeiten durch böswillige Handlungen erschwert oder vereitelt wird.

Durch Absatz 3 soll erreicht werden, daß auch die verantwortlichen Inhaber oder Leiter von juristischen Personen, Handelsgesellschaften u. dgl. mit Ordnungsstrafen belegt werden können, wenn in ihrem Betriebe eine Ordnungswidrigkeit begangen worden ist.

Es bedurfte keiner ausdrücklichen Vorschrift, daß das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 25. März 1952 (BGBl. I S. 177) Anwendung findet, da es nach seinem § 3 auf alle Zuwiderhandlungen auf Sachgebieten anzuwenden ist, für die der Bund von seiner Gesetzgebungsbefugnis Gebrauch gemacht hat oder Gebrauch macht.

FÜNFTER ABSCHNITT

Beschwerdeverfahren

Zu § 214

Nach Absatz 1 ist die Beschwerde grundsätzlich gegen alle im Vollzuge des Bundesbaugesetzes ergehenden Verwaltungsakte zulässig. Zu ihrer Einlegung ist jedermann befugt, der durch den Verwaltungsakt beschwert ist. Dieser Beschwerde kommt eine Doppelfunktion zu. Sie dient dem Rechtsuchenden im Verwaltungsverfahren als selbständiger Rechtsbehelf gegen ihn belastende Verwaltungsakte; gleichzeitig ist das Beschwerdever-

fahren nach § 215 Abs. 1 Satz 2 verwaltungsgerichtliches Vorverfahren. Ein Beschwerdeverfahren trägt wesentlich zur Entlastung der Gerichte bei; denn erfahrungsgemäß erledigt sich in ihm ein erheblicher Teil der erhobenen Rügen. Die aus § 214 in Verbindung mit § 215 Abs. 2 sich ergebende Vereinigung von Verwaltungsbeschwerde und verwaltungsgerichtlichem Vorverfahren dient der Rechtsklarheit und damit auch der Rechtssicherheit. In dem Beschwerdeverfahren wird der Verwaltungsakt grundsätzlich im vollen Umfange nachgeprüft. Eine Einschränkung ergibt sich für Verwaltungsakte, die von den Gemeinden und Gemeindeverbänden in Durchführung von Selbstverwaltungsaufgaben erlassen worden sind. Ihre Nachprüfung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nur insoweit zulässig, als sich nicht aus diesem Gesetz Beschränkungen ergeben, z. B. aus § 6 Abs. 3 (Absatz 6).

Zuständig zur Entscheidung über die Beschwerde ist grundsätzlich die nächsthöhere Behörde (Absatz 4). Nach Absatz 5 sind jedoch die Länder befugt, durch Gesetz zu bestimmen, daß gegen Verwaltungsakte der höheren Verwaltungsbehörde nur der Einspruch zulässig ist, die höhere Verwaltungsbehörde also selbst darüber entscheidet. Es wird damit den Ländern die Möglichkeit eröffnet, die obersten Landesbehörden von einer Überlastung durch Beschwerdeentscheidungen frei zu halten.

Aus verfahrensökonomischen Gründen darf die Behörde, die den Verwaltungsakt erlassen hat, der Beschwerde selbst abhelfen, auch wenn die nächsthöhere Behörde für den Erlaß des Beschwerdebescheides zuständig ist (Absatz 3).

Von dem Grundsatz des Absatzes 1, daß gegen jeden im Vollzuge des Entwurfs ergehenden Verwaltungsakt die Beschwerde zulässig ist, macht Absatz 7 eine Ausnahme für alle Entscheidungen der Enteignungsbehörde und für Entscheidungen über Entschädigungen in den im Entwurf aufgeführten Fällen. Gegen diese Entscheidungen ist gemäß §§ 216, 229 nur der Antrag auf gerichtliche Entscheidung der örtlich zuständigen Baulandkammer gegeben. Der Ausschluß der Beschwerde gegen die Entscheidungen der Enteignungsbehörde rechtfertigt sich aus der Überlegung, daß es sich hier um ein streng förmliches, mit weitgehenden rechtsstaatlichen Garantien ausgestattetes Verfahren vor der höheren Verwaltungsbehörde handelt. In den Fällen, in denen Entschädigungen den Gegenstand des Verfahrens bilden, besteht kein sachliches Bedürfnis für eine Nachprüfung in einem Beschwerdeverfahren, vielmehr ist den Interessen der Beteiligten in höherem Maße gedient, wenn sich an das Verwaltungsverfahren erster Instanz unmittelbar das Verfahren vor den Baulandkammern anschließt.

ELFTER TEIL

Gerichtliche Verfahren

In diesem Teil sind die Vorschriften über die gerichtlichen Verfahren zusammengefaßt. § 215 enthält allgemeine Vorschriften über die Rechtswege, die für die aus dem Entwurf sich ergebenden Streitigkeiten offenstehen. Die §§ 216 bis 229 enthalten Vorschriften über das Verfahren vor den Baulandkammern und -senaten.

Da Art. 14 Abs. 3 Satz 4 die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte zur Entscheidung von Streitigkeiten über die Höhe der Entschädigung im Enteignungsverfahren festgelegt hat, blieb bei der derzeitigen Rechtslage in Enteignungssachen nur die Wahl zwischen einem zweigleisigen Verfahren — der Zuständigkeit der Verwaltungsgerichte zur Entscheidung über die Zulässigkeit der Enteignung und der Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte über die Höhe der Entschädigung — und der Übernahme der im Baulandbeschaffungsgesetz getroffenen Einrichtung der Baulandkammern und -senate, die als ordentliche Gerichte in einem Verfahren über Zulässigkeit der Enteignung sowie über Art und Höhe der Entschädigung entscheiden. Der Entwurf hat sich im Interesse der Vereinfachung, Beschleunigung und Verbilligung des Verfahrens für den zweiten Weg entschieden, der sich in der bisherigen Praxis bewährt hat. Die gegen die Baulandgerichte in Literatur und Rechtsprechung erhobenen verfassungsrechtlichen Bedenken sind durch den Beschluß des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts vom 23. Februar 1956 ausgeräumt worden (BVerfGE Bd. 4 S. 387 ff. und Bundesbaublatt, 5. Jahrgang 1956, Heft 4 S. 171 ff.).

Die Verfahren betreffend die Anfechtung von Entscheidungen über Entschädigungen kommen gleichfalls vor den Baulandgerichten zum Austrag (§ 229).

ERSTER ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften

Zu § 215

Bei der Festlegung der Rechtswege für die Streitigkeiten, die sich aus dem Entwurf ergeben können, wird unterschieden zwischen dem Verwaltungsrechtsweg (Absatz 1), dem ordentlichen Rechtsweg (Absatz 2) und dem Rechtsweg vor anderen als den Gerichten der allgemeinen Verwaltungsgerichtsbarkeit und den ordentlichen Gerichten (Absatz 3).

Vor den Gerichten der allgemeinen Verwaltungsgerichtsbarkeit kommen alle aus dem Entwurf entstehenden öffentlich-rechtlichen Streitigkeiten zum Austrag, soweit nicht in den Absätzen 2 und 3 ein anderer Rechtsweg vorgeschrieben ist. Für das gerichtliche Verfahren gilt Landesrecht, so für die Länder der früheren britischen Zone die Verordnung der Militärregierung Nr. 165 (VOBl. für die britische Zone 1948 S. 263), für Bayern das Gesetz Nr. 39 vom 25. September 1946 (GVBl. S. 281) in der Fassung des Gesetzes vom 30. September 1949 (GVBl. S. 258), für Bremen das Gesetz vom 5. August 1947 (GBl. S. 171) und vom 11. Oktober 1948 (GBl. S. 201), für Hessen das Gesetz vom 31. Oktober 1946 (GVBl. S. 194) in der Fassung des Gesetzes vom 30. Juni 1949 (GVBl. S. 137), das Landesgesetz über die Verwaltungsgerichtsbarkeit in Rheinland-Pfalz vom 14. April 1950 (GVBl. S. 103), für Württemberg-Baden das Gesetz Nr. 110 vom 16. Oktober 1946 (RegBl. S. 221), die Landesverordnung über den Aufbau der Verwaltungsgerichtsbarkeit in Baden vom 30. März 1947 (Bad.Amtsbl. S. 89) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Januar 1952 (Bad.GVBl. S. 14), die Rechtsanordnungen über die Verwaltungsgerichtsbarkeit im bayerischen Kreis Lindau vom 25. September 1948 (Amtsbl. S. 47) und vom 9. März 1949 (Amtsbl. Sondernummer), die Rechtsanordnung in Württemberg-Hohenzollern vom 19. August 1946 (Amtsbl. S. 224) und das Gesetz zur Änderung des Verfahrens vor dem Verwaltungsgerichtshof und vor den Verwaltungsbehörden in Württemberg-Hohenzollern vom 17. Oktober 1950 (RegBl. S. 301). Durch Absatz 1 Satz 2 wird klargestellt, daß die Beschwerde nach § 214 auch die Vorschaltfunktion vor dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren besitzt (vgl. die Begründung des § 214).

Der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten ist in drei Gruppen von Fällen gegeben:

a) in bürgerlich-rechtlichen Streitigkeiten für Ansprüche aus dem Achten Teil des Entwurfes über das bauliche Nachbarrecht,

b) in Streitigkeiten aus dem Fünften Teil des Entwurfes über die Enteignung,

c) in Streitigkeiten betreffend die Anfechtung von Entscheidungen über die Höhe von Entschädigungen für die im Entwurf geregelten Fälle.

Es entscheiden in erster Instanz in den Fällen zu a) die Amts- und Landgerichte, in den Fällen zu b) und c) die Baulandkammern.

Als andere Gerichte im Sinne des Absatzes 3 kommen die Finanzgerichte in Betracht. Ihre Zuständigkeit kann sich z. B. aus Streitigkeiten nach den §§ 75, 97 ergeben.

ZWEITER ABSCHNITT

Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen

Zu §§ 216 bis 228

Diese Vorschriften entsprechen den §§ 32 bis 44 BauLBG. Abweichungen bestehen nur in folgenden Punkten:

1. Im § 216 Abs. 2 ist für die Stellung des Antrages auf gerichtliche Entscheidung statt der Zweiwochenfrist des § 32 Abs. 2 BauLBG eine Monatsfrist vorgeschrieben, um dem Antragsteller ausreichend Zeit zur Entschlußfassung und Vorbereitung des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu geben, zumal jetzt der Anwaltszwang vorgesehen ist (siehe § 220 Abs. 1 und dessen Begründung) und deshalb ein Zeitraum von nur zwei Wochen in der Regel nicht ausreichen wird.

2. Im § 218, der im übrigen dem § 34 BauLBG entspricht, sind im Absatz 2 Satz 1 Art und Umfang der Ermächtigung zum Erlaß von Rechtsverordnungen mit Rücksicht auf die neueren Ergebnisse der Rechtsprechung zu Art. 80 GG näher bestimmt.

3. Die Vorschrift des § 220 unterscheidet sich in mehreren Punkten von der entsprechenden des § 36 BauLBG:

a) Im Absatz 1 des § 36 BauLBG war die Anwendung des § 78 Abs. 1 ZPO über den Anwaltszwang ausgeschlossen. Dieser Ausschluß ist in den § 220 nicht aufgenommen worden, da die Erwägungen, die dem Ausschluß des Anwaltszwanges im Baulandbeschaffungsgesetz zugrunde lagen, nicht in vollem Umfange auf den Kreis der Sachen zutreffen, die nach § 229 jetzt in den Zuständigkeitsbereich der Baulandkammern fallen. Außerdem hat sich in der Praxis bei der Anwendung des Baulandbeschaffungsgesetzes erwiesen, daß sich die Beteiligten in der Mehrzahl der Fälle durch Anwälte vertreten lassen.

b) Im Zusammenhang mit dem Ausschluß des Anwaltszwanges war bisher vorgeschrieben, daß bei den Baulandgerichten grundsätzlich die Vorschriften über das Verfahren vor den Amtsgerichten sinngemäß anzuwenden seien. Mit dem nunmehr vorgesehenen Wegfall des Ausschlusses des Anwaltszwanges fällt auch der Grund für diese bisherige Abweichung von den allgemeinen Verfahrensvorschriften für die Landgerichte weg. Auch bei den Baulandgerichten sollen daher die sonst für das Verfahren vor den Landgerichten geltenden Vorschriften angewandt werden, soweit nichts anderes bestimmt ist (Absatz 1). Aufrechterhalten bleiben soll die Anwendbarkeit der sonst im Verfahren vor den Landgerichten nicht geltenden Vorschrift des § 510 c ZPO über das vereinfachte Verfahren in Sachen mit einem Streitwert von nicht mehr als 50,— DM (Absatz 3 Satz 2).

c) Die bisher im § 36 Abs. 2 BauLBG enthaltene Vorschrift über das Amtsverfahren, die dem § 12 FGG nachgebildet war, ist in Anlehnung an § 622 Abs. 1 ZPO neu gefaßt worden (Absatz 2 Satz 2), um sie besser an die Grundsätze der Zivilprozeßordnung anzugleichen. Eine sachliche Änderung liegt darin insofern, als nach der neuen Fassung das Gericht nur Beweismittel zulassen kann, die in der Zivilprozeßordnung vorgesehen sind.

d) Der Absatz 4, wonach § 74 Abs. 2 Satz 1 und 3 GKG nicht anzuwenden ist, ist neu eingefügt worden. Jene Vorschriften des Gerichtskostengesetzes besagen, daß der Termin zur mündlichen Verhandlung auf Grund der Klage erst nach Zahlung der erforderten Prozeßgebühr bestimmt und im Falle der Erweiterung des Klageantrages vor Zahlung der erforderten Prozeßgebühr keine gerichtliche Handlung vorgenommen werden soll. Der Ausschluß dieser Vorschriften für das Verfahren vor den Baulandgerichten rechtfertigt sich dadurch, daß das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine solche Regelung nicht kennt.

4. Die Vorschrift des § 221 über die Beteiligten entspricht dem § 37 BauLBG. Dieser stellt darauf ab, wessen Rechte und Pflichten durch die Entscheidung unmitellbar betroffen werden können. Das Wort „unmittelbar" ist in § 221 Abs. 1 Satz 1 nicht übernommen worden, weil es entbehrlich ist und Anlaß zu Zweifeln geben könnte.

5. Im § 227 sind abweichend von dem entsprechenden § 43 BauLBG

   a) im Absatz 1 Satz 2 zur Klarstellung die Vorschriften des § 546 Abs. 3 ZPO über den Wert des Beschwerdegegenstandes für anwendbar erklärt,

   b) im Absatz 1 Satz 3 die Worte „gegen dieses Urteil" eingefügt worden, um klarzustellen, daß sich der Ausschluß der Revision auf das hier genannte Urteil beschränkt,

   c) im Absatz 2 der zweite Halbsatz gestrichen worden, da die Verkürzung der Revisions- und Revisionsbegründungsfrist nicht in allen Fällen, die jetzt vor den Baulandsenaten zur Entscheidung kommen, angebracht erscheint.

Zu § 229 — Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen in sonstigen Fällen

In den §§ 23 Abs. 2, 35, 36, 37, 73, 149 Abs. 2 und 203 Abs. 2 Satz 1 sind Entschädigungen vorgesehen, über die eine Verwaltungsbehörde zu entscheiden hat. Da es sich um Entschädigungen handelt, wegen deren Höhe nach Art. 14 Abs. 3 Satz 4 GG im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offensteht, würden in den bezeichneten Fällen die nach den Vorschriften des Gerichtsverfassungsgesetzes zuständigen Gerichte anzurufen sein. Dadurch würde sich ein anderer Rechtszug ergeben als in den Fällen der Anfechtung einer Entscheidung der Enteignungsbehörde nach dem Fünften Teil

dieses Entwurfs. Ein solches Ergebnis würde für die Beteiligten verwirrend sein und könnte zu Erschwernissen bei der Rechtsverfolgung Anlaß geben. Überdies ist es zur Förderung einer einheitlichen Rechtsprechung über alle nach diesem Gesetz auftretenden Entschädigungsfälle erwünscht, daß für sie dieselben gerichtlichen Organe zuständig sind ohne Rücksicht darauf, ob es sich um Entscheidungen bei Enteignungen handelt, die im formellen Enteignungsverfahren erfolgen, oder um Entscheidnungen in anderen Fällen. Soweit es sich um die Fälle der §§ 56 Abs. 6, 57, 58 und 89 Abs. 2 handelt, die sich mit den Abfindungen im Bodenordnungsrecht befassen, soll diesen durch die Zuständigkeitsregelung des § 229, durch die sie zusammen mit Entschädigungsfällen der Zuständigkeit der Baulandgerichte unterworfen werden, nicht die Eigenschaft von Enteignungen zugesprochen und kein Präjudiz für den rechtlichen Charakter dieser Abfindungsfälle geschaffen werden. § 229 enthält mithin lediglich eine verfahrensmäßige Gleichstellung der Abfindungen mit den Entschädigungen.

§ 229 sieht daher durch Verweisung auf § 216 vor, daß die Anfechtung der Entscheidung der Verwaltungsbehörde in den genannten Fällen durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung erfolgt und daß das Landgericht — Kammer für Baulandsachen — über diesen Antrag entscheidet. Um zu vermeiden, daß für das Verfahren unterschiedliche Verfahrensvorschriften gelten, je nachdem es sich um die Anfechtung einer Entscheidung im Enteignungsverfahren oder um die Anfechtung einer Entscheidung über Entschädigungen in den genannten Fällen handelt, verweist § 229 zugleich auf die übrigen Vorschriften der §§ 216 ff. Ausgenommen sind nur die §§ 222 und 223, für deren Anwendung in den genannten Fällen kein Raum ist.

ZWÖLFTER TEIL

Übergangs- und Schlußvorschriften

Zu § 230 — Überleitung bestehender Pläne

Aus Gründen der Rechtssicherheit wäre es an sich erwünscht, wenn alle Pläne den Vorschriften dieses Entwurfs mit seinem Inkrafttreten angepaßt werden würden. Bei der Fülle der Pläne, deren Änderung und Anpassung einen erheblichen Aufwand an Arbeit und Kosten verursacht, läßt sich diese Forderung jedoch nicht sofort in vollem Umfange durchsetzen. Es mußte deshalb eine Lösung gesucht werden, welche die Kontinuität wahrt, um die Durchführung der Bauprogramme nicht zu unterbrechen, die aber auch dazu führt, daß die Vorschriften des Entwurfs möglichst bald in der Praxis angewandt werden. Es ist dabei zwischen vorbereitenden und verbindlichen Plänen unterschieden worden.

Bei den vorbereitenden Plänen, mit denen sich die Absätze 1 und 2 befassen, ist vorgesehen, daß die Wirtschaftspläne nach dem Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten als Flächennutzungspläne im Sinne des Entwurfs verwendet werden können. Voraussetzung ist, daß sie dem Inhalt der Flächennutzungspläne im wesentlichen entsprechen. Die Entscheidung der Frage, ob dies der Fall ist, ist der höheren Verwaltungsbehörde übertragen worden, da sie am ehesten in der Lage ist, sowohl die örtlichen Verhältnisse zu beurteilen als auch die überörtlichen Belange zu wahren. Für die sonstigen vorbereitenden Pläne enthält Absatz 2 eine ähnliche Regelung. Auch sie sollen auf Grund besonderer Anordnung weiter in Kraft bleiben, soweit sie Aufgaben der Bauleitplanung im Sinne des Entwurfs zu erfüllen vermögen. Es soll damit erreicht werden, daß die vorhandenen Pläne mit dem Inkrafttreten dieses Entwurfs nicht wertlos werden, sondern so lange den Zwecken des Bundesbaugesetzes dienen, bis die Aufstellung neuer Pläne möglich ist.

Einer anderen Behandlung bedürfen die verbindlichen Pläne; denn die Rechtswirkungen, die diesen Plänen innewohnen, machen es erforderlich, daß diese grundsätzlich in Kraft bleiben, weil sonst durch die eintretende Unterbrechung die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinden gefährdet wäre und sich die Aufhebung der in den Plänen getroffenen Festsetzungen enteignungsgleich auswirken könnte. Als solche verbindliche Pläne und baurechtliche Vorschriften kommen insbesondere Bebauungspläne, Teilbebauungspläne, Baustufen- und Bauzonenpläne in Frage. Da die Erfordernisse, die der Entwurf an verbindliche Pläne stellt, zum Teil von dem bisher geltenden Recht abweichen, werden die Gemeinden die vorhandenen Pläne alsbald überprüfen müssen.

Absatz 4 enthält den Grundsatz, daß die Änderung oder Aufhebung von verbindlichen Plänen und sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht mehr nach dem früheren Recht, sondern nach den Vorschriften des Entwurfes erfolgt. Für den Fall, daß Pläne oder sonstige baurechtliche Vorschriften im Sinne des Absatzes 3 die Grundlage für ein schwebendes Enteignungsverfahren nach § 19 Abs. 2 FStrG bilden und eine Aufhebung oder Änderung solcher Pläne oder baurechtlicher Vorschriften erforderlich ist, ist es notwendig, die Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast einzuholen.

Zu § 231 — Abwicklung eingeleiteter Verfahren

Absatz 1 sieht in Ergänzung des § 230 Abs. 4 vor, daß vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes eingeleitete Verfahren grundsätzlich nach den Vorschriften des Entwurfes fortzuführen sind. Die Absätze 2 und 3 bringen hiervon für bestimmte Verfahrensarten Ausnahmen.

Im Hinblick auf die erheblichen Eingriffe, die Bodenordnungs- und Enteignungsverfahren in die Rechte des einzelnen zur Folge haben können, sollen aus Gründen der Rechtssicherheit schwebende Verfahren in der Verwaltungsinstanz nach bisherigem Recht zu Ende geführt werden; gehen sie in das gerichtliche Verfahren über, so greift die Sonderregelung des Absatzes 4 Platz.

Für das Verfahren zur Festsetzung verbindlicher städtebaulicher Pläne ist eine generelle Regelung, die allen Besonderheiten Rechnung trägt, kaum möglich. Wenn bei Inkrafttreten des Entwurfes die Pläne noch nicht ausgelegt worden sind, verbleibt es bei dem Grundsatz des Absatzes 1, daß für das weitere Verfahren das neue Recht gilt. Sind dagegen die Pläne bereits ausgelegt worden, so können die Länder bestimmen, daß das alte Recht weiterhin anzuwenden ist. Es soll durch diese Regelung gewährleistet werden, daß den besonderen regionalen Bedürfnissen Rechnung getragen werden kann.

Für die Frage, welches Recht anzuwenden ist, wenn ein Verwaltungsakt vor Inkrafttreten des Entwurfs ergangen, jedoch bis zum Inkrafttreten noch nicht unanfechtbar geworden ist, enthält Absatz 4 eine besondere Regelung. Für die Einlegung von Rechtsbehelfen gilt bisheriges Recht. Maßgebend ist die Erwägung, daß derartige Verwaltungsakte mit bestimmten Rechtsmittelbelehrungen versehen sind und somit eine Änderung der Form, Frist oder der zuständigen Stelle zu Schwierigkeiten führen würde. Dagegen richten sich das weitere Verfahren und die Entscheidung nach den Verfahrensvorschriften des neuen Rechts. Dies gilt insbesondere dann, wenn im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Entwurfes Rechtsmittel bereits eingelegt waren. In Fortführung dieses Gedankens enthält der letzte Satz des Absatzes 4 die Vorschrift, daß ein Verfahren, das zur Zeit des Inkrafttretens des Entwurfes bei einer nach neuem Recht nicht zuständigen Verwaltungsbehörde oder bei einem unzuständigen Gericht anhängig ist oder nach Absatz 4 Satz 1 anhängig wird, an die nach neuem Recht zuständige Stelle abgegeben werden muß. Damit wird die Durchführung des Verfahrens nach neuem Recht ermöglicht.

Die Überleitung von Verfahren, die Streitigkeiten aus dem Baulandbeschaffungsgesetz zum Gegenstande haben, regelt Absatz 5. Ist vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes nach § 32 BauLBG ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt worden, so wird das Verfahren nach altem Recht zu Ende geführt; andernfalls gelten die Vorschriften dieses Gesetzes über die Baulandkammern und -senate. Dieser Unterscheidung liegt der Gedanke zugrunde, daß aus Gründen der Rechtssicherheit in ein Verfahren, das bereits vor dem Gericht anhängig ist, nicht durch Änderung der Verfahrensvorschriften eingegriffen werden soll.

Zu § 232 — Fortgeltung von Bausperren

Die Vorschrift trifft eine Übergangsregelung für Bausperren, die vor dem Inkrafttreten des Entwurfes erlassen worden sind. Eine automatische Aufhebung aller Bausperren mit dem Inkrafttreten des Entwurfes könnte die Bauleitplanung gefährden, andererseits würde eine u. U. langjährige Weitergeltung von Bausperren nach Maßgabe der bisherigen Rechtsvorschriften zu rechtlichen Zweifeln und Schwierigkeiten in der Praxis Anlaß geben. Deshalb ist der Ausweg gewählt worden, daß Bausperren bis zu ihrem vorgesehenen Ablauf weitergelten, jedoch sechs Monate nach dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes ihre Wirksamkeit verlieren, wenn ihre Laufzeit über diesen Zeitpunkt hinausreicht. Es darf jedoch in keinem Falle die Gesamtdauer einer bestehenden Bausperre einen

Zeitraum von fünf Jahren überschreiten. Damit wird erreicht, daß ein nach dem Entwurf wesentliches Kriterium für den inhaltsbestimmenden Charakter der Veränderungssperre auch auf bestehende Bausperren Anwendung findet. Auf den gleichen Erwägungen beruht die Regelung des Satzes 2. Wenn im Anschluß an eine Bausperre nach deren Außerkrafttreten eine Veränderungssperre auf Grund der §§ 18 ff. für das gleiche Gebiet angeordnet wird, so muß auf die für die Veränderungssperre geltenden Fristen des § 22 die Laufzeit der bisherigen Bausperre angerechnet werden. Die erneute Verhängung einer Veränderungssperre nach § 23 mit der daraus sich ergebenden Verpflichtung zur Entschädigung erscheint verfassungsrechtlich unbedenklich.

Zu § 233 — Übergangsvorschriften für den Bodenverkehr

Absatz 1 dient der Rechtsklarheit. Die Vorschrift beantwortet die nach bisherigem Recht mitunter unterschiedlich beurteilte Frage, welche rechtliche Bedeutung einer nach dem Wohnsiedlungsgesetz erteilten Genehmigung beizumessen ist.

Absatz 2 regelt den Fall, daß beim Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes ein Genehmigungsverfahren nach dem Wohnsiedlungsgesetz anhängig, der Rechtsvorgang aber nach den Vorschriften des Entwurfes nicht mehr genehmigungspflichtig ist. Die Fortführung des Verfahrens wäre in diesem Falle sinnlos. Der Entwurf sieht daher die Einstellung vor.

Absatz 3 bringt zum Ausdruck, daß auf bereits eingetretene Rechtsvorgänge, die nach dem Entwurf und dem Wohnsiedlungsgesetz genehmigungsbedürftig sind, das neue Recht Anwendung findet, wenn noch keine unanfechtbare Entscheidung vorliegt.

Zu § 234 — Übergangsvorschrift für das Vorkaufsrecht der Gemeinden

Absatz 1 stellt den Grundsatz auf, daß den Gemeinden nach Inkrafttreten des Entwurfes ein Vorkaufsrecht nur noch nach Maßgabe des neuen Rechtes zusteht.
Absatz 2 regelt die Anwendung des neuen Rechtes auf Verkaufsfälle vor Inkrafttreten des Entwurfes. Die Vorschrift trägt der Erwägung Rechnung, daß es ungerechtfertigt wäre, das Vorkaufsrecht des neuen Rechtes auf frühere Verkaufsfälle auszudehnen, wenn zu jener Zeit ein Vorkaufsrecht der Gemeinde nicht bestand.

Zu § 235 — Übergangsvorschrift für die Rückenteignung

Mit dem Inkrafttreten des Entwurfs werden alle bisherigen städtebaulichen Enteignungsvorschriften, auch soweit sie die Möglichkeit einer Rückenteignung vorsehen, aufgehoben. Da der Entwurf des Bundesbaugesetzes das Rechtsinstitut der Rückenteignung beibehält, mußte eine Schlechterstellung derjenigen Eigentümer, denen nach bisherigem Recht Eigentum entzogen worden ist, vermieden werden.

Zu § 236 — Überleitung des Erschließungsbeitragrechtes

Die Vorschrift des Absatzes 1 regelt die Fälle, in denen bei Inkrafttreten dieses Gesetzes die Verpflichtung zur Entrichtung von Anliegerbeiträgen bereits entstanden ist. Es ist kein Anlaß, solche Verpflichtungen nicht fortbestehen zu lassen.

Absatz 2 befaßt sich mit dem Fall, daß jemand seinen Finanzierungsplan für ein Bauvorhaben auf Grund der bisherigen Vorschriften über die Berechnung von Anliegerleistungen aufgebaut hat. Wenn nun nach neuem Recht die Erschließungsbeiträge wesentlich höher wären, könnten dadurch dem Bauherrn Schwierigkeiten erwachsen. Wenn die vorbereitenden Maßnahmen für den Bau bereits so weit gediehen sind, daß er die Baugenehmigung erhalten hat, so soll er zur Vermeidung von Unbilligkeiten verlangen können, daß die bis dahin geltenden Vorschriften über Anliegerleistungen für das betreffende Grundstück weiterangewandt werden.

Zu § 237 — Fortgeltung von Rechtsverordnungen

Nach § 34 Abs. 2 BauLBG war den Ländern die Ermächtigung gegeben worden, Baulandkammern nicht bei jedem Landgericht, sondern für die Bezirke mehrerer Landgerichte bei einem Landgericht zu bilden. Diese Vorschriften würden mit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes aufgehoben werden, da nach § 239 Abs. 1 Nr. 22 das Baulandbeschaffungsgesetz seine Wirksamkeit verliert. Um

zu verhindern, daß diese landesrechtlichen Vorschriften formell außer Kraft treten und erneut auf Grund des § 218 Abs. 2 erlassen werden müssen, bestimmt § 237, daß die auf Grund des § 34 Abs. 2 BauLBG ergangenen Vorschriften als auf Grund des § 218 Abs. 2 erlassen gelten.

Zu § 238 — Änderung des Bundesfernstraßengesetzes

Diese Vorschrift enthält eine Anpassung des Bundesfernstraßengesetzes an die Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

Nummer 3 enthält insofern eine sachliche Änderung der bisherigen Rechtslage, als das Planfeststellungsverfahren nach dem Bundesfernstraßengesetz dem Bebauungsplan nach diesem Gesetz weichen muß und nur noch dann Platz greift, wenn eine Ergänzung des Bebauungsplans notwendig ist. Um die Durchführung des Straßenbauprogramms nicht zu gefährden und zu verzögern, ist für den Fall, daß eine Gemeinde einen Bebauungsplan nicht aufgestellt hat oder dieser Bebauungsplan Feststellungen über Bundesfernstraßen nicht enthält, eine Sonderregelung vorgesehen. In diesem Falle muß der Träger der Straßenbaulast die Gemeinde unter Bekanntgabe der von ihm beabsichtigten Maßnahmen zur Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans auffordern und darf eine Planfeststellung nach § 17 Abs. 1 FStrG erst durchführen, wenn die Gemeinde innerhalb von sechs Monaten der Aufforderung nicht nachgekommen ist.

Der durch Nummer 4 neu eingefügte Absatz 8 des § 17 FStrG schreibt vor, daß in den Fällen des neugefaßten Absatzes 3 an Stelle des Absatzes 7 § 33 des Entwurfs gilt. Dies bedeutet, daß sich die Pflicht zur Übernahme eines Grundstücks nach den Vorschriften des § 33 des Entwurfes regelt. Absatz 7 paßt für die Fälle des neugefaßten Absatzes 3 nicht, da er von einem automatischen Außerkrafttreten des Planes spricht. Ein solches automatisches Außerkrafttreten ist aber nach den Vorschriften des Entwurfes nicht möglich (vgl. § 2 Abs. 7).

Zu § 239 — Aufhebung bestehender Vorschriften

Eines der wesentlichsten Ziele des Entwurfes ist die Vereinheitlichung und Zusammenfassung des gesamten Baurechtes, soweit die Zuständigkeit des Bundes gegeben ist. Daher verlieren die bisherigen einschlägigen Vorschriften des Bundes und der Länder mit dem Inkrafttreten des Entwurfes ihre Wirksamkeit, und zwar, wenn sie die gleiche Materie regeln, unter dem Gesichtspunkt der Kodifikation, oder, wenn sie mit diesem Entwurf nicht in Einklang stehen, aus dem Gesichtspunkt, daß sie als älteres Recht weichen müssen.

Zu § 240 — Geltung in Berlin

Die Fassung dieser Vorschrift über die Geltung des Bundesbaugesetzes in Berlin entspricht der üblichen Formulierung in Bundesgesetzen.

Zu § 241 — Inkrafttreten

Da die Vorschriften des Entwurfs auf allen baurechtlichen Sachgebieten eine erhebliche Rechtsumstellung mit sich bringen, erscheint es sachdienlich, zwischen die Verkündung und das Inkrafttreten eine Frist von sechs Monaten zu legen, um allen mit dem Baurecht befaßten Stellen ausreichend Zeit zu geben, sich auf das neue Recht einzustellen.

Anlage 2

Der Präsident des Bundesrates — Bonn, den 19. Oktober 1956

An den
Herrn Bundeskanzler

Auf das Schreiben vom 25. September 1956 — 7 - 84106 - 2480/56 — beehre ich mich mitzuteilen, daß der Bundesrat in seiner 164. Sitzung am 19. Oktober 1956 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen hat, den

Entwurf eines Bundesbaugesetzes

mit der aus der Anlage ersichtlichen Begründung abzulehnen.

Dr. Sieveking

Begründung des Bundesrates zur Ablehnung des Entwurfs eines Bundesbaugesetzes

I.

Die ungewöhnlich große Zahl von Änderungsvorschlägen der beteiligten Ausschüsse in der BR-Drucks. Nr. 326/1/56 läßt eindeutig erkennen, daß der Gesetzentwurf einer weiteren Überarbeitung bedarf und deshalb in seiner augenblicklichen Fassung vom Bundesrat nicht gebilligt werden kann.

II.

Der Regierungsentwurf enthält an zahlreichen Stellen Regelungen über die Zuständigkeiten von Landesbehörden. Ferner sind an mehreren Stellen des Entwurfs die Gemeinden unmittelbar angesprochen. Es werden ihnen bestimmte Verwaltungsaufgaben auferlegt, und es wird festgelegt, daß diese Aufgaben Selbstverwaltungsangelegenheiten sein sollen. Außerdem regelt der Entwurf, insbesondere im Zehnten Teil, ein bis in die Einzelheiten gehendes Verwaltungsverfahren.

Hiergegen bestehen schwerwiegende verfassungspolitische Bedenken, weil nach dem Grundgesetz die Regelung der Organisation und der Zuständigkeit der staatlichen Behörden sowie die Regelung des Verwaltungsverfahrens und des Gemeinderechts als Landessache anzusehen sind. Das Grundgesetz läßt zwar Abweichungen von der Regel zu (Artikel 84 Abs. 1). Im vorliegenden Entwurf wird jedoch von der Ausnahmeregelung in einem Umfang Gebrauch gemacht, der nicht mehr tragbar erscheint. Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß die Länder die sich bei der Ausführung von Bundesgesetzen ergebenden Fragen sachverständig in eigener Verantwortung zu regeln vermögen. Mit dem besseren Überblick über ihre vielfältigen Verwaltungsaufgaben und die Zusammenhänge ihrer Verwaltungsorganisation können sie den Besonderheiten der in Bundesgesetzen gestellten Aufgaben und Erfordernissen eines einheitlichen und übersichtlichen Verwaltungsaufbaues entsprechen. Voraussetzung ist jedoch, daß die Länder ihre verwaltungspolitischen Ziele möglichst selbständig und frei von Eingriffen in die Regelung der Behördenorganisation und -zuständigkeit sowie des Verwaltungsverfahrens verfolgen können.

Stellungnahme der Bundesregierung zu dem Beschluß des Bundesrates

Der Bundesrat hat zu dem Entwurf eines Bundesbaugesetzes sachlich im einzelnen nicht Stellung genommen.

Den vom Bundesrat als Grundlage seiner ablehnenden Stellungnahme geäußerten verfassungspolitischen Bedenken vermag die Bundesregierung nicht zu folgen. Sie richten sich gegen die Festlegung baurechtlicher Aufgaben als Selbstverwaltungsangelegenheit der Gemeinden sowie gegen die Regelungen über die Zuständigkeiten von Landesbehörden und über das Verwaltungsverfahren.

Die Entscheidung der Frage, ob bestimmte Aufgaben dem Bereich der Selbstverwaltung oder der Auftragsverwaltung zugewiesen werden sollen, ist für den inneren Aufbau des Gesetzentwurfs von grundsätzlicher Bedeutung. Sie bestimmt maßgeblich nicht nur Art und Umfang des staatlichen Aufsichtsrechts, sondern auch die Regelung des Vollzugs dieser Aufgaben, insbesondere den Umfang der gemeindlichen Mitwirkung bei der Entscheidung über die Zulässigkeit baurechtlich genehmigungsbedürftiger Vorhaben. Die rechtliche Charakterisierung dieser Aufgabe muß daher notwendig in dem Gesetz selbst vorgenommen werden.

Es liegt in der Eigenart der baurechtlichen Materie begründet, daß die baurechtlichen Aufgaben von Behörden der verschiedenen Stufen der öffentlichen Verwaltung in unterschiedlicher Weise wahrgenommen werden (vgl. z. B. §§ 21, 22). Im Interesse der Rechtsklarheit ist es daher geboten, von der Möglichkeit des Artikels 84 Abs. 1 GG Gebrauch zu machen und die für den Vollzug des Gesetzes zuständigen Behörden zu bestimmen. Besonderheiten in dem organisatorischen Verwaltungsaufbau eines Landes wird durch die Regelung des § 193 des Entwurfs Rechnung getragen.

Die materiellen und formellen Regelungen des Entwurfs stehen in einem engen sachlichen Zusammenhang. Da eine normative Regelung des allgemeinen Verwaltungsverfahrens gegenwärtig nicht besteht, sind in Anlehnung an andere Bundesgesetze Vorschriften über das Verwaltungsverfahren notwendig. Aus systematischen Gründen sind diese Vorschriften nicht den materiell-rechtlichen Teilen des Entwurfs zugeordnet, sondern in einem besonderen Abschnitt zusammengefaßt worden. Eine Streichung dieses Abschnitts würde zu Lücken in den materiellen Teilen führen, die den Vollzug dieser Teile in Frage stellen würden.