Deutscher Bundestag 3. Wahlperiode

Drucksache 336

Bundesrepublik Deutschland Der Bundeskanzler

7 - 84106 - 2720/58

Bonn, den 16. April 1958

An den Herrn Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Bundesbaugesetzes

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

Federführend ist der Bundesminister für Wohnungsbau.

Der Bundesrat hat zu der Gesetzesvorlage in seiner 190. Sitzung am 14. März 1958 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes, wie aus Anlage 2 ersichtlich, Stellung genommen.

Im übrigen hat der Bundesrat gegen den Entwurf keine Einwendungen erhoben. Er ist der Ansicht, daß das Gesetz seiner Zustimmung bedarf.

Die Stellungnahme der Bundesregierung zu den Anderungsvorschlägen des Bundesrates ist in der Anlage 3 dargelegt.

Für den Bundeskanzler:

Der Bundesminister der Justiz Schäffer

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
- § 4 Planungsverbände

ZWEITER ABSCHNITT: Vorbereitende Bauleitpläne

- I. Flächennutzungsplan
 - § 5 Zweck des Flächennutzungsplanes
 - § 6 Inhalt des Flächennutzungsplanes
 - § 7 Aufstellung und Genehmigung des Flächennutzungsplanes
- II. Gesamtaufbauplan
 - § 8 Zweck des Gesamtaufbauplanes
 - § 9 Inhalt des Gesamtaufbauplanes
 - § 10 Aufstellung und Genehmigung des Gesamtaufbauplanes

DRITTER ABSCHNITT: Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

- § 11 Zweck des Bebauungsplanes
- § 12 Inhalt des Bebauungsplanes
- § 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 Veränderungssperre
- § 19 Zurückstellung von Baugesuchen
- § 20 Beschluß über die Veränderungssperre
- § 21 Geltungsdauer der Veränderungssperre
- § 22 Entschädigung bei Veränderungssperren

ZWEITER ABSCHNITT: Bodenverkehr

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

DRITTER TEIL: Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung

- § 29 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes
- § 30 Ausnahmen und Befreiungen
- § 31 Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs-, Grün- oder Freiflächen
- § 32 Erwerbspflicht
- § 33 Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- § 34 Geldentschädigung bei Festsetzungen von Schutzflächen und bei Bindungen für Bepflanzungen
- § 35 Entschädigungspflicht bei Anderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes
- § 36 Durchführung des Bebauungsplanes gegenüber vorhandenen baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen
- § 37 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung
- § 38 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- § 39 Zulässigkeit von Vorhaben im sonstigen Gesamtbaubereich
- § 40 Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich
- § 41 Schutz des Mutterbodens

VIERTER TEIL: Bodenordnung

ERSTER ABSCHNITT: Umlegung

- I. Zweck und Voraussetzungen
 - § 42

II. Allgemeine Vorschriften

- § 43 Zuständigkeit
- § 44 Einleitung
- § 45 Beteiligte
- § 46 Rechtsnachfolge
- § 47 Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses
- § 48 Veränderungssperre
- § 49 Umlegungsgebiet
- § 50 Bestandsverzeichnis
- § 51 Benachrichtigung des Grundbuchamtes und des Vollstreckungsgerichtes

III. Vereinigung und Neueinteilung

- § 52 Umlegungsmasse; Ausscheidung der örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen
- § 53 Verteilungsmasse
- § 54 Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen
- § 55 Aufhebung und Änderung von Rechten
- § 56 Surrogation
- § 57 Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse
- § 58 Geldleistungen
- § 59 Hinterlegung und Verteilungsverfahren

IV. Umlegungsplan

- § 60 Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplanes
- § 61 Auslegung der Lagepläne; Einsicht in das Umlegungsverzeichnis
- § 62 Vereinfachtes Umlegungsverfahren
- § 63 Zustellung des Umlegungsplanes
- § 64 Genehmigung des Umlegungsplanes
- § 65 Inkrafttreten des Umlegungsplanes
- § 66 Ortlich beschränktes Inkrafttreten des Umlegungsplanes
- § 67 Berichtigung der öffentlichen Bücher
- § 68 Einsichtnahme in den Umlegungsplan
- § 69 Vorausverfügung
- § 70 Vorzeitige Besitzeinweisung

V. Kosten der Umlegung

- § 71 Verfahrens- und Sachkosten
- § 72 Gebühren-, Auslagen- und Abgabenbefreiung

ZWEITER ABSCHNITT: Grenzregelung

- § 73 Zweck und Voraussetzungen
- § 74 Festsetzung der neuen Grenzen
- § 75 Ausführungsanordnung
- § 76 Berichtigung der öffentlichen Bücher; Kosten

DRITTER ABSCHNITT: Zusammenlegung

- I. Zweck und Voraussetzungen
 - § 77

II. Allgemeine Vorschriften

- § 78 Einleitung
- § 79 Anhörungstermin
- 80 Zusammenlegungsbeschluß
- § 81 Ubernahmeverlangen
- § 82 Beteiligte; Rechtsnachfolge; Veränderungssperre; Bestandsverzeichnis; Benachrichtigung des Grundbuchamtes

III. Zusammenlegungsverband

- § 83 Errichtung des Zusammenlegungsverbandes
- § 84 Rechtsstellung des Zusammenlegungsverbandes

IV. Vereinigung; Bildung des Verbandsgrundstücks

- § 85 Zusammenlegungsmasse; Ausscheidung der örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen
- § 86 Aufhebung und Anderung von Rechten; Verbandsgrundstück
- 8 87 Anteilschaft

V. Zusammenlegungsplan

- § 88 Aufstellung und Inhalt des Zusammenlegungsplanes
- § 89 Hinterlegung und Verteilungsverfahren; Auslegung der Lagepläne und Einsicht in das Zusammenlegungsverzeichnis
- § 90 Zustellung des Zusammenlegungsplanes
- § 91 Ausführungsanordnung
- § 92 Berichtigung der öffentlichen Bücher und Einsichtnahme in den Zusammenlegungsplan

VI. Verwertung

§ 93

VII. Kosten der Zusammenlegung

§ 94 Kosten; Gebühren- und Abgabenbefreiung

FUNFTER TEIL: Enteignung

ERSTER ABSCHNITT: Zulässigkeit der Enteignung

- § 95 Gegenstand der Enteignung
- § 96 Enteignungszweck
- § 97 Enteignung zur Durchführung des Bebauungsplanes
- § 98 Enteignung zur Vorbereitung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung

- § 99 Enteignung zur bebauungsplanmäßigen baulichen Nutzung durch einen Dritten
- § 100 Enteignung von Ersatzland
- § 101 Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung
- § 102 Abwendung der Enteignung

ZWEITER ABSCHNITT: Entschädigung

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

DRITTER ABSCHNITT: Rückenteignung

- § 113 Voraussetzungen der Rückenteignung
- § 114 Rückenteignung und Verfahren
- § 115 Rückenteignungsentschädigung

VIERTER ABSCHNITT: Enteignungsverfahren

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

- § 133 Kosten
- § 134 Vollstreckbarer Titel

SECHSTER TEIL: Erschließung

ERSTER ABSCHNITT: Allgemeine Vorschriften

- § 135 Inhalt der Erschließung
- § 136 Erschließungslast

ZWEITER ABSCHNITT: Durchführung der Erschließung

- § 137 Bindung an den Bebauungsplan
- § 138 Erschließungszeitpunkt
- § 139 Bereitstellung der Flächen für öffentliche örtliche Erschließungsanlagen
- § 140 Grundsätze des Erschließungsbaues
- § 141 Plan für unterirdische Anlagen
- § 142 Wasserversorgung
- § 143 Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser
- § 144 Behandlung, Beseitigung oder Verwertung fester Abfallstoffe

DRITTER ABSCHNITT: Art und Maß der Nutzung der örtlichen Verkehrsund Grünanlagen

- § 145 Widmung der örtlichen Verkehrs- und Grünanlagen
- § 146 Pflichten des Grundstückseigentümers

VIERTER ABSCHNITT: Erschließungsbeitrag

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

SIEBENTER TEIL: Grundstücksschätzung

- § 161 Schätzung
- § 162 Wirkung der Schätzung

- § 163 Verkehrswert
- § 164 Schätzstelle

ACHTER TEIL: Bauliches Nachbarrecht

- § 165 Errichtung von Nachbarwänden
- § 166 Anbau an Nachbarwänden
- § 167 Erhöhung der Nachbarwand
- § 168 Gründungstiefe
- § 169 Grenzwand
- § 170 Übergreifende Bauteile
- § 171 Einseitige Grenzwand
- § 172 Höherführung von Schornsteinen und Lüftungsleitungen
- § 173 Hammerschlags- und Leiterrecht
- § 174 Duldung von Leitungen

NEUNTER TEIL: Allgemeine Vorschriften

- § 175 Grundstücke; Rechte an Grundstücken
- § 176 Inhalt und Schranken des Eigentums

ZEHNTER TEIL: Verwaltungsverfahren

ERSTER ABSCHNITT: Zuständigkeit

- § 177 Sachliche Zuständigkeit
- § 178 Ortliche Zuständigkeit
- § 179 Koordinierung von Planungen

ZWEITER ABSCHNITT: Allgemeine Vorschriften über das Verwaltungsverfahren

- § 180 Ladungen, Mitteilungen; Zustellungen
- § 181 Von Amts wegen bestellter Vertreter
- § 182 Rechtsgeschäftlicher Vertreter
- § 183 Vollmacht
- § 184 Ausschluß von der Mitwirkung
- § 185 Fristen
- § 186 Erforschung des Sachverhaltes
- § 187 Vorarbeiten auf Grundstücken
- § 188 Rechts- und Amtshilfe
- § 189 Ordnung der Verhandlung
- § 190 Verhandlungsniederschrift
- § 191 Beweiskraft der Verhandlungsniederschrift
- § 192 Versäumnis
- § 193 Wiedereinsetzung
- § 194 Belehrung über Rechtsbehelfe
- § 195 Berichtigungen

DRITTER ABSCHNITT: Ordnungswidrigkeiten

§ 196

ELFTER TEIL: Gerichtliche Verfahren

ERSTER ABSCHNITT: Allgemeine Vorschriften § 197

ZWEITER ABSCHNITT: Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen

- § 198 Antrag auf gerichtliche Entscheidung
- § 199 Wiedereinsetzung in den vorigen Stand
- § 200 Ortliche Zuständigkeit der Landgerichte
- § 201 Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen
- § 202 Allgemeine Verfahrensvorschriften
- § 203 Teilnahme am Verfahren
- § 204 Anfechtung von Ermessensentscheidungen
- § 205 Anfechtung einer vorzeitigen Besitzeinweisung
- § 206 Urteil
- § 207 Versäumnis eines Termins zur mündlichen Verhandlung
- § 208 Kosten des Verfahrens
- § 209 Revision
- § 210 Einigung
- § 211 Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen in sonstigen Fällen

ZWOLFTER TEIL: Ubergangs- und Schlußvorschriften

- § 212 Überleitung bestehender Pläne
- § 213 Abwicklung eingeleiteter Verfahren
- § 214 Fortgeltung von Bausperren
- § 215 Übergangsvorschriften für den Bodenverkehr
- § 216 Ubergangsvorschriften für das Vorkaufsrecht der Gemeinden
- § 217 Ubergangsvorschriften für die Rückenteignung
- § 218 Überleitung des Erschließungsbeitragsrechtes
- § 219 Übergangsvorschrift für das verwaltungsgerichtliche Verfahren
- § 220 Fortgeltung von Rechtsverordnungen
- § 221 Änderung des Bundesfernstraßengesetzes
- § 222 Aufhebung bestehender Vorschriften
- § 223 Währungsklausel für das Saarland
- § 224 Geltung in Berlin
- § 225 Sonderregelung für die Stadtstaaten und das Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk
- § 226 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.
- (2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan und der Gesamtaufbauplan (vorbereitende Bauleitpläne) sowie der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).
- (3) Bei der Bauleitplanung sind die Ergebnisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne haben sich unter gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach den sozialen, kirchlichen und kulturellen Erfordernissen der Bevölkerung, insbesondere ihrer Sicherheit und Gesundheit, zu richten, die Bedürfnisse der Wirtschaft, der Landwirtschaft, des Verkehrs und der Verteidigung zu beachten sowie der Gestaltung des Ortsund Landschaftsbildes zu dienen; der Inhalt der Bauleitpläne soll den Planungszielen entsprechend wirtschaftlich und zweckmäßig sein.

§ 2

Aufstellung der Bauleitpläne

- (1) Bauleitpläne sind, sobald und soweit es erforderlich ist, von der Gemeinde aufzustellen.
- (2) Ist eine kreisangehörige Gemeinde nicht in der Lage, Bauleitpläne selbst auszuarbeiten, so können die Landesregierungen durch Rechtsverordnung die Stellen bestimmen, die die Bauleitpläne für die Gemeinde auszuarbeiten haben.
- (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 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 die Stellen beteiligt werden, die Träger öffentlicher Belange sind.
- (6) Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sollen aufeinander abgestimmt werden.

- (7) Die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.
- (8) Jedermann kann die Bauleitpläne, die Erläuterungsberichte und die Begründungen einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.
- (9) Auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch.
- (10) Der Bundesminister für Wohnungsbau wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über
 - den Inhalt der Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen über
 - a) die Art der baulichen Nutzung,
 - b) das Maß der baulichen Nutzung und seine Berechnung,
 - c) die Bauweise sowie die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
 - d) die Mindestgröße der Baugrundstücke;
 - 2. die in den Baugebieten zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen;
 - die Zulässigkeit und den Inhalt von Festsetzungen nach Nummer 1, wenn Bebauungspläne nicht aufgestellt sind oder Festsetzungen nach Nummer 1 nicht enthalten:
 - 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 Entwicklung 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.

§ 4

Planungsverbände

(1) Gemeinden und sonstige öffentliche Planungsträger können sich unbeschadet der Vorschriften des geltenden Zweckverbandsrechtes zu einem Planungsverband zusammenschließen, um bei örtlichen Planungen für erhebliche Veränderungen der

Erdoberfläche oder für erhebliche Veränderungen baulicher Anlagen im Bereich der Gemeinde den Ausgleich der verschiedenen Belange durch gemeinsame, zusammengefaßte Planung zu erreichen.

- (2) Der Planungsverband ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Er regelt seine Rechtsverhältnisse und das Verfahren durch Satzung. Kommt eine Einigung über die Satzung nicht zustande, so regelt die Landesregierung durch Rechtsverordnung die Rechtsverhältnisse und das Verfahren.
- (3) Dem Planungsverband obliegt die gemeinsame Planung in dem nach diesem Gesetz zulässigen Ausmaß. Die Vorschriften des Ersten und Zweiten Teils dieses Gesetzes sind mit folgender Maßgabe entsprechend anzuwenden:
 - an die Stelle der Gemeinde tritt der Planungsverband, an die Stelle der höheren Verwaltungsbehörde die oberste Landesbehörde;
 - die Pläne sind von den Mitgliedern des Planungsverbandes übereinstimmend zu beschließen;
 - ein von dem Planungsverband beschlossener gemeinsamer Plan wird rechtsverbindlich, wenn er durch Rechtsverordnung von der obersten Landesbehörde als Bebauungsplan festgesetzt wird.
- (4) Sind zum Vollzug des Bebauungsplanes bodenordnende Maßnahmen notwendig, so führt sie der Planungsverband durch. Die Vorschriften des Vierten Teils dieses Gesetzes sind mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß der Planungsverband an die Stelle der Gemeinde und des Landkreises tritt.
- (5) Ist zum Vollzug des Bebauungsplanes eine Enteignung zugunsten eines oder mehrerer öffentlicher Planungsträger erforderlich, so kann der Planungsverband die Enteignung nach den Vorschriften des Fünften Teils dieses Gesetzes beantragen.
- (6) Kommt ein Zusammenschluß nach Absatz 1 nicht zustande, so können die öffentlichen Planungsträger auf Antrag eines Planungsträgers zu einem Planungsverband zusammengeschlossen werden, wenn dies zum Wohle der Allgemeinheit dringend geboten ist. Über den Antrag entscheidet die Landesregierung.
- (7) Der Planungsverband ist aufzulösen, wenn die Voraussetzungen für den Zusammenschluß weggefallen sind oder der Zweck der gemeinsamen Planung erreicht ist. Kommt ein übereinstimmender Beschluß über die Auflösung nicht zustande, so gilt Absatz 6 sinngemäß.
- (8) Nach Auflösung des Planungsverbandes gelten die von ihm nach Absatz 3 aufgestellten Pläne als Bauleitpläne im Sinne dieses Gesetzes; für die Anderung und Aufhebung der Pläne gelten die Vorschriften des Ersten und Zweiten Teils dieses Gesetzes mit Ausnahme des § 2 Abs. 7.

ZWEITER ABSCHNITT

Vorbereitende Bauleitpläne

I. Flächennutzungsplan

§ 5

Zweck des Flächennutzungsplanes

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

§ 6

Inhalt des Flächennutzungsplanes

- (1) In dem Flächennutzungsplan ist das Gebiet der Gemeinde, das nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde durch weitere Bauleitpläne weiter entwickelt werden soll (Gesamtbaubereich), von dem übrigen Gebiet der Gemeinde (Außenbereich) zu trennen.
- (2) Soweit es erforderlich ist, sind insbesondere darzustellen
 - 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;
 - 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 Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Hauptabwasserkanäle,
 - cc) die Flächen für die Rückhaltung des infolge der Bebauung verstärkt abfließenden Niederschlagwassers.
 - c) die Freiflächen
 - aa) Friedhöfe, Dauerkleingärten, 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 Bau- und Bodendenkmäler.
- (3) Wasserschutz- und Quellenschutzgebiete, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen, und Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, sind im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen.
- (4) Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sollen nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, so sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.
- (5) Soweit dies für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde erforderlich ist und nicht überwiegende Belange des Natur- oder Landschaftsschutzes entgegenstehen, 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. Die in Satz 1 genannten Anordnungen treten mit dem Inkrafttreten eines Bebauungsplanes in seinem Geltungsbereich insoweit außer Kraft.
- (6) Dem Flächennutzungsplan ist ein Erläuterungsbericht beizufügen.

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 räumliche und sachliche 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

§ 8

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.

9

Inhalt des Gesamtaufbauplanes

- (1) In dem Gesamtaufbauplan sind, soweit es erforderlich ist, zusätzlich insbesondere darzustellen
 - die Gliederung der Bauflächen des Gesamtbaubereichs in Baugebiete nach der besonderen Art und nach dem allgemeinen Maß ihrer baulichen Nutzung,
 - 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,
 - die Grundzüge des Versorgungsnetzes mit dem Anschluß an die Hauptversorgungsleitungen, die Abwasseranlagen mit dem Anschluß an die Hauptabwasserkanäle sowie die Rückhalteanlagen mit dem Anschluß an die Vorfluter,
 - 4. die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen, wie Kirchen, kirchliche, kulturelle und öffentliche Verwaltungsbauten (Gemeinbedarf).
- (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.

§ 10

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) In Städten mit mehr als 500 000 Einwohnern kann der Gesamtaufbauplan in räumlichen und sachlichen Teilen aufgestellt werden, wenn es mit dem Zweck des Gesamtaufbauplanes vereinbar ist. Die oberste Landesbehörde kann dies auch in anderen Gemeinden zulassen.
- (3) Die Vorschriften über die Genehmigung des Flächennutzungsplanes gelten für den Gesamtaufbauplan entsprechend.

DRITTER ABSCHNITT Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§ 11

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

§ 12

Inhalt des Bebauungsplanes

- (1) Der Bebauungsplan setzt, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text fest
 - 1. das Bauland;
 - 2. für das Bauland
 - a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung im einzelnen,
 - b) die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
 - c) die Mindestgröße der Baugrundstücke,
 - d) die Führung der Grundstücksgrenzen,
 - e) die Art der sonstigen Nutzung im einzelnen,
 - f) die Höhenlage der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen,
 - g) die Baugrundstücke für öffentliche Zwecke (Baugrundstücke für den Gemeinbedarf),
 - h) Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Standplatzbestimmung durch besondere städtebauliche Gründe bestimmt ist:

- 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 Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser und festen Abfallstoffen,
 - c) die Flächen für Rückhalteanlagen;
- 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;
- die Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b:
- 8. die Freiflächen
 - a) Friedhöfe, Dauerkleingärten, 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;

- 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:
- die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung bei einzelnen Anlagen, welche die Sicherheit oder die Gesundheit der Nachbarschaft gefährden oder erheblich beeinträchtigen;
- die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern.
- (2) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß auch Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über den Schutz und die Erhaltung von Bauund Naturdenkmälern in den Bebauungsplan aufzunehmen sind.
- (3) Wasserschutz- und Quellenschutzgebiete, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen, und Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen.
- (4) Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, 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 § 11 Abs. 2 Satz 2 der Bebauungsplan aufgestellt, bevor die vorbereitenden Bauleitpläne vorliegen, so gilt § 6 Abs. 3 sinngemäß.
- (5) Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest.
- (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 bodenordnende und sonstige Maßnahmen dargelegt werden, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll.

Auslegung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung 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. Bei der Vorlage des Bebauungsplanes sind die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.
 - (2) § 7 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend.
- (3) Die höhere Verwaltungsbehörde kann räumliche und sachliche Teile des Bebauungsplanes vorweg genehmigen.

§ 16

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Gemeinde hat den genehmigten Bebauungsplan mit Begründung öffentlich auszulegen. Sie hat die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

§ 17

Vereinfachte Anderung des Bebauungsplanes

Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes werden ohne Auslegung und Genehmigung rechtsverbindlich, wenn die Änderungen oder Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und für die Nutzung der betroffenen und der benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung sind. Die in § 2 Abs. 5 bezeichneten Behörden und Stellen sowie die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke sind vorher zu hören.

ZWEITER TEIL

Sicherung der Bauleitplanung

ERSTER ABSCHNITT

Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

§ 18

Veränderungssperre

(1) Hat die Gemeinde beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, so kann sie zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, daß

- a) erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke nicht vorgenommen werden dürfen,
 - b) wertsteigernde nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen nicht errichtet oder geändert werden dürfen;
 - die Baugenehmigungsbehörde muß nach Anhörung der Gemeinde eine Ausnahme zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen;
- 2. genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen nicht errichtet oder geändert werden dürfen. Die Baugenehmigungsbehörde muß nach Anhörung der Gemeinde eine Ausnahme zulassen, wenn die Voraussetzungen des § 37 Nr. 1 und 3 vorliegen. Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- (2) Unterhaltungsarbeiten sowie die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 19

Zurückstellung von Baugesuchen

Wird eine Veränderungssperre nach § 18 nicht beschlossen, obwohl die Voraussetzungen gegeben sind, so hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde 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 bauliche Anlage unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

§ 20

Beschluß über die Veränderungssperre

- (1) Die Veränderungssperre wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen. § 15 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 und § 16 gelten entsprechend.
- (2) Im Falle des § 2 Abs. 4 kann die Veränderungssperre von der höheren Verwaltungsbehörde erlassen werden.

§ 21

Geltungsdauer der Veränderungssperre

(1) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 19 abgelaufene Zeitraum anzurechnen. 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 nach Landesrecht zuständigen Behörde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.
- (3) Die Gemeinde kann mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde eine außer Kraft getretene Veränderungssperre erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlaß fortbestehen.
- (4) Die Veränderungssperre ist vor Fristablauf außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlaß weggefallen sind.

§ 22

Entschädigung bei Veränderungssperren

Dauert die Veränderungssperre länger als fünf Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 19 hinaus, so ist den Betroffenen für die dadurch entstandenen Vermögensnachteile Entschädigung zu leisten. Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Die §§ 103, 105, 106, 109 Abs. 1 gelten sinngemäß. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

ZWEITER ABSCHNITT

Bodenverkehr

§ 23

Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr

- (1) Zu ihrer Wirksamkeit bedürfen der Genehmigung durch die kreisfreien Städte oder Landkreise (Genehmigungsbehörde)
 - im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 29 Abs. 1 Nr. 1 die Teilung eines Grundstücks;
 - innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die ein Bebauungsplan im Sinne des § 29 Abs. 1 Nr. 1 nicht vorhanden ist, die Teilung eines Grundstücks;
 - 3. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes im Sinne des § 29 Abs. 1 Nr. 1 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.
 - der Bund, ein Land oder eine Gemeinde als Vertragsteil beteiligt ist oder
 - sie sich auf ein Grundstück beziehen, das im Eigentum oder in der Verwaltung des Bundes, eines Landes oder einer Gemeinde steht.
- (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.

Versagungsgründe

- (1) Die Genehmigung nach § 23 darf nur versagt werden, wenn der Rechtsvorgang oder die mit dem Rechtsvorgang bezweckte Nutzung
 - 1. in den Fällen des § 23 Abs. 1 Nr. 1 mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes,
 - 2. in den Fällen des § 23 Abs. 1 Nr. 2 mit der vorhandenen Bebauung,
 - 3. in den Fällen des § 23 Abs. 1 Nr. 3 mit den in § 40 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.

§ 25

Inhalt der Genehmigung

- (1) Ist die Genehmigung nach § 23 erteilt, so darf auf einen Antrag, der innerhalb von drei Jahren seit Erteilung der Genehmigung gestellt wurde, aus den in § 24 genannten Gründen eine nach sonstigen baurechtlichen Vorschriften erforderliche Genehmigung für die mit dem Rechtsvorgang bezweckte Nutzung nicht versagt werden, es sei denn, daß sich die für die Erteilung der Genehmigung maßgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Voraussetzungen geändert haben.
- (2) Wird die nach sonstigen baurechtlichen Vorschriften erforderliche Genehmigung innerhalb von drei Jahren versagt, so hat die Gemeinde dem Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld insoweit zu leisten, als seine Vorbereitungen zur Nutzung des Grundstücks gemäß der ihm erteilten Genehmigung für ihn an Wert verlieren. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

§ 26

Verhältnis zu anderen Vorschriften über den Bodenverkehr

- (1) In dem räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 29 Abs. 1 Nr. 1 finden die Vorschriften über den Verkehr mit landund forstwirtschaftlichen Grundstücken keine Anwendung, es sei denn, daß es sich um die Veräußerung der Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes handelt.
- (2) Bedarf ein nach § 23 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 § 23 gesondert nur zu entscheiden, wenn ein Versagungsgrund nach § 24 vorliegt. Ist dies nicht der Fall, so ist in der Genehmigung nach den Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Ausdruck zu bringen, daß auch die Genehmigung nach § 23 erteilt ist.

§ 27

Sicherung der Vorschriften über den Bodenverkehr

- (1) Das Grundbuchamt darf auf Grund eines nach § 23 genehmigungsbedürftigen Rechtsvorganges eine Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist.
- (2) Ist zu einem Rechtsvorgang eine Genehmigung nach § 23 nicht erforderlich, so hat die Geneh-

migungsbehörde 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.

§ 28

Vorkaufsrecht der Gemeinde

- (1) Der Gemeinde steht ein gesetzliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle von Grundstücken zu, die
 - in einem Bebauungsplan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 12 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe g), als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen oder zugunsten der Gemeinde als Freiflächen im Sinne des § 12 Abs. 1 Nr. 8 Buchstabe a festgesetzt sind oder
 - in ein Verfahren zur Bodenordnung einbezogen sind.
- (2) Die Gemeinde darf das Vorkaufsrecht nach Absatz 1 Nr. 2 nicht ausüben, wenn der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person veräußert, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum zweiten Grad verwandt ist.
- (3) Das Vorkaufsrecht geht allen anderen Vorkaufsrechten im Rang vor. Nach Ausübung des Vorkaufsrechtes hat die Gemeinde demjenigen Entschädigung zu leisten, der
 - im Falle des Absatzes 1 Nr. 1 vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes.
 - 2. im Falle des Absatzes 1 Nr. 2 vor der Einleitung des Verfahrens zur Bodenordnung

durch Vertrag ein Recht zum Erwerb des Grundstücks erworben hat. Die §§ 103, 105, 106, 109 Abs. 1 gelten sinngemäß. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

(4) Für das Vorkaufsrecht gelten die §§ 504 bis 512, 1098 Abs. 2, §§ 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuchs mit der Maßgabe, daß an die Stelle der in § 510 Abs. 2 bestimmten Frist die Frist von einem Monat tritt. Steht im Falle des Absatzes 1 Nr. 1 der Bedarfsträger fest, so ist die Gemeinde verpflichtet, auf Antrag des Bedarfsträgers das Vorkaufsrecht zu seinen Gunsten auszuüben. Das Vorkaufsrecht bedarf nicht der Eintragung in das Grundbuch.

DRITTER TEIL

Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung

§ 29

Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

- (1) Die baurechtlich genehmigungsbedürftige Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ist unbeschadet sonstiger baurechtlicher Vorschriften zulässig, wenn
 - ein Bebauungsplan besteht, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und über die örtlichen Verkehrs- (§ 12 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa) und Versorgungsflächen enthält,
 - das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes, den Vorschriften dieses Gesetzes und sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht und
 - 3. die Erschließung gesichert ist.

Die §§ 37 bis 40 bleiben unberührt.

(2) Erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche, wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke sowie wertsteigernde nicht genehmigungsbedürftige Errichtungen oder Änderungen baulicher Anlagen sind nur unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nr. 2 zulässig.

§ 30

Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 1 Nr. 2 Buchstaben b und f, Nr. 9 und Nr. 12 kann die Baugenehmigungsbehörde nach Anhörung der Gemeinde Ausnahmen zulassen.
- (2) Von den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die Baugenehmigungsbehörde nach Anhörung der Gemeinde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde Befreiung erteilen, wenn unter Würdigung der Interessen der Nachbarn die Abweichung im Einzelfall mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 31

Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs-, Grünoder 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 § 12 Abs. 1 Nr. 8 Buchstaben a und b festgesetzt, so dürfen baurechtlich genehmigungsbedürftige wertsteigernde Änderungen baulicher Anlagen nur zugelassen und für deren Änderung Befreiung 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 § 12 Abs. 1 Nr. 8 Buchstaben 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.

§ 32

Erwerbspflicht

- (1) Sind im Bebauungsplan Flächen als
 - 1. Verkehrsflächen,
 - 2. Versorgungsflächen,
 - 3. Grünflächen,
 - 4. Freiflächen im Sinne des § 12 Abs. 1 Nr. 8 Buchstaben a und b,
 - 5. Baugrundstücke für öffentliche Zwecke (Baugrundstücke für den Gemeinbedarf),
 - 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 Nummer 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,
 - wenn und sobald der Stand der Bebauung in der Umgebung ergibt, daß 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 nicht- überbauten Flächen nach § 31 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 Erschlie-Bung durchgeführt ist.

- (3) Zum Erwerb ist derjenige verpflichtet, zu dessen Gunsten die Festsetzung erfolgt ist. In den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1, 2, 5 ist der Begünstigte zum Erwerb nur verpflichtet, wenn er mit der Festsetzung einverstanden ist. Ist ein Begünstigter nicht bestimmt, liegt ein notwendiges Einverständnis nicht vor oder ist der Begünstigte zur Errichtung des Entgeltes 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 Teils dieses Gesetzes. Als Verkehrswert ist mindestens der Wert einzusetzen, den die Flächen hätten, wenn die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht erfolgt wäre.

§ 33

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 § 32 Abs. 2 verlangen, daß das Recht zugunsten des in § 32 Abs. 3 Bezeichneten begründet wird. § 32 Abs. 4 gilt sinngemäß.

§ 34

Geldentschädigung bei Festsetzungen von Schutzflächen und bei Bindungen für Bepflanzungen

- (1) Liegen die in § 32 Abs. 1 Nr. 9 bezeichneten Schutzflächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, so kann der Eigentümer 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 Geldentschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde; vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

§ 35

Entschädigungspflicht bei Anderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes

- (1) Wird ein Bebauungsplan geändert, ergänzt 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. § 34 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 §§ 103, 105, 106, 109 Abs. 1 gelten sinngemäß. Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. § 34 Abs. 3 Satz 4 gilt entsprechend. Im Falle der Aufhebung einer bisher zulässigen baulichen Nutzung kann der Eigentümer verlangen, daß der in § 32 Abs. 3 Bezeichnete das Grundstück zu Eigentum erwirbt. § 32 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.

§ 36

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. § 35 Abs. 2 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

§ 37

Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Während eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 29 Abs. 1 Nr. 1 ist in dem Planungsbereich die baurechtlich genehmigungsbedürftige Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zulässig, wenn

- 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 und
- 3. die Erschließung gesichert ist.

§ 38

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Ist ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 29 Abs. 1 Nr. 1 noch nicht eingeleitet oder die Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes nicht erforderlich, so ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die baurechtlich genehmigungsbedürftige Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zulässig, wenn

- 1. das Vorhaben nach der vorhandenen Bebauung und Erschließung unbedenklich ist und
- 2. Vorschriften dieses Gesetzes und sonstige baurechtliche Vorschriften der Durchführung des Vorhabens nicht entgegenstehen.

§ 39

Zulässigkeit von Vorhaben im sonstigen Gesamtbaubereich

Nach Aufstellung der vorbereitenden Bauleitpläne gilt im Gesamtbaubereich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 29 Abs. 1 Nr. 1 für die Zulässigkeit einer baurechtlich genehmigungsbedürftigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen § 40 Abs. 2 und 3 entsprechend.

§ 40

Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

- (1) Im Außenbereich ist, soweit öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist, die baurechtlich genehmigungsbedürftige Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nur zulässig, wenn sie
 - einem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsflächen einnehmen,

- 2. einem erwerbsgärtnerischen Betrieb oder einer Landarbeiterstelle dienen,
- dem Fernmeldewesen, der Energie- oder Wasserversorgung, dem Abwasserwesen oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dienen oder
- 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 höheren Verwaltungsbehörde im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.
- (3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne der Absätze 1 und 2 liegt 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.

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen 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 des Mutterbodens zu erlassen.

VIERTER TEIL

Bodenordnung

ERSTER ABSCHNITT

Umlegung

I. Zweck und Voraussetzungen

§ 42

(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 Falle muß der Bebauungsplan vor der Auslegung der Lagepläne (§ 61 Abs. 1) in Kraft getreten sein.

II. Allgemeine Vorschriften

§ 43

Zuständigkeit

- (1) Die Umlegung wird von den kreisfreien Städten und Landkreisen (Umlegungsstelle) eingeleitet und durchgeführt, wenn dies zur Verwirklichung des in § 42 Abs. 1 bezeichneten Zweckes 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 von der höheren Verwaltungsbehörde unter Fristsetzung angeordnet und nach fruchtlosem Ablauf der Frist vorgenommen werden.
 - (3) Die Länder können bestimmen,
 - daß von den Umlegungsstellen Umlegungsausschüsse mit selbständigen Entscheidungsbefugnissen für die Durchführung der Umlegung gebildet werden,
 - in welcher Weise die Umlegungsausschüsse zusammenzusetzen und mit welchen Befugnissen sie auszustatten sind.

§ 44

Einleitung

- (1) Die Umlegung wird durch Beschluß eingeleitet (Umlegungsbeschluß). Im Umlegungsbeschluß ist das Umlegungsgebiet (§ 49) 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. § 7 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend.

§ 45

Beteiligte

- (1) In dem Umlegungsverfahren sind Beteiligte
 - die Eigentümer der im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke,
 - 2. die Inhaber eines im Grundbuch eingetragenen oder durch Eintragung gesicherten Rechtes an einem im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht,

- 3. die Inhaber eines nicht im Grundbuch eingetragenen Rechtes an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, eines Anspruches mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder eines persönlichen Rechtes, das zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigt oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränkt.
- 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 Rechtes der Umlegungsstelle zugeht. Die Anmeldung kann spätestens bis zur Beschlußfassung über den Umlegungsplan (§ 60 Abs. 1) erfolgen.
- (3) Bestehen Zweifel an einem angemeldeten Recht, so hat die Umlegungsstelle dem Anmeldenden unverzüglich eine Frist zur Glaubhaftmachung seines Rechtes zu setzen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist er bis zur Glaubhaftmachung seines Rechtes nicht mehr zu beteiligen.
- (4) Der im Grundbuch eingetragene Gläubiger einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschurd, 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. § 186 Abs. 2 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

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 Überganges des Rechtes befindet.

§ 47

Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses

- (1) Der Umlegungsbeschluß ist in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. Im Falle des § 44 Abs. 2 Satz 2 erfolgt die Bekanntmachung erst nach Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.
- (2) Die Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses hat die Aufforderung zu enthalten, innerhalb eines Monats Rechte, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, aber zur Beteiligung am Umlegungsverfahren berechtigten, bei der Umlegungsstelle anzumelden.
- (3) Werden Rechte erst nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist angemeldet oder nach Ablauf der in § 45 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 Fristablaufes ebenso gegen sich gelten lassen wie der Beteiligte, dem gegenüber 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 § 48 ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

§ 48

Veränderungssperre

- (1) Von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes (§ 65) bedürfen der Genehmigung der Umlegungsstelle
 - die Errichtung baulicher Anlagen auf dem Grundstück und die Vornahme wertsteigernder Änderungen baulicher Anlagen,
 - erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche und wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke.

Dies gilt nicht für Unterhaltungsarbeiten und für die bisher ausgeübte Nutzung.

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

§ 49

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) Aus dem Umlegungsgebiet können ausgenommen werden Grundstücke, die
 - 1. bebaut sind,
 - 2. in besonderer Weise genutzt werden,
 - im Interesse des Naturschutzes oder der Denkmalpflege zu schützen sind,
 - 4. als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festgesetzt sind,
 - 5. von der Bebauung freizuhalten sind,
 - als überörtliche Verkehrsflächen, sonstige Hauptverkehrsflächen, private Verkehrsflächen oder als Freiflächen festgesetzt sind.
 - 7. in ihren Grenzen durch die Umlegung nicht geändert werden sollen.
- (3) Unwesentliche Anderungen des Umlegungsgebietes können bis zur Auslegung der Lagepläne (§ 61 Abs. 1) von der Umlegungsstelle ohne förmliche Anderung des Umlegungsbeschlusses vorgenommen werden. Die Anderungen werden mit der schriftlichen Mitteilung den Eigentümern der

betroffenen Grundstücke gegenüber wirksam. Im übrigen gilt § 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 bis 5 entsprechend.

§ 50

Bestandsverzeichnis

- (1) Die Umlegungsstelle stellt ein Verzeichnis der Grundstücke des Umlegungsgebietes auf (Bestandsverzeichnis). In dem Bestandsverzeichnis sind für jedes Grundstück aufzuführen
 - die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer.
 - die grundbuch- und katastermäßige 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 mindestens eine Woche vor der Auslegung ortsüblich bekanntzumachen. Betrifft die Umlegung nur einzelne Grundstücke, so genügt anstelle 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.

§ 51

Benachrichtigung des Grundbuchamtes und des Vollstreckungsgerichtes

- (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 gibt die Umlegungsstelle dem Vollstreckungsgericht von dem Umlegungsbeschluß Kenntnis.
- III. Vereinigung und Neueinteilung

§ 52

Umlegungsmasse; Ausscheidung der örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen

- (1) Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke 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 dem sonstigen Erschließungsträger in dem Umlegungsplan zuzuteilen

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

§ 53

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 pflichtgemäßem 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 einen Flächenbeitrag zu den örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen abziehen, der den Vorteil ausgleicht, der den eingeworfenen Grundstücken durch die Umlegung erwächst; der Flächenbeitrag darf in Gebieten, die erstmalig erschlossen werden, nur bis zu 30 vom Hundert, in anderen Gebieten nur bis zu 10 vom Hundert der eingeworfenen Fläche betragen. 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) Sind alle Beteiligten einverstanden, so kann die Verteilungsmasse auch nach einem anderen Umlegungsmaßstab verteilt werden.
- (6) Mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer können als Abfindung vorgesehen werden
 - 1. die Begründung von Miteigentum, Wohnungseigentum oder Dauerwohnrecht,
 - 2. die Zuteilung von Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebietes.
- (7) Eigentümer, denen für ihre Grundstücke ein für die Bebauung hinreichend großes Grundstück nicht wieder zugeteilt werden kann (Kleingrundstück), werden unbeschadet der Vorschrift des Absatzes 6 in Geld abgefunden. Die §§ 103, 105, 106 und 109 Abs. 1 gelten sinngemäß.

Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen

Für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und für sonstige Einrichtungen ist eine Geldabfindung festzusetzen. Werden sie zugeteilt, so ist ein Ausgleich in Geld festzusetzen. Die §§ 103, 105, 106 und 109 Abs. 1 gelten sinngemäß.

§ 55

Aufhebung und Anderung 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 §§ 103, 105, 106 und 109 Abs. 1 sind anzuwenden.

§ 56

Surrogation

- (1) Die zugeteilten 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 Grundstücken ruhen, gehen auf die in deren örtlicher Lage ausgewiesenen neuen Grundstücke über.
- (2) Erhält der Eigentümer, dem ein neues Grundstück zugeteilt wird, für das alte Grundstück zum Ausgleich von Wertunterschieden einen Geldausgleich oder nach § 53 Abs. 7 oder nach § 54 eine Geldabfindung, so sind dinglich Berechtigte, deren Rechte durch die Umlegung beeinträchtigt werden, insoweit auf den Geldanspruch des Eigentümers angewiesen.

§ 57

Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse

- (1) Wenn es dem Zweck der Umlegung dient und die Eigentümer zustimmen, kann gemeinschaftliches Eigentum am Grundstucken geteint 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 Bruchteiles ein besonderes Grundstück zuzuteilen; soweit erforderlich, kann dies auch von Amts wegen geschehen.

§ 58

Geldleistungen

- (1) Die Umlegungsstelle ist Gläubigerin und Schuldnerin der im Umlegungsplan festgesetzten Geldleistungen.
- (2) Geldleistungen werden mit dem Eintritt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes fällig. Sie werden auch fällig, wenn der Umlegungsplan in den Fällen des § 53 Abs. 7 und der §§ 54, 55 lediglich wegen der Höhe einer Geldabfindung noch angefochten werden kann. Die Fälligkeit der Ausgleichsleistungen für Mehrwerte (§ 53) kann um längstens zehn Jahre hinausgeschoben werden.
- (3) Die Verpflichtungen des Eigentümers zu Geldleistungen nach den §§ 53 und 54 gelten als Beitrag und ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück.

§ 59

Hinterlegung und Verteilungsverfahren

Für die Hinterlegung von Geldleistungen und für das Verteilungsverfahren gelten die Vorschriften der §§ 130, 131 sinngemäß.

IV. Umlegungsplan

§ 60

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

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

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

(4) Das Umlegungsverzeichnis führt auf

- 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,
- 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,
- die Grundstückslasten nach Rang und Höhe,
- 5. die Geldleistungen sowie deren Fälligkeit und Zahlungsart,
- die Geldleistungspflichtigen und -berechtigten,
- die einzuziehenden und die zu verlegenden örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sowie die Wasserläufe.

Das Umlegungsverzeichnis kann für jedes Grundstück gesondert aufgestellt werden.

§ 61

Auslegung der Lagepläne; Einsicht in das Umlegungsverzeichnis

- (1) Die Lagepläne sind auf die Dauer eines Monates in der Gemeinde öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vor der Auslegung ortsüblich bekanntzumachen.
- (2) In das Umlegungsverzeichnis ist die Einsicht jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

§ 62

Vereinfachtes Umlegungsverfahren

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

§ 63

Zustellung des Umlegungsplanes

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

§ 64

Genehmigung des Umlegungsplanes

Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß der Umlegungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

§ 65

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 des § 53 Abs. 7 und der §§ 54, 55 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.

§ 66

Ortlich beschränktes Inkrafttreten des Umlegungsplanes

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

§ 67

Berichtigung der öffentlichen Bücher

- (1) Die Umlegungsstelle ersucht das Grundbuchamt unter Übersendung einer beglaubigten Abschrift der Bekanntmachung nach § 65 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.

§ 68

Einsichtnahme in den Umlegungsplan

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

§ 69

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 § 53 geregelt sowie Entscheidungen nach § 55 getroffen werden. §§ 64, 65, 67 und 68 gelten entsprechend.

§ 70

Vorzeitige Besitzeinweisung

- (1) Ist der Bebauungsplan in Kraft getreten, so kann die Umlegungsstelle aus Gründen des allgemeinen Wohles mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde
 - vor Aufstellung des Umlegungsplanes die Gemeinde oder den sonstigen Erschließungsträger in den Besitz der Grundstücke, die in dem Bebauungsplan als örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt sind, einweisen,
 - nach Aufstellung des Umlegungsplanes und Übertragung der Grenzen der neuen Grundstücke in die Ortlichkeit sonstige am Umlegungsverfahren Beteiligte in den Besitz der nach dem Umlegungsplan für sie vorgesehenen Grundstücke oder Nutzungsrechte einweisen.
- (2) § 128 Abs. 2 bis 7 und § 134 gelten entsprechend.

V. Kosten der Umlegung

§ 71

Verfahrens- und Sachkosten

Die Umlegungsstelle trägt die Verfahrenskosten und die nicht durch Beiträge nach § 58 Abs. 3 gedeckten Sachkosten. Ist eine Gemeinde nicht Umlegungsstelle, so kann die Umlegungsstelle die Erstattung der Kosten von der Gemeinde verlangen.

§ 72

Gebühren-, Auslagen- und Abgabenbefreiung

- (1) Geschäfte und Verhandlungen, die der Durchführung oder Vermeidung der Umlegung dienen, einschließlich der Berichtigung der öffentlichen Bücher, sind frei von Gebühren, Auslagen und sonstigen Abgaben; dies gilt nicht für die Kosten eines Rechtsstreites. Hiervon unberührt bleiben Regelungen hinsichtlich der Gebühren, Auslagen und sonstigen Abgaben, die auf landesrechtlichen Vorschriften beruhen, und hinsichtlich der Steuern mit örtlich bedingtem Wirkungskreis.
- (2) Die Abgabenfreiheit ist von der zuständigen Behörde ohne Nachprüfung anzuerkennen, wenn die Umlegungsstelle versichert, daß ein Geschäft oder eine Verhandlung der Durchführung oder Vermeidung der Umlegung dient.

ZWEITER ABSCHNITT

Grenzregelung

§ 73

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
 - dadurch der Verkehrswert der Grundstücke nicht gemindert wird oder
 - 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.

§ 74

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 § 73 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.

§ 75

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.

§ 76

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 § 75 Abs. 1 um Eintragung der eingetretenen Rechtsänderungen in das Grundbuch.
- (2) § 67 Abs. 2 und § 72 gelten für den Beschluß nach § 74 Abs. 1 entsprechend.
- (3) Für die Kosten gilt § 71 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

§ 77

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

- ein öffentliches Interesse an dieser Bebauung besteht,
- 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 Grundfläche gehören, der Zusammenlegung zustimmen; § 175 Abs. 2 ist nicht anzuwenden; und
- zu erwarten ist, daß mit der gemeinschaftlichen Bebauung innerhalb eines Jahres von der Ausführungsanordnung nach § 91 an begonnen wird.

II. Allgemeine Vorschriften

§ 78

Einleitung

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

§ 79

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 § 77 Nr. 3 und des § 81 hinzuweisen.

§ 80

Zusammenlegungsbeschluß

- (1) Sind die Voraussetzungen des § 77 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. § 47 Abs. 2 bis 5 gilt entsprechend.

§ 81

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 § 83 Abs. 2 angeordnet wird. Kommt eine Einigung über den Erwerb nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des

Eigentums an dem Grundstück 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.

§ 82

Beteiligte; Rechtsnachfolge; Veränderungssperre; Bestandsverzeichnis; Benachrichtigung des Grundbuchamtes

Es gelten entsprechend

- 1. § 45 über die Beteiligten,
- 2. § 46 über die Rechtsnachfolge,
- 3. § 48 über die Veränderungssperre; für die Erteilung der Genehmigung ist die Zusammenlegungsstelle zuständig,
- 4. § 50 über das Bestandsverzeichnis,
- 5. § 51 über die Benachrichtigung des Grundbuchamtes und des Vollstreckungsgerichtes.

III. Zusammenlegungsverband

§ 83

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.
 - (3) § 175 Abs. 2 ist nicht anzuwenden.

§ 84

Rechtsstellung des Zusammenlegungsverbandes

Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung Vorschriften über Gründung, Rechtsverhältnisse und Auflösung des Zusammenlegungsverbandes erlassen.

IV. Vereinigung; Bildung des Verbandsgrundstücks

§ 85

Zusammenlegungsmasse; Ausscheidung der örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen

(1) Die im Zusammenlegungsgebiet gelegenen Grundstücke einschließlich der vorhandenen ört-

- lichen 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 dem sonstigen Erschließungsträger in dem Zusammenlegungsplan (§ 88) 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.

§ 86

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 an 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 §§ 103, 105, 106 und 109 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.

§ 87

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 § 86 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

§ 88

Aufstellung und Inhalt des Zusammenlegungsplanes

- (1) Der Zusammenlegungsplan ist von dem Zusammenlegungsverband nach Erörterung mit den Beteiligten 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
 - der Plan über den bisherigen Zustand (Altzustand), in den die Grenze des Zusammenlegungsgebietes, die bisherigen Grundstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie sonstige für die Zusammenlegung wesentliche Verhältnisse einzutragen sind (Altbestandsplan),
 - der Plan über den künftigen Zustand (Neuzustand), in den 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
 - die Grundstücke nach Lage, Größe und Nutzungsart unter Gegenüberstellung des alten und neuen Bestandes mit Angabe ihrer Eigentümer,

- die grundstücksgleichen Rechte, die an den im Zusammenlegungsgebiet gelegenen Grundstücken bestehen,
- 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,
- die Geldleistungen sowie deren Fälligkeit und Zahlungsart,
- die Geldleistungspflichtigen und -berechtigten,
- die einzuziehenden und die zu verlegenden öffentlichen Wege und die Wasserläufe

§ 89

Hinterlegung und Verteilungsverfahren; Auslegung der Lagepläne und Einsicht in das Zusammenlegungsverzeichnis

Es gelten entsprechend

- §§ 130, 131 über die Hinterlegung und das Verteilungsverfahren,
- § 61 über die Auslegung der Lagepläne und die Einsicht in das Umlegungsverzeichnis.

§ 90

Zustellung des Zusammenlegungsplanes

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

§ 91

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 be-

troffen wird. Sie ist abschriftlich der Gemeinde mitzuteilen, wenn diese nicht Zusammenlegungsstelle ist.

§ 92

Berichtigung der öffentlichen Bücher und Einsichtnahme in den Zusammenlegungsplan

- (1) Die Zusammenlegungsstelle ersucht das Grundbuchamt unter Übersendung einer beglaubigten Abschrift der Anordnung nach § 91 Abs. 1 sowie beglaubigter Abschriften aus dem Zusammenlegungsplan um Eintragung der eingetretenen Rechtsänderungen in das Grundbuch.
 - (2) § 67 Abs. 2 und § 68 gelten entsprechend.

VI. Verwertung

§ 93

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

§ 94

Kosten; Gebühren- und Abgabenbefreiung

- (1) Der Zusammenlegungsverband trägt die Verfahrens- und Sachkosten.
 - (2) § 72 gilt entsprechend.

FUNFTER TEIL

Enteignung

ERSTER ABSCHNITT
Zulässigkeit der Enteignung

§ 95

Gegenstand der Enteignung

- (1) Durch Enteignung können
 - das Eigentum an Grundstücken entzogen oder belastet werden,
 - andere Rechte an Grundstücken entzogen oder belastet werden,
 - 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) Auf das Zubehör eines Grundstücks sowie auf Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück verbunden oder in ein Gebäude eingefügt sind, darf die Enteignung nur nach Maßgabe des § 101 Abs. 4 ausgedehnt werden.
- (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.

§ 96

Enteignungszweck

- (1) Die Enteignung nach diesem Gesetz ist zulässig, um
 - 1. entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - a) ein Grundstück zu nutzen,
 - b) eine solche Nutzung vorzubereiten oder
 - c) Grundstücke der baulichen Nutzung zuzuführen;
 - 2. 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 §§ 32, 33, 81, bei einer Entschädigung durch andere Rechte im Falle des § 127 und bei der Rückenteignung.

§ 97

Enteignung zur Durchführung des Bebauungsplanes

Die Enteignung zu dem in § 96 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a bezeichneten Zweck ist nur zulässig, wenn der Antragsteller

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

§ 98

Enteignung zur Vorbereitung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung

- (1) Die Enteignung zu dem in § 96 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b bezeichneten Zweck ist nur zugunsten der Gemeinde zulässig. Die Enteignung setzt voraus, daß die Gemeinde
 - eine den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Nutzung von Grundstücken innerhalb angemessener Frist durch zweckdienliche Maßnahmen vorbereiten wird und

- 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 § 12 Abs. 1 Nr. 8 Buchstabe a festgesetzt sind, binnen einem Jahre nach Ablauf der nach § 125 Abs. 1 Nr. 3 festgesetzten Frist an Nutzungswillige ohne Gewinn zu übereignen. Die Enteigneten sollen angemessen berücksichtigt werden.
- (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.

Enteignung zur bebauungsplanmäßigen baulichen Nutzung durch einen Dritten

- (1) Die Enteignung zu dem in § 96 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe c bezeichneten Zweck ist nur zugunsten der Gemeinde zulässig.
 - (2) Der Enteignung unterliegen nur Grundstücke,
 - für die seit mehr als fünf Jahren eine Baunutzbarkeit besteht und deren Bebauung oder Wiederbebauung keine Kosten für die Erschließung verursacht, oder
 - 2. die für die Bebauung mit Familienheimen geeignet sind.
 - (3) Die Enteignung setzt voraus
 - im Falle des Absatzes 2 Nr. 1, daß die Gemeinde sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb dieses Grundstücks zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat.
 - 2. im Falle des Absatzes 2 Nr. 2, daß die Gemeinde
 - a) nicht über Grundstücke verfügt, die für die Bebauung mit Familienheimen geeignet sind, und
 - b) sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb eines geeigneten Grundstücks zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat.
- (4) Die Gemeinde ist verpflichtet, das Grundstück binnen einem Jahre nach Eintritt der Rechtsänderung ohne Gewinn an Bauwillige zu übereignen, die das Grundstück innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, und zwar im Falle des Absatzes 2 Nr. 2 mit einem Familienheim, bebauen werden. § 98 Abs. 3 ist anzuwenden.

§ 100

Enteignung von Ersatzland

- (1) In den Fällen des § 110 Abs. 1 können Grundstücke als Ersatzland nur enteignet werden, wenn 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,
 - 2. noch geeignete Grundstücke nach pflichtmäßigem Ermessen der Enteignungsbehörde freihändig zu angemessenen Bedingungen beschaffen kann.
- (2) Grundstücke unterliegen nicht der Enteignung als Ersatzland, wenn
 - der Eigentümer oder bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken auch der sonstige Nutzungsberechtigte mit seiner Berufstätigkeit oder Erwerbstätigkeit auf das zu enteignende Grundstück angewiesen ist.
 - die Grundstücke unmittelbar öffentlichen Zwecken oder der Wohlfahrtspflege, dem Unterricht, der Forschung, der Krankenund Gesundheitspflege, der Erziehung und der Körperertüchtigung dienen oder zu dienen bestimmt sind.
 - der Ertrag der Grundstücke ausschließlich der Erfüllung der Aufgaben der Kirchen und anderen Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts sowie deren Einrichtungen dient oder zu dienen bestimmt ist, oder
 - die Enteignung für den Eigentümer aus anderen Gründen eine unbillige Härte bedeuten würde.

§ 101

Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung

- (1) Ein Grundstück darf nur in dem Umfange enteignet werden, in dem dies zur Verwirklichung des Enteignungszweckes erforderlich ist. Reicht eine Belastung des Grundstücks mit einem Recht zur Verwirklichung des Enteignungszweckes 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 § 95 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.

§ 102

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 Bebauungsplanes 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 Eigenheimes oder liegen andere besondere Gründe vor, so kann die Enteignungsbehörde eine längere Frist für den Beginn der Maßnahmen gewähren, wenn die 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 ab-

wenden, 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 § 12 Abs. 1 Nr. 8 Buchstabe a festgesetzt sind. Der Widerspruch kann zurückgewiesen werden, wenn ein größeres, zusammenhängendes Vorhaben ohne dieses Grundstück nicht durchgeführt werden kann.

ZWEITER ABSCHNITT Entschädigung

§ 103

Entschädigungsgrundsätze

- (1) Für die Enteignung ist Entschädigung zu leisten.
 - (2) Die Entschädigung wird gewährt
 - für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust,
 - 2. für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile.
- (3) Vermögensvorteile, die dem Entschädigungsberechtigten (§ 104) 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.

§ 104

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.

§ 105

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) Wertsteigernde Veränderungen, die im räumlichen Geltungsbereich einer Veränderungssperre ohne Genehmigung der Baugenehmigungsbehörde vorgenommen worden sind, bleiben unberücksichtigt.
- (4) Wertsteigernde 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 entschädigungslos 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.

Entschädigung für andere Vermögensnachteile

Wegen anderer durch die Enteignung eintretender Vermögensnachteile sind die Entschädigungen unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten festzusetzen, insbesondere für

- den vorübergehenden oder dauernden Verlust, den der bisherige Eigentümer in seinem Erwerb erleidet, jedoch nur bis zu 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,
- die notwendigen Aufwendungen für einen durch die Enteignung erforderlich werdenden Umzug.

§ 107

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 berech-

- tigen, 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
 - 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,
 - Inhaber von persönlichen Rechten, die zum Erwerb des Grundstücks berechtigen oder den Verpflichteten in der Nutzung des Grundstücks beschränken.
- (3) Berechtige, deren Rechte nicht nach Absatz 1 aufrechterhalten oder neu begründet werden und 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 § 106 Nr. 2 festgesetzt werden.

§ 108

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 und § 416 des Bürgerlichen Gesetzbuchs 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 § 122 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.

§ 109

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 § 103 Abs. 4 bezeichneten Zeitpunkt an mit 2 vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen.

Entschädigung in Land

- (1) Die Entschädigung ist auf Antrag des Eigentümers in geeignetem Land (Ersatzland) festzusetzen, wenn der von der Enteignung Betroffene zur Sicherung seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben auf Ersatzland angewiesen ist und
 - der Enteignungsbegünstigte 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,
 - der Enteignungsbegünstigte geeignetes Ersatzland nach pflichtmäßigem Ermessen der Enteignungsbehörde freihändig zu angemessenen Bedingungen beschaffen kann oder
 - 3. geeignetes Ersatzland durch Enteignung nach § 100 beschafft werden kann.
- (2) Die Entschädigung kann auf Antrag ganz oder teilweise in 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 bei dem Enteignungsbegünstigten die im Absatz 1 Nr. 1 und 2 genannten Voraussetzungen vorliegen.
- (3) Für die Bewertung des Ersatzlandes gilt § 105 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 nach § 129 Abs. 1 Satz 2 in der Ausführungsanordnung festgesetzten Tage
- (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 § 107 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.

§ 111

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 § 110 Abs. 3 entsprechend.
- (2) Der Antrag nach Absatz 1 muß bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde gestellt werden.

§ 112

Ersatzleistung bei nicht durchgeführter Enteignung

- (1) Wird das Enteignungsverfahren eingestellt, der Enteignungsantrag zurückgewiesen oder abgelehnt oder der Enteignungsbeschluß aufgehoben, so hat der Antragsteller für die Vermögensnachteile, die durch die Einleitung oder Durchführung des Enteignungsverfahrens entstanden sind, eine Entschädigung in Geld zu leisten. Für entgangenen Gewinn, der über den Ausfall des gewöhnlichen Verdienstes oder Nutzungsentgelts hinausgeht, und für Vermögensnachteile, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit den auf den Enteignungsantrag getroffenen Maßnahmen stehen, ist eine Entschädigung zu leisten, wenn und soweit dies zur Abwendung oder zum Ausgleich unbilliger Härten geboten erscheint.
- (2) Hat bei der Entstehung des Schadens ein Verschulden des Entschädigungsberechtigten mitgewirkt, so ist das Mitverschulden bei der Festsetzung der Entschädigung zu berücksichtigen.
- (3) Die Höhe der Entschädigung ist von der Enteignungsbehörde in einem besonderen Beschluß festzusetzen. Hierbei hat sie auch festzusetzen, wer die Leistung zu erbringen hat und an wen die Zahlung zu bewirken ist. Vor der Festsetzung sind der Antragsteller und die Berechtigten zu hören.
- (4) Der Beschluß ist zu begründen und den betroffenen Beteiligten (§ 120) zuzustellen.

DRITTER ABSCHNITT Rückenteignung

§ 113

Voraussetzungen der Rückenteignung

- (1) Der enteignete frühere Eigentümer kann verlangen, daß das enteignete Grundstück zu seinen Gunsten wieder enteignet wird (Rückenteignung), wenn
 - im Falle des § 97 das Grundstück nicht innerhalb der festgesetzten Frist (§ 125 Abs. 1 Nr. 3, § 126) zu dem vorgesehenen Zweck verwendet wird,
 - im Falle des § 98 die Gemeinde nicht binnen einem Jahre nach Ablauf der festgesetzten Frist (§ 125 Abs. 1 Nr. 3, § 126) das enteignete Grundstück übereignet oder in Erbbaurecht ausgegeben hat,
 - 3. im Falle des § 99 die Gemeinde das Grundstück nicht binnen einem Jahre nach Eintritt der Rechtsänderung übereignet oder in Erbbaurecht ausgegeben hat oder der Erwerber das Grundstück nicht innerhalb der festgesetzten Frist (§ 125 Abs. 1 Nr. 3, § 126) zu dem vorgesehenen Zweck verwendet hat oder
 - der Enteignungsbegünstigte oder sein Rechtsnachfolger den Enteignungszweck vor Ablauf der Frist aufgibt.
- (2) Die Rückenteignung kann nicht verlangt werden, wenn
 - der enteignete frühere Eigentümer selbst das Grundstück im Wege der Enteignung nach den Vorschriften dieses Gesetzes oder des Baulandbeschaffungsgesetzes erworben hat,
 - zugunsten eines anderen Nutzungswilligen ein Enteignungsverfahren nach diesem Gesetz eingeleitet worden ist und bei dem enteigneten früheren Eigentümer die in § 102 bestimmten Voraussetzungen für die Abwendung dieser Enteignung nicht vorliegen oder
 - 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
 - ganz oder überwiegend Entschädigung in Land gewährt worden ist oder
 - 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 be-

zeichneten 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.

§ 114

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 §§ 116 bis 134 entsprechend.

§ 115

Rückenteignungsentschädigung

Wird dem Antrag auf Rückenteignung stattgegeben, so hat der Antragsteller dem von der Rückenteignung Betroffenen Entschädigung für den Rechtsverlust zu leisten. § 103 Abs. 2 Nr. 2 findet keine Anwendung. Die dem Eigentümer zu gewährende Entschädigung darf den bei der ersten Enteignung zugrundegelegten Verkehrswert des Grundstücks nicht übersteigen. Im übrigen gelten § 103 Abs. 3 und 4, §§ 105, 108, 109 Abs. 1 und 3 sinngemäß.

VIERTER ABSCHNITT

Enteignungsverfahren

§ 116

Enteignungsbehörde

Enteignungsbehörde ist die höhere Verwaltungsbehörde.

§ 117

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 (§ 120) zuzustellen sowie der Gemeinde und dem Grundbuchamt mitzuteilen.

Zurückweisung des Enteignungsantrages

Ist die Enteignung offensichtlich unzulässig, so ist der Enteignungsantrag durch Beschluß zurückzuweisen. § 124 Abs. 3 gilt entsprechend.

§ 119

Einleitung des Enteignungsverfahrens

- (1) Das Enteignungsverfahren wird durch Zustellung des Enteignungsantrages an den Eigentümer eingeleitet. Dabei hat die Enteignungsbehörde den Eigentümer
 - aufzufordern, binnen einer von ihr zu bestimmenden Frist, die mindestens einen Monat betragen soll, etwaige Einwendungen gegen den Enteignungsantrag vorzubringen,
 - 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 § 105 Abs. 4 hinzuweisen und ihm aufzugeben, Personen, die ohne seine Zustimmung werterhöhende Veränderungen an dem Chandstück vornehmen dürfen, über diese Rechtsfolgen zu unterrichten.
- (2) Die Enteignungsbehörde teilt dem Grundbuchamt die Einleitung des Enteignungsverfahrens 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.

§ 120

Beteiligte

- (1) In dem Enteignungsverfahren sind Beteiligte:
 - 1. der Antragsteller,
 - 2. der Eigentümer des Grundstücks,
 - die Inhaber eines im Grundbuch eingetragenen oder durch Eintragung gesicherten Rechtes an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht.
 - 4. die Inhaber eines nicht im Grundbuch eingetragenen Rechtes an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, eines Anspruches mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder eines persönlichen Rechtes, 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 Rechtes 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 Rechtes 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. § 186 Abs. 2 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

§ 121

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 (§ 161) einzuholen.
- (3) Die Enteignungsbehörde soll den Behörden, für deren Geschäftsbereich die Enteignung von Bedeutung ist, Gelegenheit zur Außerung 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.

§ 122

Anberaumung eines Termins zur mündlichen Verhandlung

- (1) Nach Ablauf der nach § 119 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.
- (3) In der Bekanntmachung 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
 - die Bezeichnung des Antragstellers und des betroffenen Grundstücks,
 - den wesentlichen Inhalt des Enteignungsantrages mit dem Hinweis, daß der Antrag mit den ihm beigefügten Unterlagen bei der Enteignungsbehörde eingesehen werden kann,
 - die Aufforderung, etwaige Einwendungen gegen den Enteignungsantrag möglichst vor der mündlichen Verhandlung bei der Enteignungsbehörde schriftlich einzureichen oder zur Niederschrift zu erklären,
 - 4. den Hinweis, daß auch bei Nichterscheinen über den Enteignungsantrag und andere im Verfahren zu erledigende Anträge entschieden werden kann (§ 192).

Die Ladungsfrist beträgt zwei Wochen.

§ 123

Einigung

- (1) Die Enteignungsbehörde hat auf eine Einigung zwischen den Beteiligten hinzuwirken.
- (2) Einigen sich die Beteiligten, so hat die Enteignungsbehörde eine Niederschrift über die Einigung aufzunchmen. Die Niederschrift muß den Erfordernissen des Enteignungsbeschlusses (§ 125) entsprechen. Sie ist von den Beteiligten zu unterschreiben. Die Einigung ist der Gemeinde mitzuteilen. § 125 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 in der Einigung nicht festgesetzt, so ist § 129 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 Ubergang oder die Belastung des Eigentums an dem zu enteignenden Grundstück, jedoch nicht über die Entschädigung, so sind die Absätze 2 und 3 entsprechend anzuwenden. Im übrigen ist das Enteignungsverfahren fortzusetzen.

§ 124

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
 - 1. darüber, welche Rechte der in § 107 bezeichneten Berechtigten an dem Gegenstand der Enteignung aufrechterhalten bleiben,
 - darüber, welche Rechte an dem Gegenstand der Enteignung, an dem Ersatzland oder an anderen Grundstücken des Enteignungsbegünstigten neu begründet werden,
 - im Falle der Entschädigung in Ersatzland über den Eigentumsübergang oder die Enteignung des Ersatzlandes.
- (3) Der Beschluß ist zu begründen, den Beteiligten (§ 120) zuzustellen und der Gemeinde bekanntzugeben. Im Falle des Absatzes 2 soll er mit der Belehrung über die Möglichkeit eines Aufhebungsantrages nach § 132 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.

§ 125

Enteignungsbeschluß

- (1) Gibt die Enteignungsbehörde dem Enteignungsantrag statt, so muß der Beschluß (Enteignungsbeschluß) bezeichnen
 - 1. die von der Enteignung Betroffenen und den Enteigungsbegünstigten;
 - 2. die sonstigen Beteiligten;
 - den Enteignungszweck und die Frist, innerhalb deren das Grundstück nach den §§ 97 bis 99 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 anderes Recht an einem Grundstück Gegenstand einer selbständigen Enteignung ist, dieses Recht 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 § 95 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 § 110 Abs. 3 Satz 3 und § 111 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 § 107 Abs. 3 zu entschädigen sind, müssen von den sonstigen Geldentschädigungen getrennt ausgewiesen werden;
- 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 gibt die Enteignungsbehörde dem Vollstreckungsgericht von dem Enteignungsbeschluß Kenntnis.

Lauf der Verwendungsfrist

- (1) Die Frist, innerhalb deren nach den §§ 97 bis 99 der Enteignungszweck zu verwirklichen ist, beginnt mit dem Eintritt der Rechtsänderung.
- (2) Die Enteignungsbehörde kann diese Frist vor ihrem Ablauf auf Antrag verlängern,
 - 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.

§ 127

Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte

(1) Soll die Entschädigung des Eigentümers eines zu enteignenden Grundstücks gemäß § 111 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 Rechtes 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 Rechtes 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.

§ 128

Vorzeitige Besitzeinweisung

- (1) Ist bei einem Antrag auf Enteignung von Grundstücken die sofortige Ausführung des beabsichtigten Vorhabens und die Besitzeinweisung für die Durchführung der beabsichtigten Maßnahmen aus Gründen des allgemeinen Wohles dringend 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 bezeichneten 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 Rechtes, 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 Be-

sitzer. 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 (§ 109 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. In dem Besitzeinweisungsbeschluß ist festzusetzen, wer die Entschädigung zu leisten hat und an wen die Zahlung zu bewirken ist.
- (7) Wird das Enteignungsverfahren eingestellt oder der Enteignungsantrag abgelehnt, so ist die vorzeitige Besitzeinweisung aufzuheben und der vorherige Besitzer wieder in den Besitz einzuweisen. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend. Der Eingewiesene hat für alle durch die Besitzeinweisung entstandenen besonderen Vermögensnachteile Entschädigung zu leisten. Art und Höhe der Entschädigung sind nach Anhörung der Beteiligten von der Enteignungsbehörde festzusetzen; Absatz 6 Satz 4 gilt sinngemäß.

§ 129

Ausführung des Enteignungsbesch'usses

- (1) Ist der Enteignungsbeschluß unanfechtbar geworden, so ordnet die Enteignungsbehörde auf Antrag eines Beteiligten seine Ausführung an (Ausführungsanordnung), wenn der Enteignungsbegünstigte die Geldentschädigung, soweit diese nicht in wiederkehrenden Leistungen besteht, nebst den zur Zeit der Zahlung fälligen Zinsen 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. § 125 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.

§ 130

Hinterlegung

- (1) Geldentschädigungen, aus denen andere Berechtigte nach § 107 Abs. 3 zu befriedigen sind, sind unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu hinterlegen, soweit mehrere Personen auf sie Anspruch haben und eine Einigung über die Auszahlung nicht nachgewiesen ist. Die Hinterlegung erfolgt bei dem Amtsgericht, in dessen Bezirk das von der Enteignung betroffene Grundstück liegt; § 2 des Zwangsversteigerungsgesetzes gilt sinngemäß.
- (2) Andere Vorschriften, nach denen die Hinterlegung geboten oder statthaft ist, werden hierdurch nicht berührt.

§ 131

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; § 2 des Zwangsversteigerungsgesetzes gilt sinngemäß.
- (3) Auf das Verteilungsverfahren sind die Vorschriften über die Verteilung des Erlöses im Falle der Zwangsversteigerung mit folgenden Maßgaben sinngemäß anzuwenden:
 - Das Verteilungsverfahren ist durch Beschluß zu eröffnen.
 - 2. Die Zustellung des Eröffnungsbeschlusses an den Antragsteller gilt als Beschlagnahme im Sinne des § 13 des Zwangsversteigerungsgesetzes; ist bereits die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des Grundstücks angeordnet, so hat es bei der hierdurch bewirkten Beschlagnahme sein Bewenden.
 - 3. Das Verteilungsgericht hat bei Eröffnung der 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 § 107 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.
- (4) Soweit auf Grund landesrechtlicher Vorschriften die Verteilung des Erlöses im Falle einer

Zwangsversteigerung nicht von dem Vollstreckungsgericht, sondern von einer anderen Stelle wahrzunehmen ist, kann durch Landesrecht bestimmt werden, daß diese andere Stelle auch für das Verteilungsverfahren nach den Absätzen 1 bis 3 zuständig ist. Wird die Änderung einer Entscheidung dieser anderen Stelle verlangt, so ist die Entscheidung des Vollstreckungsgerichtes nachzusuchen. Die Beschwerde findet gegen die Entscheidung des Vollstreckungsgerichtes statt.

§ 132

Aufhebung des Enteignungsbeschlusses

- (1) Die Enteignungsbehörde hat den Enteignungsbeschluß auf Antrag aufzuheben, wenn der Enteignungsbegünstigte nicht innerhalb eines Monats nach Eintritt der Unanfechtbarkeit des Enteignungsbeschlusses die Geldentschädigung, soweit diese nicht in wiederkehrenden Leistungen besteht, nebst den zur Zeit der Zahlung fälligen Zinsen gezahlt oder unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zulässigerweise hinterlegt hat. Antragsberechtigt ist jeder Beteiligte, dem eine nicht gezahlte Entschädigung zusteht oder der nach § 107 Abs. 3 aus ihr zu befriedigen ist.
- (2) Vor der Aufhebung ist der Enteignungsbegünstigte zu hören. Der Aufhebungsbeschluß ist allen Beteiligten zuzustellen sowie der Gemeinde und dem Grundbuchamt mitzuteilen.

§ 133

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.

δ 134

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,
 - die vorzeitige Besitzeinweisung oder ihre Aufhebung,
 - 3. die Ersatzleistung bei nicht durchgeführter Enteignung

testgesetzt sind, findet aus der Niederschrift oder dem Beschluß die Zwangsvollstreckung 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 und unanfechtbar geworden ist.

(2) Die vollstreckbare Ausfertigung wird von dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes erteilt, in dessen Bezirk die Enteignungsbehörde ihren Sitz hat und, wenn das Verfahren bei einem Gericht anhängig ist, von dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichtes. 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 Prozeßgerichtes.

SECHSTER TEIL Erschließung

ERSTER ABSCHNITT
Allgemeine Vorschriften

§ 135

Inhalt der Erschließung

- (1) Die Erschließung umfaßt
 - die Bereitstellung der Flächen für die öffentlichen örtlichen Erschließungsanlagen, und zwar für die
 - a) Verkehrs- und Grünanlagen (§ 12 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe a und Nr. 7).
 - b) Anlagen für die Wasserversorgung, Anlagen für die Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser und festen Abfallstoffen,
 - c) 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.

§ 136

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.
- (5) Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht nicht.

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

ZWEITER ABSCHNITT

Durchführung der Erschließung

§ 137

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 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.

§ 138

$Erschlie {\tt Bungszeitpunkt}$

- (1) Die Erschließung ist durchzuführen, sobald und soweit die örtlichen Bedürfnisse es erfordern.
- (2) Verkehrs- und Versorgungsanlagen sowie Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser sollen entsprechend dem Fortschritt der Bebauung und der Entwicklung des Verkehrs hergestellt werden und bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbarsein
- (3) Grünanlagen sollen spätestens hergestellt werden, wenn sie nach dem Stand der Bebauung in der Umgebung notwendig sind.

§ 139

Bereitstellung der Flächen für öffentliche örtliche Erschließungsanlagen

Die für öffentliche örtliche Erschließungsanlagen erforderlichen Flächen sind vom Erschließungsträger zu erwerben. Für die in § 12 Abs. 1 Nr. 9 festgesetzten Flächen ist ein Rechtsverhältnis zu begründen.

§ 140

Grundsätze des Erschließungsbaues

Die Erschließung ist nach den anerkannten Regeln der Baukunst, der Technik und des Verkehrs durchzuführen. Die der Erschließung dienenden Maßnahmen sind technisch und zeitlich aufeinander abzustimmen. Die Erschließungsanlagen sind mit den notwendigen Einrichtungen zu versehen; hierzu gehören bei Verkehrsanlagen insbesondere die Einrichtungen für die Beleuchtung.

§ 141

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.

§ 142

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.

§ 143

Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser

- (1) Für die Baugebiete sind zur gesundheitlich einwandfreien Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser zentrale Abwasseranlagen herzustellen; dies gilt nicht für Abwasser, die nach Menge und Beschaffenheit besondere Anforderungen an die Anlage stellen.
- (2) Anlagen im Sinne des Absatzes 1 sind nicht erforderlich, solange eine andere gesundheitlich einwandfreie Art der Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser gewährleistet ist.

§ 144

Behandlung, Beseitigung oder Verwertung fester Abfallstoffe

Zur gesundheitlich einwandfreien Behandlung, Beseitigung oder Verwertung der in den Baugebieten anfallenden festen Abfallstoffe sind den örtlichen Verhältnissen entsprechende Anlagen herzustellen; dies gilt nicht für Abfallstoffe, die nach Menge und Beschaffenheit besondere Anforderungen an die Anlage stellen.

DRITTER ABSCHNITT

Art und Maß der Nutzung der örtlichen Verkehrs- und Grünanlagen

§ 145

Widmung der örtlichen Verkehrs- und Grünanlagen

Die örtlichen Verkehrs- und Grünanlagen werden von der Gemeinde dem Gemeingebrauch gewidmet. Das Nähere regelt das Landesrecht.

§ 146

Pflichten des Grundstückseigentümers

- (1) Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von
 - Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung und für Meldeeinrichtungen im Interesse der öffentlichen Sicherheit und Ordnung,
 - 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 Entschädigung 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

§ 147

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Gemeinden erheben zur Deckung ihres Aufwandes für die öffentlichen örtlichen Verkehrs- und Grünanlagen (§ 12 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe a und Nr. 7) sowie für die Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser einen Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften der §§ 148 bis 160, der höchstens 75 vom Hundert des tatsächlichen Aufwandes betragen darf. Die Erhebung des Erschließungsbeitrages hat zur Voraussetzung, daß die Erschließung im Rahmen des § 137 ausgeführt und der Aufwand nicht in anderer Weise gedeckt wird.

§ 148

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 (§§ 150, 151) innerhalb einer Erschließungszone (§ 149) zu der Summe der zulässigen Geschoßflächen (§ 152).
- (2) Erhöht sich der ermittelte Erschließungsaufwand für eine Erschließungszone durch Maßnahmen nach § 150 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 Der Einheitssatz für Teilgebiete von Erschließungszonen, insbesondere für Wohngebiete, die überwiegend mit Eigenheimen bebaut werden, kann allgemein herabgesetzt werden. Der dadurch entstehende Einnahmeausfall für die Gemeinde kann auf die anderen Teilgebiete der Erschließungszone nicht umgelegt werden.

§ 149

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- und Grünanlagen sowie der Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser 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- und Grünanlagen sowie der Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser 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.
- (5) Hat eine Änderung des Inhalts der Erschließungszonenkarte einen Einnahmeausfall für die Gemeinde zur Folge, so gilt § 148 Abs. 3 Satz 2 entsprechend.

§ 150

Umfang des Erschließungsaufwandes

(1) Der Erschließungsaufwand umfaßt die von der Gemeinde endgültig zu tragenden Kosten für die erstmalige Herstellung der Verkehrs- und Grünanlagen sowie der Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser 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- und Grünanlagen

sowie die Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser 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 Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser und die Verbesserung oder Erweiterung von Grünanlagen sowie von vorhandenen Verkehrsanlagen, die nicht aus Gründen der Abnutzung oder aus veränderten allgemeinen Verkehrsrücksichten erfolgen. Wird eine Verkehrs- und Grünanlage sowie eine Anlage zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser 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
 - die Kosten für Brücken, Tunnels, Unterführungen mit den zugehörigen Rampen, soweit diese Anlagen nicht überwiegend dem Verkehr einer Erschließungszone dienen.
 - 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,
 - die Kosten für sonstige Straßen, soweit die Straßenbreite 26 Meter überschreitet,
 - die Kosten für die Herstellung der Einrichtungen und Leitungen in den Verkehrs- und Grünflächen, soweit sie nicht deren Zwecken dienen,
 - 5. die Kosten für Grünanlagen, die nicht mit örtlichen Verkehrsanlagen in Zusammenhang stehen.
- (4) Die Kosten für Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser, die nicht nur einer Erschließungszone dienen, sind nach den Summen der zulässigen Geschoßflächen der an der Nutzung beteiligten Erschließungszonen auf diese zu verteilen.

§ 151

Ermittlung des Erschließungsaufwandes

Der bereits entstandene und noch entstehende Erschließungsaufwand (§ 150) 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 (§ 158), und der von der Gemeinde nach § 147 zu tragende Anteil abzuziehen.

§ 152

Ermittlung der zulässigen Geschoßflächen

(1) Zur Ermittlung der Summe der nach dem Bebauungsplan zulässigen Geschoßflächen einer Er-

schließungszone 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 zugrundezulegen.
- (3) Bei von der Bebauung freizuhaltenden 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.

§ 153

Andere Bemessungsgrundlagen

- (1) Für Erschließungszonen oder für einzelne Erschließungsanlagen können an Stelle 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 §§ 148 bis 151 entsprechend. Sollen mehrere Bemessungsgrundlagen zugleich angewandt werden, so ist auch zu bestimmen, für welche Teile des Erschließungsaufwandes die einzelnen Bemessungsgrundlagen maßgeblich sind.

§ 154

Gegenstand der Beitragspflicht

- (1) Der Beitragspflicht unterliegen alle nach den baurechtlichen Vorschriften bebaubaren Grundstücke innerhalb einer Erschließungszone. Den bebaubaren Grundstücken stehen von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke gleich, für die eine sonstige Nutzung zu Erwerbszwecken festgesetzt ist.
- (2) Von der Beitragspflicht für bereits beim Inkrafttreten des Gesetzes bestehende Verkehrsanlagen und Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser 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 Verkehrsanlagen und von Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser erforderlich war. Dies gilt auch für Grundstücke, deren Gebäude nach dem 1. August 1939 zerstört oder abgebrochen und inzwischen nicht wieder aufgebaut worden sind. § 148 Abs. 2 bleibt unberührt.

- (3) Die in 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 Verkehrsanlage oder einer Anlage zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser 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, als 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.

§ 155

Entstehung der Beitragspflicht

- (1) Die Beitragspflicht entsteht bei den Verkehrsund Grünanlagen mit der Widmung, im Falle der Verbesserung und Erweiterung der Verkehrs- und Grünanlagen mit der Fertigstellung. Bei den Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser entsteht die Beitragspflicht mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Anschlußmöglichkeit.
- (2) Die Beitragspflicht entsteht in den Fällen des § 154 Abs. 3 und 5 mit der Erteilung der Baugenehmigung.

§ 156

Berechnung des Erschließungsbeitrages

(1) Der Erschließungsbeitrag für ein beitragspflichtiges Grundstück ist das Vielfache aus der zulässigen Geschoßfläche dieses Grundstücks und den nach § 148 ermittelten Einheitssätzen. Im Falle des § 148 Abs. 2 Satz 2 beschränkt sich die Neuberechnung des Erschließungsbeitrages auf die Grundstücke, für die der Erschließungsbeitrag noch nicht fällig geworden ist (§ 159).

- (2) Die zulässige Geschoßfläche bestimmt sich nach § 152 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 zugrundegelegte zulässige Geschoßfläche eines Grundstücks oder wird sie bei der Bebauung überschritten, so ist ein Erschließungsbeitrag für den überschießenden Teil der Geschoßfläche nachzuerheben. Bei der Überschreitung der allgemein zulässigen Geschoßfläche kann außerdem ein Zuschlag zum Einheitssatz erhoben werden.

§ 157

Beitragspflichtiger

- (1) Beitragspflichtig ist der jeweilige Eigentümer im Zeitpunkt der Fälligkeit des Erschlißungsbeitrages. Ist das Grundstück mit einem Lebbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig.
- (2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Absatzes 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht.

§ 158

Außergewöhnlicher Erschließungsaufwand

Für Grundstücke, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergc wöhnlichen Aufwand für die Herstellung von Verkehrs- und Grünanlagen sowie von Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser erfordern, kann ein besonderer Erschließungsbeitrag oder ein dem Mehraufwand entsprechender Zuschlag zum Erschließungsbeitrag festgesetzt werden.

§ 159

Fälligkeit des Beitrages

- (1) Der Beitrag wird einen Monat nach 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.

§ 160

Zahlung des Beitrages

(1) Die Gemeinden können über die Zahlungsweise und eine Ermäßigung des Erschließungsbeitrages nähere Regelungen treffen.

- (2) Auf den zu erhebenden Erschließungsbeitrag ist der Wert unentgeltlicher Geländeabtretungen für Verkehrs- und Grünanlagen sowie für Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser anzurechnen, soweit solche Abtretungen bei der Ermittlung des Erschließungsaufwandes für den dem Erschließungsbeitrag zugrundeliegenden Einheitssatz berücksichtigt worden sind. Maßgebend ist der Verkehrswert im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht.
- (3) Für die teilweise Herstellung einer Verkehrsoder Grünanlage oder einer Anlage zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser 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 Beitraggspflicht 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 10 Jahresleistungen zu entrichten ist. In dem Bescheid sind Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit der Jahresleistungen zu bestimmen; der jeweilige Restbetrag ist mit bis zu 2 vom Hundert über den Diskontsatz der Deutschen Bundesbank 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.

SIEBENTER TEIL

Grundstücksschätzung

§ 161

Schätzung

- (1) Unbebaute Grundstücke innerhalb des Gesamtbaubereiches sowie bebaute Grundstücke sind durch amtliche Schätzstellen zu schätzen, wenn in einem Enteignungsverfahren Eigentum entzogen oder ein Erbbaurecht bestellt werden soll; geschätzt wird, bevor über die Höhe der Enteignungsentschädigung entschieden wird (§ 124). Die Enteignungsbehörde übersendet nach Abschluß des Verfahrens dem Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift des Schätzgutachtens. Die Abschrift ist zu den Grundakten zu nehmen.
- (2) Die in Absatz 1 genannten Grundstücke sind auch dann zu schätzen, wenn
 - 1. Gerichte.
 - 2. die für den Vollzug dieses Gesetzes zuständigen Behörden,
 - 3. die Eigentümer, die ihnen gleichstehenden Berechtigten (§ 175 Abs. 2), Nießbraucher und Gläubiger einer Hypothek, Grundoder Rentenschuld

es beantragen.

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

§ 162

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.

§ 163

Verkehrswert

- (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
 - 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.

§ 164

Schätzstelle

Sitz, Organisation und Verfahren der Schätzstellen werden von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung geregelt. Dabei können die Aufgaben der Schätzstellen vorhandenen Einrichtungen übertragen werden. In der Rechtsverordnung muß vorgesehen werden, daß den Schätzern Weisungen nicht erteilt werden dürfen und daß an jeder Schätzung nichtbeamtete Schätzer zu beteiligen sind.

ACHTER TEIL

Bauliches Nachbarrecht

§ 165

Errichtung von Nachbarwänden

Sollen nach den baurechtlichen Vorschriften beide Nachbarn unmittelbar an die Grenze bauen und ist eine gemeinsame Wand nach den baurechtlichen Vorschriften zulässig, so hat der Eigentümer des Nachbargrundstücks die Überschreitung der Grenze durch die Wand in der Weise zu dulden, daß die Grenzlinie durch die Mitte der Wand verläuft (Nachbarwand). Dies gilt nicht, soweit die Dicke der Nachbarwand das Maß überschreitet, das für eine den baurechtlichen Vorschriften entsprechende Bebauung des Nachbargrundstücks erforderlich ist.

§ 166

Anbau an Nachbarwänden

- (1) Der Eigentümer des Nachbargrundstücks ist berechtigt, an eine Nachbarwand nach § 165 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. Dies gilt nicht, soweit die Dicke der Wand das Maß überschreitet, das für eine den baurechtlichen Vorschriften entsprechende Bebauung des Nachbargrundstücks erforderlich ist. 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. Wird von diesem Recht Gebrauch gemacht, 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 und soweit einer der Nachbarn an ihrem Fortbestand ein Interesse hat, nicht ohne Zustimmung des Nachbarn beseitigt oder verändert werden. Der anbauende Nachbar wird im Zeitpunkt der Rohbauabnahme Miteigentümer der Nachbarwand. Sein Anteil bestimmt sich nach dem Verhältnis der von ihm nach Absatz 1 zu zahlenden Vergütung zu dem Wert der gesamten Wand. Die Unterhaltungskosten für den gemeinsam genutzten Teil der Wand sind von den Nachbarn je zur Hälfte zu tragen; soweit die Wand nur von einem Nachbarn genutzt wird, trägt dieser die Unterhaltungskosten.

§ 167

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 § 166 entsprechend.

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

§ 168

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 selbst ausführt. Nach Ablauf dieser Frist gilt das Verlangen auf tiefere Gründung nach Absatz 1 als nicht gestellt.
- (3) Soweit die tiefere Gründung zum Vorteil des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks ausgenutzt wird, beschränkt sich die Erstattungspflicht des Eigentümers des Nachbargrundstücks auf die Hälfte der entstandenen Kosten; Absatz 2 ist nicht anzuwenden.

§ 169

Grenzwand

- (1) Sollen nach den baurechtlichen Vorschriften beide Nachbarn unmittelbar an die Grenze bauen, so ist der Eigentümer des Nachbargrundstücks berechtigt, eine unmittelbar an die Grenze gesetzte Wand (Grenzwand) durch Anbau zu nutzen, wenn dies nach den baurechtlichen Vorschriften zulässig ist. Satz 1 gilt nicht, wenn die Benutzung der Wand berechtigte Interessen des Eigentümers des anderen Grundstücks beeinträchtigen würde. § 166 Abs. 1 Satz 2 bis 5 gilt entsprechend mit der Maßgabe, daß der Eigentümer des Nachbargrundstücks auch für die Nutzung des Grundstücks eine angemessene Vergütung in Geld zu zahlen hat. 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.
- (2) Für die Unterhaltungskosten der Grenzwand gilt § 166 Abs. 3 Satz 4 entsprechend.
- (3) Jeder Nachbar kann eine Grenzwand insoweit benutzen, als nicht die Benutzung des anderen beeinträchtigt wird.
 - (4) § 168 gilt entsprechend.

§ 170

Ubergreifende Bauteile

Sollen nach den baurechtlichen Vorschriften beide Nachbarn unmittelbar an die Grenze bauen, so hat der Eigentümer des zuerst bebauten Grundstücks zu dulden, daß der anbauende Nachbar auf eigene Kosten durch übergreifende Bauteile einen den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden einwandfreien Anschluß an die bestehende bauliche Anlage herstellt. Für Schäden, die durch die Herstellung des Anschlusses entstehen, kann Ersatz verlangt werden. In Höhe des voraussichtlich entstehenden Schadens kann Sicherheit verlangt werden. Wird von diesem Recht Gebrauch gemacht, so darf der Anschluß erst nach Sicherheitsleistung hergestellt werden.

§ 171

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.

§ 172

Höherführung von Schornsteinen und Lüftungsleitungen

- (1) Grenzt ein Gebäude unmittelbar an ein höheres Gebäude, so hat der Eigentümer des höheren Gebäudes zu dulden, daß die Schornsteine und die Lüftungsleitungen des niedrigeren Gebäudes an der Grenzwand seines Gebäudes befestigt und unterhalten werden, wenn die Höherführung nach den baurechtlichen Vorschriften erforderlich ist.
- (2) Im Falle des Absatzes 1 hat der Eigentümer des höheren Gebäudes auch zu dulden, daß die Reinigung der Schornsteine und Lüftungsleitungen von seinem Gebäude aus vorgenommen wird und die hierzu erforderlichen Einrichtungen auf seinem Gebäude hergestellt und unterhalten werden, wenn die Reinigung ohne Benutzung seines Gebäudes nicht oder nur mit erheblichen besonderen Aufwendungen vorgenommen werden kann.
- (3) In den Fällen des Absatzes 1 und 2 gilt § 173 Abs. 2 sinngemäß. Für Schäden, die durch Arbeiten und Einrichtungen nach Absatz 1 oder 2 entstehen, kann Ersatz verlangt werden. In Höhe des voraussichtlich entstehenden Schadens kann Sicherheitsleistung verlangt werden. Wird von diesem Recht Gebrauch gemacht, so darf mit den Arbeiten erst nach Sicherheitsleistung begonnen werden. Die Anzeige nach § 173 Abs. 2 ist nicht erforderlich, wenn sich aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften etwas anderes ergibt oder die Arbeiten zur Abwendung einer gegenwärtigen Gefahr notwendig sind; in diesen Fällen sind Satz 3 und 4 nicht anzuwenden.

§ 173

Hammerschlags- und Leiter echt

- (1) Kann eine nach den baurechtlichen Vors hriften zulässige bauliche Anlage nicht oder nu mit erheblichen besonderen Aufwendungen erri htet, verändert, unterhalten oder abgebrochen werden, ohne daß das Nachbargrundstück betreten wird oder dort Geräte aufgestellt werden oder diese auf das Nachbargrundstück übergreifen, 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. Die Anzeige an den unmittelbaren Besitzer genügt auch, wenn der gewöhnliche Aufenthalt des Eigentümers unbekannt ist oder dieser seinen gewöhnlichen Aufenthalt nicht innerhalb des Geltungsbereichs dieses Gesetzes hat, es sei denn, daß der Eigentümer einen Vertreter bestellt hat und der Anzeigende diesen Vertreter 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 Gebrauch gemacht, so darf das Grundstück erst nach Sicherheitsleistung benutzt werden.

§ 174

Duldung von Leitungen

(1) Wenn der Anschluß eines Grundstücks an eine Versorgungs- oder Abwasserleitung oder der unterirdische Anschluß an einen Vorfluter ohne Benutzung eines fremden Grundstücks nicht oder nur unter erheblichen besonderen Aufwendungen oder nur in technisch unzureichender Weise möglich ist, so hat der Eigentümer des fremden Grundstücks die Benutzung seines Grundstücks insoweit, als es zur Herstellung und Unterhaltung des Anschlusses notwendig ist, zu dulden und entgegenstehende Nutzungsarten zu unterlassen. Bei Unterhaltungsarbeiten gilt § 173 Abs. 2 entsprechend, es sei denn, daß die Arbeiten zur Abwendung einer gegenwärtigen Gefahr notwendig sind. Überbaute Teile oder solche Teile des fremden Grundstücks, deren Bebauung nach den baurechtlichen Vorschriften zulässig ist, dürfen für den Anschluß nur in Anspruch genommen werden, wenn der Anschluß ohne Benutzung dieses Grundstücksteils oder eines anderen Grundstücks nicht in technisch zureichender Weise möglich ist. Sind auf dem fremden Grundstück Versorgungs- oder Abwasserleitungen vorhanden, so kann der Eigentümer dieses Grundstücks den Anschluß an diese Leitungen verlangen, wenn dies ohne erhebliche besondere Aufwendungen möglich ist. Der Eigentümer des begünstigten Grundstücks hat in diesem Falle in angemessenem Verhältnis zu den Kosten der Errichtung des von ihm mitbenutzten Teils der Leitung beizutragen. Der Anspruch auf diesen Beitrag wird mit dem Anschluß des Grundstücks an die Leitung fällig.

- (2) Ergeben sich nach der 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 entstehenden Schaden zu ersetzen. In Höhe des voraussichtlich entstehenden Schadens kann Sicherheitsleistung verlangt werden. Wird von diesem Recht Gebrauch gemacht, so darf das fremde Grundstück erst nach Sicherheitsleistung benutzt werden. Die Eigentümer mehrerer begünstigter Grundstücke haften für den Schaden als Gesamtschuldner.
- (4) Der Eigentümer des fremden Grundstücks kann von dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks bis zur Erteilung der Baugenehmigung für das Verlegen der Versorgungs- oder Abwasserleitungen verlangen, daß dieser das Verlegen und die Herstellung der Leitung so durchführt, wie es erforderlich ist, um das fremde Grundstück ebenfalls an die Versorgungs- oder Abwasserleitungen anzuschließen. Er hat ihm in diesem Falle die durch sein Verlangen entstehenden Kosten zu erstatten. Auf Verlangen des Eigentümers des begünstigten Grundstücks ist Vorschuß zu leisten.
- (5) Der Eigentümer des fremden Grundstücks ist berechtigt, Leitungen, die auf seinem Grundstück liegen, zu benutzen. Die Errichtungskosten für den von ihm mitbenutzten Teil der Leitungen hat er in angemessenem Umfange zu erstatten. Der Erstattungsanspruch des Eigentümers des begünstigten Grundstücks wird mit dem Anschluß des fremden Grundstücks an die Leitung fällig.
- (6) Die Kosten für die Unterhaltung gemeinsamer Leitungen nach Absatz 1 Satz 4 und Absatz 5 sind von den beteiligten Eigentümern in angemessenem Verhältnis zu tragen.

NEUNTER TEIL

Allgemeine Vorschriften

§ 175

Grundstücke; Rechte an Grundstücken

- (1) Die für Grundstücke geltenden Vorschriften dieses Gesetzes gelten sinngemäß auch für Grundstücksteile.
- (2) Die für das Eigentum an Grundstücken bestehenden Vorschriften gelten, soweit dieses Gesetz nichts anderes vorschreibt, sinngemäß auch für grundstücksgleiche Rechte.

§ 176

Inhalt und Schranken des Eigentums

Wegen eines Vermögensnachteiles, 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 Artikel 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

§ 177

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

§ 178

Ortliche Zuständigkeit

Ortlich 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.

§ 179

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 Vorschriften über das Verwaltungsverfahren

§ 180

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.

§ 181

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

- für einen Beteiligten, dessen Person unbekannt, oder für eine Person, deren Beteiligung ungewiß ist,
- für einen abwesenden Beteiligten, dessen Aufenthalt unbekannt oder dessen Aufenthalt zwar bekannt, der aber 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 Eigentumer 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 Fristen 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 Gesetzbuchs über die Pflegschaft entsprechend.

§ 182

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.

§ 183

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 § 123 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.

§ 184

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.

§ 185

Fristen

- (1) Der Lauf einer gesetzlichen oder auf Grund dieses Gesetzes bestimmten Frist beginnt mit der Bekanntgabe der Fristsetzung an den Betroffenen, wenn nicht dieses Gesetz etwas anderes bestimmt oder 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 Aushanges; 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 Gesetzbuchs. Fällt das Ende der Frist auf einen Sonntag oder einen gesetzlichen Feiertag, so endet die Frist mit dem Ablauf des nächstfolgenden Werktages.

§ 186

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 Deutschen Mark angedroht und festgesetzt werden. 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.

§ 187

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 mit Ausnahme von auf diesen Grundstücken gelegenen Wohnungen 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 Stelle, die den Auftrag erteilt hat, eine

angemessene Entschädigung in Geld zu leisten; kommt eine Einigung über die 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 Geldentschädigung nicht zustande, so setzt die Enteignungsbehörde die Entschädigung fest; vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

§ 188

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.

§ 189

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 entiernen 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 Deutschen Mark festsetzen.
- (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 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 nicht anzuwenden.

§ 190

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 Erklärung 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.

§ 191

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.

§ 192

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.

§ 193

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.

§ 194

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.

§ 195

Berichtigungen

Schreibfehler, Rechenfehler und ähnliche offenbare Unrichtigkeiten in Verhandlungsniederschriften, in Plänen, die nach den Vorschriften dieses Gesetzes aufgestellt sind, in den dazugehörigen Erläuterungsberichten und Begründungen 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 Ordnungswidrigkeiten

§ 196

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer
 - wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt nach diesem Gesetz zu erwirken oder das Unterbleiben eines nach diesem Gesetz zulässigen belastenden Verwaltungsaktes zu erreichen,
 - Vorarbeiten (§ 187) 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 Handelsrechtes 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.

ELFTER TEIL

Gerichtliche Verfahren

ERSTER ABSCHNITT
Allgemeine Vorschriften

§ 197

(1) Für öffentlich-rechtliche Streitigkeiten, die aus diesem Gesetz entstehen können, ist der Verwal-

tungsrechtsweg gegeben, soweit nicht in den Absätzen 2 und 3 etwas anderes bestimmt ist. Die Länder können bestimmen, daß zur Entscheidung über den Widerspruch im Umlegungsverfahren Ausschüsse gebildet werden und wie diese Ausschüsse zusammenzusetzen sind.

- (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 Geldleistungen auf Grund der §§ 22, 25 Abs. 2, § 28 Abs. 3, §§ 34, 35, 36, 53 Abs. 7, § 54 Satz 1, §§ 55, 70, 86 Abs. 2, § 146 Abs. 2 und § 187 Abs. 2; insoweit gelten die Vorschriften der §§ 198 bis 211.
- (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

§ 198

Antrag auf gerichtliche Entscheidung

- (1) Die Entscheidungen der Enteignungsbehörde nach dem Fünften Teil dieses Gesetzes 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 § 200 zuständigen Landgericht vorzulegen. Ist das Verfahren vor der Enteignungsbehörde noch nicht abgeschlossen, so sind statt der Akten Abschriften der bedeutsamen Aktenstücke vorzulegen.

§ 199

Wiedereinsetzung in den vorigen Stand

(1) Einem Beteiligten, der durch Naturereignisse oder andere unabwendbare Zufälle verhindert worden ist, die Frist nach § 198 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 ein-

reicht 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 (§ 129 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.

§ 200

Ortliche 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.

§ 201

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 Landgerichtes 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.

§ 202

Allgemeine Verfahrensvorschriften

- (1) In den auf Grund dieses Abschnittes 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 worden 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 Enteigungsbehörde mehrere Anträge auf gerichtliche Entscheidung gestellt, so wird über sie gleichzeitig verhandelt und entschieden.
- (4) § 111 Abs. 1 Satz 1 und 3 des Gerichtskostengesetzes ist nicht anzuwenden.

§ 203

Teilnahme am Verfahren

- (1) An dem Verfahren nehmen diejenigen Beteiligten (§ 120) 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 Beteiligten, soweit sie bekannt sind, zuzustellen. Einer Zustellung des Antrages an die Enteignungsbehörde bedarf es nicht.

§ 204

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.

§ 205

Ansechtung einer vorzeitigen Besitzeinweisung

Hat ein Beteiligter gegen eine vorzeitige Besitzeinweisung Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt, so sind Zwangsmaßnahmen zu dem Zweck, dem in § 120 Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Antragsteller den tatsächlichen Besitz des Grundstücks zu verschaffen, nur mit Zustimmung des Gerichtes zulässig, bei dem die Sache anhängig ist.

§ 206

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 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 § 125 Abs. 1 sinngemäß anzuwenden. Wird ein Enteignungsbeschluß aufgehoben oder hinsichtlich des Gegenstandes der Enteignung geändert, so gibt das Gericht im Falle des § 125 Abs. 2 dem Vollstreckungsgericht von seinem Urteil Kenntnis.
- (6) Urteile sind den Beteiligten und der Enteignungsbehörde von Amts wegen zuzustellen.

§ 207

Versäumnis 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 Beteiligte, der den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat, in einem Termin zur mündlichen Verhandlung nicht, so kann jeder andere Beteiligte oder die Enteignungsbehörde eine Entscheidung nach der Lage der Akten beantragen.
- (3) Die §§ 332 bis 335, § 336 Abs. 2 und § 337 der Zivilprozeßordnung gelten sinngemäß. Im übrigen sind die Vorschriften über die Versäumnisurteile nicht anzuwenden.

§ 208

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.

§ 209

Revision

(1) Gegen das Endurteil des Landgerichtes 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 Senates gilt § 201 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 Oberlandesgerichtes 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 § 25 des Gerichtskostengesetzes bezeichneten Gebühren um die Hälfte.

§ 210

Einigung

Einigen sich die Beteiligten während des gerichtlichen Verfahrens, so gilt § 123 entsprechend. Das Gericht tritt an die Stelle der Enteignungsbehörde.

§ 211

Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen in sonstigen Fällen

Auf die Anfechtung von Entscheidungen über Geldleistungen auf Grund der §§ 22, 25 Abs. 2, § 28 Abs. 3, §§ 34, 35, 36, 53 Abs. 7, § 54 Satz 1, §§ 55, 70, 86 Abs. 2, § 146 Abs. 2 und § 187 Abs. 2 sind die Vorschriften der §§ 198 bis 203, 206 bis 210 sinngemäß anzuwenden. An die Stelle der Enteignungsbehörde tritt die Behörde, welche die Entscheidung getroffen hat.

ZWOLFTER TEIL

Ubergangs- und Schlußvorschriften

§ 212

Uberleitung 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 §§ 5 und 6 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, inwieweit 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 § 12 bezeichneten Art enthalten, gelten insoweit als Bebauungspläne. Dies gilt für die Festsetzungen in den Fällen des § 9 Abs. 7 des Bundesfernstraßengesetzes vom 6. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 903) in der Fassung des § 221 dieses Gesetzes 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.

§ 213

Abwicklung eingeleiteter Verfahren

- (1) Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeleitete Verfahren sind, soweit in den Absätzen 2 und 3 und in § 215 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 weiteranzuwenden.
- (3) Für eingeleitete Verfahren zur Festsetzung verbindlicher städtebaulicher Pläne können die Landesregierungen durch Rechtsverordnung 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 §§ 198 bis 210 anzuwenden.

§ 214

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 § 21 zulässig; § 22 findet Anwendung.

§ 215

Ubergangsvorschriften 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) erteilt worden sind, gilt § 25 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 Gegenstande 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.

§ 216

Ubergangsvorschriften 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 Vorkaufsrechtes noch nicht abgelaufen war.

§ 217

Ubergangsvorschriften 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 innerhalb einer Frist verlangt werden, binnen deren nach den bisher geltenden Vorschriften der Anspruch auf Rückenteignung besteht oder der Antrag auf Rückenteignung einzureichen ist. Im Falle der Anfechtung der Entscheidung gelten die §§ 198 bis 210.

§ 218

Überleitung des Erschließungsbeitragsrechtes

- (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 anstelle der Vorschriften dieses Gesetzes über Erschließungsbeiträge die bisherigen Vorschriften über Anliegerleistungen Anwendung finden.

§ 219

Ubergangsvorschrift für das verwaltungsgerichtliche Verfahren

Bis zum Inkrafttreten der Verwaltungsgerichtsordnung gilt § 197 Abs. 1 Satz 2 auch für solche Rechtsbehelfe, die anstelle des Widerspruches in den geltenden Verwaltungsgerichtsgesetzen vorgesehen sind.

§ 220

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 § 200 Abs. 2 erlassen.

§ 221

Anderung des Bundesfernstraßengesetzes

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

1. § 9 Abs. 7 erhält folgende Fassung:

"(7) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht (§§ 12 und 212 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes vom . — Bundesgesetzbl. I S.), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen, die Stellung der baulichen Anlagen längs der Verkehrsflächen, die Anschlüsse (Zufahrten) der Grundstücke an die Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustandegekommen ist. Absatz 6 gilt nicht in Ortsdurchfahrten.",

2. § 17 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

"(3) Im Gesamtbaubereich wird die Planfeststellung durch den Bebauungsplan nach § 12 des Bundesbaugesetzes vom .
(Bundesgesetzbl. I S.) ersetzt. Ist eine Ergänzung notwendig, so ist die Planfeststellung insoweit zusätzlich durchzuführen.",

3. § 17 erhält folgenden Absatz 8:

"(8) In den Fällen des Absatzes 3 gilt § 32 des Bundesbaugesetzes vom . (Bundesgesetzbl. I S.). Absatz 7 ist nicht anzuwenden.".

§ 222

Aufhebung bestehender Vorschriften

- (1) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes treten alle Vorschriften außer Kraft, soweit deren Gegenstände in diesem Gesetz geregelt sind oder soweit sie diesem Gesetz widersprechen. Dies gilt insbesondere für
 - die Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 9. Dezember 1919 (Reichsgesetzbl. I S. 1968),
 - die preußische Verordnung zur Ausführung der Verordnung der Reichsregierung über die Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 14. Februar 1921 (Preußische Gesetzsammlung S. 315),
 - 3. die II. preußische Verordnung zur Ausführung der Verordnung der Reichsregierung über die Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 2. Mai 1925 (Preußische Gesetzsammlung 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 Bestim-

- mungen der Landeszentralbehörde im Sinne der Reichsverordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 18. Mai 1920 (Württembergisches Regierungsblatt S. 369),
- die badische Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 14. Januar 1920 (Badisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 43) in der Fassung der Verordnung vom 3. Februar 1938 (Badisches Gesetz- und Verordnungsblatt 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),
- 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 Anderung der Notverordnung über Enteignungen auf dem Gebiet 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 erhält folgende Fassung:

"§ 1

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),
- die Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 25. Februar 1935 (Reichsgesetzbl. I S. 292),
- das Gesetz über einstweilige Maßnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens vom 3. Juli 1934 (Reichsgesetzbl. I S. 568),

- die Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (Reichsgesetzbl. I S. 104),
- das Gesetz über die Zahlung und Sicherung von Anliegerbeiträgen vom 30. September 1936 (Reichsgesetzbl. I S. 854),
- 16. die Verordnung über die Zulässigkeit befristeter Bausperren vom 29. Oktober 1936 (Reichsgesetzbl. I S. 933),
- 17. das Gesetz über die Neugestaltung deutscher Städte vom 4. Oktober 1937 (Reichsgesetzbl. I S. 1054) und die dazu ergangenen Ausführungsvorschriften,
- in der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzbl. I S. 219) in der Fassung des Erlasses vom 13. September 1944 (Reichsgesetzbl. I S. 325) die §§ 10, 11 Abs. 1 Satz 1 erster Satzteil und Abs. 2,
- 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),
- das Baulandbeschaffungsgesetz vom
 August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 720),
- 21. das preußische Gesetz betr. die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. Juli 1875 (Preußische Gesetzsammlung S. 561) in der Fassung der Gesetze vom 1. August 1883 (Preußische Gesetzsammlung S. 237), vom 28. März 1918 (Preußische Gesetzsammlung S. 23) und der Verordnungen vom 3. September 1932 (Preußische Gesetzsammlung S. 283) und vom 30. Januar 1939 (Reichsgesetzbl. I S. 106),
- 22. das preußische Gesetz betr. die Umlegung von Grundstücken in Frankfurt a. M. vom 28. Juli 1902 (Preußische Gesetzsammlung S. 273) in der Fassung des Gesetzes vom 8. Juli 1907 (Preußische Gesetzsammlung S. 259),
- 23. das württemberg-badische Gesetz Nr. 329 (Aufbaugesetz) vom 18. August 1948 (Regierungsblatt für Württemberg-Baden S. 127),
- 24. das württembergische Gesetz über die Erschließung von Bauland durch Umlegung und Grenzregelung (Baulandgesetz) vom 18. Februar 1926 (Württembergisches Regierungsblatt S. 43) in der Fassung der Bekanntmachung Nr. 351 des Innenministeriums Württemberg-Baden vom 24. September 1948 (Regierungsblatt für Württemberg-Baden S.157),
- 25. das badische Aufbaugesetz vom 25. November 1949 (Badisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1950 S. 29),

- die Landesverordnung zur Durchführung des badischen Aufbaugesetzes vom
 Oktober 1951 (Badisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 155),
- 27. das württemberg-hohenzollernsche Gesetz über die Erschließung von Bauland (Baulandgesetz) vom 28. November 1949 (Regierungsblatt für das Land Württemberg-Hohenzollern 1950 S. 1),
- 28. das bayerische Gesetz über die Erschlie-Bung von Baugelände vom 4. Juli 1923 (Bereinigte Sammlung des bayerischen Landesrechts Band II S. 419),
- Artikel I Buchstabe A Nr. 17 des Gesetzes, die Zwangsabtretung für öffentliche Zwecke betr., vom 17. November 1837 (Bereinigte Sammlung des bayerischen Landesrechts Band I S. 203),
- 30. das bremische Umlegungsgesetz vom 21. Dezember 1929 (Gesetzblatt der Freien Hansestadt Bremen S. 293) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. April 1934 (Gesetzblatt der Freien Hansestadt Bremen S. 143),
- 31. das hamburgische Bebauungsplangesetz vom 31. Oktober 1923 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 1357) mit den nachträglichen Änderungen,
- 32. das hamburgische Gesetz über den Aufbau der Hansestadt Hamburg vom 11. April 1949 (Hamburgisches Gesetzund Verordnungsblatt S. 45) in der Fassung des Gesetzes vom 29. März 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 217, 270),
- die Erste Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über den Aufbau der Hansestadt Hamburg vom 9. August 1949 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 178),
- 34. die Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes für den Aufbau der Hansestadt Hamburg (Verordnung über Zwangsverbände) vom 9. August 1949 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 182),
- die Dritte Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über den Aufbau der Hansestadt Hamburg vom 3. Juli 1951 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 101),
- 36. das hessische Gesetz über den Aufbau der Städte und Dörfer des Landes Hessen (Aufbaugesetz) vom 25. Oktober 1948 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen S. 139) in der Fassung des Gesetzes vom 23. November 1949 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen S. 164),
- 37. die Erste Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über den Aufbau der Städte

- und Dörfer des Landes Hessen (Aufbaugesetz) vom 16. März 1950 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen S. 56),
- das braunschweigische Umlegungsgesetz vom 24. Januar 1920 (Braunschweigisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 39 S. 125),
- 39. das niedersächsische Gesetz zur Durchführung der Ortsplanung und des Aufbaues in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 9. Mai 1949 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 107) in der Fassung des Gesetzes vom 17. Mai 1955 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 195),
- die Erste Durchführungsverordnung zum Gesetz zur Durchführung der Ortsplanung und des Aufbaues in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 17. Juni 1949 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 126),
- die Zweite Durchführungsverordnung zum Gesetz zur Durchführung der Ortsplanung und des Aufbaues in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 26. Juni 1950 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 33),
- die Vierte Durchführungsverordnung zum Gesetz zur Durchführung der Ortsplanung und des Aufbaues in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 11. Juli 1951 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 145),
- das Dritte Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Durchführung der Ortsplanung und des Aufbaues in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 20. Dezember 1957 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 135),
- 44. das nordrhein-westfälische Gesetz über Maßnahmen zum Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 29. April 1950 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen S. 78) in der Fassung des Gesetzes vom 29. April 1952 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen S. 75),
- die Erste Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über Maßnahmen zum Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 13. Juni 1950 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen S. 95),
- die Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über Maßnahmen zum Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 9. Oktober 1951 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen S. 131),

- 47. die Dritte Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über Maßnahmen zum Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz) (Verordnung über Zusammenlegungsverbände) vom 14. Mai 1952 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen S. 87),
- 48. die Vierte Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über Maßnahmen zum Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 9. August 1952 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen S. 166),
- das Landesgesetz des Landes Rheinland-Pfalz über den Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 1. August 1949 (Gesetz- und Verordnungsblatt der Landesregierung Rheinland-Pfalz S. 317),
- die Landesverordnung zur Durchführung des Landesgesetzes über den Aufbau in den Gemeinden vom 21. März 1950 (Gesetz- und Verordnungsblatt der Landesregierung Rheinland-Pfalz S. 129),
- 51. das Gesetz über Planung und Städtebau im Saarland vom 30. Juli 1948 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1197) in der Fassung der Gesetze vom 7. Juli 1954 (Amtsblatt des Saarlandes S. 898) und vom 8. Juli 1957 (Amtsblatt des Saarlandes S. 670).
- 52. die Erste Verordnung zur Ergänzung und Ausführung des Gesetzes über Planung und Städtebau im Saarland vom 23. November 1948 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1494) in der Fassung der Verordnung vom 2. Oktober 1953 (Amtsblatt des Saarlandes S. 673),
- das Gesetz zur Ergänzung des Gesetzes über Planung und Städtebau im Saarland vom 12. Januar 1951 (Amtsblatt des Saarlandes S. 220),
- 54. das Gesetz über die Umlegung von Baugelände vom 2. Mai 1950 (Amtsblatt des Saarlandes S. 379),
- das Gesetz zur Beschaffung von Baugrundstücken in bebauten Ortslagen vom 31. Januar 1950 (Amtsblatt des Saarlandes S. 185),
- das Gesetz zur Beschaffung von Bauland für den sozialen Wohnungsbau vom 2. Februar 1952 (Amtsblatt des Saarlandes S. 197),
- 57. die §§ 66 und 67 des lübeckischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, zum Handelsgesetzbuch und zur Wechselordnung vom 30. Oktober 1899 (Sammlung der Lübeckischen Verordnungen und Bekanntmachungen, Band LXVI 1899 Heft IV Nr. 67 S. 150),
- 58. das Gesetz über den Aufbau in den schleswig-holsteinischen Gemeinden (Auf-

- baugesetz) vom 21. Mai 1949 (Gesetzund Verordnungsblatt für Schleswig-Holstein S. 93),
- die Erste Durchführungsverordnung zum Gesetz über den Aufbau in den schleswig-holsteinischen Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 26. Juni 1950 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Schleswig-Holstein S. 203),
- 60. die Zweite Durchführungsverordnung zum Gesetz über den Aufbau in den schlewig-holsteinischen Gemeinden (Aufbaugesetz) — Straßenkostenbeiträge vom 31. August 1951 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Schleswig-Holstein S. 159),
- 61. die Dritte Durchführungsverordnung zum Gesetz über den Aufbau in den schleswig-holsteinischen Gemeinden (Aufbaugesetz) und Umlegungsverfahren vom 13. Februar 1953 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Schleswig-Holstein S. 11).
- (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.

§ 223

Währungsklausel für das Saarland

Beträge in Deutscher Mark, die in diesem Gesetz erwähnt werden, sind im Saarland bis zum Ende der Übergangszeit nach Artikel 3 des Saarvertrages vom 27. Oktober 1956 (Bundesgesetzbl. II S. 1587) in entsprechender Anwendung des § 5 Abs. 1 Satz 1 der Dritten Verordnung über die Erhöhung der Unterhaltsansprüche und sonstigen Beträge in gerichtlichen Angelegenheiten vom 7. März 1951 (Amtsblatt des Saarlandes S. 441) umzurechnen.

§ 224

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 Land Berlin. Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

§ 225

Sonderregelung für die Stadtstaaten und das Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk

- (1) Die Länder Berlin, Bremen und Hamburg können bestimmen, daß die in § 7 Abs. 2, § 10 Abs. 3 und § 15 vorgeschriebenen Genehmigungen entfallen.
- (2) Die Senate der Länder Berlin, Bremen und Hamburg sowie die Landesregierung des Landes Nordrhein-Westfalen für das Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk werden ermächtigt, die Vorschriften dieses Gesetzes über die Zuständigkeit von Behörden dem besonderen Verwaltungsaufbau ihrer Länder anzupassen.
- (3) Die Freie und Hansestadt Hamburg gilt für die Anwendung dieses Gesetzes auch als Gemeinde.

§ 226

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt sechs Monate nach Ablauf des Kalendermonats, in dem das Gesetz verkündet wird, in Kraft.

Begründung

A. Allgemeine Einleitung

1.

Der Entwurf eines Bundesbaugesetzes gehört zu den Regierungsvorlagen, die in der letzten Legislaturperiode nicht mehr verabschiedet werden konnten. Da der Bundesrat in seiner 164. Sitzung am 19. Oktober 1956 nach Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen hatte, die Gesetzesvorlage überwiegend aus verfassungspolitischen Bedenken abzulehnen, hat die Bundesregierung in der vorliegenden Fassung die Anderungsvorschläge der beteiligten Bundesratsausschüsse weitgehend berücksichtigt, um die Zustimmung des Bundesrates bei seiner erneuten Stellungnahme zu dem Entwurf zu erhalten. Im übrigen ist der Entwurf, um den Beginn der parlamentarischen Beratungen nicht zu verzögern im wesentlichen unverändert geblieben, ohne daß sich die Bundesregierung nochmals im einzelnen mit den grundsätzlichen Fragen, insbesondere dem Problem der Bewertung des Baubodens, befaßt hat.

2.

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. Auch der Deutsche Bundestag hat diesen Bestrebungen besonderen Nachdruck durch den Beschluß vom 13. September 1951 verliehen (Stenographischer Bericht der 162. Sitzung der 1. Wahlperiode S. 6583 D bis 6587 C), mit dem er die Bundesregierung ersuchte, bis zum 31. Dezember 1951 den Entwurf eines Baugesetzes vorzulegen, der "das Bau-, Boden-, Planungs-, Anlieger- und Umlegungsrecht im Zusammenhang und bundeseinheitlich regeln soll".

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. Die Aufgabe, in unserer Zeit fortschreitender Technisierung Städte zu schaffen, die Ausdruck unseres kulturellen und sozialen Lebens sind und die für eine gesunde Wohnungsbaupolitik, vor allem den Bau von Familienheimen, für Verkehr, Arbeit, Freizeit und Erholung, für Bauten der Kultur und Erziehung ausreichenden Raum und eine richtige Zuordnung zueinander aufweisen, kann mit dem geltenden Baurecht nicht ausreichend bewältigt werden.

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 Referentenentwurfes für ein Reichsstädtebaugesetz (RArbBl I 1931 S. 266), das an die Stelle eines Gesetzentwurfes über die Erschließung und Beschaffung von Baugelände (RArbl I 1930 S. 30) trat. Der Entwurf ist im Jahre 1932 Gegenstand eines Antrages im Reichstag gewesen, kam jedoch wegen derdamaligen 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 Baurechtes 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. Die Bayerische Staatsregierung hat aber bereits zu erkennen gegeben, daß auch sie ungeachtet der Schwierigkeiten, die sich aus der Sperrwirkung vorhandener bundesrechtlicher Vorschriften (z. B. Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten, Baulandbeschaffungsgesetz) ergeben, den Weg der Landesgesetzgebung einzuschlagen gedenkt, wenn der Bundesgesetzgeber von seiner Kompetenz nicht alsbald Gebrauch machen wird.

Wenn auch nicht zu verkennen ist, daß die Aufbaugesetze wesentlich die Wiederaufbautätigkeit in den ersten Nachkriegsjahren erleichtert haben, so kann dies doch nicht darüber hinwegtäuschen, daß sie in ihrer Mehrzahl bewußt vorläufigen Charakter besitzen. Sie haben keine umfassende Neuregelung des gesamten Baurechtes gebracht, sondern sich mit Teilregelungen begnügt, die für den Wiederaufbau besonders vordringlich erschienen. Sie ließen wesentliche Teile des älteren Baurechtes fortbestehen und haben damit letztlich zu einer weiteren Rechtszersplitterung beigetragen. Als besondere Schwäche hat sich erwiesen, daß in diesen Gesetzen grundsätzliche Fragen offen geblieben sind oder doch nur unzulänglich geklärt werden konnten.

Zu diesen Grundsatzproblemen gehört in erster Linie die Handhabung der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie im Bereich des Baurechtes. Seit dem Inkrafttreten des Grundgesetzes, das eine Enteignung nur gegen Entschädigung zuläßt, ist die schon unter der Geltung der Weimarer Verfassung umstrittene Frage, welche unvermeidbaren baurechtlichen Eingriffe der gesetzlichen Eigentumsbindung ohne Entschädigung und welche Eingriffe der Aufopferungsenteignung mit Entschädigung zuzuordnen sind, erneut eindringlich gestellt worden. Die Verfassungswidrigkeit zahlreicher baurechtlicher vorkonstitutioneller Normen, die eine Entschädigung ausdrücklich ausschließen oder über die Entschädigung keine Regelung treffen, ist offenbar geworden, die Rechtsgültigkeit weiterer Vorschriften 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. In dieser Situation vermag die Rechtsprechnug, so verdienstvoll sie bisher in mancher Hinsicht gewesen ist, allein nicht zu helfen, zumal sie eine einheitliche Linie noch nicht eindeutig erkennen läßt. Das Grundgesetz hat in Artikel 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 Baurechtes, daß von der Grundlage der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie und dem Gesamtzusammenhang der Grundrechte her an konkreten gesetzlichen Tatbeständen die Grenze zwischen Eigentumsbindung und Enteignung auszumitteln und normativ festzulegen ist. Zur Wahrung der Rechtseinheit kann diese Entscheidung nur durch ein Bundesbaugesetz getroffen werden.

Neben der Notwendigkeit, das Baurecht materiellrechtlich auf einen gesicherten Rechtsboden zu führen, ist von besonderem Gewicht das Anliegen, das Problem der Baulandbeschaffung und das damit zusammenhängende Problem der Bewertung des Baubodens in befriedigender Weise zu lösen. Die wohnungspolitischen Absichten der Bundesregierung, insbesondere ihre Bemühungen, die Eigentumsbildung auch auf dem Gebiete des Wohnungsbaues in breiten Schichten zu fördern, lassen sich nur verwirklichen, wenn es den Bauwilligen erleichtert wird, das benötigte Bauland zu gerechten Preisen zu erwerben. Zur Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau im Wege der Enteignung ist zwar am 3. August 1953 (BGBl. I S. 270) das Baulandbeschaffungsgesetz als gesetzliche Vorwegregelung eines baurechtlichen Sachgebietes verabschiedet 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 (Stenographischer Bericht der 270, Sitzung der 1. Wahlperiode 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,

- 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,
- 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. Er weist gerade durch seine Schwächen auf die Notwendigkeit einer umfassenden Reform des Baurechtes hin und ist demgemäß in den vorliegenden Entwurf eingebaut worden. Die mit dem Baulandbeschaffungsgesetz in den zurückliegenden Jahren gesammelten praktischen Erfahrungen haben zudem eindeutig ergeben, daß das Ziel, dem Bauwilligen den Zugang zum Eigentum am Boden zu erschließen, mit den Handhaben des Enteignungsrechts allein nicht erreicht werden kann. Es muß vielmehr in erster Linie angestrebt werden, durch Einsatz bodenordnungspolitischer Maßnahmen den Markt für Bauboden im Sinne einer geordneten, soziale Ungerechtigkeiten und sozial unzuträgliche Ergebnisse jedoch vermeidenden Verkehrswirtschaft funktionsfähig zu machen und damit die Bodenpreisbildung in geordnete Bahnen zu lenken. Die für eine Belebung des Baubodenmarktes geeigneten Maßnahmen haben zu einem Teil in dem vorliegenden Entwurf Berücksichtigung gefunden.

Es ist schließlich eine dringende Notwendigkeit, 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 Weltkrieg, ergeben haben.

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

- a) die Schaffung eines Baurechtes, das den Zielsetzungen neuzeitlichen Städtebaues gerecht wird;
- b) die Beseitigung der gegenwärtigen Rechtszersplitterung durch weitgehende Vereinheitlichung des Baurechtes auf Bundesebene;
- c) die Sichtung, Zusammenfassung und Vereinfachung des Baurechtes im Interesse der Verwaltung, der Wirtschaft und der Staatsbürger;
- d) die Fortbildung des materiellen und formellen Baurechtes unter Auswertung der mit den Aufbaugesetzen gesammelten Erfahrungen;
- e) die Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums auf dem Gebiete des Baurechtes, d. h. Konkretisierung der Artikel 14, 20 GG durch den Bundesgesetzgeber für den städtebaulichen Bereich;
- f) die Erhöhung der Funktionsfähigkeit des Baubodenmarktes und die Schaffung der Voraussetzungen für eine gerechte Bodenpreisbildung;
- g) die Abgrenzung der Aufgabenverteilung zwischen Raumordnung, Städtebau und Bauaufsicht sowie eine der inneren Verflechtung dieser Sachgebiete Rechnung tragende Regelung der gegenseitigen Beziehungen;
- h) 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 Baurechtes bedingte eine gründliche Vorbereitung des Entwurfes. Bereits im Jahre 1950 hat der Bundesminister für Wohnungsbau den Referentenentwurf zu einem Baugesetz für die Bundesrepublik Deutschland der, Offentlichkeit zur Stellungnahme übergeben. Die gegen die Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes, die Stoffabgrenzung und die 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 Rechtes der städtebaulichen Planung, 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 Baugesetzentwurfes beauftragt wurde. Die Kommission hat ihre Arbeiten im März 1956 mit der Vorlage eines Entwurfes 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 — Drucksache 1813 der 2. Wahlperiode—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. Zur Förderung der Baugesetzgebungsarbeit wurde daher unmittelbar nach Erstattung des Bundesverfassungsgerichtsgutachtens in engster Zusammenarbeit mit der Sachverständigenkommission und unter weitgehender Verwertung ihrer Arbeitsergebnisse der Regierungsentwurf eines Bundesbaugesetzes aufgestellt.

Der Deutsche Bundestag konnte in der abgelaufenen Legislaturperiode indessen beide Gesetzesvorlagen — Drucksachen 1813 und 3028 der 2. Wahlperiode nicht mehr abschließend beraten.

4.

Der Aufbau des Entwurfes 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 son-

stigen 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. Auch der Grundriß und der Aufbau vieler im Mittelalter und in den folgenden Jahrhunderten angelegten größeren deutschen Siedlungen zeigen deutlich, daß ihnen bestimmte Ordnungsprinzipien zugrunde lagen. Die aus jener Zeit überlieferten baurechtlichen Vorschriften sind allerdings inhaltlich wenig ergiebig und geben sicherlich nicht den Kern des Rechtes wieder. Ihren wesentlichen Bestandteil bilden Regelungen über die nachbarrechtlichen Beziehungen, über die Baupflicht und über die Gewährleistung einer möglichst weitgehenden Feuersicherheit.

Gegen Ende des 18. Jahrhunderts wurde mit dem aufkommenden Liberalismus der Grundsatz von der Freiheit des einzelnen in allen Lebensbereichen in den Vordergrund gestellt. Auf dem Gebiete des Baurechts wurde der Grundsatz von der Freiheit des Eigentums — die sogenannte Baufreiheit — abgeleitet aus § 65 I 8 des Preußischen Allgemeinen Landrechts, nach dem jeder Eigentümer in der Regel wohl befugt ist, seinen Grund und Boden mit Gebäuden zu besetzen oder diese Gebäude zu ändern. Die Regelung der baulichen Ordnung war damals Angelegenheit der Polizei, deren Befugnisse auf die Erhaltung der öffentlichen Ruhe, Sicherheit und Ordnung und auf die Abwehr der der Allgemeinheit oder dem einzelnen drohenden Gefahren beschränkt waren. Ein selbständiges Planungsrecht gab es nicht. Die Festsetzung der sogenannten älteren Fluchtlinien war eine polizeiliche Aufgabe. Diese Fluchtlinienpläne waren, rechtlich betrachtet, Polizeiverordnungen.

Erst das preußische Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 (GS S. 561) brachte hier, nicht zuletzt 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 die bis heute nachwirkende Folge, das der Fluchtlinienplan nunmehr unabhängig von den baurechtlichen Vorschriften durch die Gemeinde

aufgestellt wurde. Die notwendige Verbindung zwischen der Festsetzung von Fluchtlinien und der Ausnutzung der Grundstücke, also zwischen Grundriß und Aufriß, ging verloren. Die Übertragung der Planungshoheit auf die Gemeinden führte damit zu einer sachlichen und organisatorischen Trennung der Aufgabenbereiche von Städtebau und Baupolizei.

Als mit der schnellen wirtschaftlichen Entwicklung der Städte eine Fülle neuer Anforderungen an ihren weiteren Ausbau gestellt wurden, reichten die vorhandenen rechtlichen Handhaben nicht aus, um die stürmische bauliche Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken. Die regellose Ausdehnung der Städte nach allen Seiten, die übermäßige Ausnutzung der Grundstücke im Stadtkern, die Gestaltlosigkeit der Stadtbilder und die Bodenspekulation konnten nicht verhindert werden. Erst als sich städtebaulich untragbare Zustände ergaben, bahnte sich um die Jahrhundertwende ein allmählicher Wandel an. Neben der Einsicht in die Notwendigkeit einer vorausschauenden Gesamtplanung traten soziale Gedankengänge in den Vordergrund, die ihren ersten Niederschlag in meist heute noch geltenden Bauordnungen fanden (z. B. Hessische Allgemeine Bauordnung vom 30. April 1881, Braunschweigische Landesbauordnung vom 13. März 1899, Bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901, Badische Landesbauordnung vom 1. September 1907, Württembergische Bauordnung vom 28. Juli 1910). In ihnen wurden durch Einführung verschiedener Bauklassen oder Bauzonen und Baustufen Industrie-, Geschäftsund Wohngebiete voneinander getrennt. Die zulässige bauliche Ausnutzung der Grundstücke wurde der Zweckbestimmung entsprechend unterschiedlich geregelt. Dabei ist bemerkenswert, daß die außerpreußischen Länder in ihren Bauordnungen meist planungsrechtliche und baupolizeiliche Vorschriften zusammengefaßt und damit eine Trennung der Aufgabenbereiche vermieden haben.

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

In der ersten Nachkriegszeit fand in dem preu-Bischen Gesetz betreffend Verbandsordnung für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk vom 5. Mai 1920 (Pr. GS S. 286) erstmalig in Deutschland die großräumige zwischengemeindliche Planung für ein verschiedenen Verwaltungsbezirken zugehöriges Gebiet ihren gesetzlichen Ausdruck. Der Raumordnungsgedanke gewann seitdem immer mehr an Boden. Wenn auch zunächst nur die Ordnung der Bodennutzung, die bislang auf den gemeindlichen Raum beschränkt war, auf ein größeres Gebiet ausgedehnt wurde und dabei die Überlegungen und Methoden der städtebaulichen Planung auf die Planung größerer Räume übertragen wurden, so wurde doch im Verlaufe der folgenden Jahrzehnte immer deutlicher erkannt, daß diese sachlich und

technisch begrenzte Aufgabenstellung nicht ausreichte, um die Möglichkeiten auszuschöpfen, die in der Idee einer Ordnung in größeren gebietlichen und zeitlichen Zusammenhängen liegt. Mit der allmählichen Wandlung ihres Wesens und ihrer Zielsetzung ist die Raumordnung inzwischen qualitativ über die städtebauliche Planung hinausgewachsen und hat sich zu einer ein Eigendasein führenden Materie entwickelt.

Nach 1933 ergingen einige Reichsgesetze, die zwar keine grundlegende und umfassende Neugestaltung des städtebaulichen Planungsrechts brachten, aber doch als Vorläufer einer Rechtsvereinheitlichung anzusehen sind. 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 einstweilige Maßnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens vom 3. Juli 1934 (RGBl. I S. 561), auf das sich eine Anzahl Verordnungen städtebaulichen Inhalts stützen, sind unter ihnen die wichtigsten Gesetze von allgemeiner Bedeutung. Auf Grund des Siedlungsordnungsgesetzes ergingen u. a. die Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (RGBI. I S. 104) und die Verordnung über die Zulässigkeit befristeter Bausperren vom 29. Oktober 1936 (RGBl. I S. 933).

Nach dem zweiten Weltkrieg standen die Städte und Gemeinden vor städtebaulichen Aufgaben größten Umfanges. Die vorhandenen rechtlichen Handhaben reichten jedoch nicht aus, um einen den Grundsätzen des neuzeitlichen Städtebaues entsprechenden Wiederaufbau durchzuführen. Es fehlte insbesondere ein von der vorbereitenden bis zur verbindlichen Planung durchgeführtes Planungssystem und jedenfalls für die ehem. preußischen Länder die Verbindung zwischen dem Fluchtlinienplan und den Art und Maß der baulichen Ausnutzbarkeit regelnden Bauklassen-, Baustufen-, Bauzonen- oder Baugebietsplänen. Daher wurde in den von den Ländern erlassenen Aufbaugesetzen das Planungsrecht als eigenes Sachgebiet besonders geregelt und die städtebauliche Planung grundsätzlich den Gemeinden übertragen. Die Schwächen der landesrechtlichen Vorschriften bestehen in der unterschiedlichen Ausgestaltung des Planungsrechts, vor allem der Verschiedenartigkeit der städtebaulichen Pläne nach Art, Inhalt und Rechtsnatur, in der oft schwierigen Abgrenzung zu weitergeltenden landesrechtlichen und neben dem Landesrecht vorhandenen bundesrechtlichen Vorschriften sowie schließlich in der fehlenden oder nur unzulänglichen Beantwortung der Frage, welche planungsrechtlichen Maßnahmen eine zur Entschädigung verpflichtende Enteignung darstellen.

In dem Teil "Bauleitplanung" des Entwurfs ist daher das Planungsrecht unter Beachtung der Grenzen, die das Grundgesetz gezogen hat, und unter Berücksichtigung neuer städtebaulicher Erkenntnisse umfassend, systematisch und bundeseinheitlich so geregelt, daß die Anforderungen des neuzeitlichen Städtebaues durchgesetzt werden können.

П

Der vorstehende geschichtliche Überblick hat deutlich werden lassen, daß die städtebauliche Planung aus der Baupolizei, die Raumordnung wiederum aus der städtebaulichen Planung hervorgegangen ist. Beide sind neben der Baupolizei zu einer selbständigen Materie herangewachsen. Trotzdem ist die Planung als Mittelstück mit den beiden übrigen Sachgebieten verbunden geblieben. Eine Einbeziehunge aller genannten Materien in den Entwurf kam indessen nicht in Betracht. Die Raumordnung geht in ihrer Zielsetzung über das Anliegen der städtebaulichen Planung weit hinaus. Ihre Regelung in dem Entwurf, etwa unter Beschränkung auf städtebauliche Belange, würde zu einer unerwünschten Spaltung der Materie führen. Im übrigen kann der Bundesgesetzgeber nur Rahmenvorschriften für die Raumordnung erlassen. Für die Regelung des Baupolizeirechts als Ganzes ist nach dem Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts eine Gesetzgebungskompetenz des Bundes nicht gegeben. Es war daher notwendig, in dem Entwurf die städtebauliche Planung nach beiden Seiten hin abzugrenzen und zugleich eine den wechselseitigen Beziehungen Rechnung tragende Verbindung herzustel-

Während man sich bei den Bemühungen um eine Abgrenzung zwischen städtebaulicher Planung und Raumordnung in den Jahren vor 1945 auf die Formel einigte, daß die Raumordnung den Standort, die städtebauliche Planung dagegen den Standplatz bestimmt, der Unterschied zwischen beiden Disziplinen also im räumlichen Moment gesehen wurde, werden der Abgrenzung nunmehr unter Berücksichtigung der gewandelten Zielsetzung der Raumordnung 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, im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die bauliche und die sonstige Nutzung der Grundstücke 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. Es ist andererseits unverkennbar, daß die umfassenden Überlegungen der Raumordnung über die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten eines Gebietes für die städtebauliche Planung, in deren Wirkungsbereich vorwiegend die praktischen Entscheidungen fallen, nicht ohne Bedeutung bleiben dürfen. Der Entwurf sieht daher vor, daß bei der Bauleitplanung alle Ergebnisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind, die für die Lösung der der städtebaulichen Planung gestellten Aufgabe wesentlich sind.

Unter Baupolizeirecht im bisher gebräuchlichen Sinne ist nach dem Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE Bd. 3 S. 407) 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 PVG) begrenzt wird. Darüber hinaus sind gerade im Bereich des Baurechts der Polizei durch Sondergesetze weitere Aufgaben zugewiesen worden, die nicht mehr der Gefahrenabwehr im engeren Sinne dienen, sondern ästhetische oder der allgemeinen Wohlfahrt dienende Absichten verfolgen, sich aber auf zu erstellende oder bereits bestehende bauliche Anlagen beziehen. Im Rahmen der grundsätzlichen Umorganisation des deutschen Polizeiwesens nach 1945 sind die bisherigen verwaltungspolizeilichen Angelegenheiten, auch diejenigen der Baupolizei, zwar bei den Verwaltungsbehörden verblieben, die sie seither erledigt hatten, doch besitzen diese Behörden nicht mehr polizeilichen Charakter. Demgemäß sind die bisherigen Polizeibehörden zumeist in Bauaufsichtsbehörden oder Bauordnungsämter umbenannt worden. An Stelle der Bezeichnung "Baupolizeirecht" wird überwiegend die Bezeichnung "Bauaufsichtsrecht" oder "Bauordnungsrecht" verwendet. Der Tätigkeitsbereich dieser Verwaltungsbehörden hat jedoch seinen materiell-polizeilichen Charakter im traditionellen Sinne behalten.

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 weiter Auslegung 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 preußischen Entwurf zu einer Bauordnung für Städte und stadtähnliche Landgemeinden (sogenannte Einheitsbauordnung) — §§ 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. 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 gehören demnach nicht alle Festsetzungen, die möglicherweise in städtebaulichen Plänen erfolgen könnten oder gegenwärtig üblicherweise erfolgen, zum Gebiet des Planungsrechts. 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

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 überwiegend der Gefahrenabwehr dient mit Bezug auf die Errichtung und Unterhaltung einer baulichen Anlage. Wegen der Überschneidungen, die sich zwischen beiden Sachgebieten bei der Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke ergeben, wird auf die allgemeine Begründung zum Dritten Teil des Entwurfs verwiesen.

III.

Die städtebauliche Planung besteht aus zwei ihrem Wesen nach verschiedenen Vorgängen. Der eine ist die schöpferische Entwurfstätigkeit, 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:

 Der Entwurf weist die Bauleitplanung der Gemeinde zu. Ihr soll die Ordnung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke innerhalb des Gemeindegebietes obliegen. Demnach ist die Gemeinde grundsätzlich zur Ausarbeitung und Aufstellung der Bauleitpläne zuständig. Nur wenn eine kreisangehörige Gemeinde wegen ihrer unzureichenden personellen oder sachlichen Ausstattung nicht in der Lage ist, Bauleitpläne selbst auszuarbeiten, kann sie sich insoweit der von der Landesregierung bestimmten Stelle bedienen. 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 Mitwirkung staatlicher Verwaltungsbehörden bei der Bauleitplanung nicht zu umgehen. Der Entwurf sieht 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.

Die Verpflichtung zur Aufstellung städtebaulicher Pläne besteht bereits nach den Aufbaugesetzen und sonstigen baurechtlichen Vorschriften der Länder und obliegt grundsätzlich den Gemeinden. Nur in einigen Ländern erfolgt die Aufstellung städtebaulicher Pläne durch die Landkreise als Selbstverwaltungskörperschaften oder 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 und Fortbildung 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 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 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 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 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 und Arten der Bauleitplanung

Die wichtigste Voraussetzung 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 Wirtschaft, der Landwirtschaft, 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. Absatz 3 zählt die Gesichtspunkte auf, denen bei der Aufstellung von Bauleitplänen Rechnung getragen werden soll oder

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.

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 Entwicklungsgrogrammen 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 zu berücksichtigen sind.

Durch die in Absatz 3 Satz 2 genannten Erfordernisse wird gewährleistet, daß die Bauleitplanung, ohne berechtigte örtliche oder überörtliche sonstige Interessen zu vernachlässigen, 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 Günden 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 und zudem durch die Bebauung weitgehende Folgeleistungen verkehrsund versorgungstechnischer, wirtschaftlicher und kultureller Art ausgelöst werden, die ganz überwiegend zu Lasten der Gemeinde gehen, erklärt der Entwurf, daß die Bauleitpläne von der Gemeinde aufzustellen sind. 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 Fachdienststellen 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 Landesregierungen durch Rechtsverordnung die Stellen bestimmen können, die in diesem Falle die Bauleitpläne für die Gemeinde auszuarbeiten haben. Die Verpflichtung der von den Landesregierungen bestimmten Stellen, 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 auch 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 Stellen beteiligt, die Träger öffentlicher Belange sind. Die Beteiligung ist auch zur Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 3 erforderlich. Zu beteiligen sind beispielsweise Kirchen, Gesundheitsämter, Landwirtschaftsbehörden, Landwirtschaftskammern, Industrie- und Handelskammern, Handwerkskammern und Versorgungsunternehmen (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 rechtsstaatlichen 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 Bauleitpläne samt Erläuterungsberichten und

Begründungen 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, die der Zustimmung des Bundesrates bedarf, 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 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 an Stelle 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 Verflechtung 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.

Zu § 4 — Planungsverbände

Überlagern sich in einem bestimmten Raum die Aufgaben mehrerer Planungsträger, so lassen sich bedeutende Planungsvorhaben erfahrungsgemäß nur durch die Zusammenarbeit aller beteiligten Planungsträger befriedigend lösen. Es erscheint daher zweckmäßig, in solchen Fällen die einzelnen Aufgaben zu einer Gemeinschaftsaufgabe zusammenzufassen und sie durch einen aus den beteiligten Planungsträgern gebildeten Planungsverband durchführen zu lassen. Wenn es das allgemeine Wohl dringend gebietet, kann der Zusammenschluß auf Antrag eines Planungsträgers zwangsweise durch die Landesregierung erfolgen.

ZWEITER ABSCHNITT Vorbereitende Bauleitpläne

I. Flächennutzungsplan

Zu § 5 — 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 § 6 — 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 dem städtebaulichen Entwicklungsplan sind auch Planungen auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften nachrichtlich zu übernehmen. Im Absatz 5 ist ein bereits in § 53 BauLBG enthaltener Rechtsgedanke übernommen und fortgeführt worden.

Zu § 7 — 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 — z. B. § 1 Abs. 3, § 6 Abs. 5 — oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften entspricht.

II. Gesamtaufbauplan

Zu §§ 8, 9, 10

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 niederzulegen. Läßt sich die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes 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.

Von dem Grundsatz, daß der Gesamtaufbauplan als einheitlicher Plan für den Gesamtbaubereich aufzustellen ist, sind Abweichungen allgemein in Gemeinden mit mehr als 500 000 Einwohnern mit Rücksicht auf die räumliche Ausdehnung möglich. Um besonderen Verhältnissen in jedem Falle gerecht werden zu können, bleibt den obersten Landesbehörden das Recht vorbehalten, Ausnahmen auch in anderen Gemeinden zuzulassen. 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 § 11 — 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 oder zu ergänzen. Nur wenn zwingende Gründe es erfordern, kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor vorbereitende Bauleitpläne aufgestellt, geändert oder ergänzt sind.

Zu § 12 — Inhalt des Bebauungsplanes

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 Landesregierungen durch Rechtsverordnung auch die Aufnahme von Festsetzungen, die nicht Bodenrecht sind, in den Bebauungsplan vorschreiben können (§ 12 Abs. 2). Die nach § 12 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 Planbereiches 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 oder 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 § 29 zu dienen. Soll ein Bebauungsplan diesem Zweck dienen, so muß er den in § 23 Abs. 1 Nr. 1 und § 29 genannten Mindestanforderungen entsprechen.

Der Entwurf läßt Festsetzungen, insbesondere Planfeststellungen, auf Grund von Sondergesetzen (z. B. nach dem Bundesfernstraßengesetz, dem Bundesbahngesetz, dem Luftverkehrsgesetz, dem Telegraphenwegegesetz und dem künftigen Bundeswasserstraßengesetz sowie nach den Eisenbahngesetzen der Länder) unberührt. Soweit nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen jedoch zum Verständnis des Bebauungsplanes beitragen oder die Beurteilung von Baugesuchen beeinflussen können, erscheint ihre nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan zweckmäßig. Dabei wird die Kennzeichnung der in § 12 Abs. 3 genannten Gebiete wegen ihrer Bedeutung für die Baugenehmigungsbehörde zwingend vorgeschrieben, während die übrigen Festsetzungen nachrichtlich übernommen werden sollen. Nur nachrichtlich übernommene Festsetzungen nehmen an der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht teil.

Der Bebauungsplan ist zu begründen. Die Begründung soll die Notwendigkeit von Art und Ausmaß der Planung dartun; sie soll ferner die zur Durchführung der Planung möglicherweise notwendigen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen sowie die überschlägig ermittelten Kosten der Durchführung des Bebauungsplanes angeben. Dadurch wird 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 vorbeugt.

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 samt Begründung 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 Gemeindegebietes 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 rechtsstaatlich 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. Mit der Bekanntmachung nach § 16 Satz 2 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Zu § 17 — Vereinfachte Anderung des Bebauungsplanes

Da jede noch so geringfügige Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes die Wiederholung des rechtsförmlichen Verfahrens zur Folge hätte, läßt der Entwurf in beschränktem Umfang eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes ohne Auslegung und Genehmigung zu. Dabei darf es sich nicht um Änderungen oder Ergänzungen handeln, die für die Grundzüge der Planung oder für die Nutzung der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen oder benachbarten Grundstücke von erheblicher Bedeutung sind, sondern nur um örtliche Korrekturen einzelner Festsetzungen, die zwar Reflexwirkungen auf den Bebauungsplan äußern, ihn selbst aber in seiner Gesamtstruktur nicht berühren.

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 Veränderung verhindert werden, so kann an Stelle der Verhängung einer Veränderungssperre nach § 18 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 §§ 23 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 Grundstücksverkehrs 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.
- 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 — Veränderungssperre

Die Aufstellung, Anderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes beansprucht erfahrungsgemäß in der Regel eine längere Zeit. Es ist denkbar, daß während dieser Zeit im Plangebiet Veränderungen vorgenommen werden, die die spätere Verwirklichung der Planungsabsichten 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 sonstige Veränderung der Grundstücke, die wertsteigernde nichtgenehmigungsbedürftige Errichtung oder Anderung baulicher Anlagen sowie die genehmigungsbedürftige Errichtung oder Anderung baulicher Anlagen erfassen. Ausgenommen sind lediglich die laufenden Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung (Absatz 2), 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. Ausgenommen vom Verbot des § 18 Abs. 1 Nr. 2 Satz 1 sind ferner Bauvorhaben, die bereits vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, weil Baugenehmigungen nach den baurechtlichen Vorschriften der Länder ein Jahr gültig sind.

Voraussetzung für den Erlaß einer Veränderungssperre ist, daß die Gemeinde die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung 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 ist bestimmt, daß von der Veränderungssperre eine Ausnahme zuzulassen ist, wenn im Falle des Absatzes 1 Nr. 1 überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen oder wenn im Falle

des Absatzes 1 Nr. 2 die Voraussetzungen des § 37 Nr. 1 und 3 vorliegen. Die Formulierung "überwiegende" öffentliche Belange bringt nur zum Ausdruck, daß eine Ausnahme auch zuzulassen ist, wenn ihr zwar gewisse öffentliche Belange entgegenstehen, andere wichtigere öffentliche Belange aber die Ausnahme fordern.

Zu § 19 — Zurückstellung von Baugesuchen

Einer Veränderungssperre 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, die Verwirklichung der beabsichtigten Planung zu sichern, oft bereits dadurch erreicht, daß die Entscheidung über die Zulässigkeit baulicher Anlagen bis zu einer Dauer von zwölf Monaten ausgesetzt werden kann.

Zu § 20 — Beschluß über die Veränderungssperre

Die Veränderungssperre ist entsprechend der bisherigen Übung als Satzung zu beschließen. Sie bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Für die Genehmigung und das Inkrafttreten der Veränderungssperre gelten die Vorschriften über den Bebauungsplan entsprechend. Hat die höhere Verwaltungsbehörde im Falle des § 2 Abs. 4 nach fruchtlosem Fristablauf die Möglichkeit der ersatzweisen Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes erlangt, so muß sie auch sogleich zur Sicherung der Planung in der Lage sein (Absatz 2).

Zu § 21 -- Geltungsdauer der Veränderungssperre

Entsprechend ihrem Zweck, in der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung 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 nach Landesrecht zuständigen Behörde bis zu einem weiteren Jahr verlängert werden. Die Wiederholung einer außer Kraft getretenen Veränderungssperre ist möglich, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlaß fortbestehen. Auch die Wiederholung bedarf der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde.

Zu § 22 — Entschädigung bei Veränderungssperren Die Unterscheidung in Veränderungssperren, die zur Sicherung einer engeren Teilplanung dienen, und in solche, die zur Sicherung der Planung gesamtstädtischer und überörtlicher Art dienen, wird der städtebaulichen Praxis nicht gerecht. Kriterium

dafür, ob eine Veränderungssperre als soziale Pflichtbindung des Eigentums entschädigungslos hinzunehmen ist oder ob ihre Wirkungen eine Entschädigung auslösen, ist vielmehr die Intensität des Eingriffs, die in der zeitlichen Dauer der Beschränkung zum Ausdruck kommt, Im Hinblick auf Artikel 14 Abs. 3 GG sieht der Entwurf daher vor, daß eine Entschädigung zu leisten ist, wenn die Veränderungssperre länger als fünf Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 19 hinaus dauert. Aus § 22 Satz 1 in Verbindung mit § 21 ergibt sich, daß maßgebend für die Berechnung der Fünfjahresfrist nicht der Zeitpunkt des Beschlusses der letzten Veränderungssperre, sondern der Zeitpunkt ist, in dem für ein Gebiet erstmals die Sperrwirkung eintrat. Auf die Fünfjahresfrist sind auch etwaige Zeiträume anzurechnen, in denen weder eine Veränderungssperre bestand noch Baugesuche nach § 19 zurückgestellt waren. Der Entwurf sieht für den Fall, daß eine Einigung über die Entschädigung nicht erzielt wird, die Entscheidung der höheren Verwaltungsbehörde vor.

ZWEITER ABSCHNITT

Bodenverkehr

Zu § 23 — 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, so 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 die mit ihm bezweckte Nutzung zu verhindern, wenn sie mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht vereinbar sein würden. 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, der Festsetzungen nach § 29 Abs. 1 Nr. 1 enthält, wird die Bodenverkehrsgenehmigung für Grundstücksteilungen gefordert, weil sie die spätere Bebauung unmöglich machen können. Das gleiche gilt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die ein Bebauungsplan im Sinne des § 29 Abs. 1 Nr. 1 nicht besteht. 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 erfordern auch die Ausdehnung der Genehmigungspflicht auf das Gebiet außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, weil dort, wenn auch unter den engen Voraussetzungen des § 40, 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 Grundstücks zu vergewissern zumal im vorgenannten Bereich, anders als im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die städtebauliche Ordnung keine Konkretisierung erfährt wird hier 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 eingeräumt 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 die Genehmigungsbehörde nur an Hand des Vertragsinhaltes die Genehmigungsbedürftigkeit des Rechtsgeschäftes prüfen kann. 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 Außenbereich gelegenen Grundstückes, wenn sie zum Zwecke der Bebauung oder der kleingärtnerischen Nutzung vorgenommen wird. Da auch die Teilung eines im Außenbereich gelegenen Grundstücks, 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 § 24 — Versagungsgründe

Die Vorschrift zählt erschöpfend die Gründe auf, aus denen die Genehmigung versagt werden darf.

Im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 29 Abs. 1 Nr. 1 muß der Rechtsvorgang oder die mit dem Rechtsvorgang bezweckte Nutzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar sein. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes muß der Rechtsvorgang oder die mit dem Rechtsvorgang bezweckte Nutzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 40 Abs. 3) vereinbar sein. Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die ein Bebauungsplan nicht aufgestellt ist, bildet die vorhandene Bebauung die Beurteilungsgrundlage.

Zu § 25 — Inhalt der Genehmigung

Mit der Genehmigung wird zum Ausdruck gebracht, daß der Rechtsvorgang oder die mit dem Rechtsvorgang bezweckte Nutzung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde vereinbar ist. An die in der Genehmigung liegende städtebauliche Beurteilung sind die Baugenehmigungsbehörden grundsätzlich drei Jahre gebunden. Auf einen Antrag, der innerhalb dreier Jahre seit Erteilung der Genehmigung gestellt wurde, darf daher aus den in § 24 genannten Gründen eine nach sonstigen baurechtlichen Vorschriften erforderliche Genehmigung für die mit dem Rechtsvorgang bezweckte Nutzung nur versagt werden, wenn sich die für die Erteilung der Genehmigung maßgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Voraussetzungen geändert haben. Um das Vertrauen auf den Fortbestand der für die Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung maßgebenden Verhältnisse zu schützen, sieht Absatz 2 für den Versagungsfall vor, daß die Gemeinde dem Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld insoweit zu leisten hat, als seine Vorbereitungen zur Nutzung des Grundstückes gemäß der ihm erteilten Genehmigung für ihn an Wert verlieren.

Zu § 26 — Verhältnis zu anderen Vorschriften über den Bodenverkehr

Im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 29 Abs. 1 Nr. 1 wird der Grundstücksverkehr in dem im § 23 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 land- oder forstwirtschaftlichen 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 der Genehmigung nach den Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Ausdruck zu bringen, daß damit auch die Genehmigung nach § 23 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.

Zu § 27 — 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 § 23 nicht erforderlich ist.

Zu § 28 — 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. Die Ausnahme für die sog. Verwandtengeschäfte entspricht dem bisher in mehreren Ländern geltenden Recht. Für die in Absatz 1 Nr. 1 genannten Fälle bedurfte es dieser Ausnahme 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. 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.

Wird durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes in Erwerbsrechte eingegriffen, die durch Vertrag vor der Entstehung des hier geregelten Vorkaufsrechtes erworben wurden, so ist nach Maßgabe des Absatzes 3 Entschädigung zu leisten.

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 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.

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 § 29 — Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

§ 29 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 Festsetzung zu richten hat. Um eine sichere Beurteilung der Baugesuche zu ermöglichen, muß der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksteile und über die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung enthalten. Enthält ein Bebauungsplan diese Festsetzungen nicht, so richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 37 bis 40.

Zu § 30 — Ausnahmen und Befreiungen

§ 30 trägt dem Erfordernis einer beweglichen städtebaulichen Planung Rechnung. Er ermöglicht es der Baugenehmigungsbehörde, von bestimmten Festsetzungen des Bebauungsplanes Ausnahmen zuzulassen, im übrigen mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde Befreiungen zu erteilen. Die Gemeinde muß in jedem Falle gehört werden.

Zu § 31 — Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs-, Grün- und Freiflächen

Die in § 31 bezeichneten Flächen sind auf Grund der im Bebauungsplan getroffenen Zweckbestimmung von dem Bedarfs- oder Erschließungsträger zu erwerben. Der Eigentümer kann unter den Voraussetzungen des § 32 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 § 31 Abs. 1 sicher, daß an baulichen Anlagen, die sich auf solchen Flächen befinden, wertsteigernde Änderungen grundsätzlich nicht zugelassen und für deren Anderung 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 Anderungen zugelassen werden. Die gleichen Überlegungen waren für das in Absatz 2 vorgesehene grundsätzliche Verbot der wertsteigernden Anderungen auf nicht überbauten Flächen maßgebend.

Die Regelungen des Absatzes 1 Satz 2 und des Absatzes 2 Satz 2 waren notwendig, weil nach § 32 in Verbindung mit den Enteignungsvorschriften auch die Ubernahme des Restgrundstücks verlangt werden kann.

$Zu \ \S \ 32$ — Erwerbspflicht

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Nutzung des Grundeigentums beschränkt. Festsetzungen 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 § 32 genannten Festsetzungen die bauliche Nutzung seines Grundstückes, so liegt darin, sobald und soweit die Voraussetzungen des § 32 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 Anderungen nach § 31 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. 5 bis 7 die Erschließung durchgeführt ist, erreicht die Eigentumsbeschränkung ein Maß an Intensität, das er nicht mehr entschädigungslos hinnehmen muß. Das gleiche gilt, wenn die Beschränkung eine Zeitspanne von fünf Jahren seit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes überschreitet. Dem Eigentümer wird 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 § 21 an. Als Entschädigung gewährt § 32 dem Eigentümer einen Rechtsanspruch auf Übernahme des Grundstückes 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 § 33 — 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 § 32 ausgeführten Gründen ein Rechtsanspruch auf Begründung des Rechtes zugunsten des im § 32 Abs. 3 Bezeichneten, ggf. auch im Wege der Enteignung, gewährt. Bezüglich der Voraussetzungen des Rechts-

anspruches auf Begründung des Rechtes sowie für die Entschädigungsregelung gilt das zu § 32 Ausgeführte sinngemäß.

Zu § 34 — Geldentschädigung bei Festsetzung von Schutzflächen und bei Bindungen für Bepflanzungen

Werden Flächen als von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen festgesetzt, so kann der Eigentümer ihre Übernahme nach § 32 verlangen. Da der Eigentümer an einer Übereignung der Flächen, z. B. wenn sie landwirtschaftlich genutzt werden, nicht immer interessiert sein wird, sieht § 34 Abs. 1 vor, daß der Eigentümer von außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile gelegenen Schutzflächen wahlweise entweder die Übernahme nach § 32 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.

Die Festsetzung von Bindungen für Bepflanzungen (Absatz 2) stellt im Regelfalle 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 § 35 — Entschädigungspflicht bei Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes

Die Elastizität der Planung ist einer der wichtigsten Grundsätze des Städtebaues. Anderungen in der sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung, Anforderungen der Verteidigung und des Luftschutzes usw. können dazu zwingen, einen Bebauungsplan aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen, 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 bebauungsplanmäßigen Nutzung getroffen hat, wenn und soweit

sie infolge der Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplanes für ihn an Wert verlieren (Absatz 1). Wegen der Entschädigungsregelung vgl. die Begründung zu § 34.

Die Absätze 2 und 3 behandeln den Fall der Beschränkung der bisher zulässigen baulichen Nutzung eines Grundstücks infolge einer Anderung des Bebauungsplanes (z. B. Herabzonung). Bei der rechtlichen Ausgestaltung dieser Vorschriften wurde davon ausgegangen, daß auch die Anderung oder Ergänzung 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 oder Ergänzung 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 §§ 103, 105, 106, 109 Abs. 1.

Für den Fall der Aufhebung der zulässigen baulichen Nutzung eines Grundstücks wird dem betroffenen Eigentümer in Absatz 2 Satz 5 ein Rechtsanspruch auf Übernahme des Grundstücks 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. Der Entwurf übernimmt deshalb die Entschädigungsregelung des Absatzes 2 Satz 2 bis 4.

Zu § 36 — Durchführung des Bebauungsplanes gegenüber vorhandenen baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung 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 Be-

bauungsplanes 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 Grundstücks 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 § 35 Abs. 2 Satz 2 bis 4.

Zu § 37 — Zulässigkeit 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 die Errichtung, Anderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen aufgestellt werden. Ist das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 29 Abs. 1 Nr. 1 eingeleitet - die Einleitung erfolgt durch Gemeinderatsbeschluß - so soll der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung bei Bauvorhaben oder der Nutzungsänderung baulicher Anlagen bereits Rechnung getragen werden. Der Entwurf sieht deshalb vor, daß derartige Vorhaben 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.

Über die Zulässigkeit der Vorhaben entscheidet die Baugenehmigungsbehörde. Sie hat, falls die Gemeinde nicht schon — wie etwa im Baugenehmigungsverfahren — Stellung genommen hat, durch Rückfrage bei der Gemeinde die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ermitteln.

§ 37 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 § 38 — Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Ist ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 29 Abs. 1 Nr. 1 noch nicht eingeleitet oder bedarf es, was namentlich für kleinere Gemeinden der Fall sein wird, der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes nicht, so regelt sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach § 38. 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 Zwischen-

räume 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.

Zu § 39 — Zulässigkeit von Vorhaben im sonstigen Gesamtbaubereich

Der Entwurf regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben für den räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 29), für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 38) und für den Außenbereich (§ 40). Die Durchführung von Vorhaben im Gesamtbaubereich bedurfte daher nur insoweit der Regelung, als es sich dabei um das Gebiet des Gesamtbaubereiches handelt, das außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt. Da dieser verbleibende Teil des Gesamtbaubereiches 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 § 40 — Zulässigkeit von Vorhaben im sonstigen 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 § 40 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. § 40 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 Einzelfalle auch andere bauliche Anlagen zugelassen werden, wenn ihre Ausführungen 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 Zu-

sammenhanges 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.

Ist ein Flächennutzungsplan noch nicht aufgestellt und die Abgrenzung des Außenbereiches gegenüber dem Gesamtbaubereich noch nicht vorgenommen, so ist das außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegene Gemeindegebiet als Außenbereich anzusehen.

Zu § 41 — Schutz des Mutterbodens

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 fruchtbarem Mutterboden ein. Er wird vielfach mit toten Erdmassen überdeckt oder zur bloßen Auffüllung verwendet. Im Interesse einer umfassenden Sicherung des Mutterbodens muß seiner Vernichtung oder Vergeudung entgegengewirkt und die Neubildung von Mutterboden gefördert werden. Der Bundesminister für Wohnungsbau wird daher ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften über Art und Umfang des Schutzes des Mutterbodens zu erlassen.

VIERTER TEIL

Bodenordnung

Unter dem Begriff Bodenordnung versteht der Entwurf diejenigen Maßnahmen, die den Grund und Boden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes so gestalten sollen, daß dessen Verwirklichung möglich ist. Sie stellt damit eine notwendige Ergänzung der städtebaulichen Planung und zugleich die erste Stufe ihres Vollzuges 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 zur Bodenordnung vor: die Umlegung, die Grenzregelung und die Zusammenlegung.

1.

Die Umlegung ist ein rechtlich geregeltes Grundstückstauschverfahren. Sie ist keine Enteignung; der entscheidende Unterschied liegt darin, daß die Enteignung einem dem Enteigneten fremden Interesse dient, die Umlegung aber auch im Interesse des betroffenen Grundstückseigentümers erfolgt (vgl. für die Flurbereinigung nach der Reichsumlegungsordnung den Beschluß des Bundesverwaltungsgerichtes

vom 9. November 1954 — BVerwGE Bd. 1 S. 225 und die dort zitierte Literatur —, für die städtebauliche Umlegung nach dem nordrhein-westfälischen Aufbaugesetz das — bisher noch nicht veröffentlichte — Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 19. Dezember 1957 — BVerwG I C 76.57 —). Der Eigentümer erhält in der Regel für sein bisheriges Grundstück ein neues, grundsätzlich gleichwertiges, für die bebauungsmäßige Nutzung indessen besser zugeschnittenes Grundstück. Gleichzeitig bezweckt die Umlegung eine gerechte Verteilung der Belastungen, die sich für die betroffenen Eigentümer aus der notwendigen Ausscheidung der für öffentliche Zwecke benötigten Flächen ergeben.

Das Bedürfnis für eine Neuordnung der Grundbesitzerverhältnisse 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 Preußischen 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 geworden sind, besondere städtebauliche Umlegungsordnungen zu schaffen, so erklärt sich dies aus der Tatsache, daß landwirtschaftliche Flurbereinigung und städtebauliche Umlegung ungeachtet ihrer Wesensverwandtschaft der Zweckbestimmung nach doch verschieden sind. Die landwirtschaftliche Flurbereinigung zielt ab auf eine Verbesserung der wirtschaftlichen Betriebsführung, die städtebauliche Umlegung hingegen, soweit sie der Baulanderschließung dient, auf eine Veränderung des Nutzungszweckes und im übrigen auf eine Verbesserung der baulichen Nutzung, wobei gleichzeitig die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen ausgeschieden werden.

Die Anfänge eines besonderen städtebaulichen Umlegungsrechtes finden sich in dem hessischen Gesetz vom 15. Juli 1895 betreffend Erweiterung der Stadt Mainz, dem hessischen 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 am Main vom 28. Juli 1902 (lex Adickes) besondere Bedeutung, nachdem das preuß. Wohnungsgesetz vom 28. März 1918 allen Gemeinden die Möglichkeit eröffnet hatte, die lex Adickes durch Ortsstatut einzuführen. Fortan stellte 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 Reichsumlegungsordnung vom 16. Juni 1937 auch für städtische Baulandumlegungen für sinngemäß anwendbar erklärte.

Die nach dem zweiten Weltkrieg entstandenen umfangreichen städtebaulichen Aufgaben, insbesondere die Notwendigkeit einer Neuordnung des Bodens zur Durchführung 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, saarl. Gesetz über die Umlegung von Baugelände vom 2. Mai 1950) für die städtebauliche Umlegung neue Rechtsgrundlagen zu schaffen.

Der vorliegende Entwurf verwertet die inzwischen gesammelten Erfahrungen, beseitigt 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 Weltkrieg 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 geringe Zahl von Beteiligten. Es würde die Durchsetzung des Bebauungsplanes eher hemmen als fördern, wollte man in jedem Falle einer benachbarter notwendigen Grenzverbesserung Grundstücke eine Umlegung durchführen. Aus diesem Grunde übernimmt auch der vorliegende Entwurf die Grenzregelung als eine dem Vollzuge des Bebauungsplanes dienende Maßnahme.

3

Die Zusammenlegung ist ein weiteres auf städtebaulichen Erkenntnissen beruhendes Mittel zur Neuordnung von Grund und Boden. Ihr Wesen besteht darin, daß eine Mehrzahl von Grundstücken, mögen sie bebaut oder unbebaut sein, unter bestimmten Voraussetzungen zu ein em Grundstück im Rechtssinne vereinigt wird, um dieses Grundstück anschließend der gemeinschaftlichen Bebauung zuzuführen. Die Zusammenlegung erleichtert somit bei kleinparzelliertem Grundbesitz wesentlich die Errichtung größerer Baueinheiten.

Das Bedürfnis nach einer städtebaulichen Zusammenlegung erwuchs aus den Verhältnissen nach dem zweiten Weltkriege. Ein Vorschlag für ihre gesetzliche Regelung findet sich bereits in dem sog. Lemgoer Entwurf des Jahres 1947, aus dem sie in die meisten Aufbaugesetze der Länder übernommen worden ist.

Wenn von den landesrechtlichen Vorschriften über Zusammenlegung bisher nicht häufig Gebrauch gemacht worden ist, so beruht dies wohl auf der im geltenden Recht noch nicht ganz ausgereiften Entwicklung dieses Rechtsinstitutes.

Die praktischen Erfahrungen bei dem Wiederaufbau größerer Städte, u. a. des Hansaviertels in Berlin, zeigen indessen deutlich, daß der neuzeitliche Städtebau in besonders gelagerten Fällen auf eine derartige rechtliche Handhabe nicht verzichten kann.

ERSTER ABSCHNITT Umlegung

I. Zweck und Voraussetzungen

Zu § 42

Die Vorschrift bringt im Absatz 1 den Gedanken zum Ausdruck, daß die Umlegung eine dem Vollzuge 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 erweisen, in der Weise neu gestaltet werden, daß die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung durchführbar ist.

Es gehört somit zum Wesen der Umlegung, daß bestehende Grundstücksgrenzen verändert oder neu festgesetzt werden. Die Umlegung ist 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 Bebauungsplan 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 Ge-

sichtspunkte noch im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigen zu können. Auch in diesem Falle kann die Umlegung immer nur ein Mittel zur Durchführung des verbindlichen Bebauungsplanes sein. Dieser muß daher spätestens vor dem Zeitpunkt in Kraft getreten sein, in dem die Lagepläne öffentlich ausgelegt werden (Absatz 2).

II. Allgemeine Vorschriften

Zu § 43 — Zuständigkeit

Die Frage der sachlichen Zuständigkeit ist im geltenden Umlegungsrecht der Länder unterschiedlich geregelt. Der Entwurf geht von der Überlegung aus, daß mit der Einleitung und Durchführung des Umlegungsverfahrens eine Stelle betraut werden muß, die die Gewähr für eine sachgemäße und zügige Erledigung des Verfahrens bietet. Deshalb sind grundsätzlich die kreisfreien Städte und die Landkreise für zuständig erklärt worden, da sie nach ihrer personellen und sachlichen Ausstattung für diese Aufgabe die notwendigen Voraussetzungen mitbringen (Absatz 1). Kreisangehörige Gemeinden genügen diesen Anforderungen nicht in allen Fällen. Sind auch bei ihnen die tatsächlichen Voraussetzungen gegeben und obliegt ihnen der Vollzug der Bauordnung, so ist es den Ländern unbenommen, auch kreisangehörige Gemeinden oder Gemeindeverbände mit dieser Aufgabe zu betrauen (§ 177 Abs. 1). Der im § 2 Abs. 4 enthaltene Gedanke, daß die Planungshoheit zugleich eine Planungspflicht beinhaltet, ist sinngemäß auch auf die Umlegung übertragen worden (Absatz 2).

Die in Absatz 3 den Ländern erteilte Ermächtigung, Umlegungsausschüsse mit selbständiger Entscheidungsbefugnis zu bilden und deren Organisation zu regeln, trägt der Tatsache Rechnung, daß in einzelnen Ländern bereits Umlegungsausschüsse bestehen (z. B. in Nordrhein-Westfalen nach § 18 und in Niedersachsen nach § 19 des Aufbaugesetzes) und sich dort bewährt haben.

Zu § 44 — Einleitung

Das Umlegungsverfahren wird von Amts wegen eingeleitet und durchgeführt. Ein Antragsrecht von Grundstückseigentümern, wie es z. B. § 18 des nordrhein-westfälischen und § 27 Abs. 2 des rheinlandpfälzischen Aufbaugesetzes kennen, ist nicht vorgesehen. Da die Umlegung in der Regel für die Allgemeinheit mit erheblichen Kosten verbunden ist, muß die Entscheidung über ihre Einleitung allein der Stelle vorbehalten werden, die die Umlegung durchführt. Die Befugnis der Grundstückseigentümer, eine Umlegung anzuregen, wird dadurch nicht ausgeschlossen.

Da die Einleitung einer Umlegung Rechtswirkungen (vgl. § 48) zur Folge hat, ist ein formeller Einleitungsbeschluß unentbehrlich. Aus Gründen der Rechtsklarheit ist in ihm sowohl das Umlegungsgebiet als Ganzes zu bezeichnen als auch jedes einzelne von der Umlegung erfaßte Grundstück aufzuführen (Absatz 1).

Damit die höhere Verwaltungsbehörde über die städtebaulichen Vorgänge in ihrem Bereich laufend unterrichtet ist, muß ihr der Umlegungsbeschlußmitgeteilt werden. Eine Genehmigung des Umlegungsbeschlusses ist nur dann erforderlich, wenn das Umlegungsverfahren neben dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes einherläuft (§ 42 Abs. 2), d. h., wenn der Bebauungsplan noch nicht genehmigt worden ist (Absatz 2).

Für diese Regelung ist die Erwägung maßgebend, daß die Umlegung dem Vollzuge des Bebauungsplanes dient und deshalb, solange ein verbindlicher Bebauungsplan noch nicht vorliegt, die Mitwirkung derjenigen Stelle erforderlich ist, die über die Genehmigung des Bebauungsplanes entscheidet. Dadurch wird gewährleistet, daß die für die Genehmigung des Bebauungsplanes maßgebenden Gesichtspunkte bereits bei der Einleitung des Umlegungsverfahrens berücksichtigt werden. Die Genehmigung darf daher nur aus den in § 7 Abs. 3 bezeichneten Gründen versagt werden (Absatz 2 Satz 3); denn auch in diesem Falle kann der höheren Verwaltungsbehörde nicht eine stärkere Einflußnahme eingeräumt werden, als diese im Entwurf für die Genehmigung des Bebauungsplanes vorgesehen ist.

Zu § 45 — Beteiligte

Die bisherigen landesrechtlichen Vorschriften über die Umlegung enthalten voneinander abweichende Regelungen darüber, wer am Umlegungsverfahren beteiligt ist. So sind z. B. nach § 18 des hamburgischen sowie nach § 21 des niedersächsischen Aufbaugesetzes nur die dinglich Berechtigten am Umlegungsverfahren beteiligt, nach § 28 Nr. 3 des hessischen Aufbaugesetzes auch die Mieter und Pächter, denen die einbezogenen Grundstücke überlassen sind, nach § 20 Buchst. c und d des nordrheinwestfälischen Aufbaugesetzes die dinglich Berechtigten sowie die Mieter und Pächter, sofern ihre Rechte durch die Umlegung beeinträchtigt werden. Im Interesse der Rechtssicherheit, deren Gewährleistung eine wesentliche Aufgabe des Rechtsstaates ist, kann die Frage, wer Beteiligter am Umlegungsverfahren ist, nur einheitlich geregelt werden.

Die Beteiligteneigenschaft ergibt sich aus dem Eigentum an den im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücken und aus den vom Verfahren betroffenen dinglichen und persönlichen Rechten (Absatz 1 Nr. 1 bis 3). Die Vorschrift ist der entsprechenden Regelung des § 120 für die Enteignung nachgebildet. Die Beteiligung der Gemeinde (Absatz 1 Nr. 4) hat ihren Grund darin, daß ihr nach § 71 die nicht gedeckten Kosten des Verfahrens zur Last fallen. Daß die Gemeinde nur dann beteiligt ist, soweit sie nicht Umlegungsstelle ist, wird durch rechtsstaatliche Überlegungen bedingt; es muß vermieden werden, daß sie Entscheidungsbefugnis und Beteiligteneigenschaft in sich vereinigt.

Dem Bestreben, Klarheit über den Kreis der Beteiligten zu schaffen, dienen die Absätze 2, 3 und 4. Die zeitliche Beschränkung der Anmeldung nach Absatz 2 ist erforderlich, da der Umlegungsplan in die Rechte der Beteiligten eingreifen kann und mit-

hin bis zum Zeitpunkt der Beschlußfassung über ihn der Kreis der Beteiligten feststehen muß. Absatz 3 sieht bei Zweifel an einem angemeldeten Recht vor, daß zu seiner Klärung eine Frist gesetzt und der Anmeldende nach fruchtlosem Ablauf der Frist bis zur Glaubhaftmachung seiner Rechte nicht mehr beteiligt wird. Bei Briefhypotheken, -grundschulden und -rentenschulden, bei denen sich ein Wechsel des Gläubigers außerhalb des Grundbuches vollziehen kann, ist im Interesse der Feststellung des wirklichen Berechtigten für den ersten Gläubiger und seine Rechtsnachfolger eine Erklärungspflicht statuiert.

Zu § 46 — Rechtsnachfolge

Ein Wechsel in der Person eines Beteiligten kann aus verschiedenen Gründen eintreten, z.B. durch Veräußerung der Grundstücke, durch Abtretung des dinglichen oder persönlichen Rechtes, aus dem sich die Beteiligteneigenschaft herleitet, oder durch Erbfolge.

Um Zweifel über die rechtlichen Auswirkungen eines solchen Wechsels in der Person des Rechtsinhabers auszuschließen, ist vorgesehen, daß der Rechtsnachfolger die Rechtsstellung einnimmt, wie sie der Rechtsvorgänger im Zeitpunkt des Rechtsüberganges besessen hat.

Die Vorschrift dient somit dem Zweck, eine den Interessen der Allgemeinheit wie der übrigen Beteiligten abträgliche Verzögerung des Umlegungsverfahrens zu verhindern.

Zu § 47 — Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses

Die Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses entspricht dem bisherigen Recht. Sie ist notwendig, da die in § 48 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.

Absatz 5 dient der Rechtssicherheit der Betroffenen.

Zu § 48 — 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 Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher zulässigerweise ausgeübten Nutzung (z. B. Ausbeutung einer Kiesgrube), da insoweit in einer Veränderungssperre eine den Rah-

men der Sozialbindung überschreitende Beeinträchtigung des Eigentums liegen könnte. Die in einigen Aufbaugesetzen (z. B. § 13 Abs. 2 des badischen, § 23 Abs. 1 des niedersächsischen und § 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 § 28 Abs. 1 Nr. 2 zustehende Vorkaufsrecht erscheint ausreichend, um die reibungslose Durchführung der Umlegung zu sichern.

Absatz 2 stellt klar, daß die in § 48 normierte Eigentumsbindung dort ihre Grenze findet, wo sie durch den Zweck der Veränderungssperre nicht mehr gerechtfertigt ist.

Zu § 49 — Umlegungsgebiet

Der in Absatz 1 enthaltene Gedanke, daß für die Begrenzung des Umlegungsgebietes die Zweckmäßigkeit maßgebend sein soll, um das Ziel des Verfahrens zu erreichen, entspricht dem geltenden Recht (vgl. z. B. § 17 Abs. 2 des hamburgischen, § 19 des nordrhein-westfälischen, § 28 Abs. 2 des rheinlandpfälzischen und § 21 Abs. 2 des schleswig-holsteinischen Aufbaugesetzes). Auch die Regelung, daß das Umlegungsgebiet aus mehreren nicht zusammenhängenden Teilen bestehen kann, hat sich in der Praxis bewährt. Sie gewährt den Vorteil, daß ein als Aussiedlungsfläche benötigtes Grundstück mit in das Umlegungsgebiet einbezogen werden kann. Erfahrungsgemäß wird die Umlegung gefördert, wenn innerhalb des Umlegungsgebietes einzelne der in Absatz 2 aufgeführten Grundstücke aus dem Umlegungsverfahren herausgenommen werden können.

Absatz 3 bringt eine Vereinfachung der für die Einleitung der 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, ohne rechtsstaatliche Belange außer acht zu lassen.

Zu § 50 — Bestandsverzeichnis

Eine dem Absatz 1 entsprechende Vorschrift über das Bestandsverzeichnis findet sich in der Mehrzahl der Aufbaugesetze der Länder. Das Verzeichnis gibt den Besitzstand der betroffenen Grundstücke wieder, die zum Umlegungsgebiet gehören. Diese Regelung ist notwendig, da das Bestandsverzeichnis die Grundlage des weiteren 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 vermerkt sind, von der öffentlichen Auslegung ausgenommen. In diesem

Teil des Bestandsverzeichnisses ist die Einsicht nur demjenigen gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt (Absatz 3). Es handelt sich insoweit um eine Übernahme des im § 12 Abs. 1 GBO enthaltenen Rechtsgedankens.

Zu § 51 — Benachrichtigung des Grundbuchamtes und des Vollstreckungsgerichtes

Absatz 1 regelt die gegenseitige Benachrichtigungspflicht zwischen der Umlegungsstelle und dem Grundbuchamt.

Daß die Umlegungsstelle dem Grundbuchamt von der Einleitung des Umlegungsverfahrens Mitteilung zu machen hat, dient dem Grundstücksverkehr insofern, als Interessenten bei der nach § 46 der Grundbuchverfügung zulässigen Einsicht in die Grundakten von der für ihre Entschließungen gegebenenfalls bedeutsamen Tatsache, daß ein Umlegungsverfahren schwebt, Kenntnis erhalten. Außerdem ist die Kenntnis von der Einleitung des Umlegungsverfahrens für das Grundbuchamt auch deshalb wichtig, weil es so in die Lage versetzt wird, im Falle der Auflassung eines Grundstückes festzustellen, ob ein Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 28 Abs. 1 Nr. 2 besteht und ob die Gemeinde davon Gebrauch gemacht hat.

Die dem Grundbuchamt obliegende Pflicht, die Umlegungsstelle von allen Eintragungen zu benachrichtigen, die nach Einleitung des Umlegungsverfahrens im Grundbuch der betroffenen Grundstücke vorgenommen worden sind oder vorgenommen werden, ermöglicht es der Umlegungsstelle, das Bestandsverzeichnis (§ 50), das die Grundlage des Umlegungsplanes bildet, auf dem laufenden zu halten. Bei einer Anordnung einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung bedarf das Vollstreckungsgericht zur Klarstellung der Rechtsverhältnisse des Grundstückes der Kenntnis, daß ein Umlegungsverfahren eingeleitet ist.

III. Vereinigung und Neueinteilung

Zu § 52 — Umlegungsmasse; Ausscheidung der örtlichen Verkehrsflächen und Grundflächen

Die Vorschrift entspricht dem geltenden Recht. Die gesamten im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke ohne Rücksicht auf ihre rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse bilden die Umlegungsmasse. Dazu gehören auch die örtlichen Erschließungsflächen (örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen). Diese Masse wird — rein rechnerisch — gebildet, um eine an die bisherigen Grundstücksgrenzen nicht mehr gebundene Neueinteilung zu ermöglichen und zugleich um eine Grundlage für die anteilmäßige Heranziehung der Eigentümer zu der notwendigen Ausscheidung der für öffentliche Zwecke benötigten Flächen zu erhalten.

Aus der Umlegungsmasse werden zunächst die nach dem Bebauungsplan als örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzten Flächen ausgeschieden (Absatz 2). Sie kommen nach dem im Bebau-

ungsplan festgesetzten Nutzungszweck für eine Zuteilung an die Eigentümer nicht in Frage. 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 (Absatz 3). Ein danach etwa verbleibender Überschuß kommt mithin den übrigen Eigentümern zugute. Aber 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 § 53 — 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, bisher gemacht worden sind. Die Umlegungsmasse (§ 52 Abs. 1), die nach Abzug der im Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen verbleibt, bildet die Verteilungsmasse. Sie ist entsprechend dem Ziel des Umlegungsverfahrens und seinem Charakter als eines Grundstückstauschverfahrens in zweckmäßig gestaltete Grundstücke aufzuteilen und den beteiligten Eigentümern in möglichst gleicher oder gleichwertiger Lage wie die der eingeworfenen Grundstücke zuzuteilen. Zunächst bedarf es dazu einer rein rechnerischen Aufteilung der Verteilungsmasse. Hierfür haben sich in der Praxis zwei Maßstäbe bewährt, die auch der vorliegende Entwurf übernimmt: das Verhältnis, in dem die Nutzgrundstücke nach ihren Werten (Wertmaßstab), und ferner das Verhältnis, in dem sie nach ihren Flächen (Flächenmaßstab) vor der Umlegung zueinander gestanden haben. Es ist Aufgabe der Umlegungsstelle, von diesen beiden Maßstäben denjenigen auszuwählen, der nach Lage der Umstände für das konkrete Umlegungsverfahren die höhere Eignung besitzt.

Da es nicht immer möglich sein wird, den errechneten Flächenanteil örtlich in genauer Größe zuzuteilen, sieht Absatz 2 Satz 3 für Mehr- oder Minderzuteilungen an Fläche einen Ausgleich in Geld vor. Für die Aufteilung nach dem Wertmaßstab gilt folgendes (Absatz 3): 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 Umlegungsbeschlus-

ses maßgeblichen Verhältnissen zu beurteilen. Steht das Verhältnis der Werte der eingeworfenen Nutzgrundstücke fest, so bedarf es der Feststellung des Wertes der gesamten Verteilungsmasse, da diese ja im Verhältnis der Werte der eingeworfenen Nutzgrundstücke aufgeteilt werden soll. Der Wert der Verteilungsmasse ist die Summe der Werte aller eingeworfenen Nutzgrundstücke, 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 Bebauungsplanes wird nun der so ermittelte Wert vom Wert der vorhandenen Nutzgrundstücke abgezogen oder ihm hinzugefügt, wodurch sich der Wert der Verteilungsmasse ergibt.

Es entspricht dem Wesen der Umlegung, daß sie in der Regel weder eine Minderung noch eine Mehrung des Vermögens der Eigentümer zur Folge haben darf. Wenn die Umlegung wegen der meist mit ihr verbundenen Zuweisung neuer Verkehrsund 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 Wertunterschiede, die die Umlegung nach dem Wertmaßstab mit sich bringt, zu ermitteln, bedarf es einer zweiten Bewertung, und zwar nunmehr der dem Eigentümer zugeteilten neuen Grundstücke. Auch diese Bewertung der neuen Grundstücke wird auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses zurückbezogen, jedoch sind die durch die Umlegung bewirkten Wertänderungen zu berücksichtigen. Unterschiede, die sich zwischen den auf Grund der beiden Bewertungen ermittelten Verkehrswerten ergeben, sind in Geld auszugleichen. Es werden zugleich auch etwaige durch die Umlegung, z. B. durch unvermeidbare Verlagerungen der Grundstücke, bewirkte Wertänderungen berücksichtigt.

Für die Aufteilung der Masse nach dem Flächenmaßstab gilt folgendes (Absatz 4): Bei der Zuteilung der neuen Grundstücke bedarf es grundsätzlich keiner Bewertung, da es im Wesen dieses Maßstabes liegt, die Verteilung ohne Berücksichtigung der Werte lediglich nach der Größe der Flächen durchzuführen. Eine Bewertung bleibt auf Einzelfälle, z. B. auf den Fall einer unvermeidbaren Verlagerung des zuzuteilenden Grundstückes im Vergleich zum eingeworfenen (Absatz 4 Satz 4) oder auf den Fall, daß der Beitrag zu den örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen höher als 10 oder 30 v. H. der eingeworfenen Fläche ist, beschränkt. Da auch die Umlegung nach dem Verhältnis der Flächen infolge der durch sie bewirkten Verbesserung des Zuschnittes in der Regel zu einer Erhöhung des Wertes führt, muß diese auch hier der Allgemeinheit zugute kommen. Dies wird durch die Vorschrift ermöglicht, daß ein Flächenanteil bis zu einer bestimmten Grenze - in erschlossenen Gebieten bis zu 10 v. H. und in unerschlossenen Gebieten bis zu 30 v. H. - als Beitrag zu den örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen in Anspruch genommen werden kann. Die Höhe dieser im Entwurf festgelegten Hundertsätze ist nach Erfahrungen bestimmt. Da es nicht immer möglich ist, diesen Beitrag unmittelbar als Fläche in Anspruch zu nehmen, ist auch eine Ablösung in Geld vorgesehen (Absatz 4 Satz 3).

Uberschreitet der Bedarf an örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen die festgelegten Hundertsätze, so ist von der Gemeinde ein Ausgleich in Geld an die betroffenen Eigentümer zu zahlen.

In der Praxis hat sich ergeben, daß in besonders gelagerten Fällen auch ein anderer Maßstab als der Wert- oder Flächenmaßstab zu einer gerechten Lösung führen kann. Dem trägt Absatz 5 Rechnung, wonach bei Einverständnis aller Beteiligten ein anderer Maßstab der Verteilung zugrunde gelegt werden kann; als Beispiel sei der bereits praktisch gewordene Fall des Maßstabes nach der Zahl der Schaufenster erwähnt.

Die Erfahrung hat weiterhin gezeigt, daß in geeigneten Fällen, durch die Begründung von Miteigentum, Wohnungseigentum oder Dauerwohnrechten oder auch durch Zuteilung von Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebietes der Verfahrensablauf gefördert werden kann. Der Entwurf sieht deshalb in Absatz 6 vor, daß mit Einverständnis der betroffenen Grundstückseigentümer Zuteilungen auch solcher Rechte im Rahmen der Umlegung möglich sind. Sie vom Einverständnis der Eigentümer abhängig zu machen, ist angezeigt, um etwaigen Unstimmigkeiten 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, die Eigentümer solcher Grundstücke (sog. Kleingrundstücke) in Geld abzufinden (Absatz 7). Art, Umfang und Berechnung der Abfindungsbeträge richten sich nach den für sinngemäß anwendbar erklärten Vorschriften über die Enteignungsentschädigung.

Zu § 54 — Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen

Es wird mit dieser Vorschrift der Tatsache Rechnung getragen, daß das Umlegungsverfahren ein gesetzliches Grundstückstauschverfahren ist, bei dem grundsätzlich Fläche gegen Fläche ausgetauscht wird. Da, wie sich aus der Natur der Sache ergibt, für den Wert von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und sonstigen Einrichtungen eine besondere Grundstückszuteilung nicht erfolgen kann, ist vorgesehen, daß derjenige, der ein Grundstück mit baulichen Anlagen etc. hingibt, für diese eine Geldabfindung erhält und derjenige, dem ein solches Grundstück zugeteilt wird, insoweit einen Geldausgleich zu entrichten hat. Für die Berechnung der Geldleistungen gelten die Grundsätze des Enteignungsrechtes.

Zu § 55 — Aufhebung und Anderung von Rechten

Vorschriften des Inhaltes, daß die Umlegungsstelle zu einer inhaltlichen Anderung oder Aufhebung dinglicher Rechte befugt ist, sind dem geltenden Umlegungsrecht gemeinsam. Darüber hinaus hat der Entwurf die in einzelnen Aufbaugesetzen (z. B. § 24 Buchst. f 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 § 56 — 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 Umlegungsrechtes, 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 behandelt die Rechtsstellung Dritter in dem Falle, daß ein Eigentümer neben einem neuen Grundstück einen Geldausgleich oder eine Geldabfindung erhält. Sind durch die Umlegung dingliche Rechte an dem alten Grundstück auf das zugeteilte Grundstück übergegangen und die Rechtsinhaber durch die Umlegung in ihrem Rechte beeinträchtigt worden, so werden sie insoweit auf den Geldanspruch des Eigentümers verwiesen. Es wird hier ein

dem Enteignungsrecht (nach § 107 Abs. 3) geläufiger Rechtsgedanke für die Umlegung übernommen.

Zu § 57 — 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; eine entsprechende Regelung befand sich bereits in § 69 RUO. 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. Satz 2 behandelt die tatsächliche Sonderung. Die Zuteilung besonderer Grundstücke anstelle der Bruchteile erfolgt auf einen Antrag, der sowohl von dem Eigentümer als auch dem 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. Diese Regelung ermöglicht es, die Rechtslage übersichtlicher zu gestalten und eine klare Grundbuchbelastung zu schaffen.

Zu § 58 — 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 § 65 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 soll erreicht werden, daß die Geldleistungen wie Beiträge beigetrieben und im Fall einer Zwangsversteigerung vorrangig befriedigt werden können.

Zu § 59 — Hinterlegung und Verteilungsverfahren

Die für die Regelung der Hinterlegung und des Verteilungsverfahrens maßgebenden Erwägungen im Fünften Teil über Enteignung treffen auch für Umlegung zu. Es sind daher die §§ 130 und 131 für sinngemäß anwendbar erklärt worden. Unter Geldleistungen sind sowohl der Geldausgleich als auch die Geldabfindung zu verstehen.

IV. Umlegungsplan

Zu § 60 — 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 gestaltet mit seinem Inkrafttreten die Rechtsverhältnisse an den Umlegungsgrundstücken mit unmittelbarer Wirkung und bildet die Unterlage für die Berichtigung des Grundbuches und des Katasters. Aus diesen Gründen muß er im Interesse der Rechtsklarheit bestimmten Anforderungen genügen. Aus dem Umlegungsplan müssen sowohl der alte Zustand als auch der in Aussicht genommene Neuzustand der in die Umlegung einbezogenen Grundstücke in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht 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 Anderungen, die durch die Umlegung bewirkt werden, fest und gibt Aufschluß über die zu erbringenden Geldleistungen.

Zu § 61 — 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.

Das Umlegungsverzeichnis (§ 60 Abs. 4) ist von der Offenlegung ausgenommen worden, da es nicht vertretbar erscheint, jedem Dritten Einblick in die Rechtsverhältnisse des Grundstückes eines Beteiligten, insbesondere in die Grundstücksbelastungen, zu geben. Deshalb ist nach Absatz 2 die Einsichtnahme in das Umlegungsverzeichnis nur demjenigen gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt (vgl. auch § 50 Abs. 3).

Zu § 62 — Vereinfachtes Umlegungsverfahren

Die Vorschrift sieht im Interesse einer Beschleunigung der Umlegung Verfahrenserleichterungen vor. Sie ist das Ergebnis von Erfahrungen der Praxis und schließt sich an die Vorschrift des § 28 a Abs. 1 des nordrhein-westfälischen Aufbaugesetzes an. Ein solches vereinfachtes Verfahren muß an das Einverständnis aller Beteiligten geknüpft werden, da es sich bei den wegfallenden Formalitäten um Schutzvorschriften zugunsten der Beteiligten handelt.

Zu § 63 — Zustellung des Umlegungsplanes

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.

Zu § 64 — Genehmigung des Umlegungsplanes

Die Umlegung ist, insbesondere bei größeren Umlegungsgebieten, für die gesamte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde von erheblicher Bedeutung. In den Umlegungsvorschriften der Länder ist daher teilweise eine staatliche Einflußnahme auf den Umlegungsplan vorgesehen. Der Entwurf will diese Möglichkeiten nicht völlig beseitigen. Er sieht deshalb vor, daß die Landesregierungen im Wege der Rechtsverordnung die Wirksamkeit des Umlegungsplanes von der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde abhängig machen können.

Zu § 65 — 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 daher im Interesse der Allgemeinheit und aller Beteiligten, daß die Anfechtung lediglich der Höhe einer Geldabfindung in den genannten Fällen den Eintritt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes nicht hindert.

Absatz 2 bringt zum Ausdruck, daß der neue Rechtszustand unabhängig von der Eintragung in das Grundbuch unmittelbar mit der ortsüblichen Bekanntmachung eintritt. Das Grundbuch wird somit unrichtig und muß berichtigt werden (§ 67). Mit der Bekanntmachung wird die Besitzeinweisung der neuen Eigentümer in die ihnen zugeteilten Grundstücke verbunden. Es bedurfte insoweit einer beson-

deren Regelung, da die privatrechtsgestaltenden Wirkungen der Bekanntmachung nach Absatz 1 sich nicht auf eine Anderung der tatsächlichen Besitzverhältnisse erstrecken.

Zu § 66 — Ortlich beschränktes Inkrafttreten des Umlegungsplanes

Die Vorschrift dient einem Bedürfnis der Praxis. Sie soll verhindern, daß die Neuordnung eines Umlegungsgebietes in den Fällen verzögert wird, in denen nur die Festsetzung über die Abfindung für einzelne Grundstücke angefochten wird, durch die Anfechtung aber die übrigen Grundstücke nicht berührt werden.

Zu § 67 — Berichtigung der öffentlichen Bücher

Die mit der Umlegung verbundenen Rechtsänderungen haben die Unrichtigkeit des Grundbuches zur Folge (§ 65 Abs. 2). Das Grundbuch bedarf daher der Berichtigung. Zu diesem Zwecke sind dem Grundbuchamt die dafür erforderlichen Unterlagen zu übersenden (Absatz 1). Die Regelung entspricht der bisherigen Rechtslage in den Aufbaugesetzen der Länder.

Absatz 2 bezweckt, die Berichtigung des Grundbuches dadurch zu beschleunigen, daß sie von der Berichtigung des Liegenschaftskatasters, die häufig erst nach längerer Zeit erfolgen kann, unabhängig gemacht wird.

Zu § 68 — Einsichtnahme in den Umlegungsplan

Um während des Zeitraumes bis zur Berichtigung des Grundbuches den Interessenten die Möglichkeit zu geben, sich über die tatsächlichen Rechtsverhältnisse der Grundstücke und über die beabsichtigte Neuordnung zu informieren, ist es erforderlich, die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Umlegungsplan unter den gleichen Voraussetzungen zu gewähren, unter denen nach § 12 Abs. 1 GBO die Einsicht in das Grundbuch gestattet ist.

Zu § 69 — Vorausverfügung

Die Vorschrift ist dem § 28 a Abs. 2 des nordrheinwestfälischen Aufbaugesetzes nachgebildet. 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 zur Verfügung zu stellen, jedoch nicht bis zu dem noch nicht feststehenden Zeitpunkt der Auszahlung der Geldleistungen (§ 58) warten will. Es wird deshalb der Umlegungsstelle die Befugnis eingeräumt, bereits vor der Aufstellung des Umlegungsplanes die Eigentums- und Besitzverhältnisse mit konstitutiver Wirkung zu regeln, allerdings nur bei Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber.

Zu § 70 — Vorzeitige Besitzeinweisung

Um die Erschließung des Umlegungsgebietes zu beschleunigen, sieht der Entwurf in Absatz 1 Nr. 1

unter bestimmten Voraussetzungen eine vorzeitige Besitzeinweisung des Erschließungsträgers in die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen vor. Diese vorzeitige Besitzeinweisung, die nur aus Gründen des allgemeinen Wohles 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. Die Vorschrift des Absatzes 1 Nr. 2 eröffnet die Möglichkeit, über den Rahmen der Nr. 1 hinaus sonstige Beteiligte in die für sie vorgesehenen Grundstücke oder Nutzungsrechte bereits vor dem Eintritt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes einzuweisen, sobald der Plan aufgestellt worden ist und die Grenzen der neuen Grundstücke in die Ortlichkeit übertragen worden sind. Eine solche Maßnahme wird insbesondere dann zweckmäßig sein, wenn die Umlegung rasch durchgeführt werden soll und das Inkrafttreten des Umlegungsplanes durch unzulässige oder unbegründete Rechtsmittel verzögert wird. Diese Regelung entspricht der Mehrzahl der Aufbaugesetze, z. B. § 38 des hamburgischen, § 35 des niedersächsischen, § 31 des nordrhein-westfälischen, § 45 des schleswig-holsteinischen Aufbaugesetzes.

V. Kosten der Umlegung

Zu § 71 — Verfahrens- und Sachkosten

Die Vorschrift unterscheidet zwischen Verfahrensund Sachkosten. Zu ersteren gehören die persönlichen und sächlichen Kosten der Umlegung, wie Vermessungskosten, Sachverständigengebühren u. ä. Die letzteren umfassen die übrigen Aufwendungen für die Durchführung der Umlegung, insbesondere die im Umlegungsplan festgesetzten Geldleistungen der Umlegungsstelle (§ 58 Abs. 1). Da die Grundstückseigentümer zu geldlichen Ausgleichsleistungen bereits entsprechend den ihnen durch die Umlegung zufließenden Vorteilen herangezogen werden (z. B. durch § 53) und die Umlegung nicht nur im Interesse der Grundstückseigentümer liegt, sondern als eine Vollzugsmaßnahme des Bebauungsplanes auch der Allgemeinheit Vorteile bringt, erscheint es gerechtfertigt, alle durch Beiträge nach § 58 Abs. 3 nicht gedeckten Kosten der Umlegungsstelle aufzuerlegen.

Zu § 72 — Gebühren-, Auslagen- und Abgabenbefreiung

Die Befreiungsvorschrift des § 72 hat ihre Vorbilder in § 29 des Reichssiedlungsgesetzes, § 34 des Reichsheimstättengesetzes, § 139 RUO und in § 108 FlurbG. In den Aufbaugesetzen der Länder ist diese Frage sehr unterschiedlich geregelt.

Die Vergünstigung, die den Geschäften und Verhandlungen im Rahmen der Umlegung eingeräumt wird, rechtfertigt sich aus der Überlegung, daß die Umlegung nicht von dem Willen der Beteiligten abhängt und auch im öffentlichen Interesse liegt.

Bei der Ausdehnung der Befreiung auch auf die der Vermeidung der Umlegung dienenden Geschäfte und Verhandlungen ist an einfache Fälle gedacht, in denen ohne Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens von den beteiligten Grundstückseigentümern auf freiwilliger Basis die Grundstücksneuordnung durchgeführt werden kann. Eine solche Neuordnung außerhalb des Umlegungsverfahrens wird erfahrungsgemäß ohne die Ausdehnung der Befreiungsvorschrift scheitern. Die Regelung wird daher in vielen Fällen ein förmliches Umlegungsverfahren entbehrlich machen und zur Entlastung der Verwaltung beitragen.

Im Hinblick auf die in der Gesetzgebung nicht einheitliche Verwendung der Begriffe "Gebühren", "Auslagen" und "Abgaben" ist die Form der Aufzählung gewählt worden; die Steuern besonders zu erwähnen, erscheint nicht erforderlich, da sie unter den Begriff der Abgaben fallen. Um Zweifel auszuschließen, ist ausdrücklich erwähnt, daß die Kosten eines Rechtsstreites nicht unter die Befreiungsvorschrift fallen.

Der Vorbehalt zugunsten der landesrechtlichen Regelung betreffend die Steuern mit örtlich bedingtem Wirkungskreis beruht auf Artikel 105 Abs. 2 Nr. 1 GG. Der gleichen Einschränkung bedarf es auch hinsichtlich der Gebühren, Auslagen und Abgaben, die auf landesrechtlichen Vorschriften beruhen.

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 oder Vermeidung der Umlegung handelt. Die Versicherung ist ohne Nachprüfung anzuerkennen.

ZWEITER ABSCHNITT

Grenzregelung

Zu § 73 — Zweck und Voraussetzungen

Die Grenzregelung bezweckt, in einem einfachen Verfahren den Grenzverlauf zwischen benachbarten Grundstücken durch eine neue Grenzziehung so zu verändern, daß eine wirtschaftlich und städtebaulich günstigere Ausnützung der Grundstücke erzielt wird oder baurechtswidrige Zustände behoben werden. Das Institut der Grenzregelung ist dem geltenden Recht geläufig.

Um indessen allen etwaigen verfassungsrechtlichen Bedenken Rechnung zu tragen, beschränkt der Entwurf — abweichend von einzelnen landesrechtlichen Regelungen — die Grenzregelung auf die Fälle, in denen entweder der Verkehrswert der Grundstücke durch die Grenzregelung nicht gemindert wird oder die Beteiligten sich über eine Wertänderung und die Höhe der Geldabfindung einig sind.

Da auch die Grenzregelung das Ziel hat, die Grundstücke in baulicher Hinsicht vorteilhafter zu gestalten, kann sie nach Absatz 2 keine Anwendung finden, wenn der einem benachbarten Grundstück zuzuteilende Grundstücksteil selbständig bebaubar ist; denn die Grenzregelung soll nicht dazu dienen, Veräußerungsverträge über Baugrundstücke zu ersetzen.

Zu § 74 — Festsetzung der neuen Grenzen

Absatz 1 folgt dem geltenden Recht. Die Festsetzung der neuen Grenzen geschieht 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.

Der Beschluß ist an alle Beteiligten zuzustellen, deren Rechte durch die Grenzregelung betroffen werden.

Die Gemeinde, soweit sie nicht Umlegungsstelle ist, nimmt an dem Grenzregelungsverfahren nicht teil. Sie muß aber von jeder dem Vollzug des Bebauungsplanes dienenden Maßnahme unterrichtet werden. Der Beschluß über die Grenzregelung ist ihr daher mitzuteilen.

Zu § 75 — 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 Gemeinsamkeit der Interessenlage.

Um die Grenzregelung möglichst einfach zu gestalten, ist vorgesehen, daß der Übergang der Grundstücksteile lastenfrei zu geschehen hat, ohne daß es der Beibringung von Unschädlichkeitszeugnissen bedarf (Absatz 2). Eine solche Regelung findet sich bereits im § 16 Abs. 4 des schleswig-holsteinischen und § 14 Abs. 3 des hamburgischen Aufbaugesetzes. Rechtliche Bedenken bestehen dagegen nicht, da nach den Voraussetzungen der Grenzregelung gemäß § 73 eine Beeinträchtigung der Rechte eines Dritten gegen seinen Willen nicht eintreten kann. Auch die Ausführungsanordnung muß als Verwaltungsakt den Beteiligten, deren Rechte durch die Grenzregelung betroffen werden, zugestellt werden (Absatz 3).

Zu § 76 — Berichtigung der öffentlichen Bücher; Kosten

Die mit der Grenzregelung verbundenen Rechtsänderungen treten mit dem in der Ausführungs-

anordnung (§ 75) festgesetzten Tage außerhalb des Grundbuches ein. Das Grundbuch wird unrichtig und muß berichtigt werden. Zu diesem Zweck sind dem Grundbuchamt die im Absatz 1 bezeichneten Unterlagen zu übersenden.

Da die für die Regelung in § 67 Abs. 2 und § 72 maßgebenden Gründe auch für die Grenzregelung zutreffen, sind die Vorschriften für entsprechend anwendbar erklärt worden (Absatz 2).

Im Gegensatz zur Umlegung liegt die Grenzregelung häufig mehr im Interesse der Beteiligten als im öffentlichen Interesse. Die Belastung der Umlegungsstelle mit den Kosten der Grenzregelung ist daher nur dann gerechtfertigt, wenn das öffentliche Interesse an ihrer Durchführung überwiegt. In allen anderen Fällen liegt kein hinreichender Grund vor, die Beteiligten von den Kosten freizustellen.

DRITTER ABSCHNITT Zusammenlegung

I. Zweck und Voraussetzungen

Zu § 77

Die Zusammenlegung ist neben der Umlegung und der Grenzregelung ein weiteres Rechtsinstitut zur Bodenordnung.

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. Sie ist nur zulässig, wenn das öffentliche Wohl die vorgesehene Bebauung erfordert (Nr. 1) und eine andere Lösung, z. B. mittels der Umlegung, nicht gefunden werden kann (Nr. 2). Ferner ist die Zustimmung einer doppelt qualifizierten Mehrheit der Eigentümer erforderlich (Nr. 3), und schließlich muß es sich um einen in bestimmter Frist realisierbaren Plan handeln (Nr. 4).

II. Allgemeine Vorschriften

Zu § 78 — Einleitung

Aus den gleichen Gründen wie die Umlegung (§ 43 Abs. 1) wird auch die Einleitung der Zusammenlegung grundsätzlich in die Hände der kreisfreien Städte und Landkreise gelegt. Die Übertragung auf kreisangehörige Gemeinden und Gemeindeverbände ist auch hier nach § 177 Abs. 1 möglich.

Zu § 79 — Anhörungstermin

Um die Eigentümer der im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke von dem geplanten Zusam-

menlegungsverfahren in Kenntnis zu setzen, sie mit dem Zweck des Verfahrens und der Art seiner Durchführung bekanntzumachen und insbesondere, um festzustellen, ob die erforderliche Zweidrittelmehrheit vorhanden ist, schreibt § 79 einen Anhörungstermin zwingend vor. Die Frist, die zwischen dem Zugang der Ladung und dem Termin liegen muß, beträgt einen Monat, um den Eigentümern ausreichend Zeit zu geben, ihre Entschließung vorzubereiten (Satz 1).

Aus rechtsstaatlichen Erwägungen muß die Ladung den Hinweis enthalten auf das Erfordernis der Zweidrittelmehrheit nach § 77 Nr. 3 und auf das aus § 81 sich ergebende Recht jedes Eigentümers, unter bestimmten Voraussetzungen die Übernahme seines von der Zusammenlegung betroffenen Grundstücks durch die Gemeinde verlangen zu können.

Zu § 80 — Zusammenlegungsbeschluß

Die Vorschrift des § 80 entspricht dem § 44 Abs. 1 sowie dem § 47 Abs. 1 Satz 1. Auf die dort gegebenen Begründungen wird Bezug genommen.

Zu § 81 — 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.

Für den Fall, daß der die Übernahme verlangende Grundstückseigentümer und die Gemeinde sich über die Einzelheiten des abzuschließenden Vertrages nicht einigen können, sieht der Entwurf vor daß der Eigentümer die Entziehung des Eigentums im Wege der Enteignung verlangen kann.

Damit die das Verfahren einleitende Gemeinde möglichst bald ein klares Bild darüber erhält, ob und welche Grundstückseigentümer von dem Übernahmeverlangen Gebrauch machen, ist eine Frist von einem Monat gesetzt und zur Vermeidung von Unklarheiten für die Stellung des Verlangens auf Übernahme des Grundstücks die Schriftform oder die Form der Erklärung zur Niederschrift der Zusammenlegungsstelle vorgeschrieben (Absatz 2).

Zu § 82 — Beteiligte; Rechtsnachfolge; Veränderungssperre; Bestandsverzeichnis; Benachrichtigung des Grundbuchamtes

Die entsprechende Anwendung der Umlegungsvorschriften über den Kreis der Beteiligten (§ 45), über die Rechtsnachfolge (§ 46), über die Veränderungssperre (§ 48), über das Bestandsverzeichnis (§ 50)

sowie über die Benachrichtigung des Grundbuchamtes und des Vollstreckungsgerichtes (§ 51) auf das Zusammenlegungsverfahren folgt aus der Wesensverwandtschaft dieser beiden Bodenordnungsmaßnahmen. Wegen der Begründung im einzelnen wird auf die Begründungen zu den genannten Umlegungsvorschriften Bezug genommen.

III. Zusammenlegungsverband

Zu § 83 — Errichtung des Zusammenlegungsverbandes

Die Zusammenlegungsvorschriften des Entwurfs gehen davon aus, die Durchführung des Verfahrens weitgehend in die Hand der beteiligten Grundstückseigentümer zu legen. Zu diesem Zwecke ist in Übereinstimmung mit den landesrechtlichen Regelungen ein verbandsmäßiger Zusammenschluß vorgesehen, und zwar sind zwei Formen möglich, der freiwillige und der zwangsweise. Für den freiwilligen Zusammenschluß gibt die Zusammenlegungsstelle den Eigentümern eine Frist von zwei Monaten (Absatz 1). Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ergeht eine Anordnung der Zusammenlegungsstelle, durch die die Errichtung eines Zusammenlegungsverbandes auch gegen den Willen der Eigentümer durchgesetzt wird (Absatz 2 Satz 1). Eine solche Regelung ist erforderlich, da sonst das Zusammenlegungsverfahren nicht durchgeführt werden könnte. Die Notwendigkeit der ortsüblichen Bekanntmachung der Anordnung eines zwangsweisen Zusammenschlusses und der Zustellung an die Eigentümer (Absatz 2 Satz 2) ergibt sich aus dem Charakter der Anordnung als eines anfechtbaren Verwaltungsaktes.

Da in dieser Vorschrift nur die Eigentümer der Grundstücke, nicht aber auch die Inhaber grundstücksgleicher Rechte angesprochen werden sollen, ist die Anwendung des § 175 Abs. 2 ausdrücklich ausgeschlossen.

Zu § 84 — Rechtsstellung des Zusammenlegungsverbandes

Da es nicht erforderlich ist, die den Zusammenlegungsverband betreffenden Rechtsvorschriften bundeseinheitlich zu regeln, ist es den Ländern überlassen, im Wege der Rechtsverordnung die entsprechenden Bestimmungen zu treffen. Es können so auch bisherige Erfahrungen verwertet und ihren besonderen Verhältnissen Rechnung getragen werden.

IV. Vereinigung; Bildung des Verbandsgrundstücks

Zu § 85 — Zusammenlegungsmasse; Ausscheidung der örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen

Die Vorschrift übernimmt Grundsätze, die auch für die Umlegung gelten (§§ 52, 53). Eine Abweichung besteht nur für den Fall, daß der Gemeinde oder einem sonstigen Erschließungsträger örtliche Verkehrsflächen oder Grünflächen in größerem Um-

fange oder in höherem Werte zugeteilt werden, als von ihnen eingebracht worden sind. Für die Mehrung an Fläche oder Wert ist an den Zusammenlegungsverband eine Geldabfindung zu leisten. Diese Regelung rechtfertigt sich aus der Tatsache, daß bei der Zusammenlegung im Gegensatz zur Umlegung dem einzelnen Grundstück, da es ja in einem größeren aufgeht, keine ausgleichsfähigen Vorteile erwachsen.

Zu § 86 — Aufhebung und Änderung von Rechten; Verbandsgrundstück

Abweichend vom bisherigen Zusammenlegungsrecht in den Aufbaugesetzen sieht der Entwurf die Befreiung der zusammenzulegenden Grundstücke von allen öffentlichen und privatrechtlichen Lasten sowie von Auflassungsvormerkungen zwingend vor (Absatz 1). Damit wird eine der wichtigsten Aufgaben des Zusammenlegungsverbandes normativ festgelegt. In dem Fehlen einer entsprechenden Bestimmung im Landesrecht liegt eine Schwäche der bisherigen Regelung. Die Lastenbefreiung ist notwendig, um die Schwierigkeiten zu überwinden, die sich aus unterschiedlichen Belastungsverhältnissen bei der Vereinigung mehrerer Grundstücke und bei der Neubelastung zum Zwecke der Finanzierung der nachfolgenden Bebauung ergeben könnten. Mit der vorgesehenen Regelung werden für die Zukunft klare und einfache Rechtsverhältnisse geschaffen.

Um die Befreiung der Grundstücke vor allen dinglichen und obligatorischen Rechten durchzusetzen, ist der Zusammenlegungsstelle in Absatz 2 die Befugnis eingeräumt, Belastungen durch den Zusammenlegungsplan aufzuheben. Weiterhin ist die Möglichkeit einer Veränderung von solchen Rechten gegeben. Der weite Umfang der Ermächtigung soll der Zusammenlegungsstelle einen möglichst großen Spielraum gewähren, um den besonderen Umständen des Einzelfalles Rechnung tragen zu können. Soweit die Inhaber von alten Rechten durch den Zusammenlegungsplan eine Einbuße erleiden, sind sie nach den Vorschriften über die Enteignung zu entschädigen.

Absatz 3 schreibt vor, daß das Eigentum an den nach dem Ausscheiden der örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen verbleibenden Grundstücken und nach Vereinigung zu einem oder mehreren großen Grundstücken durch den Zusammenlegungsplan in das Eigentum des Zusammenlegungsverbandes zusammen mit den grundstücksgleichen Rechten überführt wird. Das Fehlen einer solchen Vorschrift im Landesrecht hat sich als Mangel erwiesen. Erst durch diesen Übergang der Verbandsgrundstücke auf den Zusammenlegungsverband wird der Weg für die gemeinschaftliche Errichtung größerer Baueinheiten frei gemacht.

Zu § 87 — Anteilschaft

Die Vorschrift regelt die Beteiligung der Mitglieder an dem Zusammenlegungsverband. Darunter ist der Inhalt der Mitgliedschaftsrechte und zugleich auch die vermögensmäßige Anteilschaft zu verstehen. Die Beteiligung der Verbandsmitglieder am Ver-

band 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 Mitgliedes um die vom Zusammenlegungsverband aufgewandten Abfindungen gemindert. Es soll so vermieden werden, daß einzelne Mitglieder aus der Zusammenlegung ungerechtfertigte Vorteile ziehen. Die Anteilschaft soll den tatsächlichen wirtschaftlichen Wert der früheren Grundstücke des einzelnen Mitgliedes, die er in den Zusammenlegungsverband eingebracht hat, verkörpern (Absatz 1). Die Anteilschaft ist für unteilbar erklärt, um zur Vermeidung von Erschwerungen des Verfahrens die Zahl der Beteiligten möglichst niedrig zu halten (Absatz 2). Jedoch ist die Anteilschaft ein veräußerliches oder vererbliches Recht. Ihre rechtsgeschäftliche Übertragung oder Verpfändung und die obligatorische Verpflichtung dazu unterliegen den für Grundstücke geltenden Formvorschriften (Absatz 3). Die über die Mitgliedschaft ausgestellte Urkunde dient lediglich dem Nachweis der Mitgliedschaft und der daraus für den Inhaber sich ergebenden Rechte.

V. Zusammenlegungsplan

Zu § 88 — Aufstellung und Inhalt des Zusammenlegungsplanes

Entsprechend der für die Umlegung geltenden Regelung in § 60 finden die mit der Zusammenlegung beabsichtigten Maßnahmen ihren Niederschlag in einem Zusammenlegungsplan. Er bringt ebenso wie der Umlegungsplan in einer kartenmäßigen Darstellung, den Lageplänen, den bisherigen und den künftigen Zustand zum Ausdruck und legt in einem Textteil, dem Zusammenlegungsverzeichnis, die durch die Zusammenlegung zu bewirkenden tatsächlichen und rechtlichen Veränderungen fest. Die Vorbereitung des Zusammenlegungsplanes ist eine weitere Aufgabe des Zusammenlegungsverbandes. Die Neuordnung soll weitgehend in seiner Hand liegen, um die Eigentümer an der erforderlichen Umgestaltung selbständigen Anteil nehmen zu lassen. Während die Aufbaugesetze in Fortführung dieses Gedankens dem Zusammenlegungsverband meist auch die Aufstellung des Zusammenlegungsplanes übertragen haben, ist nach dem Entwurf für die Beschlußfassung über den Plan die Zusammenlegungsstelle zuständig, um diesen wesentlichen Akt des Verfahrens in die Hand einer Behörde zu legen.

Wie der Umlegungsplan (§ 65 Abs. 2) regelt auch der Zusammenlegungsplan mit seinem Inkrafttreten die Rechtsverhältnisse der Beteiligten mit unmittelbarer Wirkung. Er bildet die Unterlage für die Berichtigung des Katasters und des Grundbuches und muß deshalb im Interesse der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit bestimmten Anforderungen gerecht werden. Der Inhalt des Zusammenlegungsplanes entspricht im wesentlichen dem Umlegungsplan (§ 60), soweit sich nicht durch die Unterschiede beider Rechtsinstitute Abweichungen ergeben; so sind z. B. Kleingrundstücke im Zusammenlegungsplan nicht besonders aufzuführen, da ihre Ausscheidung nicht in Frage kommt.

Zu § 89 — Hinterlegungs- und Verteilungsverfahren; Auslegung der Lagepläne und Einsicht in das Zusammenlegungsverzeich-

Es wird auf die Begründung der für anwendbar erklärten §§ 130, 131 und 61 Bezug genommen.

Zu § 90 — Zustellung des Zusammenlegungsplanes

§ 90 entspricht dem § 63, auf dessen Begründung Bezug genommen wird.

Zu § 91 — Ausführungsanordnung

Eine entsprechende Regelung enthalten § 75 für die Grenzregelung und § 129 für die Enteignung. Es wird auf die Begründung zu diesen Vorschriften verwiesen.

Zu § 92 — Berichtigung der öffentlichen Bücher und Einsichtnahme in den Zusammenlegungsplan

Es wird auf die Begründung zu den §§ 67 für die Umlegung, 76 für die Grenzregelung und 129 Abs. 4 für die Enteignung verwiesen, die entsprechende Regelungen enthalten.

VI. Verwertung

Zu § 93

Es entspricht der Stellung des Zusammenlegungsverbandes als Eigentümer des Verbandsgrundstückes, daß er nach durchgeführter Zusammenlegung und gemeinschaftlicher Bebauung über die weitere Verwertung des Verbandsgrundstückes beschließt. Soweit eine Möglichkeit hierzu besteht, sollen den Verbandsmitgliedern wieder Eigentum, grundstücksgleiche Rechte oder ein Dauerwohnrecht zugeteilt werden.

VII. Kosten der Zusammenlegung

Zu § 94 — Kosten; Gebühren- und Abgabenbefreiung

Bei der Zusammenlegung ist es gerechtfertigt, alle mit ihr verbundenen Kosten dem Zusammenlegungsverband aufzuerlegen, da ihm allein die Vorteile der Zusammenlegung zufließen. Da aber mit der Zusammenlegung auch der Bebauungsplan vollzogen wird, liegt sie ebenso wie die übrigen Maßnahmen der Bodenordnung auch im öffentlichen Interesse. Aus diesem Grunde ist die Anwendung der Gebühren-, Auslagen- und Abgabenbefreiung des § 72 auf die Zusammenlegung gerechtfertigt.

FUNFTER TEIL Enteignung

1.

Baurechtliche Vorschriften berühren in vielfältiger Weise das Eigentum. Die Junktim-Klausel des Artikels 14 Abs. 3 GG verpflichtet den Gesetzgeber festzulegen, welche Eingriffe im Rahmen der Sozialbindung liegen und welche sich als Enteignung darstellen, da in diesem Fall Art und Ausmaß der Entschädigung im Gesetz zu regeln sind. Soweit es sich um Eingriffe handelt, die nicht eine Wegnahme an sich enthalten, sondern nur in ihren Auswirkungen zu Vermögensnachteilen führen, die entschädigungslos nicht hingenommen zu werden brauchen, ist die Pflicht zur Entschädigungsleistung jeweils in den einzelnen Vorschriften des Entwurfes geregelt (vgl. z. B. §§ 23, 32, 35). Demgegenüber werden in diesem Teil des Entwurfs nur diejenigen Enteignungstatbestände behandelt, die unter den Begriff der Enteignung im sogenannten klassischen Sinne

Ursprünglich war das Enteignungsrecht landesgesetzlich geregelt. Nachdem die Weimarer Reichsverfassung eine konkurrierende Gesetzgebungsbefugnis des Reiches auf dem Gebiet der Enteignung zuließ (vgl. Art. 7 Nr. 12 und Art. 153 Abs. 2 WRV) und auf dem Gebiet des Städtebaues die immer größer werdende Wohnungsnot nach dem ersten Weltkriege reichseinheitliche und gegenüber dem Landesrecht vereinfachte Enteignungsvorschriften forderte, sah § 3 der Behebungsverordnung (Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 9. Dezember 1919 - RGBl. S. 1968) eine vereinfachte Enteignung zur Beschaffung von Kleinund 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 der bestehenden städtebaulichen Vorschriften, insbesondere des Enteignungsrechts. So entstanden noch vor der Gründung der Bundesrepublik in den meisten Ländern Aufbaugesetze, die u. a. die Enteignungsmöglichkeiten über die Zwecke der Baulandbeschaffung für Wohnungen hinaus auf sonstige städtebauliche Zwecke erweiterten und sich in unterschiedlicher Weise mit der Entschädigungsregelung befaßten. Wegen des Verfahrens wurde jedoch überwiegend auf die vorhandenen alten Enteignungsgesetze verwiesen.

Um diese Rechtszersplitterung des Enteignungsrechts wenigstens auf dem Teilbereich der Baulandbeschaffung für Zwecke des Wohnungsbaues zu beseitigen und um eine praktikable Regelung zu schaffen, die gleichwohl dem rechtsstaatlichen Bedürfnis nach Rechtsklarheit und Rechtssicherheit genügte, 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 Enteignungsrechtes 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 Planungsrecht 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. Daneben wurde in gewissen Fällen die Enteignung zugunsten eines Dritten zugelassen, um das zu enteignende Grundstück durch diesen Dritten der baulichen Nutzung zuzuführen. Diese Erweiterung des Enteignungszweckes soll der Sicherung des Vollzugs der Bauleitplanung dienen. Die Frage. welche Art der Bodennutzung dem Wohle der Allgemeinheit entspricht, wird bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere der Bebauungspläne, entschieden. 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 § 96 Abs. 2 besonders hervor.

b) Der zweite 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. § 100) gebunden.

Das Baulandbeschaffungsgesetz konnte diese enge und sachlich notwendige 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 festgestellte Pläne begnügen und in § 3 Abs. 2 Buchstabe 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 an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan geknüpft, daß die Aufstellung des Bebauungsplanes eine echte 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 besonderes Planfeststellungsverfahren, wie es regelmäßig die allgemeinen Enteignungsgesetze enthalten, verzichtet werden.

- c) Ein weiterer in der Konzeption des Entwurfes liegender Unterschied gegenüber dem Baulandbeschaffungsgesetz besteht in der Beseitigung der Konkurrenz zwischen bundesrechtlichen und landesrechtlichen Enteignungsvorschriften im Bereich eines Bebauungsplanes. Während das Baulandbeschaffungsgesetz in § 2 Buchstabe c die Enteignung für Gemeinbedarfs, Verkehrs- und Versorgungsflächen auch wahlweise nach Landesrecht gestattet, ist jetzt die städtebauliche Enteignung im Bereich eines Bebauungsplanes nur noch nach diesem Gesetz zulässig.
- d) Ein wesentlicher Unterschied zwischen dem Entwurf und dem Baulandbeschaffungsgesetz liegt schließlich darin, daß sich im Entwurf 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 Aus-

sicht 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 parlarmentarischen Beratungen des Entwurfs des Baulandbeschaffungsgesetzes nicht abschließend Stellung genommen. Nach dem Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichtes vom 16. Juni 1954 steht jedoch dem Bunde die Gesetzgebungskompetenz für diese Materie nicht zu.

4

In seiner Systematik folgt der Entwurf weitgehend dem Baulandbeschaffungsgesetz. Die materiellrechtlichen Enteignungsvorschriften sind wie im Baulandbeschaffungsgesetz in den beiden ersten den Zulässigkeitsvoraussetzungen 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. Die Enteignungsbehörde entscheidet über die Enteignung und die Entschädigung in einem einzigen 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 § 95 — Gegenstand der Enteignung

§ 95 enthält wie auch § 1 Abs. 2 BauLBG keine Definition des Enteignungsbegriffs, sondern sagt in Absatz 1 nur, durch welche Einzelmaßnahmen der Ent-

eignungstatbestand nach diesem Teil des Entwurfs erfüllt wird. Hierfür war vor allem maßgebend, daß eine Legaldefinition des Enteignungsbegriffes entbehrlich ist und zu seiner Erstarrung führen könnte.

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 ist in dem Entwurf auf solche Einwirkungen beschränkt worden, die ausreichen, um den Begünstigten die bebauungsplanmäßige Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Als gegebenenfalls notwendige und daher zulässige Eingriffe betrachtet der Entwurf 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 Absatz 1 Nr. 1 gedeckt wird. Weil aber die Vorschriften der § 107 Abs. 1, § 110 Abs. 4 und § 113 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, ausnahmsweise 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 § 96 — Enteignungszweck

Diese Vorschrift bezeichnet die zulässigen Enteignungszwecke. Angesichts der städtebaulichen Ziele des Entwurfs mußte die Enteignung im Unterschied zu § 2 BauLBG auf weitere Zwecke ausgedehnt werden. Die Enteignung dient letztlich der Verwirklichung des Bebauungsplanes. Nach Absatz 1 Nr. 1 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 macht damit das in anderen Gesetzen vorgesehene Planfeststellungsverfahren entbehrlich. Die Regelung der Zulässigkeitsvoraussetzungen der §§ 2 und 3 Abs. 2 BauLBG konnte daher entfallen. Die einzige Ausnahme von der formellen Zulässigkeitsvoraussetzung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bildet die Ersatzlandenteignung (Absatz 1 Nr. 2). Diese kann auch außerhalb des Gebietes eines Bebauungsplanes erfolgen; denn es wird in der Regel zweckmäßiger sein, nur solches Gelände als Ersatzland in Anspruch zu nehmen, das voraussichtlich nicht alsbald wiederum für eine Enteignung zum Zwecke der Bebauung in Betracht kommen kann. In jedem Falle ist aber die Ersatzlandenteignung an ein gewissermaßen "primäres" Enteignungsverfahren geknüpft, das 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 Bebauungsplanes 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 bundeseinheitlichen Planungsrechts noch nicht vollziehen konnte.

Die im Absatz 1 Nr. 1 aufgezählten Enteignungszwecke dienen unmittelbar der Verwirklichung des Bebauungsplanes, während die in Nummer 2 genannte Ersatzlandenteignung nur mittelbar der Durchführung des Bebauungsplanes dient und gewissermaßen nur ein Anhängsel einer nach Nummer 1 notwendigen Enteignung darstellt.

Neben der Enteignung zur Verwirklichung der bebauungsplanmäßigen Nutzung in Nummer 1 Buchst. a zugunsten eines jeden Bauwilligen, der in der Lage ist, den im Bebauungsplan vorgesehenen Zweck zu erfüllen, enthält die Nummer 1 im Buchstaben b noch den verwandten Enteignungstatbestand zum Zwecke der Vorbereitung der bebauungsplanmäßigen Nutzung durch die Gemeinde. Diese Vorschrift hatte im §. 6 Abs. 3 BauLBG bereits ihren Vorläufer und soll der Gemeinde die Baureifmachung bisher unerschlossenen Geländes erleichtern.

Daneben wurde in Nummer 1 Buchst. c noch eine Enteignungsmöglichkeit geschaffen, um Grundstücke der bebauungsplanmäßigen Nutzung durch einen Dritten zuzuführen. Diese Enteignung kann nur von der Gemeinde beantragt werden. Sie ist verpflichtet, das enteignete Grundstück binnen einem Jahre nach Erwerb an einen Bauwilligen ohne Gewinn zu übereignen. Für die Einführung dieses Enteignungstatbestandes war die Erwägung maßgebend, daß sich private Bauwillige erfahrungsgemäß oft scheuen, den für sie mühseligen, zeitraubenden und kostspieligen Weg der Enteignung zu beschreiten. Wenn in diesen Fällen das allgemeine Wohl die alsbaldige Verwirklichung des Bebauungsplanes dringend ge-

bietet, ist auch die Enteignung zugunsten eines Dritten gerechtfertigt. Dies wird bei bestimmten erschlossenen Grundstücken und bei der Beschaffung von Gelände für Familienheime häufig der Fall sein. Die Enteignungsmöglichkeit wurde daher auf diese Fälle beschränkt (s. Begründung zu § 99).

Absatz 2 stellt klar, daß das Wohl der Allgemeinheit in jedem einzelnen konkreten Falle besonders geprüft werden muß. Zwar sind die öffentlichen Belange schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in gerechter Abwägung mit den privaten Belangen eingehend geprüft worden (§ 1 Abs. 3). Aber während bei der Festsetzung der einzelnen Nutzbarkeiten die Gesamtbelange der Gemeinde in städtebaulicher Hinsicht berücksichtigt werden, muß hier im Einzelfall 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 überkommenen Grundsatz fest, daß kein Anspruch auf Einleitung und Durchführung der Enteignung besteht. Die Enteignungsbehörde kann daher nach pflichtgemäßem Ermessen auch Enteignungsanträge ablehnen, wenn die Enteignung an sich zulässig wäre.

Zu § 97 — 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 zugewiesen würden, obwohl er genügend eigenes Gelände für das beabsichtigte Vorhaben besitzt.

Nr. 2 geht übereinstimmend mit § 5 Abs. 1 BauLBG davon aus, daß die Enteignung unzulässig ist, wenn der Antragsteller das benötigte Gelände auf dem Grundstücksmarkt erwerben 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 Grundstück zu angemessenen Bedingungen nicht erworben werden kann. Als "angemessen" wird dabei in der Regel ein Kaufpreis anzusehen sein, der der Höhe des Verkehrswertes entspricht.

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 § 96 sehr unterschiedliche Fristen verlangen können. Die angemessene Frist wird daher im Einzelfall von der Enteignungsbehörde bestimmt und im Enteignungsbeschluß festgesetzt (§ 125 Abs. 1 Nr. 3). Dieser Frist kommt eine besondere Bedeutung zu. Wird die Frist von dem Enteignungsbegünstigten nicht eingehalten, so ist die Rückenteignung zulässig (§ 113); auch verliert er das Recht, einem eingeleiteten weiteren Enteignungsverfahren zu widersprechen (§ 102 Abs. 4).

Zu § 98 — 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 Gemeinde grundsätzlich nicht Eigentümerin des zu enteignenden Geländes bleibt, kann 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 Gemeinde ist verpflichtet, die Grundstücke nach Beendigung der Arbeiten zu veräußern. Damit wird eine Vermehrung des Baulandangebotes erreicht. Die Gemeinde darf indessen nur einen Preis fordern, der ihre Aufwendungen deckt, weil die Enteignung nicht zu ihrer Bereicherung führen soll. Es entspricht der Billigkeit, daß bei der Abgabe der baureifen Grundstücke zunächst die vorher Enteigneten zu berücksichtigen sind.

Die Möglichkeit, daß unter bestimmten Voraussetzungen die Bestellung von Erbbaurechten genügt, entspricht der Regelung des § 6 Abs. 3 Satz 3 BauLBG.

Zu § 99 — Enteignung zur bebauungsplanmäßigen baulichen Nutzung durch einen Dritten

Die Vorschrift regelt die besonderen Voraussetzungen für die Enteignung nach § 96 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c zum Zweck der baulichen Nutzung durch einen Dritten, d. h. einen anderen als den Antragsteller des Enteignungsverfahrens.

Absatz 1 stellt klar, daß die Enteignung zum Zweck der Vermittlung eines Baugrundstücks nur zugunsten der Gemeinde zulässig ist, um Mißbräuche durch Einzelpersonen zu vermeiden.

Absatz 2 grenzt den Kreis der danach zu enteignenden Grundstücke ein. Die Enteignung zur Zuführung der baulichen Nutzung ist nur möglich, wenn es sich entweder um erschlossene Grundstücke handelt (Abs. 2 Nr. 1) oder um Grundstücke, die für den Bau mit Familienheimen geeignet sind.

Die Inanspruchnahme von erschlossenen Grundstükken nach Absatz 2 Nr. 1 entspricht etwa dem § 5 Abs. 2 BauLBG. Sie soll in erster Linie Baulücken erfassen, um die kostspielige Beschaffung und Erschließung neuen Geländes am Stadtrande zu vermeiden. Es liegt im Interesse der Allgemeinheit, wenn die Bautätigkeit zunächst an die vorhandenen Straßen gelenkt wird, um die öffentlichen Mittel zu

schonen und die Inanspruchnahme von neuem Land zu Bauzwecken und damit weitere kostenverursachende Erschließungsmaßnahmen zu vermeiden (vgl. BVerwG. Urt. v. 29. November 1956, NJW 1956/ 1798). Damit wird zugleich einer etwaigen Zurückhaltung baureifer Grundstücke aus spekulativen Gründen entgegengewirkt. Die berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer sind nicht außer acht gelassen worden. Die vorgesehene Fünfjahresfrist ermöglicht es ihnen, ihre Dispositionen über die Nutzung und Verwertung ihrer Grundstücke zu treffen. Die Inanspruchnahme von Grundstücken, die für den Bau von Familienheimen geeignet sind, entspricht einem dringenden Bedürfnis der Allgemeinheit und soll der Gemeinde, die ihr nach § 89 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vom 27. Juni 1956 (Bundesgesetzbl. I S. 513) auferlegten Aufgaben erleichtern.

Absatz 3 regelt die Voraussetzungen der Enteignung, die bei einer Gemeinde vorliegen müssen, um mit Erfolg eine Enteignung für einen Dritten betreiben zu können. Die Vorschrift ist eine Schutzvorkehrung zugunsten der von der Enteignung betroffenen Grundstückseigentümer. Weil die Allgemeinheit an der Schließung einer Baulücke ein großes Interesse hat, genügt es, bei einer Enteignung von erschlossenen Grundstücken nach Absatz 2 Nr. 1, wenn die Gemeinde sich ernsthaft um den Erwerb des in Frage kommenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bemüht hat. Bei einer Inanspruchnahme von Grundstücken für den Bau von Familienheimen ist es jedoch erforderlich, wenn die Gemeinde selbst nicht über geeignete Grundstücke verfügt und sich um den Erwerb anderer, ebenso gut geeigneter Grundstücke, vergeblich bemüht hat. Die Gemeinde soll in diesem Fall erst ihre eigenen, für Familienheime geeigneten Grundstücke zur Verfügung stellen und die Möglichkeiten auf dem Grundstücksmarkt restlos ausschöpfen, ehe sie Gelände für diesen Zweck enteignet.

Absatz 4 legt der Gemeinde die Verpflichtung auf, das Grundstück an Bauwillige zu veräußern. Die Gemeinde darf in diesen Fällen nur eine Art Treuhänderstellung einnehmen. Kommt sie dieser Verpflichtung nicht nach, so kann das Grundstück nach § 113 Abs. 1 Nr. 3 zugunsten des ehemaligen Eigentümers wieder rückenteignet werden. Das gleiche gilt, wenn der Erwerber das Grundstück nicht zu dem vorgesehenen Zweck verwendet.

Zu § 100 — 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 § 110 Abs. 1 Land beschafft werden. § 100 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. Absatz 2 der Begründung zu § 96).

Absatz 2 nimmt gewisse Grundstücke von der Inanspruchnahme im Wege der Ersatzlandenteignung aus, um Härten bei der Ersatzlandenteignung zu vermeiden. Bei der Aufstellung des Katalogs wurden soziale, kirchliche, kulturelle und ähnliche Gesichtspunkte entsprechend § 16 des Gesetzes über die Landbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung (Landbeschaffungsgesetz) vom 23. Februar 1957 Bundesgesetzbl. I S. 134 berücksichtigt.

Zu § 101 — 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 (§ 96), sondern auch, in welchem Umfange der Eingriff notwendig ist.

Abs. 2 Satz 1 geht von der Erwägung aus, daß die Belastung eines Grundstücks 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 Bau-LBG die Formvorschrift für die nach § 101 zulässigen Anträge.

Zu § 102 — Abwendung 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 so weit wie möglich ausgeglichen werden.

Bei den Bestimmungen über die Höhe der Entschädigung verläßt der Entwurf jedoch den vom Baulandbeschaffungsgesetz beschrittenen Weg. Dieses ging bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust von den Wertverhältnissen des Jahres 1936 aus. Sobald jedoch die Preisbindungen für den freihändigen Grundstücksverkehr entfallen, kann auch das Enteignungsrecht nicht mehr an den Wertverhältnissen des Jahres 1936 festhalten. Infolgedessen hat der Entwurf der Entschädigung für den Rechtsverlust den Verkehrswert zugrunde gelegt. Soweit darüber hinaus eine Berücksichtigung sonstiger Vermögensnachteile des Betroffenen geboten ist, gibt § 106 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 § 103 — Entschädigungsgrundsätze

Der Entwurf 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 inhaltlich etwa dem § 9 Abs. 1 BauLBG, der Absatz 2 wurde dem § 17 Abs. 1 Landbeschaffungsgesetz angeglichen. 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 § 104 — Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter

Die Vorschrift entspricht ohne materielle Änderung dem § 9 Abs. 2 Satz 1 BauLBG.

Zu § 105 — Entschädigung für den Rechtsverlust

Im Unterschied zu § 10 Abs. 1 BauLBG bestimmt § 105, daß der Rechtsverlust in Höhe des Verkehrswertes zu entschädigen ist.

Es entspricht einem anerkannten Rechtsgrundsatz des Enteignungsrechts, daß der von der Enteignung Betroffene nicht den Ersatz von Wertsteigerungen 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 § 106 — Entschädigung für andere Vermögensnachteile

Die Vorschrift ist dem § 19 Landbeschaffungsgesetz angeglichen worden. Damit wird hervorgehoben, daß bei der Entschädigung für die über den Rechtsverlust hinausgehenden "anderen Vermögensnachteile" stets eine Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten von der Enteignungsbehörde vorzunehmen ist. Bei der Entschädigung für den Rechtsverlust ist diese Interessenabwägung entbehrlich, weil sie bereits von dem Gesetzgeber vorgenommen wurde und im Verkehrswert enthalten ist.

Aus dem Wort "insbesondere" ergibt sich, daß die Vorschrift nur Beispiele für die sonstigen Vermögensnachteile aufzählt. Es müssen z. B. auch die Aufwendungen für eine notwendig gewordene Umlegung von Versorgungsleitungen ersetzt werden.

Zu § 107 — Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten

Um den Enteignungseingriff nicht weiter als unbedingt notwendig auszudehnen, ist vorgesehen, daß Rechte an dem Grundstück aufrechterhalten werden, soweit hierdurch der Enteignungszweck nicht beeinträchtigt wird. Die Enteignungsbehörde trifft die Entscheidung, ob ein Recht aufrechterhalten bleibt oder erlischt, nach pflichtgemäßem Ermessen. Für die Entschädigung von Rechten, die nicht aufrechterhalten werden, treffen die Absätze 2 und 3 eine Sonderregelung. Sie werden entweder gesondert entschädigt (Absatz 2) oder die Berechtigten haben Anspruch auf den entsprechenden Wert aus der Geldentschädigung (Absatz 3).

Absatz 2 entspricht im wesentlichen dem § 12 Bau-LGB. Neu gegenüber dem Baulandbeschaffungsgesetz ist in Nr. 1 die Erwähnung der Erbbaurechte. Es erscheint zweckmäßig, diese Rechte, die meist für den Inhaber einen erheblichen Wert besitzen, unmittelbar zu entschädigen. Nr. 2 entspricht wörtlich dem § 12 Buchst. 6 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 § 108 — 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 § 108 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 Entwurf 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 § 109 — 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 (§ 123) können auch im Gesetz nicht erwähnte Entschädigungsarten, z. B. Sachleistungen oder Wertpapiere, gewählt werden.

Absatz 3 regelt die Verzinsung der Entschädigung; im Unterschied zu § 9 Abs. 4 BauLBG wird bei der

Berechnung des Zinssatzes nunmehr von dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank ausgegangen, da dieser Zinssatz wesentlich leichter zu ermitteln ist als der Zinssatz für zuletzt ausgegebene Hypothekenpfandbriefe.

Zu § 110 — 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 § 110 Änderungen auf, die sich aus dem weiteren Anwendungsbereich des Entwurfs ergeben.

Absatz 1 regelt die Fälle, in denen Ersatzland gewährt werden muß, in denen also dem Enteigneten ein Anspruch auf Entschädigung in Ersatzland zusteht. Aus der Formulierung, die über die entsprechende Vorschrift des § 16 BauLBG hinausgeht, ergibt sich, daß ein Anspruch auf Ersatzland dann nicht besteht, wenn Ersatzland nicht durch Enteignung nach § 100 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 1 bedurfte es auch nicht der im Baulandbeschaffungsgesetz vorgesehenen Sondervorschriften über die Ersatzlandentschädigung bei der Enteignung kirchlicher Grundstücke und Dauerkleingärten; denn die Landentschädigung ist nach Absatz 1 stets dann geboten, wenn der Eigentümer zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben auf das Ersatzland angewiesen ist.

Absatz 2 stellt der Mußvorschrift des Absatzes 1 die Fälle gegenüber, in denen nach dem Ermessen der Enteignungsbehörde Ersatzland gewährt werden kann. Damit wird es der Enteignungsbehörde möglich gemacht, dem Enteigneten auch dann Ersatzland zuzusprechen, wenn zwar die zwingenden Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vorliegen, aber der Enteignungsbegünstigte genügend eigenes Gelände zur Verfügung stellen oder ohne Schwierigkeiten beschaffen kann.

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 § 111 — Entschädigung durch Rechte

Die Vorschrift entspricht dem § 15 Abs. 1 BauLBG.

Zu § 112 — 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.

Es ist auch billig, dem Antragsteller eine entsprechende Verpflichtung aufzubürden, weil ohne seinen Antrag die Enteignungsbehörde nicht tätig geworden wäre. Der Anspruch ist als öffentlich-rechtlicher Anspruch ausgestaltet worden.

Die Ersatzleistung muß sich jedoch in Grenzen halten. Sie umfaßt daher normalerweise nicht den entgangenen Gewinn — dieser wird nur in besonderen Härtefällen erstattet — und wird gemindert um den Grad des eigenen mitwirkenden Verschuldens.

Die Entschädigung muß in einem besonderen Beschluß festgesetzt werden, um sie gesondert und unabhängig von der Entscheidung über die Enteignung vollstrecken zu können. Die Vollstreckung des Beschlusses ist im § 134 Abs. 1 Nr. 3 geregelt.

DRITTER ABSCHNITT

Rückenteignung

Zu § 113 — 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 eine wesentliche Einrichtung, um den Antragsteller anzuhalten, 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 sind die Vorschriften der Nummern 3 und 4. In der Nummer 3 mußte der Enteignungsmöglichkeit zugunsten Dritter (vgl. § 96 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c) Rechnung getragen werden. Die Rückenteignung mußte daher auf die Fälle ausgedehnt werden, in denen die Gemeinde die Grundstücke nicht nach Maßgabe des § 99 übereignet oder in Erbbaurecht ausgegeben hat. Ferner schien die Rückenteignung geboten für den Fall, daß der Erwerber das Grundstück nicht innerhalb der festgesetzten Frist nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes — im Falle des § 99 Abs. 2 Nr. 2 durch Errichtung eines Familienheimes — baulich genutzt hat. Nach Nummer 4 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 und 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 nicht gestattet.

Zu § 114 — 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 § 115 — Rückenteignungsentschädigung

Während das Baulandbeschaffungsgesetz in § 51 Abs. 6 sich hinsichtlich der Rückenteignungsentschädigung mit einer Verweisung auf die allgemeinen Vorschriften begnügte, enthält der Entwurf zu 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 seine alte Rechtsposition erhält. Die Entschädigung beschränkt sich deshalb auf den Rechtsverlust. Andere Vermögensnachteile des von der Rückenteignung Betroffenen sind nicht zu ersetzen. Satz 3 soll klarstellen, daß der Antragsteller höchstens eine Entschädigung zu zahlen hat, die dem Wert seines Grundstücks im Zeitpunkt der ersten Enteignung entsprach.

VIERTER ABSCHNITT

Enteignungsverfahren

Auch in der Regelung des Enteignungsverfahrens schließt sich der Entwurf eng an das Baulandbeschaffungsgesetz an.

Zu § 116 — 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 § 117 — 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 ggfs. dem Anliegen des Antragstellers ohne Enteignung entsprochen werden kann.

Absatz 2 trifft nähere Anordnung 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 § 118 — 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 § 119 — Einleitung des Enteignungsverfahrens

Absatz 1 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).

Absatz 2 stimmt wörtlich mit § 23 Abs. 5 BauLBG überein.

Zu § 120 — 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 (§ 117 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 § 121 — Vorbereitung der mündlichen Verhandlung

Absatz 1 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 § 122 — Anberaumung eines Termins zum mündlichen Verhandlung

Das rechtsstaatliche Prinzip erfordert, daß nur auf Grund mündlicher Verhandlung enteignet werden darf. Auch das Baulandbeschaffungsgesetz hatte in seinen §§ 23 und 29 eine mündliche Verhandlung zwingend vorgesehen.

Die 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 § 123 — 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 § 134). Dasselbe wurde für die Teileinigung (Absatz 4) vorgesehen.

Zu § 124 — 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 Einigung, sondern gleichzeitig über alle noch nicht erledigten Anträge zu entscheiden.

Neu ist im Absatz 3 die Regelung, daß bei einem der Enteignung stattgebenden Beschluß die Enteignungsbehörde neben der Rechtsmittelbelehrung (§ 194) noch eine Belehrung über den Aufhebungsanspruch nach § 132 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 § 125 — 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 von der Enteignungsbehörde in dem Enteignungsbeschluß zu treffenden Entscheidungen eindeutig ersichtlich werden. 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 erkennbaren Weise ergeben.

Zu § 126 — Lauf der Verwendungsfrist

Absatz 1 stellt klar, daß die Verwendungsfrist erst mit dem Eintritt der Rechtsänderung zu laufen beginnt.

Der Absatz 2 trägt dem Gedanken Rechnung, daß sich die Durchführung des 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 § 127 — Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte

Die Vorschrift entspricht inhaltlich dem § 15 Abs. 2 bis 4 BauLBG. Es ist die zu § 111 gehörende Verfahrensvorschrift, die hier — anders als im Baulandbeschaffungsgesetz — verselbständigt und systematisch zutreffend in den verfahrensrechtlichen Teil eingeordnet worden ist.

Zu § 128 — Vorzeitige Besitzeinweisung

Auf das Institut der vorzeitigen Besitzeinweisung konnte nicht verzichtet werden, da es Fälle gibt, in denen mit der Bauausführung sofort begonnen werden muß.

Der Absatz 1 entspricht im wesentlichen dem § 31 Abs. 1 BauLBG. Er 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 gerechtfertigt 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 § 129 — Ausführung des Enteignungsbeschlusses

Zum Schutze des Eigentümers ist es erforderlich, die Wirkungen der Enteignung nicht automatisch mit der Unanfechtbarkeit des Enteignungsbeschlusses, sondern nach dem Grundsatz der vorgängigen Entschädigung erst dann eintreten zu lassen, wenn die fälligen Entschädigungsleistungen gezahlt sind. Abgesehen von redaktionellen Verbesserungen entspricht der § 129 dem Inhalt der §§ 45 und 46 BauLBG.

Zu § 130 — Hinterlegung

Die Vorschrift entspricht dem § 47 BauLBG. Sie will den Nebenberechtigten, die nach § 107 Abs. 3 aus der Geldentschädigung zu befriedigen sind, ihren Anteil an der Geldentschädigung sicherstellen.

Zu § 131 — Verteilungsverfahren

Die Vorschrift regelt die Verteilung des nach § 130 hinterlegten Betrages und wurde aus § 48 BauLBG übernommen. Der Absatz 4 trägt dem Aufbau des Zwangsvollstreckungswesens im Lande Baden-Württemberg Rechnung. Eine dem § 131 Abs. 4 entsprechende Regelung findet sich auch im § 54 Abs. 4 Landbeschaffungsgesetz.

Zu § 132 — 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 § 133 — Kosten

Die Kosten des Verfahrens vor der Enteignungsbehörde hat nach Absatz 1 der Antragsteller zu tragen, da die Enteignung zwar dem öffentlichen Interesse, aber zugleich 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 Eigen-

tum zurückerlangen, infolgedessen ist der säumige neue Eigentümer kostenpflichtig gemacht worden. Die Höhe der Kosten konnte dem Landesrecht vorbehalten bleiben.

Zu § 134 — Vollstreckbarer Titel

Nach der bisher auch innerhalb des Baulandbeschaffungsgesetzes geltenden Regelung stellten der Enteignungsbeschluß und die Ausführungsanordnung 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. § 134 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. Die im Enteignungsbeschluß festgesetzte Entschädigungsleistung konnte hiervon angesichts des Prinzips der vorgängigen Entschädigung ausgenommen werden. Diese Neuregelung stellt nicht nur eine verfahrensökonomische Vereinfachung dar, sie ist auch sachlich gerechtfertigt.

SECHSTER TEIL Erschließung

1.

Unter Erschließung sind neben der Bereitstellung der hierfür erforderlichen Flächen 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 Wasserversorgungsanlagen und der Anlagen für die Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser (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 Abwassernetz.

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 Anderungen,
- 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.

Die Erschließung gehört in herkömmlicher Weise zu den Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft, welche die Gemeinden nach Art. 28 Abs. 2 GG in eigener Veranwortung im Rahmen der Gesetze regeln sollen. Der Entwurf gibt daher den örtlichen Regelungen einen weiten 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 § 135 — 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. dql.) 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 dergleichen gehören nicht mehr zur Erschließung im Sinne des Entwurfes. 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, 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 Verkehrs- und Grünanlagen und der Anlagen für die Wasserversorgung sowie der Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser umfassen, auch soweit sie im Bebauungsplan nicht festgesetzt sein sollten. Im übrigen ist es jeder Gemeinde überlassen, im Bebauungsplan weitere Erschließungsanlagen, wie Gas-, Strom-, Wärmeversorgungsanlagen und Sicherungsbauten gegen Naturgewalten (Lawinenmauern, Hochwasserschutzdämme und dergleichen) festzusetzen. Zur Herstellung der Erschließungsanlagen gehören auch etwaige Anderungen.

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 erwerben und freizulegen. Im Falle einer Baulandumlegung können die Erschließungsflächen von der Umlegungsmasse vorweg abgezogen und zugunsten des Erschließungsträgers ausgeschieden werden. Soweit hierfür ein Entgelt nicht gewährt wird, wird den Grundstückseigentümern der Wert eines unentgeltlichen Flächenbeitrages 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-, Fahrund Leitungsrechte (§ 12 Abs. 1 Nr. 9) genügt auch die Begründung entsprechender Rechte im Wege einer Grunddienstbarkeit.

Mit der Herstellung der Erschließungsanlagen ist die Erschließung im Sinne des Entwurfes beendet. Die Unterhaltung der Erschließungsanlagen richtet sich nach Landesrecht.

Zu § 136 — Erschließungslast

Die Erschließnug 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 kann auch die Herstellung einzelner Erschließungsanlagen, insbesondere von Versorgungsleitungen, einem Unternehmer (Versorgungsunternehmen) übertragen werden. Durch diese Regelung wird auch der Aufschließungsvertrag für die sog. "Unternehmerstraßen" erfaßt.

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 subjektivöffentliches Recht der Anlieger oder der künftigen Benutzer auf die Herstellung von Erschließungsanlagen. Der höheren Verwaltungsbehörde obliegt es, den Erschließungsträger zur Erfüllung seiner Aufgaben anzuhalten. Wegen der Ersatzvornahme vergleiche Begründung zu § 2.

ZWEITER ABSCHNITT

Durchführung der Erschließung

Zu § 137 — 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 § 138 — 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 § 139 — Bereitstellung der Flächen für öffentliche örtliche Erschließungsanlagen

Die Vorschrift bestimmt ausdrücklich, daß die Erschließungsflächen erworben werden müssen, oder daß in den besonders bezeichneten Fällen ein Rechtsverhältnis begründet wird.

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 § 160 Abs. 2 auf den Erschließungsbeitrag angerechnet.

Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte brauchen die Gemeinden nicht zu erwerben. Es wird vielmehr in der Regel genügen, daß die Rechte zur Herstellung dieser Erschließungen privatrechtlich begründet werden. Eine Verpflichtung zum Erwerb auch dieser Flächen würde die Gemeinde finanziell unnötig belasten.

Zu § 140 — 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 Kläranlage umzuwandeln.

Zu den Erschließungsanlagen rechnen auch ihre Zubehöreinrichtungen, wie die Beleuchtung und das Anbringen von Schutzeinrichtungen (Geländer, Einfriedigungen u. dgl.), die Aufstellung von Verkehrszeichen und anderen amtlichen Verkehrseinrichtungen (§ 3 Abs. 3 StVO), die Bepflanzung und die Straßenbeschilderung.

Zu § 141 — 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 § 136 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 Gesetzentwurfes sind, können die Gemeinden im Einzelfalle auf Grund ihrer Rechtsstellung als Eigentümerin der Straßen beanspruchen. Hiervon ausgenommen ist die Inanspruchnahme gemeindlicher Wege für Fernmeldelinien der Deutschen Bundespost. Für diese gelten die Sondervorschriften des Telegrafenwegegesetzes vom 18. Dezember 1899 (RGBl. S. 705).

Zu § 142 — 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.

Zu § 143 — Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser

Hier gilt das in der Begründung des § 142 Gesagte entsprechend. Die Gemeinden sind nur zur Herstellung solcher Anlagen verpflichtet, die zur Aufnahme der ortsüblichen Abwasser ausreichen.

Zu § 144 — Behandlung, Beseitigung oder Verwertung fester Abfallstoffe

Aus Gründen der Hygiene muß gefordert werden, daß die Gemeinden für die Behandlung, Beseitigung oder Verwertung des Mülls sorgen. Sie haben daher ausnahmslos Anlagen herzustellen, die den örtlichen Bedürfnissen entsprechend eine gesundheitlich einwandfreie Behandlung, Beseitigung oder Verwertung 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 Behandlung, Beseitigung oder Verwertung fester gewerblicher Abfallstoffe auszuschließen.

DRITTER ABSCHNITT

Art und Maß der Nutzung der örtlichen Verkehrs- und Grünanlagen

Zu § 145 — Widmung der örtlichen Verkehrs- und Grünanlagen

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 § 12 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. a und Nr. 7.

Einzelregelungen über Voraussetzungen und Inhalt der Widmung überläßt der Entwurf dem Landesrecht.

Zu § 146 — 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.

Unter die Verpflichtung des Absatzes 1 Nr. 2 fällt insbesondere auch die Straßenbeschilderung. Die Straßenbenennung 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 Entwurfes.

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 Erschließungsbeitrages 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 Deckungsverfahrens nicht ohne Auswirkung auf die Finanzwirtschaft der Gemeiden und das Grundstücks- und Mietpreisgefüge bleiben kann. Es würde auch von denjenigen Grundstückseigentümern, die bisher den Erschlie-Bungsbeitrag 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 Erschlie-Bungsbeitrag 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 Überbelastung 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 bebaut 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 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 Grundstücksoder 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. § 153). 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 Grundstücken, 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 freizuhaltende 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 Realisierung 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 Erschlie-Bungsanlagen 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 Erschlie-Bungszonen will daher der Entwurf den umzulegenden Erschließungsaufwand räumlich so begrenzen, daß die örtlichen und wirtschaftlichen Beziehungen zwischen Baugrundstücken 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 § 147 — Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Gemeinden sind zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen zur Deckung der Kosten für die Herstellung der öffentlichen örtlichen Verkehrsund Grünanlagen sowie der Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser 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 Baugebietes Schritt halten und ihr nach Möglichkeit vorangehen kann. Das Recht zur Erhebung der Erschließungsbeiträge steht den Gemeinden nur für Erschließungsanlagen im Rahmen des § 137 zu.

Der Erschließungsbeitrag ist grundsätzlich ein einmaliger Beitrag des Grundeigentümers zu dem

seinem Grundstück zugutekommenden 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. § 150);
- c) daß bei einem Teilausbau einer Erschließungsanlage im Sinne der Kostenspaltung der Erschließungsbeitrag in Raten erhoben wird (vgl. § 160 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 v. H. 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 Wohngebiete mit Eigenheimen, allgemein niedriger berechnet wird, als er sich aus den ermittelten Bemessungsgrundlagen an sich ergeben würde.

Zu § 148 — 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;
- 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 (Erschließungszonen).

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

- durch Übernahme eines größeren Anteils des Erschließungsaufwandes auf allgemeine Haushaltsmittel (§ 147);
- durch Ermäßigung des ermittelten Einheitssatzes für besonders zu fördernde Teilgebiete einer Erschließungszone (§ 148 Abs. 3);
- 3. durch Ermäßigung des festgesetzten Erschließungsbeitrages (§ 160 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 § 149 — Erschließungszonen

Die räumliche Begrenzung des für die Ermittlung des Einheitssatzes zugrunde zu legenden Erschlie-Bungsaufwandes 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. Anstelle 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 Abwasser 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 § 154 auch die unbebauten Grundstücke der Beitragspflicht unterliegen, läßt sich die nachträgliche Ermittlung eines Einheitssatzes für die Baulücken-Grundstücke 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 der Vorschrift des § 197. Um eine nachträgliche Anfechtung der für die Beitragsfestsetzung maßgebenden Berechnungen zu vermeiden, werden die Berechnungen in das nach Absatz 3 und 4 vorgesehene Verfahren einbezogen. Entsteht durch eine Änderung des Inhalts der Erschließungszonenkarte für die Gemeinde ein Einnahmeausfall, so kann dieser auf die anderen Teilgebiete der Erschließungszone nicht umgelegt werden.

$Zu \$ 150 — Umfang des Erschließungsaufwandes

In Weiterverfolgung des in § 135 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 Verkehrsund Grünanlagen sowie der Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser bei der Berechnung des Erschließungsaufwandes ist wegen der Heranziehung der unbebauten Grund-

stücke (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 Erschlie-Bungsaufwand 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 § 160 Abs. 2 auf den Erschlie-Bungsbeitrag angerechnet.

Die Regelung in Absatz 3 trägt dem Gedanken Rechnung, daß der Aufwand für Verkehrsanlagen mit überlokaler Bedeutung aus allgemeinen Haushaltsmitteln bestritten werden muß.

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, nicht dagegen solche, die nicht mit örtlichen Verkehrsanlagen in Zusammenhang stehen.

Zu den Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser, die regelmäßig mehreren Erschließungszonen dienen, gehören insbesondere Hauptsammler, Kläranlagen, Pumpstationen, Düker u. dgl.

Zu § 151 — Ermittlung des Erschließungsaufwandes

Der Erschließungsaufwand ist in der Regel für die gesamten Verkehrs- und Grünanlagen sowie für die Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser innerhalb einer Erschließungszone zu berechnen. Bei Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser können auch die außerhalb einer Zone liegenden Anlagen gemäß § 150 Abs. 4 berücksichtigt werden. Die Berechnung bildet eine Unterlage der Erschließungszonenkarte (§ 149 Abs. 3). Sie ist deshalb mit dieser nachprüfbar (§ 197).

Von dem Erschließungsaufwand muß der von der Gemeinde nach § 147 zu tragende Anteil abgezogen werden.

\mathbf{Zu} § 152 — Ermittlung der zulässigen Geschoßflächen

Der Bemessungsmaßstab für den Erschließungsbeitrag soll nach dem Entwurf das Maß der zulässigen baulichen Nutzung sein. Die Wahl dieses 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 Ge-

schoßfläche bezeichnet, d. h. dem Vielfachen aus der Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Grundstücksfläche. Für Sonderfälle treffen die Absätze 2 und 4 die näheren Bestimmungen.

Gegen die Wahl der zulässigen baulichen Nutzung als Bemessungsmaßstab anstelle 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 Erschließungsbeitrages 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 § 148 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 § 153 — Andere Bemessungsgrundlagen

Die gesetzliche Regelung des Erschließungsbeitrages 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 § 154 — 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 bisherige 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 Verkehrsanlagen und Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser 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 Abrechnungsschwierigkeiten 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 wiederaufgebaut 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 Gesamtbaubereiches 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 Erschließungsbereiches liegenden, wie auch der örtlichen Anlagen, bringt dem Eigentümer des Baugrundstückes 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 § 155 — Entstehung der Beitragspflicht

Die Entstehung der Beitragspflicht setzt die Fertigstellung der Erschließungsanlagen voraus. Das schließt jedoch Teil- oder Vorauszahlungen nach § 160 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 § 156 — Berechnung des Erschließungsbeitrages

Auch für die Berechnung des Erschließungsbeitrages für das einzelne beitragspflichtige Grundstück gilt daß 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 zu-

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. Aus diesem Grunde rechtfertigt sich auch ein Zuschlag zum Einheitssatz.

Zu § 157 — 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 § 158 — Außergewöhnlicher Erschließungsaufwand

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, 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 § 159 — Fälligkeit des Beitrages

Der Beitragsbescheid ist von der Gemeinde 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 Jahre gestundet werden sollte, um für die Bebauung des Grundstücks 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 Grundstücken 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, mußes ihm möglich sein, sein Angebot zu widerrufen.

Zu § 160 — Zahlung des Beitrages

Die Erschließungsbeiträge sind öffentliche Lasten im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 3 des Zwangsversteigerungsgesetzes, 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 Baugrundstücks 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 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.

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.

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 besteht rechtlich kein eigentlicher Baubodenmarkt mehr. Dem Preise ist durch ein Höchstpreissystem seine steuernde Funktion entzogen worden. Das hat zu einer unerwünschten Verringerung des Bodenverkehrs geführt. Soweit trotzdem noch Grundstücke gehandelt werden, vereinbaren die Partner in zunehmendem Maße Schwarzpreise, oder das Preisrecht wird nur noch bei groben Abweichungen vom Stoppreis angewendet. Es verliert 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.

Nach Aufhebung der Preisvorschriften könnten auf einem völlig sich selbst überlassenen Bodenmarkt 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 soll nach den Absichten des Entwurfs in Zukunft immer nur soviel Boden als Bauland ausgewiesen und damit zur Bebauung freigegeben werden, wie in nächster Zeit tatsächlich zur Bebauung benötigt wird. 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 trotzdem begutachtende Stellen gebildet, die in erster Linie für Zwecke der Gemeinde tätig werden, meist aber auch Privaten zur Auskunft zur Verfügung stehen. In Hessen werden seit 1952 Schätzungen durch die Ortsgerichte vorgenommen.

Der Entwurf sieht in Anlehnung an die Erfahrungen in diesen Ländern 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 gebildet werden. Die Schätzer sollen unabhängig sein. Die Schätzstellen erstatten auf Antrag Schätzgutachten, die keine bindende Wirkung haben. Den Parteien bleibt es also unbenommen, höhere oder geringere Preise zu fordern, zu bieten oder zu gewähren.

Die durch die Arbeit der Schätzstellen bewirkte Ubersichtlichkeit (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 Schätzstel-

len 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, Hessen und Bremen werden Änderungen des bestehenden Zustandes nicht erforderlich. Kreisfreie Städte verfügen in aller Regel schon heute über Gutachter zur Vornahme 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 künftig fortfallenden Preisprüfung, die zwangsweise jeden Verkaufsfall erfassen muß. Im Bedarfsfalle könnte auf dort frei werdende Kräfte zurückgegriffen werden. Schließlich werden die Länder für die Tätigkeit der Schätzstellen Gebührenregelungen treffen, wie dies in den Ländern, die schon ähnliche Einrichtungen haben, bereits der Fall ist.

Zu § 161 — Schätzung

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, Bremen und Hessen bestehenden Schätzvorschriften enthalten keine Pflichtschätzung. Es ist zu erwarten, daß allein die rechtliche Möglichkeit, eine Schätzung verlangen zu können, ausreicht, um die Vertragsparteien in Zweifelsfällen zu veranlassen, von der ihnen gegebenen Schätzmöglichkeit Gebrauch zu machen.

Da bei Enteignungen die Enteignungsbehörde schon heute den Verkehrswert eines Grundstücks durch Sachverständigengutachten ermittelt, konnte sie 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. 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 Kaufinteressenten 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 § 162 — 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 darlegt, gestattet, Auskunft über das Schätzergebnis — nicht über den Inhalt des Schätzgutachtens — zu verlangen. Die Voraussetzungen für das Auskunftsverlangen sind der Grundbuchordnung nachgebildet.

Zu § 163 — Verkehrswert

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 § 163 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 Verwaltungsvor-

schriften, 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.

Zu § 164 — Schätzstelle

Sollen die Schätzstellen die ihnen zugedachte Wirkung erzielen, so ist Voraussetzung, daß die Schätzer weisungsfrei sind und ausschließlich nach ihrem Sachverstand entscheiden. Außerdem ist es, um das Vertrauen der Offentlichkeit zu erringen, notwendig, daß beamtete und ehrenamtliche Schätzer gemeinsam entscheiden. Diese beiden Grundsätze sind in dieser Vorschrift niedergelegt.

Die Einzelheiten über Sitz, Organisation und Verfahren sind einer Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierung überlassen. Hierfür war vor allem maßgebend, daß in verschiedenen Ländern Schätzstellen bereits arbeiten und daß es untunlich wäre, durch eine verbindliche Regelung von Organisation und Verfahren Änderungen in der bisherigen Arbeitsweise der Schätzstellen herbeizuführen.

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 Ausführungsgesetzen 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 Landesprivatrechts 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 Nachbarwänden 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 § 165 — Errichtung von Nachbarwänden

Der Entwurf regelt die Rechtsverhältnisse bei der Errichtung von Nachbarwänden (gemeinsamen Mauern, Nachbarmauern, Kommunmauern), weil diese Bauweise in vielen Gegenden üblich ist, bautechnische Vorteile bietet und zu Ersparungen an Baustoffen und Baugrund führt. Die geltenden landesrechtlichen Vorschriften tragen indessen der notwendigen Verknüpfung mit dem Baurecht nicht Rechnung und enthalten keine ausreichende Regelung der privatrechtlichen Fragen.

- § 165 begründet eine Duldungspflicht der Nachbarn, die an zwei Voraussetzungen gebunden ist:
- die geschlossene Bauweise muß im Bebauungsplan oder nach anderen baurechtlichen Vorschriften, insbesondere den örtlichen Bauordnungen. vorgeschrieben oder üblich sein.
- eine gemeinsame Wand muß nach dem geltenden Bauordnungsrecht zulässig sein, d. h. sie ist von dem Nachbarn nur dann zu dulden, wenn ihre Errichtung nach den technischen Vorschriften der örtlichen Bauordnung gestattet werden kann.

Der Begriff "Wand" ist gewählt worden, weil bei den heute vielfach üblichen Betonkonstruktionen die Verwendung des Begriffes "Mauer" zu eng ist.

Wenn der zuerst Bauende die Nachbarwand dicker ausführt, als dies nach den baurechtlichen, insbesondere den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, erforderlich ist, so erscheint es nicht gerechtfertigt, daß der andere Nachbar eine gleich große Grundfläche bereitstellen soll. Die einschränkende Regelung in Satz 2 trägt diesen Bedenken Rechnung.

Zu § 166 — Anbau an Nachbarwänden

Absatz 1 regelt das Recht des Nachbarn zum Anbau an eine Nachbarwand und die aus dem Anbau folgenden geldlichen Ausgleichsverpflichtungen. Das Anbaurecht folgt bereits aus dem Sinn der Einrichtung. Durch diese Nutzungsmöglichkeit wird der Eingriff in das Eigentum des Duldungspflichtigen letztlich gerechtfertigt. Da der anbauende Nachbar erhebliche Aufwendungen einspart, ist ein geldlicher Ausgleich zwischen den beteiligten Nachbarn für den Fall vorgesehen, daß von der Anbaubefugnis Gebrauch gemacht wird. Er geht seinem Zweck nach dahin, den Anbauenden zum Ausgleich seines Vorteiles zu verpflichten. Aus diesem Grunde ist der Aufwand nur für den Teil der Nachbarwand auszugleichen, der von dem Anbauenden tatsächlich genutzt wird (Satz 2). Der später Anbauende darf jedoch billigerweise nicht zu den Kosten herangezogen werden, die durch eine baurechtliche nicht gebotene dickere Ausführung der Nachbarwand entstehen (Satz 3). Aus dem Gedanken der Vorteilsausgleichung ergibt sich auch der für die Berechnung und Fälligkeit der Vergütung maßgebliche Zeitpunkt. Entscheidend ist der Augenblick des Anbaues. Die Rohbauabnahme durch die Baugenehmigungsbehörde als eindeutig feststellbarer Zeitpunkt ist hierfür besonders geeignet (Satz 4). Da der Vergütungsanspruch seinem Wesen nach schuldrechtlicher Art ist, wird mit der Regelung in den Sätzen 5 und 6 dem Bedürfnis des Berechtigten nach Sicherung seiner Ansprüche Rechnung getragen.

Der Entwurf hindert den Eigentümer des zuerst bebauten Grundstücks zusätzlich 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 2).

Nach Erteilung der Baugenehmigung besteht iedoch ein schutzwürdiges Interesse des Nachbarn daran, daß die Nachbarwand nicht ohne seine Zustimmung beseitigt oder verändert wird (Absatz 3 Satz 1). Der weitere Inhalt des Absatzes 3 dient der Klärung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse an einer Nachbarwand. Für die Gestaltung der Eigentumsverhältnisse war die Erwägung maßgebend, daß die Nachbarwand nach dem Anbau sowohl unter wirtschaftlicher als auch unter rechtlicher Betrachtungsweise beiden auf den benachbarten Grundstücken stehenden baulichen Anlagen zugehörig ist. Der Entwurf sieht daher vor, daß die Wand in das Miteigentum der beiden Nachbarn übergeht. Da die Nutzung durch Anbau sich nicht auf die gesamte Fläche der Nachbarwand zu erstrecken braucht, mußte eine Regelung des Anteilverhältnisses für das Miteigentum getroffen werden. Das Verhältnis der Flächenmaße ist ungeeignet, weil es in den Fällen zu einem unbilligen Ergebnis führt, in denen der zuerst Bauende die Nachbarwand dicker ausführt, als dies nach den baurechtlichen Vorschriften erforderlich ist. Aus dieser Erwägung sollen sich nach dem Entwurf die Miteigentumsanteile nach demselben Verhältnis richten, das für die Tragung der Baukosten maßgebend ist. Satz 3 setzt daher die nach Absatz 1 zu zahlende Vergütung in Relation zum Wert der gesamten Wand zur Zeit des Anbaues. Es ist davon abgesehen worden, an Stelle des Wertes der Wand etwa die Baukosten zu berücksichtigen, da sich hierbei ein Verhältnis ergeben könnte, das nicht den Gegebenheiten zur Zeit des Anbaues entspricht. Die Unterhaltungskosten für die Nachbarwand sind den Miteigentümern dagegen nicht nach dem Verhältnis ihrer Anteile auferlegt worden. Es wäre unbillig, den später Anbauenden auch an den Kosten der von ihm nicht durch Anbau genutzten freien Fläche der Wand zu beteiligen, die erfahrungsgemäß häufiger verputzt oder in sonstiger Weise gegen Witterungseinflüsse geschützt werden muß. Soweit daher die Fläche nur von einem Nachbarn genutzt wird, sollen ihm allein die Unterhaltungskosten zur Last fallen. Die Unterhaltungskosten für die gemeinsam genutzte Fläche sind beiden Nachbarn je zur Hälfte auferlegt worden. Eine Verteilung entsprechend den Miteigentumsanteilen wäre bedenklich, da die übrige Fläche auch für die Bemessung der Miteigentumsanteile mitbestimmend war. Der Fall, daß die Wand nur im Interesse eines Nachbarn dicker ausgeführt worden ist, konnte außer Betracht bleiben, da die Dicke der Wand für die Unterhaltung in der Regel ohne Bedeutung ist.

Zu § 167 — Erhöhung der Nachbarwand

In Weiterentwicklung des dem § 165 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 § 166 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 § 168 — 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. § 168 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 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 Interessenlage führt notwendig dazu, daß der die Tieferlegung fordernde Eigentümer des Nachbargrundstücks die Mehrkosten trägt und auf Verlangen Vorschuß leistet (Absatz 1). Der Eigentümer des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks muß auch verlangen können, daß der Eigentümer des Nachbargrundstücks innerhalb angemessener Frist die tiefere Gründung selbst ausführt (Absatz 2).

Die tiefere Gründung kann auch für das tiefergegründete Gebäude Vorteile mit sich bringen. Diese Vorteile müssen sich auf den Umfang der Erstattungspflicht des Nachbarn insoweit auswirken, als sie durch die tatsächliche Ausnutzung der tieferen Gründung entstehen. Da es in der Praxis nicht möglich ist, die sich ergebenden Vorteile ziffernmäßig genau zu bestimmen, beschränkt der Entwurf die Erstattungspflicht des Eigentümers des Nachbargrundstücks, soweit es sich um die von beiden Nachbarn ausgenutzten Teile der tieferen Gründung handelt, auf die Hälfte der entstandenen Kosten (Absatz 3).

Zu § 169 — Grenzwand

Die Vorschrift regelt das Recht des Nachbarn zum Anbau an eine Grenzwand. Auch hier ist Voraussetzung, daß der Anbau nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zulässig ist. Der Gedanke des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses gebietet es, die Anbaumöglichkeit auch für den Fall auszuschließen, daß berechtigte Interessen des Nachbarn durch den Anbau beeinträchtigt werden. Die im wesentlichen gleiche Sachlage rechtfertigt es, hinsichtlich der geldlichen Ausgleichsverpflichtungen auf die entsprechenden Vorschriften des § 166 Abs. 1 Bezug zu nehmen. Allerdings mußte die Tatsache berücksichtigt werden, daß der Anbauende auch den Grenzstreifen mitnutzt, auf dem

die Grenzwand errichtet ist. Da es nicht möglich ist, eine allen Fällen Rechnung tragende genaue Berechnungsgrundlage für die Höhe der Vergütung zu finden, beschränkt sich der Entwurf auf die Vorschrift, daß der anbauende Eigentümer für die Nutzung des Grundstücks eine angemessene Vergütung in Geld zu zahlen hat.

Absatz 1 Satz 4 regelt das Beseitigungs- und Änderungsverbot in sinngemäßer Anlehnung an § 166 Abs. 3 Satz 1. Bei der Regelung der Unterhaltungskosten konnte, da es sich insoweit um gleichgelagerte Rechtsverhältnisse handelt, auf § 166 Abs. 3 Satz 4 verwiesen werden. Die Regelung des Absatzes 3 folgt dem Grundgedanken des § 922 Satz 1 BGB. Da das Verlangen nach einer tieferen Gründung auch bei Errichtung einer Grenzwand gestellt werden kann, sieht Absatz 4 eine entsprechende Anwendung des § 168 vor.

Zu § 170 — Übergreifende Bauteile

Diese Vorschrift regelt den in der Praxis bedeutsamen Fall, daß bei der Durchführung des Anbaues aus bautechnischen oder gestalterischen Gründen z. B. die Dachkonstruktion des neu zu errichtenden Gebäudes mit derjenigen des bestehenden Gebäudes verbunden werden muß. Die Regelung der Duldungspflicht und der Schadensersatzpflicht entspricht den Grundsätzen des § 166.

Zu § 171 — Einseitige Grenzwand

Nach § 905 BGB erstreckt sich der Herrschaftsbereich des Eigentums auch auf den Raum über die Erdoberfläche. Im Interesse einer sinnvollen Baugestaltung legt § 171 dem Eigentümer des Nachbargrundstücks die Verpflichtung auf, in zumutbarem, tatbestandlich näher abgegrenztem Umfange in den Luftraum seines Grundstücks übergreifende Bauteile zu dulden.

Zu § 172 — Höherführung von Schornsteinen und Lüftungsleitungen

Diese Vorschrift trägt einem Bedürfnis der Praxis Rechnung. Nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften müssen Schornsteine und Lüftungsleitungen standsicher angelegt und so gestützt werden, daß eine gute Absaugwirkung erzielt wird. Bei unmittelbar aneinander grenzenden, verschieden hohen Gebäuden kann diesen Anforderungen oft nur durch Benutzung der Grenz- oder Nachbarwand des höheren Gebäudes genügt werden. Die Benutzung kann durch unmittelbaren Anbau oder durch Befestigung mittels eines Gestänges erfolgen. Es erscheint zweckmäßig, für diesen im Landesrecht teilweise öffentlich-rechtlich geregelten Tatbestand eine privatrechtliche Lösung vorzusehen, die zugleich einen gerechten Ausgleich zwischen den Belangen der beteiligten Grundstückseigentümer herbeiführt.

Absatz 2 dehnt die Duldungspflicht auf die Reinigung der Schornsteine und Lüftungsleitungen aus. Absatz 3 regelt die Ersatzansprüche des Duldungspflichtigen und deren Sicherung. Er schreibt weiterhin eine Anzeigepflicht vor, die allerdings entfällt,

wenn die Anzeige nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, z.B. Kehrordnungen für Schornsteinfeger, entbehrlich ist oder wenn es sich um die Abwendung einer gegenwärtigen Gefahr handelt.

Zu § 173 — 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.

Die Regelung des Absatzes 1 begründet in den im Gesetz aufgeführten Fällen einen Duldungsanspruch zugunsten des Eigentümers des begünstigten Grundstücks, auf dem die bauliche Anlage errichtet, verändert, unterhalten oder abgebrochen werden soll. Dieser Anspruch zielt darauf ab, es dem Eigentümer des Nachbargrundstücks zu versagen, das Betreten seines Grundstückes oder das Aufstellen von Geräten auf seinem Grundstück zu verbieten. Die dem Eigentümer des Nachbargrundstücks auferlegten Beschränkungen sind auf das sachlich notwendige Maß begrenzt worden.

Die Verpflichtung, sowohl dem Eigentümer als auch dem Besitzer gegenüber die Benutzung des Grundstücks anzuzeigen, soll beide vor unvorhergesehenen Überraschungen durch den Nachbarn schützen. Beide haben ein berechtigtes Interesse an der Kenntnis, wann, wozu und in welchem Umfang ein Dritter ihr Grundstück zu benutzen beabsichtigt. Die nach Absatz 2 ausreichende Anzeige an den unmittelbaren Besitzer ist nicht auf den Aufenthalt des Eigentümers schlechthin, sondern auf den gewöhnlichen Aufenthalt abgestellt worden, um z. B. Fälle einer kurzen Auslandsreise des Eigentümers auszuschließen. Die Schadensersatzregelung des Absatzes 3 ist im Interesse des Eigentümers des in Anspruch genommenen Grundstücks notwendig.

Zu § 174 — 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 sie sich nur mit den Fragen der öffentlichen örtlichen Erschließungsanlagen befassen. Zur Ausfüllung dieser Lücke regelt § 174 den Anschluß an die öffentlichen Versorgungs- und Abwasserleitungen insoweit, als dieser Anschluß über fremde Grundstücke geführt werden muß.

Die Duldungspflicht des Absatzes 1 bezweckt, vermeidbaren finanziellen oder sonstigen Aufwendungen zu begegnen, die durch die Notwendigkeit, Leitungen auf großen Umwegen dem Hauptanschluß zuzuführen, entstehen können. Weiterhin sollen damit Schwierigkeiten behoben werden, die sich daraus ergeben, daß ohne die Inanspruchnahme des fremden Grundstücks der Anschluß nur in technisch unzureichender Weise hergestellt werden kann. Die Duldungspflicht besteht jedoch nur in dem Umfange, der durch die sachgerechte Herstellung und Unterhaltung des Anschlusses an die Hauptleitung geboten ist.

Die in § 173 Abs. 2 vorgesehene Anzeigepflicht hat hier die gleiche Aufgabe zu erfüllen, nämlich die Interessen des Eigentümers des fremden Grundstücks zu schützen. Überbaute Teile eines Grundstücks oder Teile, deren Bebauung baurechtlich zulässig ist, sollen nur aus zwingenden Gründen für die Leitungsführung in Anspruch genommen werden, da dies erfahrungsgemäß in der Praxis häufig zu technischen Erschwernissen oder zu einer Störung des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses führen kann. Die Regelung des Absatzes 1 Satz 4 ist zweckmäßig und ergibt sich aus dem Sinn des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses. Da die Kosten für diese Leitungen ursprünglich allein von dem Eigentümer des fremden Grundstücks getragen wurden, war es geboten, den Eigentümer des begünstigten Grundstücks an den Errichtungskosten der Leitung zu beteiligen. Bei der Vielgestaltigkeit der Verhältnisse ist es nicht möglich, die Höhe der anteilmäßigen Verpflichtung genau festzulegen. Der Entwurf beschränkt sich daher auf die Vorschrift, daß der Eigentümer des begünstigten Grundstücks in angemessenem Verhältnis zu den Errichtungskosten des von ihm mitbenutzten Leitungsteiles beizutragen hat.

Die in den Absätzen 2 und 3 enthaltenen Regelungen sind im Interesse des Eigentümers des fremden Grundstücks notwendig, um ihn vor Nachteilen, die ihm durch die Benutzung seines Grundstücks entstehen können, zu bewahren.

Ist das fremde Grundstück noch nicht bebaut, so erscheint es unter Abwägung der nachbarlichen Interessen gerecht, dem Eigentümer dieses Grundstücks ein Recht auf eine Linienführung zu geben, die ihm die eigene Anschlußmöglichkeit sichert (Absatz 4). In diesem Falle hat er die durch sein Verlangen entstehenden Mehrkosten zu tragen.

Da das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis die Grundlage für die Duldungspflicht abgibt, muß dem Duldungspflichtigen aus dem gleichen Grunde ein Anspruch auf Benutzung der auf seinem Grundstück liegenden fremden Leitungen gegen Erstattung der Errichtungskosten in angemessenem Umfange gegeben werden (Absatz 5).

Es ist nicht möglich, ein allen in der Praxis denkbaren Fällen gerecht werdendes Beteiligungsverhältnis normativ festzulegen. Die Leitungen können von den Nachbarn häufig in durchaus unterschiedlich intensiver Weise in Anspruch genommen werden. Der Entwurf bestimmt daher lediglich, daß die Kosten von den Nachbarn in angemessenem Verhältnis zu tragen sind, um eine für jeden Einzelfall gerechte Lösung zu ermöglichen.

NEUNTER TEIL Allgemeine Vorschriften

Zu § 175 — 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 § 77 Nr. 3, § 83 Abs. 3. Als grundstücksgleiche Rechte kommt insbesondere das Erbbaurecht im Sinne der Verordnung vom 15. Januar 1919 (RGBI. S. 72, 122) in Betracht.

Zu § 176 — Inhalt und Schranken des Eigentums

Durch diese Vorschrift wird der Offenbarungspflicht genügt, die dem Gesetzgeber durch Art 14 GG 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 oder durch Maßnahmen auf Grund sonstiger Vorschriften in die Privatrechtssphäre eingegriffen, so besitzen sie nach Auffassung des Gesetzgebers eigentumsinhaltbestimmenden 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 materielle Regelung der einzelnen Sachgebiete 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 §§ 198 bis 211, die sich mit dem Verfahren vor den Baulandkammern und -senaten befassen, sind mit dem § 197, 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 haben auch andere Gesetze, z. B. das Flurbereinigungsgesetz vom 14. Juli 1953 (BGBl. I S. 591) in den §§ 109 ff., solche Vorschriften aufgenommen. Zur Wahrung der Rechtseinheitlichkeit auch auf verfahrensrechtlichem Gebiete hat der Entwurf sich diesen Vorschriften weitgehend angeschlossen, soweit nicht die Wesensunterschiede der Materien eine Abweichung gebieten. Die in der Praxis mit diesen einzelgesetzlichen Regelungen gemachten Erfahrungen werden zugleich die Grundlage für eine künftige allgemeine Regelung bilden können

ERSTER ABSCHNITT Zuständigkeit

Zu § 177 — Sachliche Zuständigkeit

Die sachliche Zuständigkeit ist nicht allgemein, sondern in den einzelnen Vorschriften der materiellen Teile geregelt. Soweit danach der Landkreis zuständig ist, räumt § 177 den Ländern generell die Befugnis ein, eine abweichende Regelung zugunsten kreisangehöriger Gemeinden und Gemeindeverbände zu treffen (Absatz 1). Es soll damit die Möglichkeit eröffnet werden, kreisangehörige Gemeinden oder Gemeindeverbände dann mit der Wahrnehmung der sonst den Landkreisen zugewiesenen Aufgaben zu betrauen, wenn sie finanziell, personell und in sonstiger Hinsicht hierzu in der Lage sind. In jedem Falle ist eine Delegation nur zulässig, wenn der kreisangehörigen Gemeinde oder dem Gemeindeverband auch der Vollzug der Bauordnung obliegt; es soll damit der engen rechtlichen Verflechtung von Städtebau und Bauaufsicht Rechnung getragen und erreicht werden, daß die behördlichen Zuständigkeiten auf diesen beiden Gebieten möglichst auf der gleichen Verwaltungsebene liegen. Als Gemeindeverbände, die nach Landesrecht Aufgaben kreisangehöriger Gemeinden wahrnehmen, kommen z.B. die Ämter in Nordrhein-Westfalen und die Amtsbezirke in Schleswig-Holstein in Be-

In einer Reihe von Einzelvorschriften des Entwurfs sind Zuständigkeiten der höheren Verwaltungsbehörde begründet worden. z. B. in §§ 15, 30 Abs. 2 § 43 Abs. 2, § 116. Die Regelung des Absatzes 2 trägt der Tatsache Rechnung, daß nicht in allen Ländern, z. B. in Schleswig-Holstein, eine höhere Verwaltungsbehörde eingerichtet ist.

Zu § 178 — Ortliche Zuständigkeit

Der Grundsatz, daß örtlich zuständig diejenige Behörde ist, in deren Bereich das betroffene Grundstück liegt, entspricht der Zweckmäßigkeit und Ublichkeit (Satz 1). Inhaltlich übereinstimmende 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, Zweifel über die Zuständigkeit auszuschalten.

Zu § 179 — Koordinierung von Planungen

Bei der Aufstellung gemeinsamer vorbereitender Bauleitpläne nach § 3 kann es sich ergeben, daß die Planungsbereiche sich nicht mit den Zuständigkeitsbereichen der höheren Verwaltungsbehörde decken, die nach § 7 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 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 27), ohne daß es des Abschlusses eines Staatsvertrages bedarf.

ZWEITER ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften über das Verwaltungsverfahren

Zu § 180 — Ladungen, Mitteilungen; Zustellungen

Für die Regelung der Frage, in welcher Form Ladungen und andere Mitteilungen bekanntgegeben werden sollen, war die Uberlegung 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 binnen einer bestimmten Frist anfechtbar und mithin ein urkundlicher Nachweis der Bekanntgabe notwendig ist. Ausnahmen von dem Grundsatz des Absatzes 2 enthalten z. B. die §§ 13, 47 Abs. 2 und 3.

Die Regelung des Zustellungsverfahrens ist den Ländern überlassen.

Zu § 181 — Von Amts wegen bestellter Vertreter

Die Vorschrift kommt einem Bedürfnis der Praxis entgegen. Die Bestellung eines Vertreters von Amts wegen für bestimmte Fälle dient der Erleichterung und Beschleunigung namentlich in Bodenordnungsund Enteignungsverfahren. 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 in solchen Fällen gebotene Objektivität in höherem Maße gewährleistet erscheint, als wenn der Vertreter von der das Verfahren durchführenden 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 den Nrn. 1 und 2 entsprechen den Fällen des Absatzes 1 Buchst. a und b des § 24 BauLBG. Es ist darüber hinaus in Nr. 3 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, 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 ergänzende Regelung ist in Nr. 4 für den Fall vorgesehen, daß eine Mehrheit von Eigentümern oder von Inhabern sonstiger Rechte vorhanden ist, da beim 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 eine Zeitspanne liegen kann, in der kein Berechtigter vorhanden ist. Die gleiche Regelung enthält 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 rechtsund sachkundig sein; denn er wird vielfach schwierige und in ihren Auswirkungen für den Vertretenen weittragende Entschlüsse fassen müssen.

Da die Regelung des § 181 ebenso wie die Pflegschaft eine Fürsorgetätigkeit für besondere Angelegenheiten zum Inhalt hat, sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Pflegschaft für entsprechend anwendbar erklärt worden.

Zu § 182 — Rechtsgeschäftlicher Vertreter

Die Vorschrift des Absatzes 1 entspricht dem § 120 FlurbG. Sie ist ein allgemein als notwendig anerkannter Bestandteil des Verfahrensrechtes.

Eine dem Absatz 2 entsprechende Bestimmung kennt auch das Flurbereinigungsgesetz in § 121. Es soll damit einer Erschwerung und Verzögerung des Verfahrens durch das Auftreten ungeeigneter Bevollmächtigter 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 und 3 ZPO und in § 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 § 183 — 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 der Beglaubigung zu ersparen. Nur wenn besondere Gründe dies erfordern, wird 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.

Absatz 3 regelt die Fälle der Beendigung der Vollmacht 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 § 184 — Ausschluß von der Mitwirkung

Die auf Grund des Entwurfes ergehenden Verwaltungsakte, insbesondere bodenordnende Maßnah-

men 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 oder durch sie begünstigt werden (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 ist 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, wer im Streitfalle darüber entscheidet, ob eine Person wegen Befangenheit ausgeschlossen ist, folgt allgemeinen Grundsätzen (Absatz 2).

Die Vorschrift regelt nur die Mindestvoraussetzungen, die an den Ausschluß zu stellen sind. Weitergehende bestehende und künftig ergehende Regelungen der Länder bleiben unberührt (Absatz 3).

Zu § 185 — 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 (§§ 186 ff.) verwiesen (Absatz 2). Die Vorschrift des Satzes 2 ist erforderlich, weil § 193 BGB nur die Abgabe von Willenserklärungen und die Bewirkung von Leistungen betrifft (vgl. § 222 Abs. 2 ZPO, § 17 Abs. 2 FGG, § 115 Abs. 2 Satz 2 FlurbG). Die gesetzlichen Feiertage sind in Ländergesetzen festgelegt.

Zu § 186 — Erforschung des Sachverhaltes

Da den nach diesem Entwurf mit der Durchführung 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; erforderlichenfalls muß sich die betreffende Behörde hierbei der Rechtshilfe eines Gerichtes bedienen (§ 188).

Absatz 2 Satz 1 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 (Absatz 2 Satz 2).

Zu § 187 — 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 betroffenen Eigentümer und Besitzer, um Schwierigkeiten bei der Durchführung dieser Vorarbeiten zu vermeiden (Absatz 1 Satz 1). Da eine erschöpfende Aufzählung der hier in Betracht kommenden Vorbereitungsmaßnahmen nicht möglich ist, ist zusätzlich der Sammelbegriff "ähnliche Arbeiten" aufgenommen worden. Darunter fallen z. B. Verpflockungen zur Kenntlichmachung einer Grenze, die Aufstellung eines Gerüstes 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.

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 würde allerdings eine Benachrichtigung unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten beim Eintreffen der hiermit Beauftragten dem Sinn und Zweck der Vorschrift des § 187 nicht gerecht werden.

Absatz 2 regelt die Entschädigung der Betroffenen. Es wird dabei unterschieden, ob die Maßnahmen nach Absatz 1 im Rahmen eines Enteignungs- oder eines sonstigen Verfahrens vorgenommen worden sind. Hatte die Enteignungsbehörde die Vorarbeiten angeordnet, so ist der Antragsteller zur Zahlung der Entschädigung verpflichtet, da die Maßnahmen überwiegend in seinem Interesse erfolgt sind. Diese Regelung läßt sich aber nicht auf weitere Verfahren ausdehnen, deren Durchführung ausschließlich oder überwiegend im öffentlichen Interesse liegt. Die Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung ist in diesen Fällen daher der anordnenden Behörde auferlegt worden. Gegen die Festsetzung der Entschädigung ist der Antrag auf gerichtliche Entscheidung durch die Baulandkammern gegeben.

Zu § 188 — Rechts- und Amtshilfe

Die Vorschrift konkretisiert den Art. 35 GG.

Es erscheint nicht erforderlich, im einzelnen festzulegen, welche Maßnahmen die Beistandspflicht umfaßt. Es wird dagegen zur Vermeidung von Zweifeln 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 bleibt der Landesgesetzgebung überlassen.

Zu § 189 — 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 § 182 Abs. 3 nicht zurückgewiesen werden dürfen (vgl. die Begründung des § 182).

Zu § 190 — Verhandlungsniederschrift

Die Anwendung des § 190 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 formellen Niederschrift nicht (Absatz 1 Satz 1).

Die Niederschrift soll nach Absatz 1 Satz 2 aus dem Gang der Verhandlung alles enthalten, was für das Verfahren, insbesondere für eine etwaige abschließende Entscheidung, wesentlich ist. Was im einzelnen dazu gehört, richtet sich nach der Eigenart des betreffenden Verfahrens, soweit nicht der Entwurf (§ 123 Abs. 2, § 189 Abs. 3) besondere Vorschriften enthält. Die allgemeinen Angaben, die nach § 159 ZPO in einer Niederschrift festgehalten werden müssen, werden in der Regel nicht fehlen dürfen.

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 ausdrücklich ausgesprochen oder im Interesse der Beschleunigung des Verfahrens unter den im Gesetz festgelegten Voraussetzungen als erteilt unterstellt werden.

Die Vorschrift des Absatzes 4 entspricht einem praktischen Bedürfnis.

Zu § 191 — Beweiskraft der Verhandlungsniederschrift

Die Beweiskraft der Verhandlungsniederschrift beschränkt sich wie in den Vorschriften des § 164 ZPO und des § 131 FlurbG auf die Förmlichkeiten, umfaßt dagegen nicht auch den Inhalt der Verhand-

lung (Satz 1). Unter Fälschung im Sinne des Satzes 2 ist ein Verstoß gegen die §§ 267, 348 StGB zu verstehen.

Zu § 192 — Versäumnis

Die Vorschrift 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. § 186), kommen Vorschriften, wie sie das Zivilprozeßrecht für das Versäumnisverfahren kennt, nicht in Betracht. Es muß aber im Interesse der Beschleunigung ermöglicht werden, das Verfahren dann weiterzubetreiben, wenn ein Beteiligter ausbleibt oder keine Erklärungen abgibt. Aus rechtsstaatlichen Gründen kann diese in § 192 vorgesehene Folge jedoch nur eintreten, wenn der 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 nach diesem Entwurf denkbaren Entscheidungen nicht vertretbar.

Zu § 193 — Wiedereinsetzung

Unter Abweichung von der Vorschrift des § 233 ZPO und in Anlehnung an § 62 des Entwurfs einer Verwaltungsgerichtsordnung — Drucksache 55 — findet eine Wiedereinsetzung statt, wenn ein Beteiligter ohne Verschulden verhindert war, eine gesetzliche oder eine auf Grund der Vorschriften des Entwurfs bestimmte Frist einzuhalten (Absatz 1). 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.

Mit der Regelung des Absatzes 2 Satz 4 soll vermieden werden, daß einem Beteiligten lediglich wegen des Fehlens eines formellen Antrages ein Rechtsnachteil entsteht.

Mit der in Absatz 3 Satz 2 getroffenen Regelung wird dem namentlich in einem Bodenordnungs- und Enteignungsverfahren denkbaren Fall Rechnung getragen, daß vor einer Entscheidung über den Wiedereinsetzungsantrag eine Anderung des Rechtszustandes eingetreten ist, der nur unter großen Schwierigkeiten rückgängig gemacht werden könnte. In solchen Fällen soll die entscheidende Behörde je nach den gegebenen Umständen nach freiem Ermessen anstelle der Rückgängigmachung des neuen Rechtszustandes für den Beteiligten eine Entschädigung festsetzen können.

$Zu \S 194$ — 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. Der Entwurf begnügt sich bei der Rege-

lung der Belehrung über Form und Frist der zu erlassenden Rechtsbehelfe mit einer Sollvorschrift.

Zu § 195 — 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. § 195 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 § 195 berechtigt nicht zu sachlichen Änderungen und Ergänzungen. Satz 2 dient der Klarstellung.

DRITTER ABSCHNITT Ordnungswidrigkeiten

Zu § 196

Der Tatbestand des Absatzes 1 Nr. 1 wird als Ordnungswidrigkeit angesehen, um zu verhindern, daß jemand durch unrichtige Angaben eine Behörde zu einer bei Kenntnis des wahren Sachverhaltes nicht gewollten Maßnahme veranlaßt. Die Vorschrift des § 263 StGB deckt diesen Tatbestand nicht. Da in Absatz 1 Nr. 2 Gegenstand der Ordnungswidrigkeit nur solche Markierungszeichen sind, die den Vorarbeiten im Sinne des § 187 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 bedarf 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.

ELFTER TEIL Gerichtliche Verfahren

In diesem Teil sind die Vorschriften über die gerichtlichen Verfahren zusammengefaßt. Da Art. 14 Abs. 3 Satz 4 GG die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte zur Entscheidung von Streitigkeiten über die Höhe der Enteignungsentschädigung festgelegt hat, blieb bei der derzeitigen Rechtslage in Enteignungssachen nur die Wahl zwischen einem zweigleisigen gerichtlichen Verfahren — der Zuständigkeit der Verwaltungsgerichte zur Entscheidung über die Zulässigkeit und den Umfang der Enteignung

und der Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte wegen der Höhe der Entschädigung - und der Übernahme der im Baulandbeschaffungsgesetz getroffenen Einrichtung der Baulandkammern und -senate, die als ordentliche Gerichte in einem einheitlichen Verfahren im Streitfalle über die Rechtsbeständigkeit des Verwaltungsaktes der Enteignung sowie über die Höhe der Entschädigung entscheiden. Der Entwurf hat sich für den zweiten Weg entschieden, weil die Beseitigung der Doppelgleisigkeit eine Vereinfachung, Beschleunigung und Verbilligung des gerichtlichen Verfahrens bewirkt und vor allem, weil durch Erweiterung der Spruchkörper der Landgerichte und Oberlandesgerichte durch Verwaltungsrichter zugleich die besonderen Kenntnisse und Erfahrungen des Verwaltungsrichters auf dem Gebiete des Verwaltungsrechtes zur Geltung gebracht werden können. Die Einrichtung von Kammern und Senaten nach dem Baulandbeschaffungsgesetz hat sich in der Praxis bewährt.

Bei der Zuweisung aller Streitigkeiten aus dem Fünften Teil (Enteignung) des Entwurfes an die Kammern und Senate für Baulandsachen konnte die Tatsache nicht unberücksichtigt bleiben, daß auch nach anderen Vorschriften des Entwurfes die Verwaltungsbehörden Geldleistungen festsetzen, wegen deren Höhe nach Art. 14 Abs. 3 Satz 4 GG der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offensteht. Wenn die gerichtliche Kontrolle dieser Fälle bei den nach den Vorschriften des Gerichtsverfassungsgesetzes zuständigen Gerichten verbliebe, würde sich ein anderer Rechtszug ergeben als bei der Anfechtung einer Entscheidung der Enteignungsbehörde nach dem Fünften Teil dieses Entwurfes. Ein solches Ergebnis müßte die Rechtsuchenden verwirren und könnte zu Erschwernissen bei der Rechtsverfolgung führen. Der Entwurf weist daher auch diese Streitigkeiten den Kammern und Senaten für Baulandsachen zu (§ 197 Abs. 2). 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 handelt, die in einem formellen Enteignungsverfahren ergehen. Soweit es sich dabei um Abfindungen nach § 53 Abs. 7, § 54 Satz 1, §§ 55 und 86 Abs. 2 in einem Verfahren zur Bodenordnung handelt, ist die Zuweisung der gerichtlichen Entscheidung an die Kammern und Senate für Baulandsachen aus Gründen der Zweckmäßigkeit vorgenommen worden. Zu der Frage, ob diesen Abfindungen der rechtliche Charakter einer Enteignungsentschädigung zukommt, soll damit nicht Stellung genommen werden.

ERSTER ABSCHNITT Allgemeine Vorschriften

Zu § 197

Die Vorschrift befaßt sich mit den Rechtswegen, die für die aus dem Entwurf sich ergebenden Streitigkeiten offenstehen. Dabei 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).

Zur Entscheidung der aus dem Gesetz sich ergebenden öffentlich-rechtlichen Streitigkeiten sind die Gerichte der allgemeinen Verwaltungsgerichtsbarkeit zuständig, soweit nicht die Absätze 2 und 3 Ausnahmen hiervon bestimmen (Absatz 1 Satz 1). Es gilt danach die (zur Zeit noch im Entwurf dem Bundestage vorliegende) Verwaltungsgerichtsordnung, und bis zu deren Inkrafttreten finden die in den Ländern geltenden Verwaltungsgerichtsgesetze Anwendung.

Da sich in der Umlegungspraxis einzelner Länder die Einrichtung der sogenannten oberen Umlegungsausschüsse bewährt hat, soll es allen Ländern ermöglicht werden, diese Einrichtung beizubehalten oder neu einzuführen (Absatz 1 Satz 2).

Der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten ist in drei Gruppen von Fällen gegeben (Absatz 2):

- a) für bürgerlich-rechtliche Streitigkeiten, die aus dem Entwurf, z.B. aus dem Achten Teil (Bauliches Nachbarrecht), entstehen können,
- b) für Streitigkeiten aus dem Fünften Teil des Entwurfs (Enteignung),
- c) für die Anfechtung von Entscheidungen über Geldleistungen in den in Absatz 2 bezeichneten Fällen.

Als andere Gerichte im Sinne des Absatzes 3 kommen die Finanzgerichte in Betracht.

ZWEITER ABSCHNITT

Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen

Zu §§ 198 bis 210

Diese Vorschriften entsprechen den §§ 32 bis 44 BauLBG. Abweichungen bestehen nur in folgenden Vorschriften:

- 1. In § 198 Abs. 2 ist für die Stellung des Antrages auf gerichtliche Entscheidung statt der Zweiwochenfrist des § 32 Abs. 2 BauLBG eine Einmonatsfrist vorgeschrieben, um dem Antragsteller ausreichend Zeit zur Entschlußfassung und Vorbereitung des gerichtlichen Verfahrens zu geben, zumal jetzt der Anwaltszwang vorgesehen ist [siehe § 202 Abs. 1 und unten 3. a)] und deshalb ein Zeitraum von nur zwei Wochen in der Regel nicht ausreichen wird.
- In § 200, der im übrigen dem § 34 BauLBG entspricht, sind in 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.
- Die Vorschrift des § 202 unterscheidet sich in mehrfacher Hinsicht von der entsprechenden des § 36 BauLBG:
 - a) In Absatz 1 des § 36 BauLBG war die Anwendung des § 78 Abs. 1 ZPO über den Anwaltszwang ausgeschlossen. Dieser Ausschluß ist in den § 202 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 § 211 jetzt in den Zuständigkeitsberich 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 in den bei den Baulandkammern anhängigen Sachen grundsätzlich die Vorschriften über das Verfahren vor den Amtsgerichten sinngemäß anzuwenden sind. Mit der nunmehr vorgesehenen Anwendung auch des § 78 Abs. 1 ZPO entfällt der Grund für die bisherige Abweichung von den allgemeinen Verfahrensvorschriften für die Landgerichte. Auch bei den Kammern und Senaten für Baulandsachen 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 in § 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), 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) Absatz 4, wonach § 111 Abs. 1 Satz 1 und 3 GKG nicht anzuwenden ist, ist neu eingefügt worden. Die zitierten 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 Baulandkammern rechtfertigt sich aus der Überlegung, daß das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine solche Regelung nicht kennt.
- 4. Die Vorschrift des § 203 über die Beteiligung am Verfahren entspricht dem § 37 BauLBG. Dieser stellt es darauf ab, wessen Rechte und Pflichten durch die Entscheidung unmittelbar betroffen werden können. Das Wort "unmittelbar" ist in § 203 Abs. 1 Satz 1 nicht übernommen worden, weil es entbehrlich ist und Anlaß zu Zweifeln geben könnte.

- 5. In § 209 sind abweichend von dem entsprechenden § 43 BauLBG
 - a) in Absatz 1 Satz 2 zur Klarstellung die Vorschriften des § 546 Abs. 3 ZPO über den Wert des Beschwerdegegenstandes für anwendbar erklärt worden,
 - b) in Absatz 1 Satz 3 die Worte "gegen dieses Urteil" eingefügt worden, um zu verdeutlichen, daß sich der Ausschluß der Revision auf das hier genannte Urteil beschränkt,
 - c) in Absatz 2 der zweite Halbsatz des § 43 Abs. 3 BauLBG gestrichen worden, da die Verkürzung der Revisions- und Revisionsbegründungsfrist nicht in allen Fällen, die jetzt vor den Baulandsenaten zur Entscheidung kommen, angebracht erscheint (vgl. Nr. 1).

Zu § 211 — Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen in sonstigen Fällen

Wegen der Begründung zu § 211 wird auf die allgemeine Begründung zum Elften Teil verwiesen.

ZWOLFTER TEIL

Ubergangs- und Schlußvorschriften

Zu § 212 — Überleitung bestehender Pläne

Aus Gründen der Rechtssicherheit wäre es an sich erwünscht, wenn alle Pläne den Vorschriften dieses Entwurfes mit seinem Inkrafttreten angepaßt würden. Bei der Fülle der Pläne, deren Änderung 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 Entwurfes 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 Anordnungen, die von den Ländern getroffen werden können, weiter in Kraft bleiben, soweit sie Aufgaben der Bauleitplanung im Sinne des Entwurfes zu erfüllen vermögen. Es soll damit erreicht werden, daß die vorhandenen Pläne mit dem Inkrafttreten dieses Entwurfes nicht wertlos werden, sondern so lange städtebaulichen Zwecken dienen, bis die Aufstellung neuer Pläne nach Maßgabe des Entwurfes möglich ist.

Für bestehende verbindliche Pläne mußte eine andere Regelung getroffen werden. Die diesen Plänen zukommende rechtliche Bedeutung macht es erforderlich, daß sie grundsätzlich in Kraft bleiben, weil durch die Aufhebung der in ihnen getroffenen baurechtlichen Festsetzungen die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinden ernsthaft gefährdet würde (Absatz 3). Als solche verbindlichen Pläne und ihnen gleichzusetzende baurechtliche Vorschriften kommen insbesondere Durchführungspläne, Bebauungspläne, Bauklassen-, Baustufen-, Bauzonenoder Baugebietspläne 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.

Zu § 213 — Abwicklung eingeleiteter Verfahren

Absatz 1 sieht in Ergänzung des § 212 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.

Für das Bodenordnungs- und das Enteignungsverfahren schreibt Absatz 2 vor, daß sie in der Verwaltungsinstanz nach bisherigem Recht zu Ende geführt werden. Für diese Regelung ist die Erwägung maßgebend, daß es sich um förmliche und mit rechtsstaatlichen Garantien ausgestattete Verfahren handelt, in deren Verlauf bereits vor ihrem Abschluß Rechtsänderungen, z. B. durch vorzeitige Besitzeinweisungen, eintreten können. Es ist deshalb im Interesse der Rechtssicherheit und der ungestörten Weiterführung des Verfahrens sachdienlich, während seines Verlaufes von einer Umstellung auf neue Vorschriften abzusehen.

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 Landesregierungen durch Rechtsverordnung bestimmen, daß das alte Recht weiterhin anzuwenden ist (Absatz 3). 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 Entwurfes ergangen, jedoch bis zum Inkrafttreten noch nicht unanfechtbar geworden ist, enthält Absatz 4 eine besondere Regelung. Für die Einlegung von Rechts-

behelfen gilt bisheriges Recht. Maßgebend hierfür 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 Rechtes. 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. Diese Unterscheidung trägt der Tatsache Rechnung, daß die für das Verfahren vor den Baulandkammern geltenden Vorschriften gegenüber denjenigen des Baulandbeschaffungsgesetzes teilweise geändert worden sind.

Zu § 214 — Fortgeltung von Bausperren

Die Vorschrift trifft eine Übergangsregelung für Bausperren, die vor dem Inkrafttreten des Entwurfes erlassen worden sind. Eine Aufhebung aller Bausperren mit dem Inkrafttreten des Entwurfes könnte die Bauleitplanung gefährden. Andererseits könnte eine langjährige Weitergeltung von Bausperren nach Maßgabe der bisherigen Rechtsvorschriften über die nach dem Entwurf zulässigen Fristen hinaus zu rechtlichen Schwierigkeiten führen. 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 eigentumsinhaltbestimmenden Charakter der Veränderungssperre auch auf bestehende Bausperren Anwendung findet.

Auf den gleichen Erwägungen beruht die Regelung des Satzes 2.

Zu § 215 — Übergangsvorschriften für den Bodenverkehr

Absatz 1 dient der Rechtskontinuität und der Rechtsklarheit. Die Vorschrift beantwortet die 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 vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes bereits eingetretene Rechtsvorgänge, die nach dem Entwurf und dem Wohnsiedlungsgesetz genehmigungsbedürftig sind, das neue Recht Anwendung findet, wenn noch keine unanfechtbare Entscheidung vorliegt.

Zu § 216 — Übergangsvorschriften 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 infolge Fristablaufes nicht bestand.

Zu § 217 — Übergangsvorschriften für die Rückenteignung

Mit dem Inkrafttreten des Entwurfes werden alle bisherigen städtebaulichen Enteignungsvorschriften, auch soweit sie die Möglichkeit einer Rückenteignung oder Rückübereignung 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 § 218 — Überleitung des Erschließungsbeitragsrechtes

Die Vorschrift des Absatzes 1 behandelt die Fälle, in denen beim Inkrafttreten dieses Gesetzes die Verpflichtung zur Entrichtung von Anliegerbeiträgen bereits entstanden ist. Es ist kein Anlaß gegeben, solche Verpflichtungen nicht fortbestehen zu lassen.

Absatz 2 soll Härten begegnen, die sich aus der Anwendung des neuen Rechtes für einen Bauwilligen ergeben können. Er berücksichtigt insbesondere den Fall, daß der Finanzierungsplan für ein Bauvorhaben auf Grund der bisherigen Vorschriften über die Berechnung von Anliegerleistungen aufgebaut ist, die Erschließungsbeiträge nach neuem Recht dagegen wesentlich höher sind. Sofern die vorbereitenden Maßnahmen für den Bau bereits so weit gediehen sind, daß die Baugenehmigung erteilt worden ist, soll der Bauwillige zur Vermeidung von

Unbilligkeiten verlangen können, daß die bis dahin geltenden Vorschriften über Anliegerleistungen für das betreffende Grundstück weiterangewandt werden.

Zu § 219 — Übergangsvorschrift für das verwaltungsgerichtliche Verfahren

§ 197 Abs. 1 Satz 2 geht von den Vorschriften der Verwaltungsgerichtsordnung aus, nach denen den Anfechtungs- und Verpflichtungsklagen ein Widerspruchsverfahren vorausgehen muß (§ 70). Es wird den Ländern die Befugnis gegeben, zur Entscheidung über den Widerspruch besondere Ausschüsse zu bilden, deren Entscheidung dem Widerspruchsbescheid der Verwaltungsgerichtsordnung gleichsteht. Bis zum Inkrafttreten der Verwaltungsgerichtsordnung erfolgt nun durch § 219 diese Gleichstellung mit den Rechtsbehelfen, die nach dem zur Zeit in den Ländern geltenden Recht gegeben sind.

Zu § 220 - 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 § 222 Abs. 1 Nr. 20 das Baulandbeschaffungsgesetz seine Wirksamkeit verliert. Um zu verhindern, daß diese landesrechtlichen Vorschriften formell außer Kraft treten und erneut auf Grund des § 200 Abs. 2 erlassen werden müßten, bestimmt § 220, daß die auf Grund des § 34 Abs. 2 BauLBG ergangenen Vorschriften als auf Grund des § 200 Abs. 2 erlassen gelten.

Zu § 221 — Änderung des Bundesfernstraßengesetzes

Diese Vorschrift enthält eine Anpassung des Bundesfernstraßengesetzes vom 6. August 1953 (BGBl. I S. 903) an die Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

Nr. 1 betreffend die Neufassung des § 9 Abs. 7 FStrG trägt der Tatsache Rechnung, daß sich § 212 Abs. 3 auf die städtebaulichen Pläne beschränkt, die bei Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes bereits bestehen. Es bedarf deshalb einer Ergänzung hinsichtlich der nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes erlassenen Bauleitpläne.

Der durch Nr. 3 neu eingefügte Absatz 8 des § 17 FStrG schreibt vor, daß in den Fällen des neugefaßten Absatzes 3 anstelle des Absatzes 7 § 32 des Entwurfes gilt. Dies bedeutet, daß sich die Pflicht zur

Ubernahme eines Grundstückes nach den Vorschriften des § 32 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 § 222 — Aufhebung bestehender Vorschriften

Eines der wesentlichsten Ziele dieses Entwurfes ist die Vereinheitlichung und Zusammenfassung des gesamten Baurechtes, soweit die Zuständigkeit des Bundes gegeben ist. Daher verlieren die bisherigen 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 im Einklang stehen, aus dem Gesichtspunkt, daß sie als älteres Recht weichen müssen.

Zu § 223 — Währungsklausel für das Saarland

Diese Vorschrift entspricht in ihrer Formulierung dem Beschluß des interministeriellen Saarausschusses vom 19. Juli 1957. Beträge in Deutscher Mark befinden sich in diesem Entwurf in § 186 Abs. 2 und in § 189 Abs. 2

Zu § 224 — Geltung in Berlin

Die Fassung dieser Vorschrift über die Geltung des Bundesbaugesetzes in Berlin entspricht der üblichen Formulierung in Bundesgesetzen.

Zu § 225 — Sonderregelung für die Stadtstaaten und das Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk

Die Vorschrift trägt der verfassungsrechtlichen Eigenart der Länder Berlin, Bremen und Hamburg Rechnung. Auch für das Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk ist im Hinblick auf die Einheit dieses Wirtschaftsraumes der Vorbehalt für eine Sonderregelung notwendig und gerechtfertigt.

Zu § 226 — Inkrafttreten

Da die Vorschriften des Entwurfes auf allen baurechtlichen Sachgebieten eine erhebliche Rechtsumstellung mit sich bringen, erscheint es sachdienlich, zwischen die Verkündung und das Inkrafttreten eine Frist von mindestens sechs Monaten zu legen, um allen mit dem Baurecht befaßten Stellen ausreichend Zeit zu geben, sich auf das neue Recht einzustellen.

Stellungnahme des Bundesrates

1. Zu § 2 Abs. 4

- a) In § 2 wird Absatz 4 gestrichen.
- b) Ebenfalls zu streichen sind dementsprechend in § 20 der Absatz 2, in § 43 der Absatz 2 und in § 136 der Absatz 6.

Begründung zu a) und b)

Die Vorschriften enthalten einen unzulässigen Eingriff in das Kommunalverfassungsrecht. Sie geben der höheren Verwaltungsbehörde die Befugnis, die Gemeinden oder Landkreise im Wege der Kommunal- oder Fachaufsicht zur Erfüllung ihrer Aufgaben anzuhalten und gegebenenfalls unterlassene Maßnahmen im Wege der Ersatzvornahme selbst durchzuführen. Im übrigen sind die Vorschriften auch überflüssig, da das Landesrecht durchweg entsprechende Vorschriften enthält.

2. Zu § 2 Abs. 10

- a) In § 2 Abs. 10 Nr. 1 sind die Buchstaben b und c zu einem neuen Buchstaben b zusammenzufassen mit folgendem Wortlaut:
 - "b) das Maß der baulichen Nutzung und seine Berechnung, die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit dies für Zwecke der Bauleitplanung erforderlich ist,"

Der bisherige Buchstabe d wird Buchstabe c.

- b) In § 12 Abs. 1 Nr. 2 erhalten die Buchstaben a und b folgende Fassung:
 - "a) die Art der baulichen Nutzung im einzelnen.
 - b) das Maß der baulichen Nutzung im einzelnen, die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen, soweit dies für Zwecke der Bauleitplanung erforderlich ist."

Begründung zu a) und b)

Die Bundeskompetenz zur Regelung der unter dem Begriff "zulässiges Maß der baulichen Nutzung", "Bauweise" und "Stellung der baulichen Anlagen" fallenden Materien ist nicht in vollem Umfange gegeben; vielmehr handelt es sich teilweise (z. B. beim Gebäudeabstand) um Regelungen des Bauordnungsrechts (Baupolizeirechts). Die Vorschriften bedürfen daher einer einschränkenden Formulierung.

3. Zu § 2 Abs. 10 Nr. 4

In § 2 Abs. 10 Nr. 4 wird ein Satz angefügt mit folgendem Wortlaut:

"Hierbei ist auf die kirchlichen Interessen Rücksicht zu nehmen."

Begründung

Es muß sichergestellt werden, daß bei dem Erlaß von Rechtsverodnungen nach § 2 Abs. 10 die kirchlichen Interessen in gebührendem Umfange berücksichtigt werden.

4. Zu § 4 Abs. 1

In § 4 sind die Eingangsworte in Absatz 1 wie folgt zu fassen:

"(1) Eine Gemeinde oder benachbarte Gemeinden (\S 3) und sonstige "

Begründung

Gebotene Klarstellung.

5. Zu § 4 Abs. 2

In § 4 erhält Absatz 2 folgende Fassung:

"(2) Der Planungsverband ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Er gibt sich eine Satzung. Kommt eine Einigung nicht zustande, so wird die Satzung von der Landesregierung durch Rechtsverordnung erlassen."

Begründung

Die Anderung dient der Klarstellung.

6. Zu § 4 Abs. 3 Nr. 1

In § 4 Abs. 3 Nr. 1 sind die Worte "an die Stelle der höheren Verwaltungsbehörde die oberste Landesbehörde" zu streichen.

Begründung

Die Behördenorganisation sollte grundsätzlich den Ländern überlassen bleiben.

7. Zu § 4 Abs. 3 Nr. 2

§ 4 Abs. 3 Nr. 2 ist durch folgenden Halbsatz zu ergänzen:

"kommt eine Übereinstimmung nicht zustande, entscheidet auf Antrag eines Mitgliedes die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Behörde;"

Begründung

Bei der Fassung der Regierungsvorlage besteht die Gefahr, daß ein Plan nicht zustande kommt, weil sich keine Übereinstimmung erzielen läßt. Daher muß eine Stelle bestimmt werden, die in derartigen Fällen eine Entscheidung trifft.

8. Zu § 4 Abs. 3 Nr. 3

In § 4 Abs. 3 erhält Nr. 3 folgende Fassung:

"3. ein von dem Planungsverband beschlossener gemeinsamer Plan wird rechtsverbindlich, wenn er durch Rechtsverordnung von der Landesregierung als Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Landesregierung kann diese Ermächtigung auf andere Stellen übertragen."

Begründung

Im Hinblick auf Artikel 80 Abs. 1 Satz 1 GG erscheint eine Ermächtigung der Landesregierung mit Delegationsbefugnis zweckmäßig.

9. Zu § 4 Abs. 4 Satz 2

In § 4 Abs. 4 erhält Satz 2 folgende Fassung:

"Die Vorschriften des Vierten Teils dieses Gesetzes sind mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß der Planungsverband an die Stelle der Umlegungs- oder der Zusammenlegungsstelle tritt."

Begründung

Es bestehen verfassungspolitische Bedenken dagegen, daß an zahlreichen Stellen Landesbehörden einer bestimmten Ebene, z.B. "hohe Verwaltungsbehörde", angesprochen werden. Um die Dispositionsmöglichkeit für die Bestimmung der Behördenzuständigkeit in den Ländern nicht zu beeinträchtigen, sollte in Bundesgesetzen grundsätzlich davon abgesehen werden, Zuständigkeiten von Landesbehörden einer bestimmten Ebene festzulegen.

10. Zu § 4

Entschließung

Im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens sollte geprüft werden, ob und inwieweit im Hinblick auf das geltende Zweckverbandsrecht in den Ländern die in § 4 des Gesetzentwurfs vorgesehene Sonderregelung notwendig ist.

11. Zu § 6 Abs. 2 Nr. 3

In § 6 Abs. 2 Nr. 3 wird hinter Buchstabe b ein neuer Buchstabe c eingefügt mit folgendem Wortlaut:

"c) die Bauplätze für Kirchen und die Plätze für sonstige kirchliche Einrichtungen,"

Die bisherigen Buchstaben c und d werden Buchstaben d und e.

Begründung

Nach dem Gesetzentwurf ist bisher nicht vorgesehen, daß das für kirchliche Gebäude und Einrichtungen (Pfarrhäuser, Kinderheime, Jugendheime, Klöster) benötigte Gelände im Flächennutzungsplan auszuweisen ist. Dies ist jedoch im Hinblick auf die erhebliche Aus-

weitung der Städte erforderlich. Falls eine Ausweisung dieses Geländes im Flächennutzungsplan nicht erfolgt, könnten sich bei der Beschaffung des für die erwähnten Einrichtungen benötigten Geländes Schwierigkeiten ergeben.

12. Zu § 6 Abs. 3

a) In § 6 Abs. 3 erhält der Anfang folgende Fassung:

"(3) Wasserschutz- und Quellenschutzgebiete sowie Flächen, bei denen . . ."

Begründung

In den Landesgesetzen, die den Wasser- und Quellenschutz betreffen, sind für die Schutzgebiete echte Nutzungsbeschränkungen vorgesehen, die über die Anordnung baulicher Vorkehrungen hinausgehen.

- b) In § 12 erhält der Anfang des Absatzes 3 die gleiche Fassung.
- c) In § 6 Abs. 3 erhält der letzte Satzteil folgende Fassung:

"sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden."

Begründung

Der Gemeinde sind die Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, nicht immer bekannt, so daß sie auf Angaben des Bergbaues angewiesen ist. Eine Verpflichtung des Bergbaues, darüber Auskunft zu geben, besteht nicht. Es empfiehlt sich nicht, die Wirksamkeit des Planes von der Kennzeichnung der Flächen abhängig zu machen.

d) In § 12 erhält der letzte Satzteil des Absatzes 3 die gleiche Fassung.

13. In § 7 Abs. 2 Satz 1

§ 10 Abs. 2 Satz 2

§ 15 Abs. 1 Satz 1

§ 21 Abs. 1 Satz 3

§ 21 Abs. 3

§ 22 Satz 4

§ 23 Abs. 1

§ 25 Abs. 2 Satz 2

§ 28 Abs. 3 Satz 4

§ 30 Abs. 2

§ 34 Abs. 3 Satz 4

§ 40 Abs. 2

§ 43 Abs. 1

§ 44 Abs. 2 Satz 1

§ 47 Abs. 1 Satz 2

§ 70 Abs. 1

§ 78

§ 116

§ 137 Abs. 2

§ 146 Abs. 2 Satz 2

§ 212 Abs. 1

ist die Bezeichnung von Landesbehörden durch die Formulierung "die von der Landesregierung bestimmte Behörde" zu ersetzen.

Begründung

Es bestehen verfassungspolitische Bedenken dagegen, in Bundesgesetzen die Zuständigkeit von Landesbehörden einer bestimmten Ebene festzulegen. Um die Dispositionsmöglichkeit für die Bestimmung der Behördenzuständigkeiten in den Ländern nicht zu beeinträchtigen, sollte die Bestimmung der zuständigen Behörden den Ländern überlassen bleiben.

14. Zu § 7 Abs. 2, 3 und 4

a) In § 7 Abs. 2 ist ein neuer Satz 3 anzufügen mit folgender Fassung:

"Das Nähere regelt das Landesrecht."

b) In § 7 sind die Absätze 3 und 4 zu streichen.

Begründung

Die vorgenannten Vorschriften enthalten unzulässige Eingriffe in das Kommunalverfassungsrecht. Die Beschränkung auf die Rechtskontrolle läßt nicht unbedingt den Schluß auf eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde zu. Die obengenannten Vorschriften setzen jedoch voraus, daß es sich um Selbstverwaltungsangelegenheiten der Gemeinde handelt. Die Streichung wird auch deswegen empfohlen, weil eine Regelung der Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung durch Bundesrecht nicht erforderlich ist.

15. Zu § 9 Abs. 1 Nr. 4

In § 9 Abs. 1 Nr. 4 wird das Wort "Verwaltungsbauten" ersetzt durch das Wort "Bauten".

Begründung

Der Ausdruck "Verwaltungsbauten" erscheint zu eng. Durch die Verwendung des umfassenderen Ausdrucks "Bauten" soll klargestellt werden, daß auch die Ausstattung des Gemeindegebiets z.B. mit Jugendheimen, Kinderheimen, Altersheimen unter den Gemeinbedarf fällt.

16. Zu § 12 Abs. 1 Nr. 5

§ 12 Abs. 1 Nr. 5 Buchstabe a wird durch folgende Worte ergänzt:

"ausgenommen die durch Leitungsrecht in Anspruch genommenen Flächen,"

Begründung

Die Einschränkung ist erforderlich, weil sonst derjenige, zu dessen Gunsten im Bebauungsplan Versorgungsflächen festgesetzt sind, nach § 32 des Gesetzes verpflichtet würde, auch die durch Leitungsrechte in Anspruch genommenen Flächen zu erwerben. Das ist weder gewollt noch zumutbar.

17. Zu § 13

Dem § 13 wird folgender Satz 3 angefügt: "Gleichzeitig sind die nach § 2 Abs. 5 Beteiligten von der Auslegung zu benachrichtigen."

Begründung

Es soll sichergestellt werden, daß auch die zuständigen kirchlichen Stellen von der Auslegung des Bebauungsplanes Kenntnis erlangen.

18. Zu § 14

In § 14 erhält Satz 2 folgende Fassung: "Sie beschließt den Bebauungsplan nach Maßgabe des Landesrechts."

Begründung

Vgl. Begründung zu § 7.

19. **Zu § 15**

§ 15 erhält folgende Fassung:

"§ 15

Genehmigung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung der durch die Landesregierung bestimmten Behörde. Räumliche und sachliche Teile des Bebauungsplanes können vorweg genehmigt werden. Sind Bedenken kirchlicher Behörden im Hinblick auf die Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge nicht berücksichtigt worden, so sind vor Erteilung der Genehmigung die zuständigen kirchlichen Oberbehörden zu hören."

Begründung

§ 15 Abs. 2 und 3 sind überflüssig. Es können entsprechende Anordnungen im Verwaltungswege getroffen werden. Absatz 2 war zu streichen, weil § 7 Abs. 3 und 4 gestrichen wurden.

Durch die Fassung von Satz 3 wird die genehmigende Behörde in die Lage versetzt, zu prüfen, ob die kirchlichen Erfordernisse gemäß § 1 Abs. 3 des Gesetzes berücksichtigt worden sind. Gerade in neu zu erschließenden Bebauungsgebieten muß den Kirchen frühzeitig die Möglichkeit gegeben werden, den Bau von Kirchen und dem Gottesdienst und der Seelsorge dienenden Gebäuden einzuplanen.

20. Zu § 16

§ 16 erhält folgende Fassung:

"§ 16

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Gemeinde hat den genehmigten Bebauungsplan mit Begründung öffentlich auszulegen. Sie hat die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich."

Begründung

Folge der Änderung des § 14.

21. Zu § 17

Am Anfang des § 17 sind die Worte "und Genehmigung" zu streichen.

Begründung

Durch die Notwendigkeit der Genehmigung entsprechend § 15 ist gewährleistet, daß die Anderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nur unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses erfolgen kann; andernfalls bestünde die Möglichkeit, daß die Gemeinde nachträglich im Wege der Änderung einen ganz anderen Bebauungsplan beschließt, als er hätte genehmigt werden können.

22. Zu § 21 Abs. 2

In § 21 erhält Absatz 2 folgende Fassung:

"(2) Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde mit Zustimmung der von der Landesregierung bestimmten Behörde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern."

Begründung

Es sollte vermieden werden, daß die zuständige Behörde in einzelnen Ländern durch Gesetz bestimmt werden muß.

23. Zu § 23

In § 23 sind im Anfang des Absatzes 1 die Worte "durch die kreisfreien Städte oder Landkreise" zu ersetzen durch die Worte "durch die von der Landesregierung bestimmte Behörde".

Begründung

Die Bestimmung der zuständigen Behörde muß der Landesregierung vorbehalten bleiben.

24. Zu § 23 Abs. 4

a) In § 23 Abs. 4 sind in den Buchstaben b und bisher c die Worte "eine(r) Gemeinde" zu ersetzen durch die Worte "die (der) Gemeinde, in deren Gebiet das Grundstück liegt".

Begründung

Anpassung an die entsprechende Vorschrift des Grundstückverkehrsgesetzes.

- b) In § 23 Abs. 4 ist der Buchstabe a wie folgt zu fassen:
 - "a) sie in einem Verfahren zur Enteignung oder zur bergrechtlichen Grundabtretung oder Bodenordnung nach diesem Gesetz oder anderen bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften oder für ein Unternehmen, für das die Enteignung zulässig ist, vorgenommen werden,"

Begründung

Es erscheint notwendig, auch das bergbauliche Grundabtretungsverfahren von der

Genehmigungspflicht freizustellen. Hinzu kommt, daß es Vorschriften gibt, durch die das Enteignungsrecht gewissen Unternehmen bereits kraft Gesetzes zusteht (z. B. Eisenbahnen) und nicht erst durch besonderen Hoheitsakt begründet wird.

25. Zu § 23 Abs. 4

In § 23 Abs. 4 wird ein Buchstabe c eingefügt mit folgender Fassung:

"c) eine ausschließlich kirchlichen, wissenschaftlichen, gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienende Körperschaft, Anstalt oder Stiftung des öffentlichen Rechts, eine mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestattete Religionsgesellschaft oder eine den Aufgaben einer solchen Religionsgesellschaft dienende rechtsfähige Anstalt, Stiftung oder Personenvereinigung als Vertragsteil beteiligt oder Eigentümer eines betroffenen Grundstücks ist,"

Der bisherige Buchstabe c wird Buchstabe d.

Begründung

Die vorgeschlagene Ergänzung übernimmt den Beschluß des Bundesrates vom 29. November 1957 zu § 4 Abs. 1 des Entwurfs eines Grundstückverkehrsgesetzes (Anlage 2 zu BT-Drucksache 119 S. 32) und erweitert ihn um die wissenschaftlichen Zwecken dienenden Körperschaften, Anstalten oder Stiftungen des öffentlichen Rechts.

Die Beschränkung der Ausnahme von der Genehmigungspflicht auf den Bund, die Länder und Gemeinden ist zu eng. Eine Aufhebung dieser Beschränkung ist für die mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestatteten Religionsgesellschaften und die ihren Aufgaben dienenden Anstalten und Stiftungen ebenso notwendig wie für Körperschaften, Anstalten oder Stiftungen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich allgemein kirchlichen, gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken zu dienen bestimmt sind. Weiter sollten auch die Hochschulen von der Genehmigungspflicht ausgenommen werden, um ihnen nicht einen im Zuge der zweckgerechten Erfüllung ihrer Aufgaben notwendig werdenden Erwerb von Baugrundstücken zu erschweren.

26. Zu § 23 Abs. 5

Nach § 23 Abs. 5 ist ein neuer Absatz 5 a einzufügen mit folgender Fassung:

"(5 a) Die Genehmigung nach Artikel 1 ist nicht erforderlich für Vereinbarungen über die Errichtung von Anlagen der öffentlichen Versorgung und des Abwasserwesens."

Begründung

Die Einrichtung eines bisher nicht vorgeschriebenen neuen Genehmigungsverfahrens für Vereinbarungen der Versorgungsunternehmen mit Grundstückseigentümern über Leistungsführungen würde sich nur hemmend auf die Durchführung örtlicher Leitungsbauten, insbesondere den Bau von Anschlußleitungen, die meist innerhalb kürzester Frist errichtet werden müssen, auswirken.

§ 23 Abs. 1 Nr. 3 wird im wesentlichen mit der Schutzfunktion der Bodenverkehrsgenehmigung gegenüber dem Rechtserwerber begründet. Auf diesen Schutz kann die Versorgungswirtschaft im Interesse der ordnungsmäßigen Durchführung notwendiger Leitungsbauten verzichten.

27. Zu § 23 Abs. 6

In § 23 wird ein Absatz 6 angefügt mit folgender Fassung:

"(6) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung vorschreiben, daß es in Gebieten, in denen wegen der geringen Wohnsiedlungstätigkeit eine Überwachung des Bodenverkehrs nicht erforderlich ist, einer Genehmigung nach Absatz 1 nicht bedarf."

Begründung

Die Vorschrift trägt dem Gesichtspunkt Rechnung, daß Eingriffe in die Verfügungsfreiheit des Grundstückseigentümers nur dort vorgenommen werden sollten, wo diese aus Gründen des allgemeinen Wohles erforderlich sind.

28. Zu § 27

§ 27 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

"(1) Das Grundbuchamt darf auf Grund eines Rechtsvorganges nach § 23 Abs. 1 eine Eintragung in dem Grundbuch erst vornehmen, wenn die Genehmigung oder ein Zeugnis der Genehmigungsbehörde vorgelegt wird, daß der Rechtsvorgang einer Genehmigung nicht bedarf."

Absatz 2 ist zu streichen.

Die Absätze 3 und 4 werden Absätze 2 und 3.

Begründung

Da weder der Notar noch das Grundbuch Kenntnis davon haben werden, für welche Teile eines Gemeindegebietes Bebauungspläne vorliegen, ist es notwendig, die Vorlage eines Negativattestes der Genehmigungsbehörde zu verlangen für die Fälle, in denen das Grundstück im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt und deshalb eine Genehmigung nach § 23 nicht erforderlich ist. Auch aus Gründen der Rechtssicherheit erscheint dies notwendig.

29. Zu § 28 Abs. 2

Dem § 28 Abs. 2 wird ein Satz 2 angefügt mit folgender Fassung:

"Die Gemeinde darf das Vorkaufsrecht nach Absatz 1 nicht ausüben, wenn der Eigentümer das Grundstück an einen Träger des Gemeinbedarfs (§ 12 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe g) veräußert."

Begründung

Eines Vorkaufsrechts der Gemeinde bedarf es nicht, wenn der Berechtigte ohnedies das Grundstück an einen Träger des Gemeinbedarfs veräußert.

30. Zu § 28 Abs. 3

In § 28 Abs. 3 sind in Satz 2 nach den Worten "hat die Gemeinde" einzufügen die Worte "für einen Vermögensnachteil".

Begründung

Es soll zum Ausdruck gebracht werden, daß eine Entschädigung nur zu leisten ist, wenn Vermögensnachteile durch ein Vorkaufsrecht eintreten.

31. Zu § 28 Abs. 4

In § 28 Abs. 4 sind die Worte "von einem Monat" zu ersetzen durch die Worte "von sechs Wochen".

Begründung

Nach den praktischen Erfahrungen reicht eine Frist von einem Monat insbesondere in den Großstädten nicht aus.

32. Zu §§ 23 bis 28

Entschließung:

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte eine Bestimmung in den Entwurf aufgenommen werden, die den Grundgedanken der §§ 5 und 6 des Entwurfs eines Grundstückverkehrsgesetzes (vgl. BT-Drucksache 119 Anlage 1) entspricht. Durch eine solche Vorschrift sollte sichergestellt werden, daß die Genehmigung innerhalb einer bestimmten Frist erteilt wird oder nach Ablauf einer bestimmten Frist als erteilt gilt. Andernfalls besteht die Gefahr, daß der Bodenverkehr durch die allzu lange Nichterteilung eines Genehmigungsbescheides lahmgelegt wird.

33. Zu § 29 Abs. 1

In § 29 Abs. 1 Nr. 1

- a) sind hinter den Worten "baulichen Nutzung" einzufügen die Worte " 'über die überbaubaren Grundstücksflächen",
- b) ist das Wort "Versorgungsflächen" zu streichen.

Begründung zu a) und b)

Ein Bauvorhaben kann erst dann baupolizeilich beurteilt werden, wenn feststeht, auf welcher Grundstücksfläche es errichtet werden kann. Dagegen sind Festsetzungen über die örtlichen Versorgungsflächen zur Beurteilung eines Bauantrags nicht erforderlich.

34. Zu § 30 Abs. 2

In § 30 Abs. 2 erhält der letzte Satzteil folgende Fassung:

"wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des allgemeinen Wohles die Befreiung erfordern."

Begründung

Da die Baugenehmigungsbehörde über Befreiungen entscheiden soll, erscheint es notwendig, die Voraussetzung der Befreiung im Planungsrecht gleich zu regeln.

35. Zu § 32 Abs. 1 und 2

In § 32 erhalten Absätze 1 und 2 folgende Fassung:

- "(1) Sind im Bebauungsplan Flächen als
 - 1. Verkehrsflächen,
 - 2. Versorgungsflächen,
 - 3. Grünflächen,
 - 4. Freiflächen im Sinne des § 12 Abs. 1 Nr. 8 Buchstaben a und b,
 - 5. Baugrundstücke für öffentliche Zwecke (Baugrundstücke für den Gemeinbedarf),
 - 6. Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken 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 in Absatz 3 Bezeichnete die Flächen zu Eigentum erwirbt,

- wenn und sobald der Stand der Bebauung in der Umgebung ergibt, daß 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
- wenn Änderungen baulicher Anlagen oder wertsteigernde Veränderungen von nichtüberbauten Flächen nach § 31 nicht vorgenommen werden dürfen und

dadurch die Nutzbarkeit einer baulichen Anlage oder einer Fläche aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt oder die Instandhaltung unmöglich gemacht wird.

(2) In den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 bis 7 kann der Erwerb auch verlangt werden, sobald die Erschließung durchgeführt ist. Im Falle der Nummer 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."

Absätze 3 und 4 bleiben unverändert.

Begründung

Die Grenzziehung zwischen sozialer Bindung des Eigentums und Enteignung sollte nicht nach formalen Gesichtspunkten ("fünf Jahren"), sondern nur unter Zuhilfenahme materieller Kriterien berücksichtigt werden, insbesondere des Gesichtspunkts der Zumutbarkeit, der nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts für die Frage, ob eine Enteignung vorliegt, ausschlaggebend ist.

36. Zu § 34

- § 34 Abs. 1 und 2 erhalten folgende Fassung:
- "(1) Liegen die in § 32 Abs. 1 Nr. 9 bezeichneten Schutzflächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, so kann der Eigentümer anstelle der Übernahme der Flächen eine angemessene Entschädigung verlangen, soweit durch die Festsetzung als Schutzfläche die bisherige Nutzung erheblich erschwert und eine andere zulässige Nutzung wirtschaftlich unzumutbar 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 und soweit infolge dieser Festsetzungen eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes unmöglich oder erheblich erschwert wird."

Begründung

Die Änderung dient einer klareren Abgrenzung des Rahmens einer Entschädigungspflicht. Nach dem Stand von Rechtsetzung und Rechtsprechung ist bisher nicht übersehbar, welche Maßstäbe für die Anerkennung eines "besonderen Opfers" bestimmend sein sollen.

37. Zu § 35

§ 35 erhält folgende Fassung:

"§ 35

Entschädigungspflicht bei Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes

(1) Wird ein Bebauungsplan geändert oder aufgehoben, so ist dem Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld insoweit zu leisten, als die bisher zulässige bauliche Nutzung seines Grundstückes aufgehoben oder geändert wird und dadurch Aufwendungen an Wert verlieren, die der Eigentümer im Vertrauen auf den Bestand der bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes gemacht hat. Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. § 34 Abs. 3 Satz 4 gilt entsprechend.

(2) Wird ein bisher bebautes Grundstück durch die Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes unbebaubar, so kann der Eigentümer verlangen, daß der in § 32 Abs. 3 Bezeichnete das Grundstück zu Eigentum erwirbt. § 32 Abs. 1 und 4 gilt entsprechend."

Begründung

Die Änderung des Absatzes 1 dient der Klarstellung von Zweifeln; der Begriff "Vorbereitung" scheint zu unbestimmt. Außerdem ist es zweckmäßig, stärker den Gedanken des "Vertrauensschutzes" als Grundlage für die Entschädigungspflicht herauszustellen.

Die in Absatz 2 des Entwurfs ausgesprochene Entschädigungspflicht im Falle der Beschränkung einer bisher zulässigen baulichen Nutzung vermag der Bundesrat nicht anzuerkennen. Abgesehen davon, daß der Begriff des "Sonderopfers" nach dem Stand von Rechtsetzung und Rechtsprechung zu unklar ist und auch die Beurteilung der Frage, wann eine "Beschränkung" der bisher zulässigen baulichen Nutzung gegeben ist, bei der starken Abhängigkeit von örtlichen und zeitlichen Verhältnissen ohne Festlegung von einzelnen Kriterien kaum möglich erscheint, ist der Bundesrat der Ansicht, daß eine Planänderung, die ebenso wie jede Neuplanung unter den Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 steht, sich im Rahmen der Sozialbindung des Grundeigentums hält und daher Entschädigungspflichten wegen der Änderung eines Bebauungsplanes grundsätzlich nicht anzuerkennen sind. Absatz 2 ist daher insoweit und als Folge hiervon auch Absatz 3 zu streichen. Für den Fall der völligen Aufhebung einer bisher zulässigen baulichen Nutzbarkeit muß ein Übernahmeanspruch entsprechend Absatz 2 letzter Satz und Absatz 4 erhalten bleiben.

38. Zu § 36

a) In § 36 sind die Worte "aus Gründen der Gesundheit oder Sicherheit" zu ersetzen durch die Worte "zum Wohle der Allgemeinheit".

Begründung

Da nach Satz 1 eine Entschädigung zu leisten ist, können die Gründe zur Anpassung an den Bebauungsplan schlechthin auf alle Gründe des allgemeinen Wohls ausgedehnt werden.

b) Der letzte Satz ist zu streichen.

- c) Der entsprechend geänderte Text des § 36 wird nunmehr Absatz 1.
- d) Als Absatz 2 ist anzufügen:
 - "(2) Die Gemeinde kann auch die Freilegung eines Grundstückes gegen Entschädigung anordnen, wenn dies zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich ist."
- e) Als Absatz 3 ist anzufügen:
 - "(3) Zur Durchführung einer Maßnahme nach Absatz 1 oder 2 können auch Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstückes berechtigen, entzogen werden. §§ 103, 105, 106, 107, 109 Abs. 1 gelten sinngemäß. Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet."

Begründung zu b) bis e)

Als Absatz 2 ist eingefügt die Möglichkeit, als vorbereitende Maßnahme einer Bodenordnung oder zur Ausräumung baupolizeilicher Hindernisse Freilegung von Grundstücken von vorhandenen Bauten und sonstigen Anlagen (z. B. Lagerplätze) anzuordnen. Dies hat sich nach den Erfahrungen in den Ländern bewährt.

In Absatz 3 war eine Bestimmung über den Eingriff in Besitzrechte aufzunehmen; ohne eine solche Möglichkeit ist vielfach weder eine Anpassung vorhandener Anlagen (Absatz 1) noch eine Freilegung (Absatz 2) realisierbar.

39. Zu § 37

In § 37 ist eine neue Nr. 4 einzufügen mit folgender Fassung:

"4. die für die Genehmigung des Bebauungsplanes zuständige Behörde nach Anhörung der Gemeinde dem Vorhaben zustimmt."

Begründung

Die Zustimmung der für die Genehmigung des Bebauungsplanes zuständigen Behörde ist erforderlich, damit nicht Tatsachen geschaffen werden können, die die Entscheidungsfreiheit der Genehmigungsbehörde über den später vorgelegten Bebauungsplan einschränken.

40. Zu § 38

In § 38 ist eine neue Nr. 3 anzufügen mit folgender Fassung:

"3. die für die Genehmigung des Bebauungsplanes zuständige Behörde nach Anhörung der Gemeinde dem Vorhaben zustimmt."

Begründung

Vgl. Begründung zu § 37 neue Nr. 4.

41. Zu § 40 Abs. 1 Nr. 2

In § 40 Abs. 1 Nr. 2 sind die Worte "oder einer Landarbeiterstelle" zu streichen.

Begründung

Landarbeiterstellen sollten heute in der Regel nicht in den Außenbereichen, sondern in enger Bindung mit der Ortslage errichtet werden. Wenn unmittelbare Ansiedlung bei einem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb erforderlich ist, wird eine Ansiedlung durch § 40 Abs. 1 Nr. 1 gedeckt, soweit die Errichtung in unmittelbarem Zusammenhang mit einer Hofstelle erfolgt.

42. Zu § 40 Abs. 3

In § 40 Abs. 3 ist nach den Worten "im Sinne der Absätze 1 und 2 liegt" einzufügen das Wort "insbesondere".

Begründung

Die bisherige Fassung ist nicht vollständig.

43. Zu § 43 Abs. 1

In § 43 Abs. 1 sind die Worte "von den kreisfreien Städten und Landkreisen" zu ersetzen durch die Worte "durch die von der Landesregierung bestimmte Stelle".

Begründung

Die Behördeneinrichtung ist grundsätzlich den Ländern zu überlassen.

44. Zu § 44 Abs. 2

In § 44 Abs. 2 ist Satz 3 zu streichen.

Begründung

Die Notwendigkeit der Streichung ergibt sich aus den Änderungen zu § 7.

45. **Zu § 48**

§ 48 erhält folgende Fassung:

"§ 48

Verfügungs- und Veränderungssperre

- (1) Von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes (§ 65) darf der Grundstückseigentümer nur mit Genehmigung der Umlegungsstelle über das Grundstück verfügen, bauliche Anlagen auf dem Grundstück errichten oder verändern oder Vereinbarungen abschließen, durch die einem anderen ein Recht zur Nutzung oder Bebauung des Grundstücks oder Grundstücksteils eingeräumt wird, oder wertsteigernde Veränderungen der Grundstücke oder erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche vornehmen.
- (2) Auf Ersuchen der Umlegungsstelle hat das Grundbuchamt in die Grundbücher der umzulegenden Grundstücke einzutragen, daß das Umlegungsverfahren eingeleitet ist (Umlegungsvermerk)."

Begründung

Zur Sicherung der Umlegungsverfahren genügt eine bloße Bau- oder Veränderungssperre nach den gemachten Erfahrungen nicht. Es bedarf vielmehr auch einer Genehmigungspflicht für den Abschluß von Vereinbarungen oder für wertsteigernde Veränderungen. Andernfalls besteht die Gefahr, daß Umlegungsverfahren nicht durchgeführt werden können, weil z. B. ohne Genehmigung der Umlegungsstelle langfristige Miet- oder Pachtverträge über Grundstücke im Umlegungsgebiet während des Umlegungsverfahrens abgeschlossen werden, für deren Ablösung hohe Geldentschädigungen erforderlich sind.

46. Zu § 56 Abs. 1

In § 56 Abs. 1 Satz 1 sind die Worte "oder geändert" zu streichen.

Begründung

Auch für die geänderten Rechte muß das Prinzip der dinglichen Surrogation gelten.

47. Zu § 58 Abs. 1

In § 58 erhält Absatz 1 folgende Fassung:

"(1) Die Landesregierungen bestimmen durch Rechtsverordnung, wer Gläubiger oder Schuldner der im Umlegungsplan festgestzten Geldleitsungen ist."

Begründung

Durch die Neufassung des § 43 Abs. 1 ist es Sache der Landesregierungen zu bestimmen, welche Stelle als Umlegungsstelle tätig wird. Die Umlegungsstelle, die die Umlegung durchführt, kann dabei verschieden sein von der Gebietskörperschaft, in deren Bereich und in deren Interesse die Umlegung durchgeführt wird.

48. Zu § 64

§ 64 erhält folgende Fassung:

"§ 64

Genehmigung des Umlegungsplanes

Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß der Umlegungsplan der Genehmigung der von ihnen bestimmten Behörde bedarf."

Begründung

Die zuständige Behörde ist von der Landesregierung zu bestimmen.

49. Zu § 72 Abs. 1

Die Überschrift und der Absatz 1 erhalten folgende Fassung:

"§ 72

Gebührenbefreiung

(1) Geschäfte und Verhandlungen, die der Durchführung oder Vermeidung der Umlegung dienen, einschließlich der Berichtigung der öffentlichen Bücher, sind frei von Gebühren; dies gilt nicht für die Gebühren eines Rechtsstreites. Hiervon unberührt bleiben Regelungen hinsichtlich der Gebühren, die auf landesrechtlichen Vorschriften beruhen."

Begründung

Es erscheint nicht gerechtfertigt, eine allgemeine Befreiung von Auslagen und sonstigen Abgaben zu gewähren.

Wenn auch gemäß Absatz 1 Satz 2 des Regierungsentwurfs Regelungen, die auf landesrechtlichen Vorschriften beruhen, unberührt bleiben, so wäre doch damit zu rechnen, daß im Interesse der Gleichheit von Bundes- und Ländergesetzen auch die Länder Befreiung gewähren müßten.

50. **Zu § 78**

In § 78 sind die Worte "von den kreisfreien Städten und Landkreisen" zu ersetzen durch die Worte "durch die von der Landesregierung bestimmte Stelle".

Begründung

Die Behördeneinrichtung soll grundsätzlich den Ländern überlassen werden.

51. Zu § 84

a) § 84 ist zu streichen und wie folgt neu zu fassen:

"§ 84

Mitgliedschaft

Mitglieder des Zusammenlegungsverbandes sind die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke des Zusammenlegungsgebietes. Ist die Errichtung des Zusammenlegungsverbandes angeordnet worden, so ist an Stelle der Eigentümer von Grundstücken, für die das Übernahmeverlangen nach § 84 gestellt ist, die Gemeinde Mitglied."

Begründung Vgl. Begründung zu § 84 h.

b) Es ist ein neuer § 84 a anzufügen mit folgender Fassung:

"§ 84 a

Gründung des Zusammenlegungsverbandes

- (1) Zur Gründung des Zusammenlegungsverbandes nach § 83 Abs. 2 beruft die Zusammenlegungsstelle eine vorbereitende Mitgliederversammlung ein.
- (2) Die vorbereitende Mitgliederversammlung wählt mit Stimmenmehrheit einen vorläufigen Vorsitzenden, einen Schriftführer und einen Ausschuß zur Ausarbeitung eines Satzungsentwurfs. Bis zur Wahl des vorläufigen Vorsitzenden bestimmt die Zusammenlegungsstelle den Versammlungsleiter.

- (3) Der vorläufige Vorsitzende hat binnen einer Frist von zwei Monaten nach der vorbereitenden Mitgliederversammlung eine Gründungsversammlung einzuberufen. Die Gründungsversammlung beschließt mit Stimmenmehrheit die Satzung und wählt die übrigen Verbandsorgane. Die Satzung bedarf der Genehmigung der Zusammenlegungsstelle. Die Satzung ist von der Zusammenlegungsstelle in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist der Verband gegründet.
- (4) Wird eine Satzung nicht beschlossen oder wird sie nicht genehmigt, so erläßt die Zusammenlegungsstelle die Satzung. Absatz 3 Satz 4 und 5 gilt entsprechend. Die Zusammenlegungsstelle beruft die erste ordentliche Mitgliederversammlung ein und bestimmt in dieser bis zur Wahl des Vorstandes den Versammlungsleiter.
- (5) Für die Gründung des Zusammenlegungsverbandes nach § 83 Abs. 1 gelten Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 entsprechend."

Begründung

Vgl. Begründung zu § 84 h.

c) Es ist ein neuer § 84 b anzufügen mit folgender Fassung:

"§ 84 b

Satzung

Die Satzung muß Vorschriften enthalten über

- den Namen, den Sitz und den Zweck des Verbandes,
- 2. die Organe des Verbandes und ihre Befugnis zur Geschäftsführung und Vertretung,
- die Voraussetzungen und die Form für die Einberufung von Versammlungen der Organe sowie die Voraussetzungen für deren Beschlußfähigkeit,
- das Stimmrecht und die erforderliche Stimmenmehrheit in den Versammlungen der Organe sowie das Wahlverfahren,
- die Bewertung der Anteilschaften und die Bemessungsgrundlage für die Beiträge,
- das Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesen,
- 7. die Form der Bekanntmachungen des Verbandes,
- die Voraussetzungen und das Verfahren für die Auflösung des Verbandes."

Begründung

Vgl. Begründung zu § 84 h.

d) Es ist ein neuer § 84 c anzufügen mit folgender Fassung:

"§ 84 ć

Organe des Zusammenlegungsverbandes

Organe des Zusammenlegungsverbandes sind die Mitgliederversammlung und der Vorstand. Die Satzung kann auch einen Verbandsausschuß vorsehen, der die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht."

Begründung Vgl. Begründung zu § 84 h.

e) Es ist ein neuer § 84 d anzufügen mit folgender Fassung:

"§ 84 d

Mitgliederversammlung

- (1) Die Angelegenheiten des Zusammenlegungsverbandes werden, soweit sie nicht von anderen Organen zu besorgen sind, durch die Mitgliederversammlung geregelt. Sie beschließt insbesondere über
 - die Satzung des Zusammenlegungsverbandes und ihre Änderung.
 - 2. die Geschäftsordnung der Verbandsorgane,
 - 3. die Feststellung des Haushaltsplanes und die Höhe der Beiträge,
 - 4. die Aufnahme von Darlehen,
 - die Übernahme von Bürgschaften und Verpflichtungen aus Gewährsverträgen sowie die Bestellung von Sicherheiten,
 - 6. den Ankauf und den Verkauf von Grundstücken des Verbandes,
 - die Bestellung der Mitglieder des Vorstandes und des Verbandsausschusses, die Gewährung von Vergütungen an sie und den Abschluß von Verträgen mit ihnen,
 - 8. die Entlastung des Vorstandes,
 - 9. die Vorbereitung des Zusammenlegungsplanes,
 - 10. die Auflösung des Zusammenlegungsverbandes.
- (2) Die Mitgliederversammlung ist vom Vorstand in den durch die Satzung bestimmten Fällen einzuberufen. Die Mitgliederversammlung ist außerdem einzuberufen, wenn das Interesse des Verbandes es erfordert oder ein Drittel der Mitglieder dies unter Angabe von Gründen verlangt. Die Tagesordnung ist der Einberufung der Versammlung beizufügen. Der Vorstand ist verpflichtet, an den Mitgliederversammlungen teilzunehmen und über alle Angelegenheiten der Geschäftsführung Auskunft zu geben.

(3) Über die Beschlüsse der Mitgliederversammlung ist eine Niederschrift zu fertigen; eine Ausfertigung ist der Zusammenlegungsstelle zu übersenden."

Begründung

Vgl. Begründung zu § 84 h.

f) Es ist ein neuer § 84 e anzufügen mit folgender Fassung:

"§ 84 e

Vorstand

- (1) Der Vorstand besteht aus dem Vorsitzenden und zwei weiteren Mitgliedern. Der Vorsitzende braucht nicht Verbandsmitglied zu sein.
- (2) Der Vorstand führt die Geschäfte des Verbandes, soweit sie nicht der Mitgliederversammlung zugewiesen sind. Er hat die Beschlüsse der Mitgliederversammlung vorzubereiten und auszuführen.
- (3) Der Vorstand vertritt den Zusammenlegungsverband gerichtlich und außergerichtlich; er hat die Stellung eines gesetzlichen Vertreters. Zur außergerichtlichen Vertretung genügt die Mitwirkung von zwei Vorstandsmitgliedern. Der Umfang der Vertretungsmacht des Vorstandes kann durch die Satzung mit Wirkung gegen Dritte beschränkt werden."

Begründung

Vgl. Begründung zu § 84 h.

g) Es ist ein neuer § 84 f anzufügen mit folgender Fassung:

"§ 84 f

Beiträge

- (1) Der Zusammenlegungsverband kann von seinen Mitgliedern Beiträge erheben, soweit dies zur Erfüllung seiner Aufgaben und Verbindlichkeiten erforderlich ist.
- (2) Die Beiträge ruhen als öffentliche Last auf den Grundstücken."

Begründung

Val. Begründung zu § 84 h.

Es ist ein neuer § 84 g anzufügen mit folgender Fassung:

"§ 84 g

Aufsicht über den Zusammenlegungsverband

(1) Die Zusammenlegungsstelle führt die Aufsicht über den Zusammenlegungsverband. Sie hat sicherzustellen, daß der Verband im Einklang mit den Gesetzen, der Satzung und den Zielen des Bebauungsplanes verwaltet wird.

- (2) Der Genehmigung durch die Zusammenlegungsstelle bedürfen Beschlüsse der Mitgliederversammlung nach § 84 e Abs. 1 Nr. 1, 3, 4, 5, 6 und 10.
- (3) Die Zusammenlegungsstelle kann sich jederzeit auch durch Beauftragte über alle Angelegenheiten des Verbandes unterrichten. Sie kann mündliche und schriftliche Berichte, Akten und andere Unterlagen anfordern und Prüfungen und Besichtigungen an Ort und Stelle vornehmen. Sie kann auch die Geschäftsführung des Verbandes auf seine Kosten auf Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit prüfen lassen.
- (4) Die Zusammenlegungsstelle kann Beschlüsse und Anordnungen der Organe des Verbandes, die nicht im Einklang mit den Gesetzen, der Satzung oder den Zielen des Bebauungsplanes stehen, aufheben. Sie kann verlangen, daß die getroffenen Maßnahmen rückgängig gemacht werden.
- (5) Wenn Organe des Verbandes Beschlüsse oder Maßnahmen unterlassen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Verbandes erforderlich sind, kann die Zusammenlegungsstelle anordnen, daß innerhalb einer bestimmten Frist die erforderlichen Beschlüsse oder Maßnahmen getroffen werden. Wird dieser Anordnung nicht fristgemäß entsprochen, so kann die Zusammenlegungsstelle an Stelle der Verbandsorgane die erforderlichen Beschlüsse selbst fassen und die notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Verbandes durchführen oder durchführen lassen.
- (6) Die Zusammenlegungsstelle kann Mitglieder des Vorstandes oder des Verbandsausschusses, die ihre Pflicht gröblich verletzen, abberufen und deren Aufgaben bis zur Bestellung neuer Mitglieder durch Beauftragte auf Kosten des Verbandes wahrnehmen lassen."

Begründung

Vgl. Begründung zu § 84 h.

i) Es ist ein neuer § 84 h anzufügen mit folgender Fassung:

"§ 84 h

Anrufen der Zusammenlegungsstelle

Gegen alle Entscheidungen des Zusammenlegungsverbandes können die Betroffenen binnen eines Monats die Entscheidung der Zusammenlegungsstelle anrufen."

Begründung

Der Bundesrat ist der Auffassung, daß aus Gründen der Rechtseinheit die Vorschriften über Gründung, Rechtsverhältnisse und Auflösung des Zusammenlegungsverbandes in den Entwurf des Bundesbaugesetzes übernommen werden sollen.

52. Zu § 96 Abs. 1

In § 96 Abs. 1 ist eine neue Nr. 2 einzufügen mit folgendem Wortlaut:

"2. Gelände für den Wohnungsbau zu beschaffen;"

Die bisherige Nr. 2 wird Nr. 3.

Begründung

Nach § 96 Abs. 1 der Regierungsvorlage wäre eine Enteignung zur Beschaffung von Baugelände nur noch nach Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässig. Die Beschaffung von Baugelände für den sozialen Wohnungsbau in Bereichen, für welche Bebauungspläne noch nicht aufgestellt sind, wäre damit nicht möglich. Diese Einschränkung gegenüber dem Baulandbeschaffungsgesetz würde sich insbesondere für Bauvorhaben in kleinen Gemeinden, für die eine Bauleitplanung nicht erforderlich ist, nachteilig auswirken. Auch muß berücksichtigt werden, daß die Aufstellung von Bebauungsplänen einen längeren Zeitraum in Anspruch nimmt.

53. Zu § 99 Abs. 2, 3 und 4

- a) § 99 Abs. 2 Nr. 2 erhält folgende Fassung:
 - "2. die für die Bebauung mit Wohngebäuden im Sinne des § 99 a Abs. 1 Nr. 1, insbesondere mit Familienheimen, geeignet sind."
- b) § 99 Abs. 3 Nr. 2 Buchstabe a erhält folgende Fassung:
 - "a) nicht über Grundstücke verfügt, die für die Bebauung mit Wohngebäuden im Sinne des § 99 a Abs. 1 Nr. 1, insbesondere mit Familienheimen, geeignet sind,"
- c) In § 99 Abs. 4 erhält der letzte Satzteil des Satzes 1 folgende Fassung:

"..., und zwar im Falle des Absatzes 2 Nr. 2 mit einem Wohngebäude im Sinne des § 99 a Abs. 1 Nr. 1, insbesondere mit einem Familienheim, bebauen werden."

Begründung zu a) bis c)

Die Fassung des Regierungsentwurfs ist zu eng und berücksichtigt nicht die Verhältnisse in den Stadtstaaten und Großstädten.

54. Nach § 99

Nach § 99 ist ein neuer § 99 a mit folgender Fassung einzufügen:

"§ 99 a

Enteignung zur Beschaffung von Gelände für den Wohnungsbau

- (1) Die Enteignung zu dem in § 96 Abs. 1 Nr. 2 bezeichneten Zweck ist nur zulässig, wenn
 - Gebäude errichtet werden sollen, deren Nutzfläche ausschließlich oder über-

wiegend Wohnzwecken dient, wobei die einzelne Wohnung keine größere Wohnfläche als 120 qm haben darf, wenn nicht im Einzelfalle die wirtschaftliche Grundrißgestaltung eine größere Wohnfläche rechtfertigt,

- die beabsichtigte Verwendung nach pflichtmäßigem Ermessen der für die Genehmigung des Bebauungsplanes zuständigen Behörde mit einer geordneten baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes vereinbar ist,
- 3. die Voraussetzungen des § 97 vorliegen.
- (2) Der Enteignung unterliegen nur
 - 1. unbebaute Grundstücke.
 - Grundstücke, auf denen die früher vorhandenen Gebäude zerstört oder beschädigt sind,
 - 3. Grundstücke mit geringfügiger Bebauung; als geringfügig gilt namentlich eine Bebauung, die erheblich unter dem Maß der zulässigen oder üblichen Bebauung liegt oder in behelfsmäßiger Bauart errichtet oder nur auf Widerruf genehmigt ist."

Begründung

Im Anschluß an die in § 96 Abs. 1 eingefügte neue Nr. 2 ist eine nähere Regelung der Voraussetzungen der Enteignung von Gelände für den Wohnungsbau erforderlich. Die Fassung entspricht sinngemäß den Vorschriften des Baulandbeschaffungsgesetzes, insbesondere dessen §§ 2 und 3. Daß zu dem Gelände für Wohngebäude das übliche Garten- und Wirtschaftsland und Flächen für Nebenanlagen gehören, braucht als selbstverständlich nicht besonders hervorgehoben zu werden.

55. Zu § 116

- a) Die bisherige Fassung des § 116 wird mit folgendem Wortlaut Absatz 1:
 - "(1) Enteignungsbehörde ist die von der Landesregierung bestimmte Behörde."

Begründung

Die Behördenbestimmung soll dem Land überlassen bleiben.

- b) Als Absatz 2 ist anzufügen:
 - "(2) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß an den Entscheidungen der Enteignungsbehörde ehrenamtliche Beisitzer mitzuwirken haben."

Begründung

Die guten Erfahrungen, die mit der Beiziehung von Beisitzern nach der Regelung des Baulandbeschaffungsgesetzes gemacht wurden, lassen es angezeigt erscheinen, den Ländern die Möglichkeit zu geben, diese

Einrichtung beizubehalten. Die ausdrückliche Regelung im Gesetz wurde für erforderlich gehalten, weil andernfalls aus der Abweichung gegenüber dem Baulandbeschaffungsgesetz der Schluß gezogen werden könnte, die Beiziehung von Beisitzern sei nunmehr ausgeschlossen.

56. Zu § 120

In § 120 Abs. 3 erhält Satz 2 folgende Fassung: "Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist er bis zur Glaubhaftmachung seines Rechts nicht mehr zu beteiligen."

Begründung

Notwendige Anpassung an § 45 Abs. 3 Satz 2.

57. Zu § 142

In § 142 erhält Absatz 2 folgende Fassung:

"(2) Anlagen im Sinne des Absatzes 1 sind nicht erforderlich, solange für jedes Baugrundstück eine andere ausreichende und gesundheitlich einwandfreie Wasserversorgung gewährleistet ist."

Begründung

Der Begriff "weiträumige Bebauung" ist kein technisch fest abgegrenzter Begriff und daher zu unbestimmt. Im übrigen sollten keine höheren Anforderungen gestellt werden als nach § 143 Abs. 2.

58. **Zu § 147**

- a) Der bisherige Text des § 147 ist als Absatz 1 zu bezeichnen.
- b) Es wird ein Absatz 2 mit folgender Fassung eingefügt:
 - "(2) Die Länder können an Stelle der in diesem Gesetz vorgeschriebenen Beitragsregelung für die Deckung des Erschließungsaufwandes eine andere Regelung treffen."

Begründung

Es sollte den Ländern die Möglichkeit offengehalten werden, nach ihrem Ermessen eine vereinfachte Regelung zu treffen.

59. Zu § 160

In § 160 erhält Absatz 1 folgende Fassung:

"(1) Die Gemeinden können über die Zahlungsweise und eine Ermäßigung des Erschließungsbeitrages nach Maßgabe des Landesrechts nähere Regelungen treffen."

Begründung

Klarstellung, daß § 160 Abs. 1 nicht eine nach dem Grundgesetz in dieser Form unzulässige Ermächtigung zum Erlaß von Rechtsverordnungen enthält.

60. Zu § 161

In § 161 erhält Absatz 2 folgende Fassung:

"(2) Die in Absatz 1 genannten Grundstücke sind auch dann zu schätzen, wenn

- Gerichte.
- 2. die für den Vollzug dieses Gesetzes zuständigen Behörden,
- die Eigentümer, die ihnen gleichstehenden Berechtigten (§ 175 Abs. 2), Nießbraucher und Gläubiger einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld

dies für Zwecke dieses Gesetzes oder des Grundstücksverkehrs beantragen."

Begründung

Die Zuständigkeit der Schätzstellen ist auf die Gesetzgebungskompetenz des Bundes aus Artikel 74 Nr. 18 GG (Grundstücksverkehr, Bodenrecht) zu beschränken. Eine Bundeskompetenz zur Festlegung einer generellen Zuständigkeit der Schätzstellen ist nicht gegeben, insbesondere läßt sich eine solche nicht aus Artikel 74 Nr. 11 GG (Recht der Wirtschaft) herleiten.

61. Zu § 162 Abs. 2

Empfehlung

Es bestehen rechtspolitische Bedenken dagegen, daß jedem, der ein "berechtigtes Interesse" darlegt, Auskunft über das Ergebnis einer Schätzung zu erteilen ist. Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte geprüft werden, ob eine einschränkende Formulierung gefunden werden kann.

62. Zu § 165 ff.

Stellungnahme

Der Bundesrat regt an, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob diese Vorschriften nicht besser in das BGB aufgenommen werden sollten. Dies würde der allgemeinen Tendenz entsprechen, Neuerungen auf dem Gebiet des Bürgerlichen Rechts, soweit sie für die Dauer gedacht sind, nicht mehr in Spezialgesetzen, sondern im BGB selbst vorzunehmen und die bereits ergangenen Spezialgesetze wieder in das BGB einzubauen. Für die Einfügung der §§ 165 bis 174 spricht auch der Umstand, daß sie zum Teil Regelungen treffen, die Streitfragen aus dem Bürgerlichen Recht klären sollen.

63. Zu §§ 177 bis 179

Die §§ 177 bis 179 sind zu streichen.

Begründung

Die Regelung des Verwaltungsverfahrens sollte den Ländern überlassen bleiben. Darüber hinaus müssen aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung spezielle bundesrechtliche Verfahrensvorschriften, die ohnehin nicht in materielle Gesetze gehören, vermieden werden. Im übrigen sind in § 177 die Absätze 1 und 2 durch die Empfehlungen zu den §§ 23, 43 und 78 gegenstandslos geworden. Das gleiche gilt für die §§ 178 und 179, da die hier getroffene Regelung sich aus der Behördenorganisation der Länder ergibt.

64. Zu § 210

Entschließung

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte geprüft werden, ob eine Notwendigkeit dafür besteht, in § 210 in Verbindung mit § 123 des Entwurfs von der ZPO abweichende Vorschriften für die Protokollierung von Vergleichen zu treffen.

65. Vor § 212

In den Zwölften Teil — Übergangs- und Schlußvorschriften — ist vor § 212 ein neuer § 211 a einzufügen mit folgendem Wortlaut:

"§ 211 a

Abweichende Zuständigkeitsregelung

Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung die nach diesem Gesetz den Gemeinden obliegenden Aufgaben anderen Gebietskörperschaften übertragen."

Begründung

Mit Rücksicht auf den unterschiedlichen Verwaltungsaufbau erscheint es angebracht, den Landesregierungen die Möglichkeit der abweichenden Regelung zu geben.

66. Zu § 212

In § 212 Abs. 2 Satz 1 sind die Worte "die Länder können" durch die Worte "die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung" zu ersetzen.

Begründung

Die Fassung des Entwurfs würde nach der Verfassungslage in einigen Ländern ein Gesetz für die vorgesehene Bestimmung erforderlich machen.

67. Zu § 212 Abs. 3

Dem § 212 Abs. 3 wird ein Satz 3 angefügt mit folgender Fassung:

"Im Hinblick auf die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge gilt Satz 1 nur, wenn die betreffenden städtebaulichen Pläne und sonstigen baurechtlichen Vorschriften unter Mitwirkung der zuständigen kirchlichen Oberbehörden aufgestellt worden sind."

Begründung

Hinsichtlich der Anerkennung bestehender städtebaulicher Pläne und sonstiger baurechtlicher Vorschriften als Bebauungspläne im Sinne dieses Gesetzes muß sichergestellt sein, daß die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge gewahrt sind. Die vorgeschlagene Ergänzung würde die Berücksichtigung dieser Erfordernisse gewährleisten.

68. Nach § 218

Nach § 218 ist ein neuer § 218 a einzufügen mit folgender Fassung:

"§ 218 a

Landesrechtlicher Vorbehalt für das Verwaltungsverfahren

Soweit in einem Lande einheitliche Vorschriften über ein förmliches Verwaltungsverfahren erlassen sind oder erlassen werden, können die Länder diese Vorschriften auf das Verwaltungsverfahren nach diesem Gesetz erstrecken und bestimmen, inwieweit die Vorschriften der §§ 180 bis 195 anwendbar bleiben."

Begründung

Die Vorschrift beseitigt oder mildert zumindest die verfassungspolitischen Bedenken, die gegen die eingehende und justizförmliche Regelung des Verwaltungsverfahrens im Zehnten Teil des Entwurfs bestehen. Sie gibt den Ländern die Möglichkeit, diese Regelungen durch landesrechtliche Vorschriften zu ersetzen.

69. Zu § 222

- a) Nach Nr. 29 sind eine Nr. 29 a und eine Nr. 29 b einzufügen mit folgender Fassung:
 - "29 a. das Gesetz über die städtebauliche Planung im Land Berlin (Planungsgesetz vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 — Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin S. 279),"
 - "29b. das Berliner Baulandumlegungsgesetz vom 3. März 1950 (Verordnungsblatt für Groß-Berlin I S. 71),"

- b) In die Fassung der Nr. 39 ist die Fassung der Nr. 43 mit aufzunehmen und durch das Wort "und" zu verbinden.
- c) Als neue Nr. 43 ist einzufügen:
 - "43. Gesetz für den Landesteil Oldenburg betr. Anlegung oder Veränderung von Straßen und Plätzen in den Städten und größeren Orten vom 25. März 1879 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 1927 (Oldenburgisches Gesetzblatt Bd. 45 S. 167),"
- d) In der Nr. 49 ist dem Text anzufügen:

"in der Fassung des Landesgesetzes vom 23. Dezember 1949 (Gesetz- und Verordnungsblatt der Landesregierung Rheinland-Pfalz S. 623),"

e) Nr. 59 erhält folgende Fassung:

"Teil II des Gesetzes über die Befreiung von Grunderwerbsteuer bei Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaues und bei Maßnahmen im Rahmen des schleswig-holsteinischen Aufbaugesetzes und des Baulandbeschaffungsgesetzes vom 12. August 1945 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Schleswig-Holstein S. 138),"

Begründungzua) bise) Die Ergänzungen sind notwendig.

70. Zu § 225

In § 225 erhält Absatz 1 folgende Fassung:

"(1) In den Ländern Berlin und Hamburg entfallen die in § 7 Abs. 2, § 10 Abs. 3, §§ 15, 21 und 28 Abs. 3 Nr. 3 vorgesehenen Genehmigungen oder Zustimmungen; das Land Bremen kann bestimmen, daß diese Genehmigungen oder Zustimmungen entfallen. Die Länder Berlin, Bremen und Hamburg können eine von § 16 abweichende Regelung treffen."

Begründung

Anpassung an die Verfassungslage der Stadtstaaten.

Anlage 3

Stellungnahme der Bundesregierung zu den Anderungsvorschlägen des Bundesrates

I

Die Bundesregierung erhebt gegen die Änderungsvorschläge unter 4., 5., 8., 9., 12., 15., 21., 22., 26., 27., 30., 31., 33., 39., 40., 42., 46., 53., 55. b), 56., 57., 59., 66. und 69. keine Einwendungen.

II

Zu den übrigen Änderungsvorschlägen wird folgendes bemerkt:

A.

Die Bundesregierung vermag den verfassungsrechtlichen und verfassungspolitischen Bedenken, die der Bundesrat gegen eine Anzahl von Vorschriften des Regierungsentwurfs geltend macht, nicht zu folgen. Sie hat in dem vorliegenden Entwurf bereits von sich aus den Anregungen weitgehend Rechnung getragen, die von den Ausschüssen des Bundesrates zu der in der 2. Wahlperiode des Deutschen Bundestages eingebrachten Regierungsvorlage eines Bundesbaugesetzes — Drucksache 3028 der 2. Wahlperiode - geäußert worden sind. Die Bundesregierung hat hierbei die von den Bundesratsausschüssen vorgetragenen verfassungsrechtlichen und verfassungspolitischen Bedenken so weit berücksichtigt, als dies im Hinblick auf die Aufgabe des Bundes, die Rechts- und Wirtschaftseinheit im Bundesgebiet zu wahren, und im Hinblick auf den Auftrag des Deutschen Bundestages, das Baurecht bundeseinheitlich zu regeln (Deutscher Bundestag 1. Wahlperiode, Stenographische Berichte der 102. Sitzung S. 6583 D bis 6587 C), vertretbar erschien. Der Bundesrat hat gegen alle Vorschriften des Regierungsentwurfs, die davon ausgehen, daß die Bauleitplanung eine Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft und damit eine Selbstverwaltungsangelegenheit ist, verfassungsrechtliche Bedenken erhoben. Darüber hinaus hat der Bundesrat aus verfassungspolitischen Gründen alle Vorschriften beanstandet, in denen die Zuständigkeit bestimmter Landesbehörden oder auch nur einer bestimmten Verwaltungsstufe festgelegt wird. Er vertritt die Auffassung, daß in diesen Fällen die Bestimmung der zuständigen Behörde der Landesregierung überlassen werden miisse.

Da der Bundesrat in diesen Fällen keine von der Sache her begründeten Einwendungen erhoben hat, sondern von einer dem Sinn und Zweck der Artikel 84 und 85 GG nicht entsprechenden Auffassung ausgeht, nimmt die Bundesregierung zu diesen Änderungsvorschlägen allgemein wie folgt Stellung:

a) Die Bauleitplanung ist eine Angelegenheit der Gemeinde und gehört als solche zu den eigenen Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft, für die den Gemeinden die eigenverantwortliche Regelung durch Artikel 28 Abs. 2 und 3 GG gewährleistet ist. Die angemessene Berücksichtigung überörtlicher Interessen bei der städtebaulichen Planung ist eine sich aus der Stellung der Gemeinde als Glied eines größeren Ganzen ergebende Pflicht, die als die Selbstverwaltung beschränkende Rechtspflicht ihrem Umfang nach für das ganze Bundesgebiet einheitlich normiert und deren Einhaltung bundesgesetzlich gesichert werden muß.

- b) Die Bundesregierung muß an der Bestimmung der zuständigen Behörden festhalten, weil nur so im Bundesgebiet einheitlich ein angemessener Ausgleich der verschiedenen öffentlichen Interessen erreicht und damit der materiellen Ausgestaltung der Bauleitplanung und ihrem Vollzug der Weg gewiesen werden kann.
- c) Die Bundesregierung ist deshalb nicht der Meinung, daß verfassungspolitische Bedenken gegen die Bezeichnung bestimmter Landesbehörden oder bestimmter Ebenen der Landesverwaltung erhoben werden können, zumal gegen die geplante Behördenzuständigkeit aus der Sache begründete Einwendungen nicht erhoben worden sind.
- d) Die Bundesregierung ist der Auffassung, daß die Klarheit und Verständlichkeit der Gesetze für den Staatsbürger nicht dadurch in Frage gestellt werden darf, daß in einer dem Bunde aufgetragenen Kodifikation eines Rechtsgebietes an einer Vielzahl von Stellen auf ergänzendes Landesrecht verwiesen wird.

In zahlreichen Bundesgesetzen (z. B. Jugendwohlfahrtsgesetz, Flüchtlingsnotleistungsgesetz, Lastenausgleichsgesetz, Schwerbeschädigtengesetz, Bundesfernstraßengesetz, Wehrpflichtgesetz, Bundesleistungsgesetz, Luftschutzgesetz u. a.) hat sich die Notwendigkeit erwiesen, daß der Besonderheit der jeweiligen Materie in Anwendung der Artikel 84 und 85 GG nur durch Aufnahme von Vorschriften Rechnung getragen werden konnte, die auf die Selbstverwaltung gestaltend einwirken und die Behördenorganisation und das Verfahren regeln. Die gleichen Notwendigkeiten bestehen im besonderen Maße für die Kodifikation des Baurechts.

В.

Zu 1.

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt. Es wird auf die Ausführungen unter A. verwiesen.

Zu 2.

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt. Der Entwurf greift, wie insbesondere in den §§ 29 ff. deutlich wird, in den zur Kompetenz der Landesgesetzge-

bung gehörenden Bereich des Bauordnungsrechts nicht ein. Er enthält vielmehr in dem Ersten bis Dritten Teil ausschließlich solche Vorschriften, die den Boden unmittelbar zum Gegenstand rechtlicher Ordnung haben, insbesondere über die städtebauliche Planung. Es ist daher selbstverständlich, daß die in § 2 Abs. 10, § 12 Abs. 1 Nr. 2 und in anderen Vorschriften enthaltenen Begriffe sich in ihrem Inhalt auf den Bereich des Bodenrechts beschränken, ohne daß dies in jeder einzelnen Vorschrift ausdrücklich gesagt zu werden braucht. Das mit dem Anderungsvorschlag verfolgte Ziel einer schärferen Abgrenzung zwischen Bodenrecht und Bauordnungsrecht wird nicht erreicht. Da beide Materien auf dem in § 2 Abs. 10 Nr. 1 angesprochenen Sachgebiet besonders eng miteinander verflochten sind, kann eine eindeutige Abgrenzung nur in den Einzelregelungen der mit Zustimmung des Bundesrates zu erlassenden Rechtsverordnung vorgenommen werden.

Zu 3.

§ 2 Abs. 10 Nr. 4 ermächtigt lediglich zum Erlaß von Vorschriften über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts. Diese Vorschriften sind im wesentlichen technischer Art und für den Planer bestimmt. Auf den materiellen Inhalt der Bauleitpläne nehmen sie in keiner Weise Einfluß. Es ist daher nicht möglich, an dieser Stelle die Berücksichtigung irgendwelcher sachlicher Interessen vorzuschreiben.

Zu 6.

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt. Es wird auf die Ausführungen unter A. verwiesen. Es handelt sich in der Regel um Planungsverbände, an denen der Bund beteiligt ist. Die Entscheidung sollte daher der obersten Landesbehörde vorbehalten bleiben und nicht auf nachgeordnete Behörden übertragen werden können. Die Zahl der Fälle wird so gering sein, daß eine ins Gewicht fallende Belastung der obersten Landesbehörde nicht eintreten wird.

Zu 7.

Dem Vorschlag kann nicht zugestimmt werden. Der vom Bundesrat vorgeschlagene Stichentscheid der Landesregierung oder der von ihr bestimmten Behörde bedeutend für die Planungsträger des Bundes (Bundespost, Bundesbahn, Bundeswasserstraßenverwaltung, Bundeswehrverwaltung, Verwaltung der Bundesfernstraßen) im städtebaulichen Bereich die Übertragung der Planungshoheit auf die Länder; denn die Landesregierung kann unter den Voraussetzungen des § 4 Abs. 6 überall dort zwangsweise einen Planungsverband bilden, wo sie es für geboten erachtet.

Soweit die Bundeswasserstraßen betroffen werden, würde die vorgeschlagene Regelung gegen Artikel 89 GG verstoßen. Absatz 3 dieser Bestimmung bezeichnet den Ausbau und den Neubau von Bundeswasserstraßen als Aufgaben des Bundes. Auf die dahin gehende Planungshoheit kann der Bund auch im städtebaulichen Bereich nicht rechtswirksam verzichten; sie würde ihm selbst bei auftragsweiser Verwaltung der Bundeswasserstraßen durch die Länder verbleiben.

Für den Bereich der Bundespost, der Bundesbahn, der Verteidigung und der Bundesfernstraßen ist der Vorschlag des Bundesrates ebenfalls verfassungsrechtlich bedenklich. Er steht mit der bisherigen Verfassungsentwicklung im Widerspruch. Die Planungshoheit steht als Teil der staatlichen Hoheit der Körperschaft zu, der die Verwaltung obliegt. Das Fernmeldewesen hat von Anfang an zur Verwaltungszuständigkeit des Reichs gehört. Die Weimarer Verfassung hat die volle Wehrhoheit dem Reich übertragen; unter ihrer Geltung sind ferner die Hoheitsrechte an der heutigen Bundesbahn und an den heutigen Bundeswasserstraßen dem Reich übertragen worden. Seit 1934 hat dem Reich auch die Planungshoheit für die heutigen Bundesfernstraßen zugestanden. Das Grundgesetz und die zu seiner Ausführung erlassenen Gesetze haben diese Entwicklung durch die Regelung der Verwaltungszuständigkeiten bestätigt (Artikel 87, 87b, 89 und 90 GG, §§ 36, 49 und 52 des Bundesbahngesetzes, §§ 16 bis 18 des Bundesfernstraßengesetzes, § 1 des Landbeschaffungsgesetzes und § 1 des Schutzbereichgesetzes).

Für den Bund ist die zwangsweise Einbeziehung seiner Planungsträger in einen Planungsverband auch politisch nur tragbar, wenn sichergestellt ist, daß sie in der Sache nicht überstimmt werden können. Die Regierungsvorlage kommt den Ländern im Interesse der Zusammenarbeit aller öffentlichen Planungsträger so weit entgegen, wie dies verfassungsrechtlich unbedenklich ist. Sie ermächtigt die Landesregierung, die Planungsträger des Bundes zwangsweise in den Planungsverband einzubeziehen, durch eine Zwangssatzung deren Rechtsverhältnisse zu regeln und damit das ganze Planungsverfahren ohne Einflußnahme eines Bundesorgans zu steuern.

Wenn sich die im Planungsverband zusammengeschlossenen Planungsträger über die gemeinschaftliche Planung nicht einigen können, so hat dies in der Gegensätzlichkeit der von den Verbandsmitgliedern vertretenen öffentlichen Interessen seinen Grund. Der Ausgleich dieser Interessen kann nur auf politischem Wege zwischen den beteiligten Bundes- und Landesministern herbeigeführt werden. Hierfür bedarf es keines Gesetzes.

Auch die fehlende Zustimmung der kommunalen Planungsträger sollte nicht durch eine Verwaltungsentscheidung ersetzt werden können. Die städtebauliche Planung sollte in erster Linie Angelegenheit der kommunalen Selbstverwaltung sein. Auch insoweit müssen Meinungsverschiedenheiten auf politischem Wege ausgeräumt werden, dies um so mehr, als Planungsverbände regelmäßig nur in Großstädten in Betracht kommen.

Zu 11.

Die Befürchtung, daß sich bei der Beschaffung des für Kirchen und sonstige kirchliche Einrichtungen benötigten Geländes Schwierigkeiten ergeben könnten, falls eine Ausweisung nicht schon im Flächennutzungsplan erfolgt, ist unbegründet. Für Vorhaben im Gesamtbaubereich ist die Darstellung kirchlicher Bauten im Gesamtaufbauplan (§ 9) vorgeschrieben. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außen-

bereich richtet sich nach § 40, unabhängig davon, ob die Vorhaben in einem Flächennutzungsplan dargestellt sind oder nicht. Schließlich ist es, abgesehen von der durch die kleinen Maßstäbe bedingten technischen Schwierigkeit der Darstellung, mit dem im Gesetz enthaltenen System der Planarten unvereinbar, bereits im Flächennutzungsplan einzelne Bauplätze auszuweisen. Dem Vorschlag kann daher nicht zugestimmt werden.

Zu 13.

Dem Vorschlag kann nicht zugestimmt werden. Es wird auf die Ausführungen unter A. verwiesen.

Zu 14.

Dem Vorschlag kann nicht gefolgt werden. Es wird auf die Ausführungen unter A. verwiesen.

Zu 16.

Dem Anliegen wird in der Sache zugestimmt. Die vorgeschlagene Einschränkung muß jedoch in § 32 in der Weise ihren Ausdruck finden, daß die durch Leitungsrechte in Anspruch genommenen Flächen von der Erwerbspflicht ausgenommen werden; der Änderung des § 12 wird widersprochen.

Zu 17.

Dem Anderungsvorschlag des Bundesrates wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß Satz 3 lautet:

"Gleichzeitig sollen die Behörden und die Stellen, die nach § 2 Abs. 5 beteiligt worden sind, von der Auslegung benachrichtigt werden."

In Anpassung an die Regelung des § 2 Abs. 5 muß der Anderungsvorschlag des Bundesrates auch hier in eine Sollvorschrift umgewandelt werden.

Zu 18.

Dem Vorschlag kann nicht gefolgt werden. Es wird auf die Ausführungen zu A. verwiesen. Es ist notwendig, den Bebauungsplan als Satzung auszugestalten, um im Interesse seines alsbaldigen Inkrafttretens und Vollzuges die gerichtliche Überprüfung auf die Normenkontrolle zu beschränken.

Zu 19.

Dem Vorschlag wird darin gefolgt, daß Satz 3 des Anderungsvorschlages dem § 15 Abs. 1 der Regierungsvorlage als Satz 3 anzufügen ist. Im übrigen wird dem Vorschlag aus den in A. genannten Gründen widersprochen.

Zu 20.

Dem Vorschlag kann nicht entsprochen werden. Es muß vermieden werden, daß nach der öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanes noch eine nach Landesrecht vorgeschriebene Veröffentlichung stattfinden muß.

Zu 23.

Dem Vorschlag kann nicht zugestimmt werden. Mit der Erteilung der Genehmigung nach § 23 wird die Entscheidung über die Baugenehmigung inhaltlich nach Maßgabe des § 25 vorweggenommen. Diesem sachlichen Zusammenhang entspricht es, in Übereinstimmung mit dem bisherigen Recht als Genehmigungsbehörden die Landkreise und kreisfreien Städte zu bestimmen, die in der Regel auch Baugenehmigungsbehörden sind, und dadurch nach Möglichkeit die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Zuständigkeiten auf einer Verwaltungsebene zu vereinen. Im übrigen wird auf die Ausführungen unter A. verwiesen.

Zu 24.

Dem Vorschlag zu 24. a) kann nicht zugestimmt werden. Es erscheint nicht gerechtfertigt, die Gemeinde nur dann von der Genehmigungspflicht freizustellen, wenn das Grundstück im eigenen Gemeindegebiet liegt.

Dem Vorschlag zu 24. b) wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß § 23 Abs. 4 Buchstabe a lautet:

"a) sie in einem Verfahren zur Enteignung, bergrechtlichen Grundabtretung 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,"

Dem Vorschlag, Rechtsvorgänge für Unternehmen, für die die Enteignung zwar gesetzlich zulässig, nicht aber im Einzelfall für zulässig erklärt worden ist, von der Genehmigungspflicht auszunehmen, kann nicht gefolgt werden. Erst nach der Erklärung der Zulässigkeit der Enteignung kann davon ausgegangen werden, daß der mit dem Unternehmen verfolgte Zweck im Einzelfall vor sonstigen öffentlichen Belangen, insbesondere auch städtebaulicher Art, den Vorrang hat und daher keinen Bedenken begegnet.

Zu 25.

Dem Vorschlag kann nicht zugestimmt werden, da die Freistellung der genannten Körperschaften von der Genehmigungspflicht sachlich nicht gerechtfertigt ist. Bei der vorgesehenen Übernahme der im Entwurf eines Grundstückverkehrsgesetzes enthaltenen Regelungen wird übersehen, daß die Sachund Interessenlage in den in beiden Gesetzentwürfen geregelten Genehmigungsverfahren verschieden ist. Während nach dem Entwurf des Grundstückverkehrsgesetzes der Grunderwerb aus Gründen versagt werden kann, auf die der Erwerbswillige keinen Einfluß hat, kann nach dem Entwurf eines Baugesetzes der Eigentumserwerb und die Begründung sonstiger Rechte nur verhindert werden, wenn aus dem Vertrag die Absicht der Bebauung oder der kleingärtnerischen Nutzung hervorgeht und dem Rechtsvorgang die in § 24 bezeichneten Versagungsgründe entgegenstehen. Die genannten Körperschaften werden daher durch die im Entwurf vorgesehene Regelung grundsätzlich nicht gehindert, etwaigen Verpflichtungen zur Erhaltung ihres Grundvermögens nachzukommen.

Zu 28.

Der Vorschlag würde dazu führen, daß zu Grundbucheintragungen auch dann ein Negativattest der Genehmigungsbehörde erforderlich wäre, wenn für das Grundbuchamt zweifelsfrei ersichtlich ist, daß die Genehmigung nach § 23 nicht erforderlich ist. Das würde nutzlose Verwaltungsarbeit und Kosten verursachen und den Vollzug der genehmigungsfreien Rechtsvorgänge verzögern. Deshalb kann dem Vorschlag nicht zugestimmt werden.

Zu 29.

Dem Vorschlag kann nicht zugestimmt werden. Wird ein Grundstück verkauft, daß im Bebauungsplan als Baugrundstück für den Gemeinbedarf ausgewiesen ist, so wird die Gemeinde schon zur Vermeidung von Kosten und Verwaltungsarbeit von der Ausübung des Vorkaufsrechts absehen, wenn der Käufer selbst der Bedarfsträger ist, an den sie das Grundstück alsbald wieder übertragen müßte; dieser Fall bedarf daher keiner Regelung.

Zu 34.

Dem Änderungsvorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß die Fassung lautet:

"wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung unter Würdigung der Interessen der Nachbarn mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des allgemeinen Wohles die Befreiung erfordern."

Es erscheint notwendig, auch in der Neufassung die nachbarlichen Interessen zu berücksichtigen.

Zu 35.

Gegen die vorgeschlagenen Abweichungen von dem Entwurf der Bundesregierung bestehen unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie verfassungsrechtliche Bedenken. Dem Vorschlag wird daher nicht zugestimmt.

Zu 36.

Der vorgeschlagenen Neufassung des § 34 Abs. 1 wird zugestimmt. Im übrigen wird dem Vorschlag aus den zu 35. genannten Gründen widersprochen.

Zu 37.

Dem Vorschlag wird aus den zu 35. genannten Gründen nicht zugestimmt.

Zu 38.

Die Vorschläge sind rechtssystematisch und rechtspolitisch bedenklich. Im Interesse der Eigentümer sollte über die Entschädigung eine andere Stelle entscheiden als der Enteignungsbegünstigte. Den Vorschlägen kann daher nicht zugestimmt werden.

Zu 41.

Dem Vorschlag kann nicht entsprochen werden. Die Errichtung einer Landarbeiterstelle, d. h. eines Eigenheimes, einer Kleinsiedlung oder einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle, soweit sie im unmittelbaren Zusammenhang mit einer Hofstelle erfolgt, fällt nicht unter § 40 Abs. 1 Nr. 1 des Entwurfs der Bundesregierung.

Zu 43.

Dem Vorschlag kann nicht zugestimmt werden. Auf die Ausführungen unter A. wird Bezug genommen.

Zu 44

Dem Vorschlag kann nicht gefolgt werden, da die Vorschrift des § 7 in der bisherigen Fassung erhalten bleiben soll.

Zu 45.

Dem Vorschlag auf Einführung einer Verfügungssperre kann nicht gefolgt werden. Eine die Durchführung des Umlegungsverfahrens etwa erschwerende Veräußerung eines Grundstücks kann durch die Ausübung des Vorkaufsrechts der Gemeinde nach § 28 Abs. 1 Nr. 2 verhindert werden. Die Belastung eines Grundstücks mit einem dinglichen Recht wird in der Regel die Durchführung des Umlegungsverfahrens nicht wesentlich erschweren. Bei obligatorischen Rechten, die aufgehoben werden sollen, richtet sich die Bemessung der Entschädigung nach der Vorschrift des § 55 in Verbindung mit den für anwendbar erklärten Vorschriften des Fünften Teils. In dem danach zu ermittelnden Verkehrswert wird die Tatsache, daß der das obligatorische Recht begründende Vertrag erst während des Umlegungsverfahrens abgeschlossen worden ist, ihren wertmindernden Ausdruck finden.

Dem Vorschlag kann auch insoweit nicht zugestimmt werden, als er die Eintragung eines Umlegungsvermerks vorsieht. Da dem Umlegungsvermerk keine materielle Wirkung zukommt, erscheint er entbehrlich. Auch soweit er zur Unterrichtung Dritter dienen soll, kann auf seine Eintragung verzichtet werden, da nach § 51 die Mitteilung der Umlegungsstelle über die Einleitung des Umlegungsverfahrens zu den Grundakten gelangt und dort nach § 46 der Grundbuchverfügung eingesehen werden kann.

Zu 47

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt. Die Durchführung der Umlegung wird wesentlich erleichtert, wenn die Umlegungsstelle in jedem Falle Gläubigerin und Schuldnerin der im Umlegungsplan festgesetzten Geldleistungen ist. Soweit die Umlegungsstelle von der Gebietskörperschaft verschieden ist, in deren Bereich die Umlegung durchgeführt wird, ermöglicht § 71 Satz 2 einen internen Kostenausgleich.

Zu 48.

Dem Vorschlag kann aus den unter A. angeführten Gründen nicht gefolgt werden.

Zu 49

Dem Vorschlag kann nicht zugestimmt werden. Die Ausdehnung der Befreiungsvorschrift auch auf Auslagen und Abgaben wird die Durchführung des Umlegungsverfahrens wirksam erleichtern und in vielen Fällen eine Umlegung entbehrlich machen.

Zu 50.

Dem Vorschlag kann aus den unter A. angegebenen Gründen nicht gefolgt werden.

Zu 51.

Dem Vorschlag wird insoweit zugestimmt, als die in den §§ 84 bis 84 h behandelten Fragen im Bundesbaugesetz geregelt werden sollen. Die Vorschriften werden aber in sachlicher und tormeller Hinsicht im weiteren Gesetzgebungsverfahren noch überprüft werden müssen.

Zu 52.

Dem Vorschlag wird zugestimmt mit der Maßgabe, daß die Nummer 2 folgende Fassung erhält:

"2. Gelände für den Wohnungsbau zu beschaffen, wenn ein Bebauungsplan nicht aufgestellt ist;" und in das Gesetz eine Übergangsvorschrift aufgenommen wird, in der die Anwendung des § 96 Abs. 1 Nr. 2 zeitlich begrenzt wird.

Es ist zur Abgrenzung gegenüber der nach Absatz 1 Nr. 1 ohnehin für denWohnungsbau zulässigen Enteignung ausdrücklich klarzustellen, daß die Nummer 2 nur solche Fälle betrifft, in denen ein Bebauungsplan nicht aufgestellt ist. Die gegen diese Vorschrift gleichwohl noch bestehenden erheblichen rechtssystematischen Bedenken können im Hinblick auf die gegenwärtige rege Bautätigkeit auf dem Sektor des Wohnungsbaues aber nur zurückgestellt werden, wenn die Vorschrift in ihrer Geltungsdauer zeitlich begrenzt wird. Die Vorschrift wird entbehrlich, sobald entsprechend der Zielsetzung des Baugesetzes überall dort, wo es erforderlich ist, Bebauungspläne aufgestellt sind.

Zu 54.

Dem Vorschlag wird zugestimmt mit der Maßgabe, daß im Absatz 1 die Nummern 1 und 2 folgende Fassung erhalten:

- "1. Gebäude errichtet werden sollen, deren Nutzfläche ausschließlich oder überwiegend Wohnzwecken dient; dabei müssen die Wohnungen den Vorschriften des sozialen Wohnungsbaues entsprechen,
- durch die beabsichtigte Verwendung nach pflichtmäßigem Ermessen der für die Genehmigung des Bebauungsplanes zuständigen Behörde öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist,"

Als Folge dieser Änderung ist in § 113 Abs. 1 Nr. 1, § 125 Abs. 1 Nr. 3 und § 126 Abs. 1 auch § 99 a aufzuführen. Die Abweichung gegenüber dem Vorschlag des Bundesrates ergibt sich aus der Tatsache, daß die im Baulandbeschaffungsgesetz enthaltene Wohnflächenbegrenzung auf 120 qm durch das Zweite Wohnungsbaugesetz geändert worden ist. Es erscheint daher angebracht, von einer Zahlenangabe abzusehen und statt dessen insgesamt auf die Vorschriften über den sozialen Wohnungsbau zu verweisen. Die Fassung der Nummer 2 konkretisiert in Anpassung an die in den §§ 38 bis 40 ge-

troffenen Regelungen den Begriff der geordneten baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Zu 55. a)

Dem Vorschlag kann aus den unter A. angegebenen Gründen nicht gefolgt werden.

Zu 58.

Dem Vorschlag kann nicht gefolgt werden. Die Wahrung der Rechts- und Wirtschaftseinheit erfordert eine einheitliche Regelung des Erschließungsbeitragsrechts im Geltungsbereich des Bundesbaugesetzes. Die vorgeschlagene Fassung würde zudem die Möglichkeit bieten, daß der Landesgesetzgeber auch von der für eine befriedigende Lösung der Bodenbewertungsfrage unentbehrlichen Vorschrift des § 155 abweichen könnte. Besonderheiten in den örtlichen Verhältnissen kann nach § 153 durch Bestimmung anderer Bemessungsgrundlagen Rechnung getragen werden.

Zu 60.

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt. Wenn die Schätzstellen nur für Zwecke dieses Gesetzes und des Grundstücksverkehrs tätig werden dürften, würde ihre Wirksamkeit zu sehr eingeschränkt und das wirtschaftspolitische Ziel einer Übersichtlichkeit des Grundstücksmarktes vereitelt. Es muß möglich sein, daß die Schätzstellen ohne Rücksicht auf den späteren Verwendungszweck des Gutachtens tätig werden, also z.B. auch für Erbauseinandersetzungen, letztwillige Verfügungen, Grundstücksbeleihungen usw. Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für eine solche Regelung ergibt sich aus Artikel 74 Nr. 1, 11 und 18 GG.

Zu 63.

Der Streichung der §§ 177 bis 179 wird nicht zugestimmt. Da die Vorschriften des § 23 Abs. 1 und der §§ 43 und 78 in der bisherigen Fassung beibehalten werden sollen, ist § 177 nicht gegenstandslos geworden.

Über die örtliche Zuständigkeit enthält das Landesrecht keine für alle Sachgebiete geltende Regelung. Sie muß daher entsprechend den Vorschriften in anderen Gesetzen, z. B. in § 3 FlurbG, § 18 Abs. 2 BauLBG und § 28 Abs. 2 Landbeschaffungsgesetz, im Entwurf (§ 178) normativ festgelegt werden. Das Fehlen einer solchen Vorschrift würde die Handhabung des Gesetzes in der Praxis erschweren.

Wegen der Beibehaltung der Vorschrift des § 179 wird auf die Ausführungen unter A. Bezug genommen.

Zu 65.

Dem Vorschlag kann nicht zugestimmt werden. Auf die Ausführungen unter A. wird verwiesen. Eine völlige Entziehung der den Gemeinden übertragenen Aufgaben würde mit Artikel 28 Abs. 2 GG nicht vereinbar sein.

Zu 67.

Dem Vorschlag kann nicht gefolgt werden. Im bisherigen Landesrecht ist die Mitwirkung kirchlicher Oberbehörden bei dem Zustandekommen verbindlicher planungsrechtlicher Festlegungen normativ nicht geregelt. Die bestehenden Fluchtlinienpläne, Bebauungspläne oder ähnliche rechtserhebliche städtebauliche Festlegungen enthalten auch vielfach keine Festsetzungen über Baugrundstücke für öffentliche insbesondere kirchliche Zwecke. Die vorgeschlagene Einfügung würde daher die Weitergeltung zahlreicher rechtserheblicher planungsrechtlicher Festlegungen in Frage stellen und damit zu einer Unterbrechung der geordneten baulichen Entwicklung führen. Die relative Unwirksamkeit dieser Festlegungen gegenüber den Religionsgesellschaften würde zugleich eine Rechtsunsicherheit aller Festsetzungen bedeuten, da jede einzelne Festsetzung nur unter der Voraussetzung rechtsbeständig wäre, daß sie mit den Erfordernissen für Gottesdienst und Seelsorge vereinbar ist. Dem berechtigten Anliegen des Vorschlages wird in der Weise entsprochen werden müssen, daß die Gemeinden verpflichtet werden, bestehende Pläne nach den Vorschriften des Baugesetzes zu ändern oder zu ergänzen, falls die kirchlichen Belange in ihnen nicht gebührend berücksichtigt sind.

Zu 68.

Dem Vorschlag kann nicht zugestimmt werden. Die Verfahrensregelungen müssen im ganzen Bundesgebiet einheitlich getroffen werden, weil sie mit den materiellen Regelungen des Entwurfs eng verknüpft sind und nur so im Bundesgebiet einheitlich ein angemessener Ausgleich der verschiedenen öffentlichen Belange erreicht werden kann. Im übrigen würde durch die vom Bundesrat vorgeschlagene Regelung ein Land in die Lage versetzt werden, die als Bundesrecht in Kraft getretenen Verfahrensvorschriften des Bundesbaugesetzes nachträglich nach seinem Belieben aufzuheben.

Zu 70.

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß die Fassung wie folgt lautet:

"(1) In den Ländern Berlin und Hamburg entfallen die in § 7 Abs. 2, § 10 Abs. 3, §§ 15 und 21 vorgesehenen Genehmigungen oder Zustimmungen; das Land Bremen kann bestimmen, daß diese Genehmigungen oder Zustimmungen entfallen. Die Länder Berlin, Bremen und Hamburg können eine von § 16 abweichende Regelung treffen."

Der Vorschlag des Bundesrates ist redaktionell berichtigt worden. § 28 Abs. 3 enthält keine Nummer 3.