DOMUS-TEXTAUSGABEN

VHW
6
1

BAULAND-BESCHAFFUNGSGESETZ

Mit Erläuterungen von
Dr. jur. Heinz Simon und Friedrich Halstenberg

Herausgeber
Deutsches Volksheimstättenwerk

DOMUS-VERLAG GMBH · BONN

Bauland-Beschaffungsgesetz

Mit Erläuterungen von
Dr. jur. Heinz Simon und Friedrich Halstenberg

Herausgeber
Deutsches Volksheimstättenwerk

DOMUS-VERLAG GMBH · BONN

VORWORT DES HERAUSGEBERS

Das Deutsche Volksheimstättenwerk will mit der Herausgabe einer neuen Schriftreihe im Rahmen der „Domus-Textausgaben" einem Anliegen entsprechen, das seit Jahren vor allem auf den Lehrgängen und Seminaren des Verbandes mit zunehmender Dringlichkeit geäußert worden ist. Wenn auf diesen Veranstaltungen das geltende Boden- und Baurecht, das Recht der Wohnungsbaufinanzierung, das Siedlungs- und Heimstättenrecht u. a. m. von berufenen Sachkennern in eingehenden Referaten behandelt wurde, so ist aus den Kreisen der Teilnehmer immer wieder der Wunsch laut geworden, der Verband möge diese zusammenfassenden und vornehmlich auf die Handhabung in der Praxis des Wohnungsbaues ausgerichteten Erläuterungen zusammen mit dem Wortlaut der einschlägigen Gesetze und Verordnungen in einer besonderen Schriftenreihe den Sachbearbeitern auch für die tägliche Arbeit verfügbar machen.

Wenn nunmehr damit begonnen werden konnte, diese Anregung zu verwirklichen, so ist dies vornehmlich der freundlichen Unterstützung des Domus-Verlages zu danken, der seit Jahren mit wachsendem Erfolg für die gleichen Aufgaben und Ziele tätig ist, denen auch die Arbeit des Deutschen Volksheimstättenwerks gilt.

Es ist kein Zufall, daß als erstes Heft dieser neuen Reihe die erläuterte Textausgabe des Baulandbeschaffungsgesetzes vorgelegt wird. Die Mitarbeit an einer sozialen Neugestaltung unseres Boden- und Baurechts als unabdingbare Voraussetzung für die vorrangige Förderung der Eigentumsmaßnahmen im Wohnungsbau ist die satzungsgemäße Aufgabe des Deutschen Volksheimstättenwerks. Entsprechend diesem Auftrag hat der Verband schon an dem ersten Entwurf des Baulandbeschaffungsgesetzes mitgearbeitet und durch seine ständige Einflußnahme auf den Gesetzgeber im Laufe der dreijährigen Beratungen dazu beigetragen, daß in diesem ersten bodenrechtlichen Gesetzgebungswerk der Bundesrepublik trotz vieler Widerstände jene grundlegend neue Auffassung vom Wesen des Eigentums zum Durchbruch gekommen ist, die das Grundeigentum als Institution rückhaltlos anerkennt, es jedoch gleichzeitig in seine soziale Pflicht stellt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Vorwort des Herausgebers	2
Abkürzungsverzeichnis	4
Einleitung	5
Erster Abschnitt Zulässigkeit der Enteignung	12
Zweiter Abschnitt Entschädigung	37
Dritter Abschnitt Durchführung der Enteignung	59
Vierter Abschnitt Anfechtung der Entscheidungen der Enteignungsbehörde	73
Fünfter Abschnitt Ausführung des Enteignungsbeschlusses	83
Sechster Abschnitt Zusatz-, Übergangs- und Schlußbestimmungen	89
Anhang: Das Baulandbeschaffungsverfahren	94
Stichwortverzeichnis	99

§§-REGISTER

I. Abschn.		II. Abschn.		III. Abschn.		IV. Abschn.		V. Abschn.		VI. Abschn.	
§§	Seite	§§	Seite	§§	Seite	§§	Seite	§§	Seite	§§	Seite
1	14	9	42	18	62	32	75	45	83	52	89
				19	63	33	75				
2	17	10	44	20	63	34	76	46	83	53	89
				21	63	35	76				
3	20	11	48	22	64	36	77	47	84	54	90
				23	65	37	77				
4	23	12	50	24	67	38	78	48	85	55	90
		13	51	25	67	39	78			56	90
5	24			26	68	40	79	49	85		
		14	52	27	68	41	80			57	92
6	25	15	53	28	68	42	81	50	86	58	92
7	30	16	54	29	69	43	81				
				30	70			51	86	59	93
8	35	17	58	31	71	44	82				

ABKURZUNGEN

a. M.	anderer Meinung
AufbG	Aufbaugesetz
AusschBer	Bericht des (36.) Bundestagsausschusses für Bau- und Bodenrecht Bundestagsdrucks 4364 v. 22. 5. 1953
BaulBeschG	Baulandbeschaffungsgesetz v. 3. 8. 1953
Denkschrift	Denkschrift zur Gesetzgebung über die Baulandbeschaffung, Deutsches Volksheimstättenwerk April 1951
EStG	Einkommensteuergesetz in der Fassung vom 15. 9. 1953 BGBl. I S. 1355
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland v. 23. 5. 1949 (BGBl. I 1)
Pathe	Pathe, Baulandbeschaffungsgesetz mit Kurzerläuterungen, Luchterhand Verlag, 1953
Preuss EnteignGes	Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum v. 11. 6. 1874 (GS S. 221)
RegVorl	Regierungsvorlage Bundestagsdrucks 2281 v. 28. 5. 1951
VHW	Deutsches Volksheimstättenwerk
VO	Verordnung
WoBauG	Erstes Wohnungsbaugesetz i. d. F. v. 25. 8. 1953 (BGBl. I S. 1047)
WV	Verfassung des Deutschen Reiches (Weimarer Verfassung) v. 11. 8. 1919
ZPO	Zivilprozeßordnung

EINLEITUNG

„Die Lösung des Wohnungsproblems ist eine Existenzfrage unseres Volkes. Ohne Lösung dieser Frage ist jeder soziale, wirtschaftliche und kulturelle Fortschritt unmöglich." [1])

I. Das Wohnungselend von Millionen Deutschen, ein auf mehr als vier Millionen geschätztes Wohnungsdefizit, stellen Volk und Staat vor eine einmalige Aufgabe, die oft und mit Recht als die Aufgabe Nr. 1 der Bundesrepublik bezeichnet worden ist. Die Reichweite dieser Aufgabe klingt in der oben angeführten Entschließung des Deutschen Städtetages deutlich an. Will man diese Aufgabe lösen, so gilt es, ihre v i e r f a c h e F u n k t i o n zu erkennen:

Zunächst erscheinen die Sammlung und Aktivierung der wirtschaftlichen Kräfte, die Bereitstellung der finanziellen Mittel und die Verbesserung der technischen Möglichkeiten als unmittelbare und notwendige Voraussetzungen, den Wohnungsmangel rein quantitativ zu mindern. Die zweite Funktion des Aufbaues findet ihren Ausdruck in dem qualitativen Ziel, einen Wohnungsstandard (wieder) zu erreichen, der dem kulturellen und zivilisatorischen Niveau unseres Volkes entspricht und Gewähr bietet für die Erhaltung der Familie, der Gesundheit und Arbeitskraft. Die dritte Funktion von eniment politischer Tragweite besteht darin, nach den gewaltsamen Vermögensumschichtungen des letzten Jahrzehntes jedem Staatsbürger die echte Chance des Erwerbs der von ihm angestrebten Besitz- und Eigentumsform an Wohnung und Heimatboden zu öffnen. Schließlich gilt es, die „leidvolle geschichtliche Chance" zu nützen, aus dem Chaos der Kriegstrümmer in der Enge unseres Raumes zu einer Ordnung der Bebauung zu gelangen, die den volkswirtschaftlichen, technischen und ästhetischen Belangen nicht nur unserer, sondern auch kommender Generationen gerecht wird.

Die Erkenntnis dieser vierfachen Funktion des Aufbaues verschafft sich in zunehmendem Maße Geltung.

II. Die Bemühungen des Bundes, der Länder und Gemeinden, der Wirtschaft und nicht zuletzt die private Initiative haben im westdeutschen Wohnungsbau zu beachtlichen Erfolgen geführt. Das Ziel indes, in dem eingangs präzisierten Sinne, ist noch nicht erreicht. Der Fortsetzung und Intensivierung des Aufbaus, vor allem jedoch der zielbewußten Überleitung vom quantitativen zum qualitativen Wohnungsbau, stellt sich der M a n g e l a n

[1]) Entschließung des Hauptausschusses des Deutschen Städtetages 1949.

Bauland besonders hemmend in den Weg. Die Schwierigkeiten, das zur Fortsetzung des Wohnungsbaus benötigte Land an rechter Stelle zu angemessenem Preis im freihändigen Verkehr zu beschaffen, haben ein kritisches Ausmaß angenommen. Es war nicht schwer, dies vorauszusehen. Bereits vor Jahren zeichnete sich die heute vorliegende Situation deutlich erkennbar ab. Der Baulandvorrat der Gemeinden — seinem Umfange nach oft überschätzt — mußte sich einmal erschöpfen. Dem privaten Grundstücksverkehr fehlte aus vielerlei Gründen die wünschenswerte Beweglichkeit. Die rechtlichen Möglichkeiten, geeignetes Gelände dem Wohnungsbau — notfalls gegen den Willen der Verfügungsberechtigten — zuzuführen, erwiesen sich wegen der zum Teil zu engen Enteignungszwecke, wegen der Schwerfälligkeit des Verfahrens und nicht zuletzt infolge der weite Bereiche des Enteignungsrechtes kennzeichnenden Rechtsunklarheit und -unsicherheit als unzulänglich[2]).

Nachdem aus sachlich überzeugenden Gründen[3]) davon Abstand genommen wurde, die Baulandenteignung im Rahmen des Ersten Wohnungsbaugesetzes zu regeln[4]), forderte der Deutsche Bundestag bei der Verabschiedung dieses Gesetzes die Bundesregierung zur beschleunigten Vorlage eines die Baulandenteignung regelnden Gesetzentwurfes auf. Die Formulierung dieses Beschlusses ließ die Dringlichkeit erkennen, die das Parlament diesem Problem zumaß[5]).

III. Bereits bei den vorparlamentarischen Arbeiten an dem geforderten Gesetzentwurf zeigte sich die Schwierigkeit der isolierten Behandlung der Baulandenteignung, die einen integrierenden Bestandteil des bau- und bodenordnenden Rechtes darstellt. Von einem in sich geschlossenen, inhaltlich befriedigenden Bau- und Bodenrecht, in dessen Rahmen das Baulandbeschaffungsgesetz einzupassen gewesen wäre, kann indes nicht die Rede sein[6]). So gesehen stellte sich dem Gesetzgeber des Baulandbeschaffungsgesetzes eine doppelte Aufgabe: Es war nicht nur der engere Tatbestand der Baulandenteignung zu regeln, darüber hinaus mußte in einer Reihe von grundlegenden Fragen eine leitende Konzeption gefunden werden, die eine folgerichtige Ausweitung und Verdichtung im Baugesetz zuließ. Damit ist insonderheit das Problem angesprochen, den schutzwürdigen Inhalt des Eigentums am Bauboden abzugrenzen. Diesen zu fixieren und die dem Eigentum im Dienste der Gemeinschaft aufzuerlegenden Verpflichtungen und Beschränkungen zu konkretisieren, ist dem Gesetzgeber durch Art. 14 I und II GG aufgegeben. Diesem Verfassungsgebot versucht das Baulandbeschaffungsgesetz für den von ihm geregelten Bereich zu entsprechen. Es stellt den zur Bebauung geeigneten Grund und Boden in seine soziale Pflicht: seiner Bestimmung, nämlich der Bebauung, zugeführt zu werden. Damit ist, wenngleich auch für ein zunächst engeres Sachgebiet, die Abkehr von dem bisherigen Eigentumsbegriff als dem Inbegriff eines ausschließlich individuellen Herrschaftsrechtes vollzogen[7]). Wer zur Bebauung geeignetes Gelände nicht bebaut, muß mit dessen Enteignung rechnen. Auf der anderen Seite bleibt das Eigentum, welches seiner sozialen Pflicht genügt, vollauf geschützt: Wer sein zur Bebauung geeignetes Grundstück selbst bebauen will, wird nicht enteignet (vgl. § 7). Diese Regelung entspricht dem Grundgedanken des Art. 14 II GG, daß die zum gemeinen Wohle gebotene Nutzung in erster Linie durch den Eigentümer selbst erfolgen soll.

Diese grundlegende Problematik zeigte sich nicht nur bei der Festlegung der Zulässigkeitsvoraussetzungen der Enteignung, sondern in vielleicht noch größerer Schärfe bei der Entschädigungsregelung. Auch hier konnte sich der Gesetzgeber nicht nach dem Beispiel des älteren Enteignungsrechtes auf die Wiederholung der generellen Verfassungsvor-

[2]) Vgl. RegVorl S. 16, AusschBericht S. 1 und Denkschrift des VHW.

[3]) Vgl. RegVorl. S. 17, AusschBericht S. 2.

[4]) Dies hatte der Bundestag in einer am 16. 2. 1949 gefaßten Entschließung zunächst gefordert.

[5]) Der am 28. 3. 1950 gefaßte Beschluß lautet:

„Um die Durchführung des Wohnungsbauprogramms zu ermöglichen, wird die Bundesregierung ersucht,

1. bis zum 30. September 1950 einen Gesetzentwurf über die Enteignung von Grundstücken zugunsten des Wohnungsneubaues und für den Wiederaufbau vorzulegen,
2. in diesem Gesetzentwurf Bestimmungen zu treffen, die gegebenenfalls unter Änderung von Bestimmungen des Grundgesetzes die schnelle, wirksame, endgültige und zu günstigen Preisen mögliche Enteignung von Grundstücken vorzusehen."

[6]) Die Notwendigkeit der Neuregelung des gesamten Bau- und Bodenrechtes wurde vom Deutschen Bundestag in seiner am 13. September 1951 beschlossenen Entschließung anerkannt:

„Die Bundesregierung wird ersucht, dem Bundestag den Entwurf eines Baugesetzes, das das Bau-, Boden-, Planungs-, Anlieger- und Umlegungsrecht im Zusammenhang und bundeseinheitlich regeln soll, bis zum 31. Dezember 1951 vorzulegen."

[7]) Vgl. die treffende Kennzeichnung des liberalistischen Eigentumsbegriffes durch Prof. Dr. Oswald v. Nell-Breuning in „Die Funktion des Eigentums in der Sozialordnung unserer Zeit", Vorträge und Referate des dritten Deutschen Volksheimstättentages 1951 S. 31 ff.

schrift, daß eine „angemessene Entschädigung" zu zahlen sei, beschränken. „Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen", schreibt Art. 14 III Satz 3 GG vor. Diese Bestimmung wird in Abs. III Satz 2 dahingehend ergänzt, daß Enteignungen nur auf Grund eines Gesetzes erfolgen dürfen, „das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt". Begreift man die zwingende Entschädigungspflicht des Grundgesetzes als das im Ausnahmefall der Enteignung zur wirtschaftlichen Vermögensgarantie umgestaltete Korrelat zur Eigentumsgarantie des Art. 14 I GG, so leuchtet ein, daß dieser Vermögensschutz nicht weiter reichen kann als die Eigentumsgarantie selbst. Auch hier also bedurfte es der vorgängigen Fixierung des geschützten Eigentumsinhaltes; denn dasjenige, was im Rahmen des Art. 14 I Satz 2 in Verbindung mit Art. 14 II GG dem Eigentum als entschädigungslose Beschränkung auferlegt werden kann, braucht auch im Rahmen der Enteignung nicht entschädigt zu werden.

Hat sich der Gesetzgeber im Bereich der Zulässigkeitsvoraussetzungen auf einen richtungweisenden, eindeutigen Standpunkt gestellt, so konnte bei der die Höhe der Entschädigung betreffenden Regelung (§ 10) lediglich eine Übergangslösung gefunden werden, die dem kommenden Recht den Weg nicht versperrt. Daß auch der Gesetzgeber diesen interimistischen Charakter nicht verkannt hat, geht aus der bei der dritten Lesung des Gesetzes zu § 10 gefaßten Entschließung klar hervor[8]).

IV. Angesichts der Tragweite der zu fällenden Entscheidungen kann es nicht wundernehmen, daß die Interessen und Ansichten bei der Gesetzesberatung oft scharf aufeinanderprallten. Der außerordentlich langwierige Werdegang des Gesetzes[9]) läßt diese Schwierigkeiten ahnen. Nachdem vielfache Befürchtungen daran, ob das Gesetz überhaupt noch verabschiedet werden könne, begründet erschienen, setzte sich schließlich das Verantwortungsbewußtsein vor der sozialen Aufgabe des Wohnungsbaues gegenüber den Meinungsverschiedenheiten und Interessengegensätzen durch und führte noch in letzter Minute vor dem Abschluß der ersten Legislaturperiode des Bundestages zu der Verabschiedung in beiden Häusern. Dies allerdings war nur möglich, weil in einer Reihe von Fragen Kompromißformeln gefunden wurden, die vor allem in den §§ 2 c, 18 I und 52 ihren Niederschlag fanden. Kompromisse können echte Lösungen sein — sie können aber auch ein Ausweichen vor der Entscheidung bedeuten. Da der Gesetzgeber den Kernfragen nicht ausgewichen ist, treten die Kompromißlösungen im Bereich des Verfahrensrechtes für die Bewertung des Gesetzes an Bedeutung zurück. Sie stehen einer Verwirklichung der mit dem Gesetz angestrebten Ziele nicht im Wege. Das Gesetz, bis zu seiner Einordnung in das in Vorbereitung befindliche Baugesetz als vorläufige Regelung gedacht[10]) und in diesem Charakter von den gesetzgebenden Organen ausdrücklich bestätigt[11]), ist ein zur Behebung der Baulandnot durchaus brauchbares Instrument.

V. Nach der in vollem Umfange anzuerkennenden Vorstellung des Gesetzgebers ist das Gesetz in seiner unmittelbaren Anwendung nur für die Fälle der unvermeidbaren Notwendigkeit gedacht. Der Gesetzgeber ging von der Erwartung aus, daß die schwebende Möglichkeit der Enteignung sich mittelbar belebend und zugleich regulierend auf den freihändigen Grundstücksmarkt auswirke, d. h. daß es in Zukunft möglich sein werde, Bauland an geeigneter Stelle zu angemessenen Preisen zu erwerben. In diesem Zusammenhang kommt den Vorschriften über die Enteignungsentschädigung besondere Bedeutung zu. Da Bauland in der Enteignung zu den in § 10 festgelegten Entschädi-

[8]) Die Entschließung (Umdruck Nr. 958) lautet:

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

1. bis zum 30. Juni 1954 — sei es im Rahmen des vom Deutschen Bundestag mit Beschluß vom 13. September 1951 geforderten Bundesbaugesetzes oder als Sonderregelung — den Entwurf eines Gesetzes über die Bodenbewertung vorzulegen,
2. durch diesen Gesetzentwurf u. a. die Preisstopvorschriften abzulösen und eine Regelung zu treffen, durch die Spekulationsgewinne am Grund und Boden ausgeschlossen werden."

[9]) Nach Fertigstellung des Referentenentwurfes im September 1950, dessen Verabschiedung durch das Bundeskabinett im Januar 1951, folgten die sehr kritische erste Beratung im Bundesrat am 2. 3. 1951, die Vorlage des Regierungsentwurfes (Bundestagsdrucksache Nr. 2281) an den Bundestag am 28. 5. 1951, die Einbringung eines denselben Gegenstand betreffenden Initiativentwurfes der CDU (Bundestagsdrucksache Nr. 2300) am 5. 6. 1951, die erste Beratung beider Entwürfe am 15. 6. 1951, die oft wegen anderer dringlicher erscheinender Gesetze unterbrochenen Beratungen der Bundestagsausschüsse für Wohnungswesen und Wiederaufbau (18), für Bau- und Bodenrecht (36) und für Rechtswesen und Verfassungsrecht (23) bis zum 22. 5. 1953, die zweite und dritte Beratung im Bundestag am 11. 6. 1953, Verabschiedung durch den Bundesrat am 26. 6. 1953, Ausfertigung am 3. 8. 1953, Verkündigung am 5. 8. 1953, Inkrafttreten am 19. 8. 1953.

[10]) Vgl. RegVorl S. 1, 17

[11]) Vgl. AusschBericht S. 2.

gungsgrundsätzen erworben werden kann, ist zu erwarten, daß im freihändigen Grundstücksverkehr in Zukunft Preise, die die Entschädigung nach § 10 des Gesetzes übersteigen, nur in Ausnahmefällen gezahlt werden. Dies gerade soll durch das Baulandbeschaffungsgesetz erreicht werden. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben jedoch gezeigt, daß es Fälle gibt — und auch in Zukunft geben wird —, in denen der Zwangseingriff der Enteignung unvermeidbar bleibt. Hier hilft das Baulandbeschaffungsgesetz: Es gestattet die Enteignung von Baugelände für Wohnungs- und gemischtgenutzte Bauten zugunsten eines jeden ernsthaft Bauwilligen sowie die Beschaffung der benötigten Gemeinbedarfsflächen.

VI. Seit Inkrafttreten des Baulandbeschaffungsgesetzes ist dieses die einzige Rechtsgrundlage für die Enteignung von Baugelände für den Wohnungsbau (i. S. d. § 2a und b) und von Wirtschaftsgelände für Kleinsiedlungen (§§ 2b und 55 II). Dieselbe Materie betreffendes bisheriges Recht ist außer Kraft getreten, und zwar Bundesrecht[12]) gemäß §§ 55, 58 dieses Gesetzes und Landesrecht[13]) gemäß Art. 31 GG. Eine Betätigung des Landesgesetzgebers ist auf diesem Gebiet, soweit es sich um materielles Enteignungsrecht handelt, gemäß Art. 72 I GG ausgeschlossen.

Um das Gesetz nicht an dem Widerstand des Bundesrates scheitern zu lassen, der sich im ersten Durchgang gegen jede bundesrechtliche Verfahrensregelung ausgesprochen hatte[14]), wurde eine Reihe von Vorbehalten zugunsten des Landesrechtes in das Gesetz aufgenommen.

Für die Gemeinbedarfsflächenbeschaffung (§ 2c) kann entweder das Baulandbeschaffungsgesetz (mit dessen materiellen und formellen Regelungen) oder das entsprechende Landesrecht[15]) Anwendung finden (vgl. hierzu Anm. 8 zu § 2). Durch die Bestimmung des § 2c ist die derogative Wirkung des Art. 31 GG und die Sperrwirkung des Art. 72 I GG suspendiert,

[12]) § 11 der III. NotVO. v. 6. 10. 1931 (RGBl I S. 537) s. aber Anm. 2 zu §§ 55; § 3, 4, 5 u. 11 der BehebungsVO. v. 9. 12. 1919 (RGBl I S. 1968); VO. v. 17. 10. 1936 (RGBl I S. 896); VO. v. 26. 2. 1938 (RGBl I S. 233).

[13]) Aufbaugesetze: §§ 45 I Nordrhein-Westfalen, 47 II Niedersachsen, 50 I Hamburg, 49 I Schleswig-Holstein, 12 I Hessen, 22 Württemberg-Baden.

[14]) Siehe Bundestagsdrucksache 2281 S. 40.

[15]) Vgl. die Zusammenstellung bei Pathe S. 10, 11 und in der Denkschrift der VHW.

d. h. das bisherige Landesrecht bleibt in Kraft, der Landesgesetzgeber kann es ändern und neues Recht setzen.

§ 52 gestattet die landesrechtliche Ablösung der Bestimmungen des III. bis V. Abschnittes über das administrative und gerichtliche Verfahren. Die schwer erfüllbare Voraussetzung des § 52 besteht darin, daß entsprechende künftig zu erlassende Landesgesetze „einheitliche Vorschriften über den Verfahrensgang für alle der Landesgesetzgebung unterliegenden Enteignungszwecke" enthalten.

Schließlich können die Länder (ohne den Weg des § 52 wählen zu müssen) eine andere als die in § 18 I [1] vorgesehene Behörde zur Enteignungsbehörde bestimmen (§ 17 I [2]).

Vorbemerkungen
zum
Ersten Abschnitt
Zulässigkeit der Enteignung

A. Enteignung ist nur zulässig zum Wohle der Allgemeinheit (Art. 14 III Satz 1 GG). Dies bedeutet, daß die Enteignung hinsichtlich der mit ihr verfolgten Zwecke, der ihr unterworfenen Gegenstände, des Umfanges der Rechtsänderung und der begünstigten Personen dem Wohle der Allgemeinheit dienen muß. Daß die Enteignung von Baugelände zumindest in Zeiten einer akuten Wohnungsnot einen zulässigen Enteignungszweck darstellt, ist seit Erlaß der Behebungsverordnung[16]), der Dritten Notverordnung[17]) und der einschlägigen Bestimmungen der Aufbaugesetze[18]) unbestritten. Dagegen war die Frage, ob es zulässig sei, Baugelände zugunsten von Privatpersonen zu enteignen, umstritten. Vor allem im Rechts- und Verfassungsausschuß des Bundestages wurden Bedenken erhoben. Mit Recht aber hat das Gesetz die gestellte Frage positiv beantwortet. Während die Enteignungszwecke des klassischen Enteignungsrechts (z. B. Bau von Schulen, Anlage von Straßen, Grünflächen, Eisenbahnen, Wasserbauten) nur von öffentlichen Unternehmungen erfüllt werden konnten und daher der Enteignungserwerb durch Privatpersonen ausschied, kann der Einzelne den Enteignungszweck des Baulandbeschaffungsgesetzes, nämlich die Schaffung von Wohnungen, durchaus erfüllen. Ja, die wohnungspolitische Tendenz geht zu Recht dahin, den privaten Wohnungsbau, soweit dieser der Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses durch Errichtung eines Eigenheimes dient, bevorzugt zu fördern. Diese Zielsetzung und die durch das Erste Wohnungsbaugesetz (§ 25) gewährleisteten gleichen Startbedingungen für alle Bauherren wären weitgehend entwertet worden, wenn das Baulandbeschaffungsgesetz die Enteignung zugunsten Privater ausschlösse. Deshalb gestattet das Gesetz den Enteignungserwerb durch Bauherren jeder Rechtsform, d. h. Privatpersonen, juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechtes (vgl. § 6 I).

[16]) § 3 der BehebungsVO. v. 9. 12. 1919 (RGBl. I S. 1968).
[17]) § 11 (IV. Teil, Kap. II) der III. NotVO. v. 6. 10. 1931 (RGBl I S. 537).
[18]) Vgl. Fußnote 13 auf S. 10.

Die Enteignung ist die ultima ratio; sie ist nur dann gerechtfertigt, wenn ein freihändiger Erwerb zu angemessenem Preise nicht möglich ist. Der Antragsteller muß sich daher zunächst ernsthaft und intensiv bemühen, Bauland im freihändigen Grundstücksverkehr zu erwerben. Der Gesetzgeber setzte zwar bei Erlaß des Baulandbeschaffungsgesetzes zutreffend voraus, daß der freihändige Erwerb von Baugelände zu gerechten und tragbaren Preisen allgemein auf ernsthafte Schwierigkeiten stößt; sonst wäre das Gesetz nicht notwendig gewesen. Gleichwohl muß in jedem Einzelfalle das vergebliche ernsthafte Bemühen des Antragstellers nachgewiesen werden (§ 5).

B. Angesichts der Tragweite des Enteignungseingriffes für den Betroffenen sind an die eindeutige gesetzliche Fixierung der Zulässigkeitsvoraussetzungen der Enteignung besonders strenge Anforderungen zu stellen, um jeden Mißbrauch der Enteignung auszuschließen (§§ 14 III, 20 III GG). Diesem rechtsstaatlichen Grundsatz folgend widmet der erste Abschnitt des Gesetzes den Zulässigkeitsvoraussetzungen eingehende, überwiegend in der Form bindender Tatbestände ausgestaltete Bestimmungen. Soweit diese reichen, ist behördliches Ermessen ausgeschlossen. Dies gilt vor allem für die vom Gesetzgeber anerkannten Enteignungszwecke (§§ 2, 6 III, 55, 56): Für die nachträgliche Überprüfung, ob diese dem Wohle der Allgemeinheit im Sinne des Art. 14 III GG dienen, ist — abgesehen von Ausnahmefällen — auch innerhalb des Gerichtsverfahrens kein Raum mehr.

Der weitere praktische Vorzug der tatbestandsmäßig konkreten Ausgestaltung der Zulässigkeitsvoraussetzungen liegt in der Möglichkeit, die Erfolgsaussichten eines Enteignungsantrages auf der einen Seite und eines Rechtsmittels auf der anderen Seite vorausschauend beurteilen zu können. Dies ist nicht zuletzt für den Antragsteller angesichts der erforderlichen wirtschaftlichen Vorbereitungen seines Vorhabens von Belang.

Baulandbeschaffungsgesetz

Vom 3. August 1953

(BGBl. I Nr. 43 v. 5. 8. 1953 S. 720)

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

Erster Abschnitt

Zulässigkeit der Enteignung

§ 1

(1) Zur Förderung des Wohnungsbaues und zur Verbindung breiter Volksschichten mit dem Grund und Boden im Rahmen einer geordneten Bebauung kann das erforderliche Gelände nach den Vorschriften dieses Gesetzes beschafft werden, soweit es nicht freihändig oder nach § 12 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 (Bundesgesetzbl. S. 83) zu erwerben ist.

(2) Zu diesem Zwecke ist es nach Maßgabe der folgenden Vorschriften zulässig, durch Enteignung

a) Eigentum an Grundstücken oder Grundstücksteilen zu entziehen oder zu belasten,

b) andere Rechte an Grundstücken sowie Rechte, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung von Grundstücken berechtigen oder die Benutzung von Grundstücken beschränken, zu entziehen.

Die Enteignung muß dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Die für das Eigentum an Grundstücken geltenden Vorschriften dieses Gesetzes gelten sinngemäß für die anderen im Absatz 2 Buchstabe b bezeichneten Rechte.

Anm.

(1) Abs. I: — Keine unverbindliche Präambel — bestimmt generell aber verbindlich für die Anwendung und Auslegung der Einzelbestimmungen des I. Abschnittes die **Enteignungszwecke und Gesetzesziele:**

a) Der **Förderung des Wohnungsbaues** muß jede Enteignung **dienen**, unmittelbar (wie die eigentliche Baulandenteignung. §§ 2 a und b, 6 I) oder zumindest mittelbar (wie die Baureifmachung — § 6 III — oder die Gemeinbedarfsflächenbeschaffung — § 2 c).

b) Die **„Verbindung breiter Volksschichten mit dem Grund und Boden"** ist trotz der anerkannten sozialpolitischen Bedeutung der Eigentumsförderung keine unentbehrliche Voraussetzung; sie begründet aber unter Umständen (vor allem wenn sie zu der Förderung des Wohnungsbaus hinzutritt) die vorrangige Behandlung im Rahmen des § 6 I [2].

c) Der **„Rahmen einer geordneten Bebauung"** muß bei jeder Enteignung gewahrt bleiben (§§ 3 II, 56), auch wenn dies nicht bei den Einzelvorschriften wiederholt ist (also auch bei §§ 2 c, 6 III).

(2) Abs. I Halbs. 2: Enteignung ist ultima ratio; deshalb ernsthafter Versuch **freihändigen Erwerbs** (ausdrücklich wiederholt in §§ 5 I und 8 I — gilt aber auch bei § 56) oder des Erwerbs nach **§ 12 WoBauG** erforderlich. § 12 I und II WoBauG lautet:

„(1) Bund, Länder, Gemeinden, Gemeindeverbände, sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechtes und die von ihnen wirtschaftlich abhängigen Gesellschaften haben die Aufgabe, geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau, namentlich für den sozialen Wohnungsbau, zu angemessenen Preisen zu Eigentum oder in Erbbaurecht zu überlassen. Gemeinden und Gemeindeverbände haben darüber hinaus die Aufgabe, nötigenfalls als Bauland geeignete Grundstücke zu beschaffen.

(2) Rechtsansprüche können hieraus nicht hergeleitet werden."

Die Bemühung freihändigen Erwerbs muß der Antragsteller nachweisen (§ 5 I). Der **Nachweis** der Unmöglichkeit des Erwerbs nach § 12 WoBauG kann jedoch von dem Antragsteller, da dieser gegenüber den Pflichtenträgern weder einen Anspruch auf Landüberlassung noch auf Auskunftserteilung über den Umfang des Landbesitzes hat, nicht verlangt werden (a. M. Pathe, S. 26 b und 50 III A 1); daher ist insoweit Überprüfung durch die Enteignungsbehörde geboten.

(3) Abs. II Satz 1 enthält — trotz des gegenteiligen Anscheins — keine Definition des **Enteignungsbegriffes.** Abs. II Satz 1 besagt lediglich, daß die konkreten Einzelmaßnahmen nach diesem Gesetz den Enteignungstatbestand erfüllen. Im übrigen wurde bewußt keine gesetzliche Begriffsdefinition festgelegt, um eine Rückwirkung auf sonstiges Enteignungsrecht und insbesondere um eine Präjudizierung künftigen Rechtes zu vermeiden (Ausschußbericht zu § 7).

(4) Eine Enteignung darf nur ausgesprochen werden, wenn

a) ein Enteignungsantrag gestellt ist (§ 19),

b) die positiven Zulässigkeitsvoraussetzungen (§§ 2a—d, 5 und 6) vorliegen,

c) das Abwendungsrecht (§ 7) entweder nicht geltend gemacht oder nicht begründet ist und

d) die zwingenden Verfahrensvorschriften (§§ 23 und 29) beachtet sind.

(5) Die Ermächtigung des § 1 II läßt praktisch alle zur Zweckerreichung erforderlichen Rechtsänderungen zu. Die wichtigsten Fälle sind folgende:

a) Entziehung des Eigentums und dessen Übertragung §§ 1 II a, 15 II,

b) Belastung des Eigentums durch Begründung von zur Bebauung berechtigenden beschränkt dinglichen Rechten (Erbbaurecht) §§ 1 II a, 4 I,

c) Belastung des Eigentums durch Begründung von beschränkt dinglichen Rechten (für Nebenanlagen, z. B. Versorgungsleitungs- und und Wegerechte in Form der Grunddienstbarkeit) §§ 1 II a, 2 b, 4 I,

d) Entziehung und Übertragung der zu b) und c) genannten Rechte, falls derartige Rechte bereits bestanden,

e) Entziehung bauhindernder, beschränkt dinglicher und obligatorischer Rechte (z. B. Aufhebung eines Erbbaurechtes oder eines Pachtvertrages zugunsten des Eigentümers),

f) Entziehung und Übertragung von Teileigentum, Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht im Rahmen der Entschädigung § 15 I, II,

g) Begründung beschränkt dinglicher Rechte am Ersatzgrundstück § 17.

Beschränkt **dingliche und obligatorische Rechte** können nicht nur im Rahmen einer Vollenteignung, sondern auch **selbständig** aufgehoben werden (vgl. oben Buchst. e). Unter Umständen aber kann der Betroffene aus dem auch im Bereich des öffentlichen Rechts zu beachtenden Gesichtspunkt von Treu und Glauben einer Enteignung dieser Art widersprechen, wenn der antragstellende Eigentümer z. B. den aufzuhebenden Pachtvertrag erst jüngst abgeschlossen hat und nicht überwiegende städtebauliche Belange die Bebauung erfordern.

(6) Hinsichtlich der **im konkreten Fall auszusprechenden Rechtsänderungen** hat die Enteignungsbehörde pflichtgebundene Ermessensfreiheit mit folgenden Einschränkungen:

a) Der Enteignungsantrag darf nicht überschritten werden,

b) der konkrete Enteignungszweck muß mit dem neuen Rechtszustand erfüllbar sein,

c) das Wahlrecht des § 4 ist zu beachten,

d) obligatorische Besitz- und Nutzungsrechte (§ 12 b) sind im Zuge einer Vollenteignung stets aufzuheben (§ 29 I 2).

(Kein Ermessenspielraum besteht im Falle der Rückenteignung nach § 51 I).

(7) Der Meinungsstreit über die **rechtliche Wirkung** der Enteignung, insbesondere darüber, in welchem Umfange bei dem Entzug des Eigentums alle **minderen Rechte am Grundstück** (beschränkt dingliche Rechte und die obligatorischen Rechte hinsichtlich des Grundstückes) untergehen (Problem des originären lastenfreien Erwerbs), wird nach der Systematik des BaulBeschG gegenstandslos. Der rechtliche Umfang der Enteignung wird (anders als nach dem bisherigen Recht vgl. §§ 44, 45 PreußEnteignGes) ausschließlich durch den Enteignungsbeschluß in Verbindung mit der Ausführungsanordnung (§§ 30 II c, 29 I, 46 I) bestimmt und begrenzt. Nur diejenigen Rechte werden betroffen, hinsichtlich deren der Enteignungsbeschluß einen Ausspruch enthält (aM. Pathe S. 28 c).

(8) Abs. II Satz 2: Die Frage, ob die konkrete Enteignung **„dem Wohle der Allgemeinheit"** dient, ist, sofern die Tatbestände der §§ 2 ff. erfüllt sind, grundsätzlich nach der vorweggenommenen generellen Entscheidung des Gesetzgebers (die sonst inhaltslos wäre) zu **bejahen.** In Zweifelsfällen, die möglicherweise nicht von dem Willen des Gesetzgebers gedeckt werden, ist die individuelle Überprüfung unter dem Gesichtspunkt der Verfassungsnorm erforderlich (z. B. bei der Errichtung von Luxusbauten, die offenbar vom Gesetzgeber nicht durch Enteignung gefördert werden sollten (s. Ausschußbericht S. 8).

(9) Abs. II und III: Der Begriff des **Grundstückes** ist formaler Natur (vgl. §§ 93, 94, 96, 890 BGB), deckt aber innerhalb des BaulBeschG alle jeweils in Betracht kommenden Rechte „an" Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, Grundstücksteilen, auch die auf diese bezogenen obligatorischen Rechte. Der gelegentlich (so in §§ 1 I, 2 a und c, 5 II, 6 III, 8 I) verwandte Begriff des **„Geländes"** meint dasselbe wie Grundstück. Innerhalb des Enteignungsbeschlusses kann aus Gründen der Rechtsklarheit nur der formalrechtliche Begriff des Grundstückes Verwendung finden (vgl. § 30 II b).

Die in § 1 Abs. III vorgeschriebene **sinngemäße Anwendung der für das Eigentum geltenden Vorschriften** führt z. B. dazu, das Abwendungsrecht des § 7 auch den Inhabern anderer zur Bebauung berechtigender Rechte zuzusprechen (vgl. Anm. 7 zu § 7). Eine ausdrückliche Gleichstellung enthält § 51 V.

§ 2

Die Enteignung ist nur zulässig zur Beschaffung

a) von Gelände für Gebäude, deren Nutzfläche ausschließlich oder überwiegend Wohnzwecken dient; dabei darf die einzelne Wohnung keine größere Wohnfläche als 120 qm haben, wenn nicht im Einzelfall die wirtschaftliche Grundrißgestaltung eine größere Wohnfläche rechtfertigt,

b) des für diese Gebäude üblichen Garten- und Wirtschaftslandes sowie der Flächen für die zu ihnen gehörigen Nebenanlagen,

c) von Gelände für öffentliche Gebäude, andere öffentliche bauliche Anlagen oder örtliche öffentliche Verkehrs- und Grünflächen; das Gelände für diese Zwecke kann auch auf Grund landesrechtlicher Vorschriften beschafft werden,

d) von Ersatzland nach Maßgabe des § 8.

Anm.

(1) Das BaulBeschG geht — im Gegensatz z. B. zum PreußEnteignG — hinsichtlich der **Enteignungszwecke** vom **Enumerationsprinzip** aus. Nur zu den innerhalb des Gesetzes bestimmten Zwecken darf enteignet werden (vgl. § 1 II: „nach Maßgabe der folgenden Vorschriften"). Diese sind aber in § 2 nicht erschöpfend aufgezählt („nur" im Einleitungssatz ist ein redaktionelles Versehen). Das BaulBeschG erkennt folgende Enteignungszwecke an:

a) reine Wohngebäude §§ 1 I, 2 a,
b) gemischtgenutzte Gebäude §§ 1 I, 2 a,
c) Heimstätten mit Gartenland §§ 1 I, 2 a, 2 b,
d) Kleinsiedlungen §§ 1 I, 2 a, 2 b, 55 II,
e) Nebenanlagen zu a—d § 2 b,
f) Baureifmachung durch Gemeinden §§ 1 I, 6 III,
g) Gemeinbedarfsflächen § 2 c,
h) nachträgliche Rechtsbereinigung bei Bauten auf fremden Grund und Boden § 56,
i) Ersatzland im Rahmen der Landentschädigung § 8,
k) Rückenteignung bei Nichterfüllung des Enteignungszweckes § 51.

Diese Enteignungszwecke sind vom Gesetzgeber als dem „Wohle der Allgemeinheit" (Art. 14 III [1] GG) dienend gekennzeichnet (vgl. Anm. 8 zu § 1).

(2) **Buchstabe a:** Durch Enteignung dürfen gefördert werden **reine Wohngebäude** und **gemischtgenutzte**, wenn bei einem Vergleich der Flächen — nicht der Miet- oder Nutzungswerte der Wohnflächenanteil überwiegt (50 % überschreitet!). (Ähnlich § 7 III WoBauG, anders § 7 b I [1] EStG).

In beiden Fällen gilt die (insoweit § 7 II b WoBauG angepaßte) **Begrenzung der Wohnungsgröße auf 120 m²** je Wohnungseinheit. Ausnahmsweise zulässige Größenüberschreitung setzt die Rechtfertigung „durch eine wirtschaftliche Grundrißgestaltung" (z. B. bei dem Wiederaufbau unter Verwertung verwendbarer Fundamente bei teilzerstörten Bauwerken) voraus. Die Anwendung der Ausnahmevorschrift auf den Bau angemessener Wohnungen für größere Haushalte (kinderreiche Familien) findet im Gesetz keine ausdrückliche Stütze, widerspricht indes aber auch nicht seinem Wortlaut (ebenso Pathe S. 31 3 b). Angesichts der

Anerkennung des Grundsatzes der Förderung des familiengerechten Heimes in der nach dem BaulBeschG verabschiedeten WoBauG-Novelle (vgl. §§ 7 II b, 21 III) dürften sich gegen die erweiternde Anwendung der Ausnahmevorschrift keine durchgreifenden Bedenken ergeben. Die auch auf diese Weise zu fördernde Schaffung „familiengerechter Heime" erscheint vielmehr unter dem Gesichtspunkt des „Gemeinen Wohles" (Art. 14 III [1] GG; § 1 II [2]) gerechtfertigt.

(3) Die Baulandenteignung ist nicht auf den **sozialen Wohnungsbau** beschränkt. Sie ist auch für den **steuerbegünstigten und freifinanzierten** Wohnungsbau zulässig (vgl. hierzu auch Anm. 1 zu § 6).

(4) In allen Fällen kommen nur **Dauerbauten** (anders als z. B. in § 6 der Behebungsverordnung) in Betracht. Daß der Antragsteller ein derartiges und im übrigen dem materiellen Baurecht entsprechendes Vorhaben plant, muß er (im Rahmen des § 6 I) nachweisen, ohne daß das Baugenehmigungsverfahren vorwegzunehmen ist. Widerspricht das geplante Bauvorhaben **Bauvorschriften**, von denen keine Befreiung erteilt werden kann oder — nach der Stellungnahme der zuständigen Behörde — Befreiung nicht erteilt wird, so ist die Enteignung unzulässig. Dies folgt aus der in §§ 1 I, 3 II, 56 II betonten, im übrigen in der Natur der Sache liegenden sachlichen Einordnung des Baulandenteignungsrechtes in das Baurecht. Eine Enteignung zugunsten eines nicht genehmigungsfähigen Bauwerkes durchzuführen, wäre — verwaltungsökonomisch betrachtet — Leerlauf und würde, was schwerer wiegt, wegen Verstoßes gegen das im öffentlichen Interesse gesetzte materielle Baurecht die Enteignung schon unter dem Gesichtspunkt des Art. 14 III [1] GG (vgl. § 1 II [2] BaulBeschG) ausschließen (vgl. Pathe S. 32 und Informationsdienst VHW Nr. 14).

(5) **Buchst. b** konkretisiert (in sachlicher Anpassung an § 19 II WoBauG) das in § 1 I statuierte generelle Ziel der Verbindung breiter Volksschichten mit dem Grund und Boden.

Garten- und Wirtschaftsland kann nach § 2 b nur im Zusammenhang mit einem Wohnungsbauvorhaben, im Rahmen der **Kleinsiedlung** benötigtes Wirtschaftsland auch unabhängig von einem Bauvorhaben (z. B. nach Fertigstellung des Siedlergebäudes) auf Grund von § 55 II selbständig enteignet werden. Die „übliche" Größe ist bei Kleinsiedlungen nach Maßgabe der KSB zu beurteilen (800—2500 qm); Eigenheimgrundstücke dürften regelmäßig unter der Mindestgröße für Kleinsiedlungen bleiben. In jedem Falle kommt nur das zur Deckung des Eigenbedarfs benötigte, nicht zu gewerblicher Nutzung bestimmte Gelände in Betracht.

(6) Als **Nebenanlagen** kommen z. B. in Betracht: Schuppen, Garagen, Kläranlagen, Zufahrtswege, Versorgungsanlagen, Brunnen usw.

(7) Buchst. c ermöglicht die Beschaffung der **Gemeingebrauchs- und -bedarfsflächen** (Wege, Plätze, Grünflächen, Versorgungsanlagen, Schulen, Krankenhäuser) auf Grund des BaulBeschG. Voraussetzung ist eine zumindest mittelbare — meist aber wohl aus der Natur der Sache anzunehmende — Förderung des Wohnungsbaus (§ 1 I). Die Regierungsvorlage (§ 2 III) sah vor, daß die Gemeinbedarfsflächenbeschaffung nur dann zulässig sei, wenn das Bedürfnis hierfür durch nach Inkrafttreten des BaulBeschG errichtete Wohnbauten ausgelöst wurde. Diese Beschränkung wurde gestrichen. Es ist sowohl die gemeinsame Enteignung des Wohnungsbaugeländes **und** der Gemeinbedarfsflächen (im Wege der Flächenenteignung, vgl. § 6 III!) als auch die selbständige, nur auf die Gemeinbedarfsflächen beschränkte Enteignung zulässig (vgl. hierzu Informationsdienst VHW Nr. 17).

(8) Die **Gemeinbedarfsflächenbeschaffung** kann auf Grund des BaulBeschG (dann nach dessen materiellen **und** formellen Bestimmungen) oder auf Grund des einschlägigen bisherigen oder künftigen **Landesrechtes** (mit dessen materiellen und Verfahrensbestimmungen) erfolgen. Die Wahl obliegt den antragsberechtigten Gemeinbedarfsträgern (in erster Linie aber nicht ausschließlich Gemeinden, Gemeindeverbänden, Zweckverbänden). Die Befugnis zur Bestimmung des anzuwendenden Rechtes ist dem Antragsrecht immanent. Von der Enteignungsbehörde könnte das Wahlrecht überhaupt nur dann betätigt werden, wenn sie nach beiderlei Recht zur Einleitung des Verfahrens befugt ist. Dies ist dort, wo das Landesrecht die Verleihung des Enteignungsrechtes oder die Vorschaltung des städtebaulichen Planfeststellungsverfahrens vorsieht, nicht der Fall.

(9) Wegen der Auswirkung des § 2 c auf die **künftige Landesgesetzgebung** vgl. Einleitung VI.

(10) Buchst. d: vgl. Anm. zu § 8.

§ 3

(1) Der Enteignung für die in § 2 Buchstaben a und b genannten Zwecke unterliegen nur

a) unbebaute Grundstücke,

b) Grundstücke, auf denen die früher vorhandenen Gebäude zerstört oder beschädigt sind,

c) Grundstücke mit geringfügiger Bebauung; als geringfügig ist namentlich eine Bebauung anzusehen, die erheblich unter dem Maß der zulässigen oder üblichen Bebauung liegt oder nach ihrem Umfang die Verpflichtung zur Leistung von Anliegerbeiträgen nicht auslöst oder in behelfsmäßiger Bauart errichtet oder nur auf Widerruf genehmigt ist.

(2) Die Enteignung ist in diesen Fällen nur zulässig, wenn

a) die beabsichtigte Verwendung in Fluchtlinienplänen, Bebauungsplänen oder ähnlichen förmlich festgestellten städtebaulichen Plänen vorgesehen oder zugelassen ist oder

b) die beabsichtigte Verwendung nach pflichtmäßigem Ermessen der für die Ortsplanung zuständigen Aufsichtsbehörde mit einer geordneten baulichen Entwicklung des Gemeindegebiets vereinbar ist. Bei der planerischen Prüfung sollen die beabsichtigte Entwicklung des städtebaulichen Aufbaues der Gemeinde als Ganzes, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Erfordernisse der Land- und Forstwirtschaft, des Bergbaues, der Energie- und Wasserwirtschaft, des Gewerbes, des Verkehrs und der Landschaftsgestaltung berücksichtigt werden.

Anm.

(1) Abs. I Entsprechend dem in der Förderung der Bebauung liegenden Gesetzeszwecke ist die Baulandenteignung und die Baureifmachung (§ 6 III) auf **nicht (mehr) oder nur geringfügig bebautes** Gelände beschränkt.. Der in § 3 I a—c enthaltenen Aufzählung kommt nicht die Bedeutung einer Rangfolge zu.

Der Gemeinbedarfsflächenbeschaffung (§ 2 c) unterliegen (wie nach dem bisherigen Recht) auch **bebaute**, für die Enteignung nach § 56 kommen nur bebaute, für die Ersatzlandenteignung (§ 8) und als Kleinsiedlungswirtschaftsland (§ 55 II) nur unbebaute Grundstücke in Betracht.

(2) Abs. I Buchst. b: Aus welchen Gründen, durch welche Ereignisse und in welchem Zeitraum die früher vorhandenen **Gebäude zerstört** oder (erheblich!) **beschädigt** wurden, ist — nach dem Wortlaut und Zweck des Gesetzes — ohne Belang (vgl. den ähnlichen Ansatzpunkt des § 3 der VO PR 75/52 vom 28. 11. 1952 — BGBl. I S. 792). Es handelt sich also nicht nur, wenn auch in erster Linie um die sog. **Trümmergrundstücke.** An der Wiederbebauung all dieser Grundstücke besteht aus städtebaulichen und volkswirtschaftlichen Gründen besonderes Interesse (vgl. die demselben Motiv folgende Erleichterung nach § 5 II).

Zu beachten ist bei der Enteignung früher kirchlichen Zwecken dienender Trümmergrundstücke der Rechtsanspruch auf Ersatzland (§ 16 III), der im Falle der Unerfüllbarkeit zur Unzulässigkeit der Enteignung führen kann (vgl. Anm. 3 und 5 zu § 16).

(3) Abs. I Buchst. c: Die hier aufgeführten Gesichtspunkte für die Beurteilung, ob ein Grundstück **„geringfügig bebaut"** ist, tragen beispielhaften Charakter. Auch steckengebliebene Bauten (beachte aber § 7) und widerruflich oder befristet genehmigte Bauten (vgl. § 10 III) können den Tatbestand der geringfügigen Bebauung ausfüllen. Maßgebend ist der Gesichtspunkt, daß das Gelände seiner vollen baulichen Nutzung zugeführt wird.

(4) Abs. II Buchst. a konkretisiert — wenn auch wegen der landesrechtlichen Verschiedenheit des Planungsrechts in nur genereller Anknüpfung — das in § 1 I betonte Prinzip der **„geordneten Bebauung".** Eindeutige Maßstäbe zur Beurteilung dieser Frage liefern die förmlich festgestellten verbindlichen **(städtebaulichen) Pläne.** Diese ersetzen im Rahmen des Baulandbeschaffungsgesetzes das im klassischen Enteignungsverfahren vorgesehene Planfeststellungsverfahren, welches damit gleichsam vorweggenommen ist.

(5) Abs. II Buchst. b: Soweit — wie überwiegend in ländlichen Gemeinden — keine förmlich festgestellten Pläne vorhanden sind, ist eine **Einzelprüfung** der ortsplanerischen Eignung des in Anspruch zu nehmenden Grundstückes vorgeschrieben. Auch in diesem Falle findet kein förmliches Planfeststellungsverfahren statt. Die Entscheidung über die Eignung trifft die „für die Ortsplanung zuständige Aufsichtsbehörde" (wobei selbstverständlich der Stellungnahme der Gemeinde angesichts des Selbstverwaltungscharakters der Planungshoheit besonderes Gewicht zukommen wird — vgl. § 19). Welches die für die Ortsplanung zuständige Aufsichtsbehörde ist, richtet sich nach Landesrecht; soweit das Landesrecht keine mit dieser Funktion gekennzeichnete Behörde kennt, bedarf es entsprechender landesrechtlicher (wohl auch im Wege der Verwaltungsvorschrift zulässiger) Klarstellung.

(6) Abs. II Buchst. a und b: Entgegen der — mißverständlichen — Einleitungsformel des § 3 II gelten die ortsplanerischen Gesichtspunkte für alle Enteignungsmaßnahmen (außer im Rahmen des § 8 I) nach dem BaulBeschG (vgl. Anm. 1 c zu § 1).

(7) Nicht nur die festgestellten städtebaulichen Pläne, sondern auch auf Gesetz oder Ortsrecht beruhende, rechtswirksam zustandegekommene **Bauverbote und Baubeschränkungen** sind zu beachten. Wird — was durch Anhörung der zuständigen Behörden nach § 22 I festzustellen ist — keine Befreiung, Genehmigung usw. erteilt, so ist (abgesehen von der Sonderregelung des § 53) die Enteignung, da ihr Zweck dann nicht erreichbar wäre, **unzulässig.**

§ 4

(1) Soll das Eigentum an einem Grundstück entzogen werden, so kann der Eigentümer an Stelle der Entziehung die Belastung des Grundstücks mit einem dinglichen Recht verlangen, wenn diese Belastung zur Verwirklichung des Enteignungszweckes ausreicht.

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

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

Anm.

(1) Abs. I bis II enthalten — bei rechtzeitiger Antragstellung (§ 26) — **echte,** d. h. im Rechtswege verfolgbare **Schutzrechte** des von der Enteignung Betroffenen.

(2) Abs. I: Als **beschränkt dingliches Recht** kommt ein Erbbaurecht, u. U. auch eine Dienstbarkeit, z. B. für Nebenanlagen (§ 2 b) in Betracht. Jedoch muß der konkrete, nach dem Enteignungsantrag (§ 19) zu beurteilende Enteignungszweck (§§ 2 a—c, 6 III, 55, 56) auch ohne Vollenteignung realisierbar sein. Dies ist z. B. regelmäßig nicht der Fall bei Gemeinbedarfsflächen und bei zusammenhängend zu bebauendem Gelände (Gesichtspunkt der Rechtsklarheit, wirtschaftliche Konsequenzen bei Ende der Erbbaurechtslaufzeit). Vgl. auch die in § 7 IV zum Ausdruck gebrachten Motive!

(3) Abs. II: Bei der Prüfung, ob die Belastung mit einem beschränkt dinglichen Recht für den Eigentümer **unbillig** ist, sind nicht nur dessen gegenwärtige wirtschaftliche Belange, sondern auch konkrete und als solche erweisliche (!) Pläne des Eigentümers (Sachwerterwerb, spätere Bauabsicht) zu berücksichtigen.

(4) Abs. III. Der **Ausdehnungsanspruch** des Eigentümers setzt voraus, daß der ihm verbleibende Grundbesitzrest (gleich, ob rechtlich selbständiges Grundstück oder Teil eines solchen) infolge der Abtrennung des enteigneten Teiles endgültig nicht mehr baulich verwertbar oder nachhaltig nicht mehr wirtschaftlich (d. h. rentabel) nutzbar ist. An Stelle des Anspruchs nach § 4 III kann der Eigentümer den Geldentschädigungsanspruch nach § 11 b geltend machen.

§ 5

(1) Die Enteignung ist nur zulässig, wenn nach pflichtmäßigem Ermessen der Enteignungsbehörde der Nachweis erbracht ist, daß der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb von geeignetem Gelände für das Bauvorhaben zu einem den Grundsätzen des § 10 entsprechenden Preise vergeblich bemüht hat.

(2) Wird die Enteignung von Gelände beantragt, dessen Bebauung oder Wiederbebauung ohne Kosten für die erste Erschließung möglich ist, so genügt es, wenn sich der Nachweis nach Absatz 1 darauf bezieht, daß solches geeignetes Gelände nicht auf andere Weise erworben werden kann.

Anm.

(1) § 5 gilt für **alle Enteignungen** nach dem BauBeschG (§§ 8 I, 6 III, 55 II und 56), nicht aber bei der Rückenteignung (§ 51). Für alle Enteignungen mit Ausnahme der §§ 51 und 56 gilt auch die in § 1 I festgelegte Voraussetzung der Unmöglichkeit des Erwerbs nach **§ 12 WoBauG.** Die letztgenannte Voraussetzung aber braucht der Antragsteller nicht selbst nachzuweisen (vgl. Anm. 2 zu § 1).

(2) Nur um den freihändigen Erwerb **geeigneten Geländes** braucht sich der Antragsteller bemüht zu haben. Die Eignung ist einmal im Hinblick auf das **konkrete Bauvorhaben** (ausreichende zusammenhängende Größe, Bodenbeschaffenheit, Lage, Grundstückszuschnitt usw.), zum anderen in **planerischer Hinsicht** (vgl. § 3 II) zu beurteilen. Der Antragsteller soll aus bauordnenden und volkswirtschaftlichen Gründen nicht zur Bebauung mindergeeigneten Geländes veranlaßt werden.

(3) Abs. II erleichtert den Nachweis der Bemühungen des Antragstellers dann, wenn dieser ein Grundstück zu bebauen beabsichtigt, dessen Bebauung oder Wiederbebauung „ohne Kosten für die erste Erschließung möglich ist". Es handelt sich hier in erster Linie um **Trümmergrundstücke und Baulücken,** d. h. um Gelände, welches ohne weitere Erschließungsmaßnahmen unmittelbar bebaubar ist. In diesem Falle braucht der Bewerber sich nur um den freihändigen Erwerb von Grundstücken dieser Art zu bemühen (wegen der Motivation vgl. Anm. 2 zu § 3).

(4) Bei seinen Bemühungen braucht der Antragsteller nur einen **Preis** nach den Grundsätzen des § 10 anzubieten. Hinsichtlich der Höhe dieses Preises s. Anm. 2 zu § 10. In der Verzahnung dieser Enteignungsvoraussetzung mit der Entschädigungsregelung liegt

einer der gewichtigsten **mittelbaren Effekte** des BauBeschG (vgl. hierzu Einleitung V). Auch wenn als geeignet solche Grundstücke in Betracht kommen, die nach der VO PR 75/52 nicht mehr preisgebunden sind, braucht nur der Preis des § 10 angeboten zu werden. (Dies ist wichtig vor allem für den Fall des § 5 II — vgl. oben Anm. 3 zu § 5). Die Frage der Rechtsgültigkeit dieser VO kann insoweit dahinstehen; selbst wenn man die Rechtsgültigkeit bejaht, bleibt die Anwendung des § 10 im Rahmen des § 5 II nach dem klaren Wortlaut dieser im übrigen später und in Gesetzesform (!) erlassenen Bestimmung unberührt (vgl. Anm. 3 zu § 10).

(5) Der Antragsteller muß sich **ernsthaft** bemüht haben. Konkrete Verhandlungen mit mehreren in Betracht kommenden Grundeigentümern sind erforderlich (vgl. Anm. 2 zu § 1 und Anm. 1 zu § 5). Wird die Enteignung eines bestimmten Grundstückes (vgl. Anhang Ziff. 1 b aa) begehrt, so muß der Antragsteller jedenfalls mit dessen Eigentümer verhandelt haben. Im Falle des § 56 ist dies unerläßlich.

(6) Die Bemühungen müssen sich als **vergeblich** erwiesen haben. Vergeblich waren die Bemühungen dann, wenn entweder überhaupt kein veräußerungswilliger Eigentümer gefunden wurde oder nur der Erwerb ungeeigneten Geländes oder der Erwerb geeigneten Geländes nur zu einem höheren Preise möglich war.

(7) Seine Bemühungen und deren Erfolglosigkeit muß der Antragsteller **nachweisen** (vgl. auch Anm. 2 zu § 1 und Anm. 1 und 5 zu § 5). Die Beurteilung der Nachweise des Antragstellers ist in das pflichtgemäße Ermessen der Enteignungsbehörde gestellt. In der Praxis werden, wenn ein gewisses Landangebot zu verzeichnen ist, strenge, wenn dagegen die an Unmöglichkeit grenzende Schwierigkeit des freihändigen Erwerbs geeigneter Grundstücke amtsbekannte Tatsache ist, weniger strenge Anforderungen zu stellen sein.

§ 6

(1) Die Enteignung ist nur zu Gunsten eines Bauwilligen zulässig, der in der Lage ist, das Grundstück binnen eines Jahres für einen im § 2 bezeichneten Zweck zu verwenden. Dienen die Bauvorhaben mehrerer Bauwilliger in gleicher Weise den durch dieses Gesetz geförderten Zwecken, so soll nach Möglichkeit derjenige Bauwillige berücksichtigt werden, der kein Grundeigentum besitzt.

(2) Ist binnen der Frist mit dem Bau nicht ernsthaft begonnen oder liegt der begonnene Bau länger als ein Jahr

still, so kann der durch die Enteignung Begünstigte oder sein Rechtsnachfolger der Enteignung zu Gunsten eines anderen nicht widersprechen (§ 7).

(3) Die Enteignung zu Gunsten einer Gemeinde ist auch zulässig, wenn die Gemeinde nachweist, daß sie Gelände der Wiederbebauung zuführen oder baureif machen wird. Sie hat in diesem Falle das enteignete Gelände, soweit es nicht für die in § 2 Buchstabe c genannten Zwecke benötigt wird, binnen zwei Jahren nach der Besitzeinweisung als Bauland an Bauwillige im Sinne des Absatzes 1 oder als Ersatzland ohne Gewinn zu veräußern. An Stelle der Veräußerung genügt die Bestellung eines Erbbaurechtes, wenn der Bauwillige sie beantragt und seine wirtschaftlichen Verhältnisse dies erfordern. Die Frist kann von der Enteignungsbehörde aus besonderen Gründen bis zur Gesamtdauer von vier Jahren verlängert werden; der Enteignete ist vor der Entscheidung über die Verlängerung zu hören.

(4) Ein Rechtsanspruch auf Enteignung besteht nicht.

Anm.

(1) Im Rahmen der **Baulandenteignung** (§ 2 a und b) begründet das BaulBeschG die **Gleichberechtigung** aller Antragsteller, die zur fristgemäßen Erfüllung des Enteignungszweckes in der Lage sind. Es können daher private Bauherren, Industrie- und Wirtschaftsunternehmen, gleich welcher Rechtsform, freie und gemeinnützige Wohnungsunternehmen, Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts begünstigt werden (vgl. hierzu auch Vorbem. A zu Abschn. I).

Dies ist in § 6 I zwar nicht ausdrücklich bestimmt, ergibt sich aber daraus, daß der „Bauwillige" keine andere als die in §§ 6 I und 5 vorgeschriebene (persönliche) Qualifikation zu besitzen braucht.

Beschränkungen aus der Natur der Sache ergeben sich jedoch hinsichtlich der **Erwerbsberechtigung bei den speziellen Enteignungszwecken.** So können bei der Gemeinbedarfsflächenbeschaffung (§ 2 c) nur Gemeinbedarfsträger, bei der Baureifmachung (§ 6 III) nur Gemeinden, bei der Ersatzlandenteignung (§§ 2 d, 8, 16) nur Entschädigungsberechtigte, bei der Wirtschaftslandbeschaffung für Kleinsiedlungen (§§ 2 b, 55 II) nur Kleinsiedler oder anerkannte Träger, bei der nachträglichen Rechtsbereinigung (§ 56) nur die Bauherren begünstigt werden.

(2) Die fristgemäße **Erfüllung des Enteignungszweckes** muß gewährleistet sein. Hierzu muß der Antragsteller zur Gewißheit der Enteignungsbehörde nachweisen, daß der konkrete Enteignungszweck den Vorschriften des § 2 a—c bzw. §§ 55 II oder 56 entspricht und die Verwirklichung des Bauvorhabens wirtschaftlich (finanziell!) gesichert ist. Die Vorlage eines vorläufigen Finanzierungsplanes und der Nachweis der Eigenmittel werden stets zu fordern sein. Soll mit öffentlichen Mitteln (z. B. im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues) gebaut werden, so können zwar keine Bewilligungsbescheide gefordert werden, wohl aber muß der Antragsteller nachweisen, daß das von ihm geplante Bauvorhaben (im Hinblick auf Art, Größe und Verwendungszweck) mit öffentlichen Mitteln nach den jeweils geltenden Bestimmungen überhaupt gefördert werden kann. Über die Aussicht des Antragstellers, öffentliche Mittel zu erhalten, wird die Stellungnahme der Bewilligungsbehörde einzuholen sein (vgl. § 22 I).

(3) Die Bedeutung der **Einjahresfrist** des § 6 I findet ihre Präzisierung in Abs. II, d. h. die Bauausführung muß binnen eines Jahres (seit Besitzeinweisung nach §§ 46 oder 31) ernsthaft begonnen und alsdann ohne vermeidbare Unterbrechung fortgeführt werden (vgl. Anm. 5 zu § 6).

(4) Für den Fall, daß **mehrere Antragsteller** die Enteignung desselben Grundstückes betreiben, schreibt Abs. I Satz 2 für die Auswahl des zu Begünstigenden die Beachtung bestimmter Gesichtspunkte vor. Zunächst ist dem Antragsteller der Vorzug zu geben, dessen Vorhaben den Zwecken des BaulBeschG in höherem Maße entspricht. Maßstäbe für diese Beurteilung sind aus den allgemeinen Zielsetzungen des § 1 I zu entnehmen. Zur Auslegung der dort verwandten Begriffe „Förderung des Wohnungsbaus", „Verbindung breiter Volksschichten mit dem Grund und Boden" können auch die sonstigen zur Förderung des Wohnungsbaus erlassenen Bundesgesetze herangezogen werden, soweit sie (wie z. B. das WoBauG in § 19) bestimmte wohnungspolitische Bewertungsgrundsätze zum Ausdruck bringen (vgl. Anm. 1 b zu § 1).

Eine Konkurrenz zwischen wesensverschiedenen Enteignungszwecken (z. B. Gemeinbedarfsverwendung und Wohnhausbebauung) dürfte in aller Regel schon aus den ortsplanerischen Gesichtspunkten des § 3 II ausscheiden.

Sind beide Enteignungszwecke gleichwertig, so soll der Antragsteller, der kein Grundeigentum besitzt, bevorzugt werden. Damit wird das in § 1 proklamierte Ziel der Verbindung breiter Volksschichten mit dem Grund und Boden konkretisiert.

Im Gesetz nicht erwähnt, aber aus Gründen der Gerechtigkeit geboten erscheint darüber hinaus die bevorzugte Berücksichti-

gung solcher Personen, die ihr Grundstück durch Enteignung nach dem BaulBeschG verloren haben (vgl. Anm. 1 zu § 7).

(5) Nach Abs. II löst die **Fristüberschreitung** — ohne Rücksicht auf Verschulden — zwei Rechtsfolgen aus: Das Abwendungsrecht (§ 7) geht für den Fall der Einleitung eines neuen Enteignungsverfahrens (zugunsten eines Dritten) verloren; die Rückenteignung (§ 51 I) wird zulässig. Gesetzesmotiv ist die Herbeiführung beschleunigter Zweckerfüllung.

(6) **Abs. III** regelt die Flächenenteignung zum Zwecke der **Baureifmachung** durch Gemeinden. Diese ist an besondere Zulässigkeitsvoraussetzungen gebunden und mit gesetzlichen Auflagen verknüpft.

Die **allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen** der §§ 3 I (Bebauungszustand), 3 II (ortsplanerische Eignung), 5 (Unmöglichkeit freihändigen Erwerbs) behalten auch bei der Flächenenteignung Gültigkeit. An die Stelle der **spezifischen Zulässigkeitsvoraussetzungen** der §§ 2 und 6 I treten jedoch die des § 6 III, die aber mit jenen durch dasselbe Endziel verbunden sind.

(7) Besondere Zulässigkeitsvoraussetzung ist entweder die **Baureifmachung** von nicht erschlossenem Gelände oder die **Herbeiführung der geordneten Wiederbebaubarkeit von Trümmergelände.** Im Ziel sind beide Maßnahmen gleichartig. Es handelt sich um Erschließungs- und Neuordnungsmaßnahmen im weitesten Sinne unter Einschluß etwa notwendiger Änderungen der Grundstücksgrößen und -zuschnitte, der Straßenführung usw. Derartige Maßnahmen müssen aus planerischen, technischen oder sonstigen Gründen notwendig sein und die vorübergehende Überführung in das Eigentum der Gemeinde zumindest zweckmäßig erscheinen lassen. Dagegen bietet § 6 III keine Handhabe für die sog. **„gemeindliche Bodenvorratspolitik".** Diese konnte vor Inkrafttreten des BaulBeschG ihren guten Sinn haben, ist aber, nachdem das Instrument der Baulandenteignung zur Verfügung steht, nicht mehr erforderlich. Ziel der Handhabe des § 6 III ist, die Erschließungsmaßnahmen in technischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht zu vereinfachen, zu beschleunigen und eine unmittelbare bau- und bodenordnende Gestaltung und Lenkung zu ermöglichen. Die Verbindung mit dem allgemeinen Gesetzeszweck kommt darin zum Ausdruck, daß nur solche Flächen für die Enteignung nach § 6 III in Betracht kommen, deren endgültige Verwendung sich mit den Zwecken des § 2 a—c deckt.

(8) Neben den allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen muß die Gemeinde die besonderen Voraussetzungen des § 6 III **nachweisen,** d. h. daß (wie und wann) sie die Baureifmachung plant

und daß die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen. Darüber, in welcher Form die Nachweise zu führen sind, schweigt das Gesetz. Die geeignete Form wird sich aus dem jeweils geltenden Gemeindeverfassungs- und -haushaltsrecht ergeben. Die Gemeinde muß der Enteignungsbehörde rechtsverbindliche Erklärungen bzw. Beschlüsse derjenigen Gemeindeorgane vorlegen, die für die Durchführung der in Aussicht genommenen Erschließungsmaßnahmen und die Bereitstellung der hierzu benötigten Mittel zuständig sind.

(9) Das regelmäßige Ziel der Baureifmachung nach § 6 III besteht darin, das Nettobauland (d. h. nach Abzug der Gemeinbedarfsflächen) der **Bebauung** zuzuführen. Baureifes Gelände ist dabei Bauwilligen zugänglich zu machen. Die Gemeinde muß prüfen, ob die **Bauwilligen** die Voraussetzungen des § 6 I iVm § 2 a und b erfüllen. Für die tatsächliche Durchführung der Bebauung braucht die Gemeinde nicht mehr einzustehen.

(10) Baureifes Gelände muß **an Bauwillige entweder veräußert oder in Erbbaurecht** vergeben werden. Mit der Vergebung in Erbbaurecht ist zwar die Auflage des § 6 III erfüllt, nicht aber der Rückenteignungsanspruch des § 51 I ausgeschlossen. Dies ist trotz des gegenteiligen Anscheins — keine innere Inkonsequenz des Gesetzes. Ist das Gelände baureif, so hat die Gemeinde ihre Funktion erfüllt; an der Erhaltung ihrer Eigentümerstellung besteht kein schutzwürdiges Interesse. Vielmehr überwiegt hier das Interesse des früheren Eigentümers, der seinen Sachwert zurückzuerhalten wünscht. Oft aber wird der Rechtsanspruch auf Rückenteignung an der Veränderung der Grundstücksgrenzen (vgl. § 51 IV) scheitern. (S. hierzu auch Anm. 2 zu § 51.)

(11) Gestattet ist auch die **Veräußerung als Ersatzland.** Voraussetzung ist, daß in einem Enteignungsverfahren Landentschädigung (§ 16) festgesetzt oder auf Grund der Einigung der Beteiligten (§§ 27, 44) vereinbart ist. Die Verwendung als Ersatzland wird wegen des funktionellen Zweckes der Baureifmachung stets die Ausnahme bleiben müssen. Sie wird z. B. für baulich nicht verwertbare Grundstücke in Betracht kommen.

(12) Soweit das Gelände für **Gemeinbedarfsflächen** benötigt wird, ist durch die entsprechende Verwendung die Auflage des § 6 III erfüllt. Nicht erforderlich ist, daß die Gemeinde selbst Gemeinbedarfsträger ist. Zulässig ist auch die Veräußerung an die im konkreten Fall in Betracht kommenden Bedarfsträger (z. B. Gemeindeverbände, Zweckverbände usw.), aber nur, wenn die Gemeinde nach pflichtgemäßer Prüfung zu dem Ergebnis gelangt, daß hinsichtlich der obwaltenden Zwecke vergleichsweise ein Enteignungsverfahren zum Erfolge führen würde.

(13) Bei der Veräußerung (gleich an wen und zu welchem Zweck) darf die Gemeinde keinen Gewinn erzielen. Zulässig aber ist es, die auf das einzelne Baugrundstück entfallenden Erschließungskosten zu berücksichtigen, wenn diese nicht (was der Gemeinde freisteht) nach dem Kommunalabgabenrecht erhoben werden. Letzteres dürfte sich bei der Vergabe in Erbbaurecht stets empfehlen, weil sich sonst im Falle der Rückenteignung Verrechnungsschwierigkeiten ergeben.

(14) Die Auflagen müssen innerhalb einer grundsätzlich auf zwei Jahre (seit Besitzeinweisung nach §§ 46 oder 31)beschränkten Frist erfüllt werden. Die ausnahmsweise zulässige Fristverlängerung auf äußerstenfalls 4 Jahre ist an strenge Voraussetzungen zu knüpfen. Als besondere Gründe werden nur solche eine Verzögerung auslösende Schwierigkeiten anerkannt werden können, die bei der Antragstellung nicht voraussehbar waren oder eine Durchführung der Maßnahmen innerhalb der Zweijahresfrist überhaupt unmöglich machen. Die Gemeinde wird daher die Flächenenteignung zweckmäßig erst dann betreiben, wenn die planerischen, technischen und wirtschaftlichen Vorbereitungen so weit gediehen sind, daß eine zügige Durchführung der Erschließungsmaßnahmen gewährleistet ist.

(15) Abs. IV: Auf die Durchführung der Enteignung besteht — selbst wenn alle Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind — kein Rechtsanspruch. Dies ist ein seit je anerkannter und unbestrittener, mit Recht beibehaltener enteignungsrechtlicher Grundsatz. Ein den Enteignungsantrag abweisender Beschluß kann nicht gerichtlich aufgehoben werden (vgl. § 38). Dies gilt für alle Enteignungszwecke mit Ausnahme der Rückenteignung, hinsichtlich deren ein echter Rechtsanspruch nach Maßgabe des § 51 I besteht.

Besteht auch kein Anspruch auf den Ausspruch der Enteignung, so ist doch das formale Recht auf ordnungsmäßige Prüfung und Bescheidung eines rechtlich vorgesehenen Antrags in Art. 17 GG statuiert. Es steht daher nicht im Ermessen der Enteignungsbehörde, von der Prüfung eines Enteignungsantrages überhaupt abzusehen. Über jeden Enteignungsantrag ist durch Beschluß zu entscheiden, im Falle offensichtlicher Unzulässigkeit gegebenenfalls ohne mündliche Verhandlung.

Echte Rechtsansprüche entstehen nach Rechtskraft der Enteignungsentscheidung (s. Anhang Ziff. 17).

§ 7

(1) Der Eigentümer kann die Enteignung dadurch abwenden, daß er vor Beginn der mündlichen Verhandlung (§ 23) schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde

der Enteignung widerspricht und glaubhaft macht, daß er das Grundstück in dem nach den baurechtlichen Festsetzungen zulässigen Ausmaß binnen angemessener Frist bebauen und mit den Bauarbeiten binnen eines Jahres beginnen wird. Dabei ist zu unterstellen, daß der Eigentümer bei Wohnbauten die öffentlichen Förderungsmittel in der zulässigen Höhe erhalten kann, wenn keine Gründe ersichtlich sind, die nach für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau geltenden Vorschriften einer Bewilligung öffentlicher Mittel entgegenstehen. Die Enteignungsbehörde kann nach ihrem pflichtmäßigen Ermessen die Abwendung auch dann zulassen, wenn Tatsachen die sichere Annahme rechtfertigen, daß der Eigentümer mit den Bauarbeiten binnen dreier Jahre beginnen wird.

(2) Hat der Eigentümer binnen der nach Absatz 1 maßgebenden Frist mit dem Bau nicht ernsthaft begonnen oder liegt der begonnene Bau länger als ein Jahr still, so kann die Enteignung in einem neuen Verfahren nicht wieder abgewendet werden, 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.

(3) Die Vorschrift des Absatzes 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Enteignung zu den in § 2 Buchstabe c genannten Zwecken erfolgen soll.

(4) Die Enteignungsbehörde kann den Widerspruch des Eigentümers zurückweisen, wenn

a) die öffentlichen Interessen an einer alsbaldigen Bebauung des Grundstücks überwiegen oder

b) ein größeres zusammenhängendes Bauvorhaben ohne dieses Grundstück nicht ausführbar ist; der Widerspruch kann nicht zurückgewiesen werden, wenn der Eigentümer sich mit seinem Grundstück an diesem Bauvorhaben beteiligt und die Bebauung des Grundstücks dem Antragsteller überträgt.

Anm.

(1) Das **Abwendungsrecht** war dem bisherigen Enteignungsrecht (mit Ausnahme des § 50 Hamburger AufbGes) unbekannt, da der zu enteignende Privatmann regelmäßig die Zwecke der klassischen Enteignung (Wegebau, öffentliche Anlagen usw.) nicht selbst erfüllen konnte. Die mit der Baulandenteignung angestrebten Zwecke kann der Eigentümer jedoch im Regelfalle erfüllen. Ist er hierzu willens, so muß ihm aus dem Grundgedanken des Art. 14 I[1] in Verbindung mit Abs. II GG der Vorrang zugebilligt werden. Das rechtzeitig geltend gemachte Abwendungsrecht des Eigentümers schließt die Durchführung der Enteignung aus (vgl. Einleitung III).

Bei der Ausgestaltung des Abwendungsrechtes waren zwei widerstreitende Gesichtspunkte zu beachten: Auf der einen Seite war dem Eigentümer, der selbst bauen, den Bauboden also seiner Zweckbestimmung zuführen will, Schutz zu gewähren. Auf der anderen Seite mußten diesem Schutz in formaler und materieller Hinsicht Schranken gesetzt werden, um die Erreichung des Gesetzeszweckes nicht zu gefährden.

Dabei erwiesen sich schließlich gewisse Härten gegenüber dem Eigentümer als unvermeidlich. Bei der rechtspolitischen Bewertung wird man aber berücksichtigen müssen, daß der Enteignete, sobald er wirklich bauen will und kann, seinerseits die Enteignung eines geeigneten Grundstückes zu denselben Preisgrundsätzen betreiben kann. Zwar ist im Gegensatz zur Regierungsvorlage (§ 5 II a) eine Bestimmung über die bevorzugte Behandlung Enteigneter in einem neuen Enteignungsverfahren nicht in das Gesetz aufgenommen worden. Es ist aber eine Forderung der Gerechtigkeit, den Enteigneten in einem später von ihm selbst betriebenen neuen Enteignungsverfahren hinsichtlich eines anderen Grundstückes zu bevorzugen, wenn zugleich andere Bewerber dieses Grundstück begehren sollten (vgl. Anm. 4 zu § 6).

(2) Die vom Eigentümer **beabsichtigte Bebauung** darf eine nicht nur geringfügige sein, sie muß dem baurechtlich zulässigen Ausmaß entsprechen. Die engeren Verwendungszwecke des § 2 a und b sind unbeachtlich. Der Eigentümer kann daher (baurechtliche Zulässigkeit vorausgesetzt!) z. B. ein reines Geschäftshaus oder auch ein Wohngebäude mit 120 m² überschreitenden Wohnflächen bauen. Entscheidend ist, daß der Eigentümer der baurechtlichen Zweckbestimmung des Grundstücks gerecht wird. Die Bauabsichten müssen konkret bezeichnet werden. Sie müssen ernsthaft und (finanziell) realisierbar sein. Wegen der Erleichterungen der Glaubhaftmachung bezügl. der Gewährung öffentlicher Mittel s. unten Anm. 4 zu § 7.

(3) Die Bebauung muß **alsbald** durchgeführt, d. h. die Bauarbeiten müssen binnen eines Jahres (seit Zustellung des den Enteignungsantrag abweisenden Beschlusses) begonnen und ohne vermeidbare Verzögerungen zu Ende geführt werden.

Die für den Baubeginn gesetzlich bestimmte **Einjahresfrist** kann durch die Enteignungsbehörde im Rahmen des den Enteignungsantrag abweisenden Beschlusses auf höchstens drei Jahre verlängert werden. Der Ausschußbericht (S. 10) erwähnt als denkbaren Anwendungsfall den Abschluß eines in drei Jahren zuteilungsreifen Bausparvertrages, dessen Auszahlung dem Eigentümer die Verwirklichung seiner Bauabsichten ermöglicht.

(4) Die Voraussetzungen seines Abwendungsrechtes muß der Eigentümer **„glaubhaft machen"**. An die Glaubhaftmachung sind geringere Anforderungen als an den z. B. in §§ 5 I und 6 III geforderten „Nachweis" zu stellen. Eine Tatsache ist dann „glaubhaft gemacht", wenn ein hoher Grad von Wahrscheinlichkeit für die Annahme derselben spricht (vgl. § 7 I letzter Satz: „wenn Tatsachen die sichere Annahme rechtfertigen"). Als Mittel der Glaubhaftmachung ist auch, sofern keine anderen geeigneten Mittel zu Gebote stehen, die eidesstattliche Versicherung des Eigentümers zuzulassen (vgl. § 294 ZPO).

Erleichtert ist die Glaubhaftmachung bezüglich der Gewährung öffentlicher Mittel für den sozialen Wohnungsbau. Nach § 7 I[2] ist zu unterstellen, daß der Eigentümer diese erhalten kann, wenn keine der Bewilligung öffentlicher Mittel entgegenstehende Gründe ersichtlich sind. Diese Vorschrift befreit den Eigentümer jedoch nicht davon, entsprechende Angaben darüber zu machen, daß das Bauvorhaben u. a. seiner Art und seinem Verwendungszweck nach überhaupt mit öffentlichen Mitteln gefördert werden kann. Daher sind, wie bereits zu Anm. 2 ausgeführt, konkrete Angaben erforderlich.

(5) **Formelle Voraussetzung** des Abwendungsrechtes ist dessen fristgemäße Geltendmachung. Der Eigentümer muß dem Enteignungsantrag spätestens vor Beginn, d. h. vor förmlicher Eröffnung der (ersten!) mündlichen Verhandlung schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde widersprechen. Über diese Frist muß der Eigentümer spätestens zwei Wochen vor der mündlichen Verhandlung belehrt werden (§ 22 I).

(6) Über das Abwendungsrecht entscheidet die Enteignungsbehörde durch **Beschluß**. Ist der Widerspruch begründet, so ist der Enteignungsantrag wegen Unzulässigkeit der Enteignung zurückzuweisen. Die Zustellung des Beschlusses setzt die Frist des § 7 II in Lauf. Ist der Widerspruch unbegründet, so ergeht die Entscheidung im Rahmen des Enteignungsbeschlusses (nach

§§ 29, 30) und ist in dessen Begründung zum Ausdruck zu bringen.

(7) Das Abwendungsrecht steht **nicht nur dem Eigentümer**, sondern ggf. auch dem Erbbauberechtigten, u. U. dem vorkaufsberechtigten Pächter des Grundstückes, kurz derjenigen Person zu, die ein zur Bebauung des Grundstückes berechtigendes Recht innehat. Dies folgt aus der ratio legis des § 7 und wird durch § 1 III gedeckt.

(8) Das Abwendungsrecht steht demjenigen nicht zu, der das Grundstück selbst **durch Enteignung erworben** und den Enteignungszweck nicht innerhalb der Fristen des § 6 erfüllt und sich damit als nicht schutzwürdig erwiesen hat (§ 6 II).

(9) Die **Wiederholung des Abwendungsrechtes** ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück Gegenstand eines zweiten Enteignungsverfahrens ist und der Eigentümer die Fristen des § 7 II **erheblich versäumt** hat. Darauf, ob der Eigentümer die Verzögerung des Baubeginnes oder das längere Stilliegen verschuldet hat oder nicht, kommt es nicht an. Lediglich eine **unverschuldete kurzfristige** Verzögerung läßt das Abwendungsrecht bestehen. Eine durch die verzögerte Gewährung öffentlicher Mittel bedingte (sogar erhebliche) Fristüberschreitung führt jedoch in **keinem** Falle zum Verlust des Abwendungsrechtes, vorausgesetzt, daß der Eigentümer die öffentlichen Mittel unverzüglich nach Zustellung des den Enteignungsantrag zurückweisenden Beschlusses beantragt hat.

(10) Ausgeschlossen ist das Abwendungsrecht aus Gründen des obwaltenden Enteignungszweckes, wenn die Enteignung zur **Gemeinbedarfsflächenbeschaffung** (§ 2c) betrieben **wird**; denn diesen Enteignungszweck kann der Eigentümer nicht selbst erfüllen, weshalb auch das klassische auf derartige Zwecke abgestellte Enteigungsrecht das Abwendungsrecht nicht kannte.

(11) In das pflichtgemäße **Ermessen** der Enteignungsbehörde ist die Entscheidung über den Widerspruch des Eigentümers gestellt, falls an der Erfüllung des Enteignungszweckes ein überwiegendes (!) **öffentliches Interesse** besteht. **(Es genügt** also nicht das allgemeine öffentliche Interesse im Sinne des „Gemeinen Wohles" nach Art. 14 III GG, welches bei jeder Enteignung vorliegen muß.)

Auch falls ein **größeres zusammenhängendes Bauvorhaben** geplant wird, ist eine Ermessensentscheidung der Enteignungsbehörde zulässig, außer wenn sich der Eigentümer (in dazu geeigneten Fällen!) mit seinem Grundstück an dem Bauvorhaben beteiligt.

§ 8

(1) Soll die Entschädigung eines Eigentümers, der mit seiner Berufs- oder Erwerbstätigkeit ganz oder zum Teil auf das zu enteignende Grundstück angewiesen ist, in Land festgesetzt werden, so können unbebaute Grundstücke als Ersatzland enteignet werden, wenn hierzu geeignetes Gelände weder zu einem den Grundsätzen des § 10 entsprechenden Preise ohne Enteignung erworben werden kann, noch dem durch die Enteignung Begünstigten zur Verfügung steht. Hierbei gelten die Vorschriften dieses Gesetzes mit Ausnahme der §§ 3 und 6 sinngemäß. Zur Entschädigung des Eigentümers des Ersatzlandes ist derjenige verpflichtet, zu dessen Gunsten das Bauland enteignet wird.

(2) Grundbesitz, auf den der Eigentümer mit seiner Berufs- oder Erwerbstätigkeit angewiesen ist oder dessen Enteignung für ihn aus anderen Gründen eine unbillige Härte bedeutet, darf nicht als Ersatzland enteignet werden.

(3) Grundbesitz von Körperschaften des öffentlichen Rechts unterliegt nicht der Enteigung als Ersatzland, wenn er zur Erfüllung der ihnen obliegenden Aufgaben benötigt wird.

Anm.

(1) Die bereits in einigen Aufbaugesetzen (§ 46 NRW; 49 NdS; 12 Hess; 50 SchlHolst; 52 RhPf) vorgesehene **Ersatzlandenteignung** vervollkommnet das Institut der Landentschädigung (§ 16). Die Ersatzlandenteignung gestattet, dem Enteigneten in besonders dringlichen Fällen auch dann Entschädigung in Land zu gewähren, wenn dem Entschädigungspflichtigen geeignetes Ersatzland nicht zugänglich ist. Da aber die Ersatzlandenteignung wiederum in geschützte Rechte Dritter eingreift, kann sie nur unter strengen Voraussetzungen, nämlich im Falle der Existenzgefährdung des von der Baulandenteignung Betroffenen zulässig sein. Indem die Ersatzlandenteignung die sonst wegen der Existenzgefährdung des Betroffenen nicht zu verantwortende Baulandbeschaffung ermöglicht, dient sie — mittelbar — dem Wohnungsbau und damit dem Wohle der Allgemeinheit, was die verfassungsrechtliche Zulässigkeit (Art. 14 III [1] GG) begründet.

(2) Nur wenn der Eigentümer ganz oder teilweise mit seiner **Berufs- oder Erwerbstätigkeit** auf das zu enteignende Grundstück angewiesen **ist**, kommt die Ersatzlandenteignung in Betracht. Auf ein Grundstück ist „angewiesen", wer im Falle des Verlustes desselben in seiner Existenz gefährdet wäre.

(3) Voraussetzung der Ersatzlandenteignung ist, daß Landentschädigung festgesetzt werden soll. Nach § 16 I kann, nach Maßgabe des § 16 II muß dem Betroffenen auf rechtzeitig gestellten Antrag (§ 16 VI) **Landentschädigung** gewährt werden. Nur in diesen beiden Fällen kommt die Ersatzlandenteignung in Betracht. Nicht zulässig dagegen ist die Ersatzlandenteignung, wenn Landentschädigung gemäß § 16 III und IV festgesetzt werden soll, da in diesen Fällen eine persönliche Existenzgefährdung nicht vorliegen kann.

(4) Die Ersatzlandenteignung ist unzulässig, wenn dem Entschädigungspflichtigen geeignetes **Land „zur Verfügung"** steht. Der **hier** wohl nicht im rechtstechnischen Sinne verwandte Begriff „Verfügung" kann nichts anderes als Eigentum meinen; denn die Möglichkeit des Erwerbs ist in der zweiten Alternative erfaßt, es sei denn, der Begriff der „Verfügung" schließe auch die Möglichkeit anderen als freihändigen Erwerbs ein, was jedoch kaum denkbar ist.

(5) Hinsichtlich des von dem Entschädigungspflichtigen zu führenden **Nachweises** der Bemühung freihändigen Erwerbs gilt das in Anm. 4—7 zu § 5 Ausgeführte.

(6) **Abs. II** bezweckt die **Vermeidung von „Kettenreaktionen"** (Pathe S. 67), nämlich die weitere Überbürdung der Existenzgefährdung auf Dritte.

Die Ausdehnung des dem Grundbesitz **öffentlich-rechtlicher Körperschaften** in **Abs. III** gewährten Schutzes geht außerordentlich weit. **Lediglich** rein fiskalischer Grundbesitz („Finanzvermögen") ist der Ersatzlandenteignung zugänglich.

(7) Über die Ersatzlandenteignung wird in einem einheitlichen **Verfahren** zusammen mit der Baulandenteignung im Enteignungsbeschluß entschieden (§§ 29 III, 30). Das Ersatzgrundstück wird unmittelbar (durch Ausführungsanordnung — § 45) auf den Baulandenteigneten (Entschädigungsberechtigten) übereignet.

(8) Die **Entschädigungspflicht** gegenüber dem Ersatzlandenteigneten obliegt dem Baulanderwerber. Bei Wertunterschieden zwischen dem Bau- und Ersatzland ist entweder eine zusätzliche Entschädigung oder eine Ausgleichszahlung zu leisten. Es müssen also beide Grundstücke (nach § 10 I und II) selbständig bewertet werden, um die Höhe des Wertunterschiedes feststellen zu können.

Vorbemerkungen zum Zweiten Abschnitt

Entschädigung

A. Dem Enteigneten ist Entschädigung zu gewähren. Dies schreibt Art. 14 III Satz 2 GG zwingend vor. Ein gesetzlicher Entschädigungsausschluß ist (anders als unter der Weimarer Reichsverfassung — Art. 153 II[2] —) nicht mehr zulässig. Damit erhält die allgemeine Eigentumsgarantie (Art. 14 I GG) für den Sonderfall der Enteignung die Gestalt eines verfassungsrechtlich gewährleisteten wirtschaftlichen Vermögensschutzes.

Die Entschädigung ist dazu bestimmt, die durch die Enteignung gestörte Vermögenslage des Betroffenen wiederherzustellen. Der Betroffene erhält ein Aquivalent, welches seiner Art und Höhe nach „angemessen", wie die WV vorschrieb, „gerecht", wie das Grundgesetz sagt, sein muß. Die Entschädigungsermittlung muß daher von dem Wert des enteigneten Gegenstandes ausgehen. Dieser Bewertung geht logischerweise die Feststellung voraus, inwieweit der Tatbestand einer Beeinträchtigung oder Entziehung überhaupt vorliegt. **Damit stellt** sich wiederum die Kernfrage nach dem rechtlich geschützten Inhalt des Eigentums **(vgl.** Einleitung III). Der wirtschaftliche Vermögensschutz im Falle der Enteignung kann nicht weiter reichen, als die Eigentumsgarantie des Art. 14 I GG. Diese schützt das Eigentum in seinem nach **Maßgabe** der Gesetze bestimmten Inhalt. Was Inhalt des im Rahmen der Baulandenteignung in erster Linie in Betracht kommenden Grundeigentums ist, ergibt sich aus dem geltenden Bau- und Bodenrecht. Nun ist der inhaltlich unvollkommene, uneinheitliche und fragmentarische Zustand auf diesem Rechtsgebiet allgemein bekannt und die Notwendigkeit einer Neuordnung unbestritten. Angesichts dieser Sachlage konnte der Gesetzgeber bei der Regelung der Entschädigung nur bedingt an das gegenständlich einschlägige, sozusagen vorauszusehende Gesetzesrecht anknüpfen. Unstreitig aber ist Art. 14 II GG, der die soziale Bindung des Eigentums vorschreibt, geltendes Recht und nicht etwa nur eine Anweisung an den Gesetzgeber. Von dem Inhalt dieser richtungweisenden Bestimmung aus mußte also die Entschädigungsregelung angefaßt werden.

Den allgemeinen Grundsatz für die Entschädigungsbemessung durch den Gesetzgeber enthält Art. 14 III[3] GG: „Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der

Beteiligten zu bestimmen." Eine dreiseitige Interessenabwägung also schreibt die Verfassung vor. Dieser Interessenabwägung sind jedoch aus dem übergeordneten Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 I GG) gewisse Grenzen gesetzt. Die Interessenabwägung kann danach nur eine generelle sein. Sie kann nicht bei sonst gleichen Tatbeständen unterschiedliche Entschädigungen je nach der Interessen- bzw. Vermögenslage der im Einzelfalle Beteiligten zur Folge haben. Aus dem Gleichheitsgrundsatz ergibt sich weiterhin, daß auch bei verschiedenen Enteignungszwecken keine unterschiedlichen Entschädigungsregelungen getroffen werden können. Die dem Gesetzgeber durch Art. 14 III 2 GG aufgetragene Konkretisierung dieser allgemeinen Grundsätze mußte angesichts der in der Natur der Sache liegenden Interessengegensätze auf Schwierigkeiten stoßen. Der Gesetzgeber konnte jedoch, da er der Verpflichtung der gesetzlichen Entschädigungsregelung gerecht werden mußte, nicht den in älteren Gesetzen regelmäßig beschrittenen bequemen Weg der Wiederholung der generellen Verfassungsvorschrift wählen. Es war vielmehr erforderlich, über Art und Höhe der Entschädigung konkrete Bestimmungen zu treffen. Dieser Verpflichtung hat sich der Gesetzgeber im Zweiten Abschnitt des Gesetzes unterzogen.

B. Mit seinem Beschluß vom 28. 3. 1950 hatte der Bundestag eine günstige, d. h. für den Erwerber günstige Entschädigungsregelung gefordert und auch hierzu die Änderung des Grundgesetzes zur Diskussion gestellt[19]). Im Laufe der Beratungen fand sich aber keine Stimme, die eine Änderung der verfassungsrechtlichen Entschädigungsbestimmungen ernsthaft vertreten hätte. Die Lösung mußte daher im Rahmen des Art. 14 III GG gefunden werden. Der Kernpunkt der Entschädigungsvorschriften ist der die Bewertung der Grundstücke betreffende § 10. Auf der Suche nach möglichst bereits fixierten Bewertungsgrundlagen wurden der steuerliche Einheitswert und der Beleihungswert bereits in einem frühen Stadium der Beratungen als ungeeignet ausgeschieden. Die Diskussion konzentrierte sich auf den Stoppreis und den gemeinen Wert, d. h. auf der einen Seite den am 17. 10. 1936 und auf der anderen Seite den im Zeitpunkt der Enteignung im freien Verkehr erzielbaren Preis.

Übereinstimmung bestand von vornherein darüber, daß der gemeine Wert in keinem Falle überschritten werden dürfe, weil es dem Baulanderwerber nicht zugemutet werden könne, in der Enteignung einen höheren Preis aufzuwenden als im freien Verkehr.

[19]) Siehe Fußnote 5 auf S. 6.

Die Erwägung, daß der Preisstop für unbebaute Grundstücke noch in Kraft und eine ersatzlose Aufhebung in keinem Falle beabsichtigt ist, gab den Ausschlag, den Stoppreis des 17. 10. 1936 als Ausgangspunkt zu wählen. Dabei war es im wesentlichen unbestritten, daß eine Übernahme des starren Stoppreises nicht in Betracht kam, da die Gleichsetzung der nominellen RM-Preise mit den DM-Preisen infolge der gesunkenen Kaufkraft der Währungseinheit nicht vertretbar erschien. Dies konnte jedoch, da eine entsprechende Berücksichtigung der Kaufkraftminderung ohne weiteres möglich war (und jetzt auch vorgesehen ist — § 10 I) kein entscheidendes Bedenken gegen die Übernahme des „modifizierten" Stoppreises darstellen.

Für die Verwendung des (modifizierten) Stoppreises sprach einmal die Möglichkeit, auf weitgehend bereits festgelegte bzw. unschwer zu ermittelnde Preisgrundlagen zurückzugreifen. Entscheidend aber war die Erwägung, daß auf diese Weise die nicht auf eigene Leistungen des Eigentümers zurückzuführenden Werterhöhungen des Grundstückes eindeutig und auf einen bestimmten Zeitpunkt bezogen ermittelt und damit bei der Bewertung ausgeschieden werden können. Jede andere Bestimmung hätte die vom Gesetzgeber nachdrücklich geforderte Regelung der Abschöpfung unverdienter Wertsteigerungen gegenstandslos gemacht.

Gegen die vom Gesetzgeber gewählte Lösung ist eingewandt worden, indem der Erwerber nur den modifizierten Stoppreis zu zahlen brauche, falle ihm der (unverdiente!) Mehrwert als Geschenk zu. Diesem Einwand kann eine gewisse Berechtigung nicht abgesprochen werden, da zwar Preissteigerungen, nicht aber Wertsteigerungen gestoppt werden können. Teilt man jedoch den als Motiv erkennbaren Standpunkt des Gesetzgebers, daß die nicht durch eigene Arbeit oder Kapitalaufwendungen hervorgerufenen Wertsteigerungen unverdiente und damit nicht zum schutzwürdigen Eigentumsinhalt gehörende Elemente sind, so würde es ebenso eine Ungerechtigkeit bedeuten, den Erwerber zu zwingen, dem Veräußerer ein Entgelt für diese unverdienten Wertsteigerungen zu gewähren.

Der Gesetzgeber hatte also die Wahl zwischen diesen beiden Wegen. Der letztgenannte hätte eine spätere Wertsteigerungsabschöpfung ausgeschlossen; denn die dem Veräußerer gewährten Mehrentgelte wären nicht mehr greifbar gewesen. Diese Folge kann bei dem jetzt vom Gesetzgeber gewählten Weg nicht eintreten, da der Mehrwert im Grundstück gebunden und damit beim Erwerber erfaßbar bleibt. Das dem Erwerber gewährte Geschenk ist daher lediglich ein befristetes. Er wird es wieder einbüßen bzw. bezahlen müssen, sobald die Wertsteigerung ab-

geschöpft wird. Daß dies geschehen wird, erscheint angesichts des Inhalts der von den großen Fraktionen des Bundestages angenommenen Entschließung zu § 10[20]) nicht mehr zweifelhaft. Unter dieser Voraussetzung erweist sich die getroffene Regelung daher nicht als rechtspolitisch angreifbar. Sie bleibt gleichwohl eine lediglich interimistische. Dies ist jedoch eine notwendige Konsequenz des Verfahrens, aus Gründen der sachlich gebotenen Eile eine an sich zusammengehörende Materie gesetzgeberisch getrennt zu behandeln.

Ist somit die in § 10 des Gesetzes getroffene Regelung auch eine lediglich vorübergehende, welche alsbald durch eine fortentwickelte und sachlich einheitliche endgültige Regelung abgelöst werden muß, so ist sie doch von erheblicher Tragweite. Sie wirkt sich nicht nur innerhalb des Enteignungsrechtes — hier für die Baulandbeschaffung — aus. Sie beeinflußt darüber hinaus mittelbar das gesamte Preisgefüge auf dem Baulandmarkt, da im Regelfall kein ökonomisch denkender Baulandbewerber freihändig einen höheren Preis zahlen wird als den, den er innerhalb der Enteignung zu entrichten hätte. Die Auswirkung ist ferner eine mittelbar rechtliche. Mit seinem Bekenntnis zum einstweiligen Festhalten am (modifizierten) Stoppreis und der dies zum Ausdruck bringenden Entschließung zu § 10 hat der Gesetzgeber eine auch für die rechtliche Behandlung der Baulandpreismaterie richtungweisende Entscheidung getroffen. Eine von dieser Richtung abweichende weitere „Auflockerung" des Preisstops für unbebaute Grundstücke, sei es im Wege der Ausweitung von Ausnahmegenehmigungen oder durch Rechtsverordnungen, würde dazu führen, daß zwischen der für den freihändigen Verkehr und der für die Enteignung geltenden Regelung eine Spaltung eintritt. Diese Spaltung müßte zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung des Enteignungsbetroffenen führen. Dabei wird als unbestreitbar zu betrachten sein, daß im Verwaltungs- oder Verordnungswege für den freihändigen Verkehr getroffene Regelungen ohne jede rechtliche Auswirkung für die gesetzlich geregelte Enteignung bleiben müssen. Es kann aber nicht als zulässig erachtet werden, daß die Exekutive befugt wäre, auf diese Weise der bevorstehenden gesetzlichen Gesamtregelung vorgreifend — und ihr möglicherweise den Boden entziehend — neue Ungerechtigkeiten zu schaffen.

Die Vorschrift des § 10 beinhaltet deshalb zweifellos die bedeutsamste Entscheidung des Gesetzes. Jede Kompromißlösung erschien in diesem Falle ausgeschlossen. Um die Formulierung dieser Bestimmung ist in mehrjährigen

[20]) Vgl. Fußnote 8 auf S. 8.

Beratungen erbittert gekämpft worden. Noch am letzten Tag wurde bei der zweiten und dritten Lesung des Gesetzes im Bundestag versucht, diese Vorschrift zu Fall zu bringen. Das Parlament hat diesen Versuch mit starker Mehrheit zurückgewiesen und durch die gleichzeitige Annahme der zu § 10 gefaßten Resolution seine Entschlossenheit zum Ausdruck gebracht, jede Werterhöhung des Grund und Bodens, die nicht durch eigene Arbeit oder durch Kapitaleinsatz des Eigentümers entstanden ist, durch eine künftige gesetzliche Regelung zugunsten der Allgemeinheit abzuschöpfen. Die Resolution beweist gleichzeitig, daß der Gesetzgeber sich der Problematik des Preisstops durchaus bewußt war. Der Gesetzgeber hat daraus allerdings andere Folgerungen gezogen, als offensichtlich weite Kreise der Verwaltung und der Rechtsprechung erwartet hatten. Vor der Alternative stehend, den Preisstop ersatzlos aufzuheben und damit den Schwarzhandel mit Grundstücken, die Fehlurteile mancher Gerichte und die gesetzwidrige Praxis zahlreicher Preisbehörden nachträglich zu legalisieren oder den Stoppreis zunächst abzustützen und seine Ablösung durch die marktkonforme Regelung der Abschöpfung des unverdienten Wertzuwachses einer späteren Gesetzgebung zu überlassen, hat das Parlament sich im Bewußtsein seiner Verantwortung für den zweiten Weg entschieden. Mit dieser Entscheidung hat der Bundestag gleichzeitig der künftigen gesetzlichen Neuregelung des gesamten Boden- und Baurechtes die Richtung zugewiesen.

Zweiter Abschnitt
Entschädigung

§ 9

(1) Der durch die Enteignung Begünstigte hat Entschädigung zu leisten. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten festzusetzen. Sie umfaßt nach Maßgabe der §§ 10 und 11 die Entschädigung für

a) den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust,

b) andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile.

(2) Entschädigung kann verlangen, wer in seinem Recht durch die Enteignung beeinträchtigt wird. Vermögensvorteile, die dem Entschädigungsberechtigten infolge der Enteignung entstehen, sind bei der Festsetzung der Entschädigung zu berücksichtigen.

(3) Für die Bemessung der Entschädigung ist der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet (§ 29). In den Fällen der vorzeitigen Besitzeinweisung ist der Zustand in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem sie wirksam wird (§ 31 Abs. 1 Satz 3).

(4) Der durch die Enteignung Begünstigte hat Geldentschädigungen außer wiederkehrenden Leistungen von dem in Absatz 3 bezeichneten Zeitpunkt an mit dem für zuletzt ausgegebene Hypothekenpfandbriefe auf dem Kapitalmarkt üblichen Nominalzinsfuß zu verzinsen.

Anm.

(1) Oberster Grundsatz der Entschädigungsregelung ist, daß in jedem Enteignungsfalle **Anspruch auf Entschädigung** besteht (vgl. Vorbemerkung A zu Abschn. II). Dieser Anspruch ist von Amts wegen zu beachten; eines Antrages bedarf es nur, wenn von dem Berechtigten eine von der Regelform (§ 14: Geldentschädigung) abweichende Entschädigungsart (§§ 15, 16) begehrt wird (vgl. Anm. 2 zu § 14).

(2) Der Wiederholung der verfassungsrechtlichen Generalnorm über die **„gerechte Interessenabwägung"** kommt praktische Bedeutung nur für diejenigen Fälle zu, die durch die §§ 9—17 nicht tatbestandsmäßig geregelt sind (vgl. Anm. 1 zu § 10). Soweit

dagegen der Gesetzgeber das Ergebnis seiner vorweggenommenen Interessenabwägung (wie im Falle des § 10) fixiert hat, bliebe für eine zusätzliche oder nachträgliche Überprüfung allenfalls im Rahmen einer verfassungsgerichtlichen Kontrolle Raum.

(3) Voraussetzung der Entschädigungspflicht ist die Erfüllung des **Entschädigungstatbestandes.** Das Gesetz sieht zwei Tatbestandsgruppen vor:

1. Entschädigung für den Rechtsverlust (§§ 9 I a, 10, 12),
2. Entschädigung für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile (§§ 9 I b, 11).

Der Grundsatz der gerechten Entschädigung gilt für beide Entschädigungsteile (d. h. die Entschädigung für den Rechtsverlust und für sonstige Vermögensnachteile) sowohl in ihrer Summe als auch in den zerlegten Teilen (a. M. Pathe S. 77, 99; zustimmend S. 100). Dies folgt aus der Überlegung, daß nicht in jedem Enteignungsfalle die Voraussetzungen für die Gewährung beider Entschädigungsteile vorliegen. So kann, was oft der Fall sein wird, nur der Rechtsverlust eintreten, ohne daß ein „sonstiger Vermögensnachteil" vorliegt. Umgekehrt kann zwar wohl ein Rechtsverlust vorliegen, ohne daß für diesen jedoch eine Entschädigung zu gewähren ist (z. B. bei der Aufhebung eines Pachtvertrages, wenn — was die Regel bildet — die künftige Gegenleistungspflicht in Fortfall kommt und das enteignete Pachtrecht keinen höheren Wert als den durch den Pachtzins ausgedrückten besitzt). Gleichwohl kann in diesem Falle der Anspruch auf die Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile (z. B. bei der Notwendigkeit, eine kostspielige Geschäftsverlagerung vorzunehmen) gegeben sein.

(4) Entschädigungsberechtigt ist jeder Betroffene, dessen subjektive (dingliche oder obligatorische) Rechte durch die Enteignung unmittelbar in rechtlich erheblicher Weise beeinträchtigt, d. h. entzogen, belastet oder verändert werden (§ 9 II). Der Entschädigungsanspruch wegen „anderer durch die Enteignung eintretender Vermögensnachteile" (§§ 9 I b, 11) setzt einen Rechtsverlust voraus.

Bei den Entschädigungsberechtigten ist zwischen Haupt- und Nebenberechtigten zu unterscheiden. **Hauptberechtigter** ist der Inhaber des den eigentlichen Gegenstand der Enteignung bildenden Rechtes. **Nebenberechtigte** sind die Inhaber derjenigen Rechte, die neben dem Hauptrecht einer enteignungsrechtlichen Einwirkung unterworfen werden, z. B. beschränkt dingliche und obligatorische Rechte, die im Rahmen einer Vollenteignung (mit) aufgehoben werden (s. dazu §§ 12, 13, 17).

(5) Entschädigungspflichtig ist, wer durch die Enteignung in rechtlich erheblicher Weise begünstigt wird, gleich ob durch den Er-

werb von Rechten (z. B. bei der Übereignung) oder durch die Vernichtung von Rechten (z. B. bei der Aufhebung von bauhindernden Rechten zugunsten des Eigentümers).

(6) Der Entschädigungsberechtigte muß sich **Vermögensvorteile,** die durch die Verwirklichung des Enteignungszweckes ausgelöst werden, anrechnen lassen, d. h. sie führen zu einer entsprechenden Minderung seiner Entschädigung. Dies kann nach dem Gleichheitsgrundsatz jedoch nur dann eingreifen, wenn die Vorteile einmal konkret meßbar sind und zum andern gerade dem Enteigneten selbst, allein oder zumindest in besonderem Maße zuwachsen. Eine Vorteilsanrechnung kann dagegen dann **nicht stattfinden,** wenn die Durchführung des Enteignungsvorhabens einer Vielzahl von Personen neben dem Enteigneten dieselben Vorteile gewährt (z. B. wenn bei einer Erschließungsmaßnahme die Landabgabe nur eines Anliegers erforderlich ist, die verkehrs- und versorgungsmäßige Aufschließung aber allen übrigen nicht zur Landabgabe gezwungenen Anliegern dieselben Vorteile bringt) (bestritten!).

(7) Der Entschädigungsbemessung ist der **Zustand des Grundstücks** im Zeitpunkt der Entscheidung der Enteignungsbehörde (§ 30) zugrundezulegen ohne Rücksicht darauf, ob die Enteignungsentscheidung etwa erst nach Ausschöpfung aller Rechtsmittel rechtskräftig wird.

Gegenüber dieser Regelung gelten drei Ausnahmen: Falls eine **vorzeitige Besitzeinweisung** stattfindet, wird der Zeitpunkt auf deren Wirksamkeit vorverlegt (§§ 9 III[2] und 31 III[3]). Zum andern bleiben alle **werterhöhenden** (nicht aber wertmindernden!) vom Eigentümer nach Einleitung des Verfahrens vorgenommenen **Veränderungen** des Grundstücks unberücksichtigt, soweit diese nach Einleitung des Verfahrens ohne Zustimmung der Enteignungsbehörde erfolgt sind (§ 10 I). Maßgeblicher Zeitpunkt ist insofern also die Einleitung des Verfahrens (§ 23). Die dritte und wichtigste Ausnahme bildet die Vorschrift des § 10 I: Danach ist der **Bewertung** eines Grundstückes die am 17. 10. 36 vorhandene Widmung (Grad der baulichen Ausnutzbarkeit) zugrundezulegen.

§ 10

(1) Bei der Ermittlung des Wertes eines von der Enteignung betroffenen Grundstücks ist von den Wertverhältnissen am 17. Oktober 1936 auszugehen. Die seitdem eingetretenen Änderungen in den Wertverhältnissen sind zu berücksichtigen, jedoch bleiben Werterhöhungen des Grundstücks unberücksichtigt, die durch die Möglichkeit einer

Änderung der Nutzung oder die Aussicht hierauf entstanden sind oder entstehen, es sei denn, daß der Eigentümer für diese Werterhöhung Kapital oder Arbeit aufgewendet hat. Nicht zu berücksichtigen sind ferner werterhöhende Veränderungen, die nach der Einleitung des Enteignungsverfahrens vorgenommen werden, wenn die Enteignungsbehörde der Veränderung nicht zugestimmt hat.

(2) Die Entschädigung darf den im Zeitpunkt der Enteignung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielenden Preis (gemeiner Wert) nicht übersteigen.

(3) Eine Entschädigung für Bauwerke, deren entschädigungsloser, Abbruch nach dem jeweils geltenden Recht gefordert werden kann, ist nur zu gewähren, wenn es aus Gründen der Billigkeit geboten ist. Ist bei befristet zugelassenen Bauwerken, deren Abbruch nach Ablauf der Frist verlangt werden kann, die Frist noch nicht abgelaufen, so ist die Entschädigung für das Bauwerk nach dem Verhältnis der restlichen Frist zu der gesamten Frist zu bemessen.

(4) Wird der Wert des Eigentums an dem Grundstück durch Rechte Dritter gemindert, die aufrechterhalten oder die gesondert entschädigt werden, so ist dies bei der Festsetzung der Entschädigung für das **Eigentum** an dem Grundstück zu berücksichtigen.

(5) Bei der Festsetzung der Entschädigung für andere Rechte ist der gemeine Wert zugrunde zu legen.

Anm.

(1) Hinsichtlich der **Höhe der Entschädigung** trifft das Gesetz teils konkrete Bestimmungen, teils sind die generellen Bestimmungen über die Gewährung einer „gerechten" Entschädigung anzuwenden. Danach ergibt sich — der Systematik des Gesetzes folgend — die nachstehende Übersicht:

a) **Grundstücke:** Modifizierter Stoppreis, höchstens gemeiner Wert (§ 10 I und II).
Über die im Falle der Begründung eines **Erbbaurechtes** festzusetzende Entschädigung (Erbbauzins — § 14 II) trifft das Gesetz keine ausdrückliche Regelung. Da es sich um ein grundstücksgleiches Recht handelt, dürfte § 10 I und II hinsichtlich der Bewertungsgrundlage (gem. § 1 III) sinngemäß anzuwenden sein mit dem Ergebnis, daß, abgesehen von einem der Kaufkraftänderung entsprechenden Zuschlag, ein Erbbauzins in der 1936 im freien Verkehr erzielbaren Höhe festzusetzen ist.

b) **Materiell baurechtmäßige Bauwerke:** Gerechte Entschädigung = gemeiner Wert (§ 9 I und Umkehrschluß aus § 10 III)

c) **Materiell und formell illegale Bauwerke** (d. h. ohne Genehmigung oder nach Ablauf oder Widerruf der Erlaubnis): **Billigkeitsentschädigung** (§ 10 III 1) **bis höchstens** gemeiner Wert (§ 10 II) (vgl. Anm. 5 zu § 10)

d) **Materiell baurechtswidrige, befristet genehmigte Bauwerke:** Prozentuale (nach dem Verhältnis der noch nicht abgelaufenen zur Gesamtfrist bemessene) Entschädigung unter Zugrundelegung des gemeinen Wertes (§ 10 III 2)

e) „Andere Rechte" d. h. dingliche und obligatorische Rechte (soweit für diese gesonderte Entschädigung festzusetzen ist — §§ 12 und 17 letzter Satz): Gemeiner Wert (§ 10 V)

f) **Nicht gesondert zu entschädigende Rechte (§ 13):**
Keine öffentlich-rechtliche Entschädigung. Der Ausgleich im Innenverhältnis zwischen Haupt- und Nebenberechtigten erfolgt nach privatrechtlichen Grundsätzen

g) **Sonstige Vermögensnachteile:**

aa) bei Erwerbsminderungen: bis zur Höhe der Aufwendungen, die erforderlich sind, um dieselbe Nutzungs- und Gebrauchsmöglichkeit bei einem anderen Grundstück herzustellen (§ 11 a)

bb) in anderen Fällen: gerechte Interessenabwägung (§ 9 I 2)

(2) Für **Grundstücke** ist Entschädigung nach Maßgabe des § 10 I in Höhe des modifizierten Stoppreises zu gewähren. Wegen der allgemeinen Problematik s. Vorbemerkung B vor Abschn. II.

Ausgangspunkt für die Entschädigungsermittlung ist der Stoppreis, d. h. derjenige Preis, **der am 17. Oktober 1936 für dieses Grundstück nach seinem damaligen Ausnutzungsgrad erzielbar** war. Zu dem Stoppreis ist ein Zuschlag zu gewähren, der dazu bestimmt ist, **die Veränderungen der Kaufkraft der Mark auszugleichen.** Der Gesetzgeber hat darauf verzichtet, **diesen Zuschlag** in seinem prozentualen Verhältnis zu bestimmen. **In der 2. und 3. Lesung wurden** Zuschläge **von** 30—66$^2/_3$ % **als angemessen** vertreten[21]). Diesen im Rahmen der parlamentarischen Debatte erwähnten Prozentsätzen kommt eine verbindliche Bedeutung indes nicht zu. In dem durch das Gesetz gesteckten Rahmen ist daher eine pflichtgebundene Ermessensentscheidung der Enteignungsbehörde, die nach § 38 des Gesetzes gerichtlich nachprüfbar ist, geboten. In welcher Höhe ein Zuschlag zu gewähren ist, bleibt somit der Praxis überlassen. Jedenfalls aber ergibt sich eine Beschränkung in der Hinsicht, daß der Zuschlag höchstens in der Höhe gewährt werden darf, die der Minderung der inneren Kaufkraft der Mark entspricht.

Ausgeschlossen bei der Ermittlung des Entschädigungsbetrages für Grundstücke sind auf jeden Fall **Werterhöhungen, die durch** die Möglichkeit einer Änderung der Nutzung (Widmungsänderungen) oder die Aussicht hierauf entstanden sind. Das bedeutet, **daß von der konkret zum Stichtag vorliegenden Widmung des**

[21]) Vgl. Niederschrift der 270. Bundestagssitzung vom 11. 6. 1953.

Grundstücks auszugehen ist. Die damals baurechtlich zulässige **und mit Aussicht auf Verwirklichung vorhandene Widmung ist entscheidend. Eine Bewertung als Bauland ist danach nur zulässig, wenn am 17. 10. 1936 „mit der Bebauung des Grundstücks** in absehbarer Zeit gerechnet wurde" (Runderlaß RfPr Nr. 64/41 vom 10. 6. 41). **Gelände,** welches zum Stichtag Ackerland war, ist als solches zu bewerten und zu entschädigen auch dann, wenn es inzwischen Bauland geworden ist. Die gleiche differenzierten Unterscheidungen sind auch innerhalb der verschiedenen Stufen der Bebaubarkeit (Heraufzonung von eingeschossiger zu zweigeschossiger Bauweise usw.) geboten.

Ausgeschlossen bei der Bewertung sind entsprechend dem bisherigen **Enteignungsrecht alle Erwartungswerte (Expektanzen) und reine Affektionswerte.**

Werterhöhungen, für welche der Eigentümer **Kapital oder Arbeitskraft** aufgewandt **hat, sind** zu berücksichtigen (z. B. Meliorationen).

Die obere Grenze der Entschädigung ist der **gemeine Wert,** d. h. der Betrag, der (im Zeitpunkt der Entscheidung der Enteignungsbehörde) im freihändigen Verkehr erzielbar ist. Dieser Bestimmung kommt praktische Bedeutung vor allem in den Fällen zu, in denen der heute freihändig erzielbare Preis unter dem nach Abs. I zu ermittelnden liegt. Dies ist z. B. bei Trümmergrundstücken in stark zerstörten Stadtkernen gelegentlich der Fall, die zum Teil noch nicht einmal den Stoppreis von 1936, geschweige denn den um den Währungszuschlag erhöhten Stoppreis erreicht haben.

(3) Die Bewertungsvorschriften des § 10 gelten uneingeschränkt auch für die durch die VO PR 75/52 vom 28. 11. 1952 (BGBl. I S. 792) aus den Preisbindungen **entlassenen** Grundstücke, in Sonderheit **die Trümmergrundstücke.** Dabei ist die Stellungnahme zur Rechtsverbindlichkeit dieser Verordnung in diesem Zusammenhange unerheblich. Verneint man die Rechtsverbindlichkeit der VO, so entfällt jede weitere Zweifelsfrage über deren Verhältnis zu § 10. Unterstellt man die Rechtsgültigkeit der VO, so ergibt sich deren Unanwendbarkeit im Rahmen der Enteignung aus der Eindeutigkeit des § 10. Der dort verwandte Begriff „Grundstück" ist umfassend und in keiner Weise eingeschränkt. Im übrigen folgt aus der höheren staatsrechtlichen Formalqualität des (später in Gesetzesform erlassenen) § 10 dessen Vorrang gegenüber der (früher erlassenen) Rechtsverordnung, jedenfalls für den Bereich des Baulandenteignungsrechtes.

Bei Unterstellung der Rechtskraft der VO PR 75/52 gilt nunmehr unterschiedliches Recht für die Enteignung einerseits und den freien Verkehr andererseits. Dies kann nicht mit der (im übrigen unrichtigen) Behauptung abgetan werden, daß Preisrecht und

Entschädigungsbestimmungen beziehungslos nebeneinander stünden. Hier taucht vielmehr ein echtes rechtliches und wirtschaftliches Problem auf, welches der Lösung bedürftig, jedoch ohne Einfluß auf die Beurteilung der Verbindlichkeit des § 10 für dessen Anwendung auf Trümmergrundstücke ist.

(4) Wegen des Ausschlusses der ohne Zustimmung der Enteignungsbehörde nach Verfahrenseinleitung vorgenommenen **werterhöhenden Veränderungen** s. Anm. 7 zu § 9. Wertmindernde Veränderungen muß sich der Enteignete zurechnen lassen.

(5) Zu Abs. III: Der **entschädigungslose Abbruch eines Bauwerkes** kann nur dann gefordert werden, wenn es 1. materiell baurechtswidrig ist, d. h. dem materiellen Baurecht widerspricht und 2. **formell baurechtswidrig ist, d. h. nicht (mehr) durch eine gültige** Bauerlaubnis gedeckt ist (vgl. im übrigen die Fälle in der Übersicht Anm. 1 c und d zu § 10).

(6) Zu Abs. IV: Die in § 12 a genannten Rechte können nach § 29 I [1] **aufrechterhalten** werden. **Gesondert zu entschädigen** sind die in §§ 12 und 17 letzter Satz genannten Rechte. Diese Rechte mindern den Wert des Eigentums, folgerichtig also auch die Hauptentschädigung nach § 10. Keine Minderung der Hauptentschädigung tritt dann ein, wenn die Rechte nicht gesondert zu entschädigen sind (§ 13); denn auf der einen Seite erlangt der Erwerber den Sachwert ohne Wertminderung (nämlich frei von Rechten **Dritter), und auf der** anderen Seite müssen die Nebenberechtigten des § 13 aus der Hauptentschädigung befriedigt werden. Der enteignete Eigentümer behält dementsprechend nach erfolgter Auseinandersetzung (Verteilungsverfahren § 48) nur den seiner wirtschaftlichen Stellung entsprechenden Entschädigungsanteil.

(7) Zu Abs. V: Nach dem gemeinen Wert — ohne die Möglichkeit einer Interessenabwägung! — sind zu entschädigen: alle Inhaber **dinglicher und obligatorischer Rechte,** die Anspruch auf gesonderte Entschädigung haben (§§ 12, 17). Abs. V gilt nicht für das privatrechtliche Innenverhältnis zwischen dem Hauptberechtigten und den nicht gesondert Entschädigungsberechtigten (vgl. Anm. 1 zu § 13).

§ 11

Wegen anderer durch die Enteignung eintretender Vermögensnachteile (§ 9 Abs. 1 Buchstabe b) sind Entschädigungen insbesondere festzusetzen für

a) den vorübergehenden oder dauernden Verlust, den der von der Enteignung Betroffene in seinem Erwerb erleidet, jedoch nur bis zu dem Betrag des Aufwands, der

erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das zu enteignende Grundstück zu nutzen oder zu gebrauchen,

b) die Wertminderung, die durch Enteignung eines Grundstücksteiles oder eines Teiles eines räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes bei dem anderen Teil oder durch Enteignung eines Rechtes an einem Grundstück bei einem anderen Grundstück entsteht, soweit die Wertminderung nicht schon bei der Festsetzung der Entschädigung nach Buchstabe a berücksichtigt ist.

Anm.

(1) Anspruch auf die Entschädigung wegen sonstiger Vermögensnachteile hat jeder Betroffene, dessen Schaden durch die für den Rechtsverlust gewährte Entschädigung nicht gedeckt ist, nicht nur der **Hauptberechtigte,** sondern auch die **Nebenberechtigten,** selbst die nicht gesondert Entschädigungsberechtigten, die Letztgenannten insoweit, als der ihnen zugefügte sonstige Vermögensnachteil bei der Hauptentschädigung (aus der sie zu befriedigen sind — § 13) nicht berücksichtigt ist, d. h. soweit nicht der Fall des § 11 b vorliegt. Falls dem Hauptberechtigten eine Entschädigung nach § 11 b gewährt wird, haben die Nebenberechtigten des § 13 Mitanspruch auch auf diese (vgl. § 13 letzter Satz).

(2) § 11 ermöglicht den Ausgleich des **subjektiven Schadens,** der dem Betroffenen durch die Enteignung zugefügt wird. Es muß sich aber um **objektiv meßbare Schäden** handeln. Chancen und Affektionswerte scheiden aus. Die Enteignung muß für den eingetretenen (oder voraussehbar weiter eintretenden Schaden) **kausal sein.**

(3) Die in Ziffer a und b angeführten Fälle sind lediglich beispielhaft. Weitere Beispiele für anzuerkennende „sonstige Vermögensschäden":

Kosten für die Verlegung eines Geschäftslokals, Verdienstausfall und Mehraufwendungen für Zwischenunterkünfte, Lagerung bis zur Betriebsfertigkeit eines neuen Geschäftslokals, Entwertung von Möbeln und Waren infolge des Abtransportes, Umzugskosten, Beurkundungs-, Makler-, Eintragungskosten bei Erwerb eines neuen Geschäftsgrundstückes.

Nicht anzuerkennen als sonstige Vermögensschäden sind z. B.:

der Verlust der bestimmungsgemäßen Nutzungen des Grundstückes, weil diese durch die Entschädigung für den Rechtsverlust abgegolten sind; die Aussicht, im Falle der Wiederbebauung ein gutgehendes Ge-

schäft an diesem Platz zu eröffnen, weil diese Chance auf der einen Seite keinen Vermögenswert darstellt und auf der anderen Seite der Lagevorteil bei der Entschädigung nach § 10 zu berücksichtigen ist, eigener Zeitaufwand infolge der Grundstücksräumung, außer wenn der Nachweis des Verdienstausfalles geführt wird.

(4) Auch die Entschädigung für sonstige Vermögensschäden unterliegt der **gerechten Interessenabwägung** (Ausschußbericht S. 14; Pathe a. M. S. 77, 99, zustimmend S. 100). Gerechte Interessenabwägung bedeutet hier, daß nur solche Schäden und in der Höhe anzuerkennen sind, die der Enteignete bei verantwortungsbewußtem Handeln nicht vermeiden kann.

§ 12

Bei der Enteignung eines Grundstücks sind gesondert zu entschädigen

a) Altenteilsberechtigte sowie die Inhaber von Dienstbarkeiten, wenn ihre Rechte nicht gemäß § 29 aufrechterhalten werden,

b) Inhaber von persönlichen Rechten, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen, wenn der Berechtigte im Besitz des Grundstücks ist.

Anm.

(1) **„Altenteilsrecht"** in Buchst. a meint das dinglich ausgestaltete Anteilsrecht des Landesrechtes. Im übrigen ist das Altenteilsrecht nur dann nach Buchst. a gesondert zu entschädigen, wenn es (durch Dienstbarkeit oder Reallast) den Charakter eines beschränkt dinglichen Rechtes erlangt hat oder einen Besitz- und Nutzungsanspruch nach Buchst. b darstellt.

(2) Keine gesonderte Entschädigung wird gewährt — da alsdann kein Schaden eintritt —, wenn die Rechte des § 12 a entweder gemäß § 29 I 2 **aufrechterhalten bleiben** oder (im Falle der Landentschädigung) am Ersatzgrundstück neu begründet werden (§ 17).

(3) Als **obligatorische Rechte** des Buchst. b kommen in erster Linie Miet- und Pachtrechte in Betracht.

(4) Nach dem Gesetzeswortlaut haben die **dinglich Besitz- und Nutzungsberechtigten** (Nießbraucher, Erbbauberechtigte) keinen Anspruch auf gesonderte Entschädigung; sie sollen vielmehr nach § 13 behandelt werden. Diese dinglichen Besitz- und Nutzungsrechte werden aber nicht von der Motivation des § 13

gedeckt; ihr Inhalt ist nicht auf Befriedigung aus dem Erlös gerichtet. Der ratio legis dürfte es daher gerecht werden, auch dem Nießbraucher und Erbbauberechtigten, soweit dessen Rechte mitenteignet werden, Anspruch auf gesonderte Entschädigung zuzubilligen.

(5) Die **Entschädigungshöhe** richtet sich nach § 10 V, die **Entschädigungsart** nach § 14. Im Falle der Aufhebung von Kleingartenpachtverträgen gilt § 16 IV, im Falle der Aufhebung von landwirtschaftlichen und gärtnerischen Pachtverträgen gilt bei Ersatzlandgewährung § 16 II.

(6) Werden Rechte des § 12 **selbständig enteignet** (vgl. Anm. 5 zu § 1), so handelt es sich nicht um eine „gesonderte", sondern um eine Hauptentschädigung (vgl. Anm. 4 zu § 9).

§ 13

Bei der Enteignung eines Grundstücks haben Entschädigungsberechtigte, die nicht gesondert entschädigt werden, 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 für Wertminderungen des Restbesitzes nach § 11 Buchstabe b festgesetzt werden.

Anm.

(1) Die Inhaber der ihrem Inhalte nach auf Befriedigung aus dem Erlös gerichteten Rechte des § 13 haben keinen öffentlich-rechtlichen Entschädigungsanspruch gegen den Begünstigten, soweit der Rechtsverlust in Rede steht. Insoweit haben sie **Anspruch auf Ersatz des Wertes ihrer Rechte aus der dem Hauptberechtigten gewährten Entschädigung.** Die dem Eigentümer für dessen Rechtsverlust (§§ 9 I a und 10) und für sonstige Vermögensnachteile (§ 11 (nicht aber nach § 11 a) gewährte Hauptentschädigung haftet im vollen Umfange, tritt unter dem Vorbehalt der Auseinandersetzung zwischen den Beteiligten an die Stelle der untergegangenen Rechte (Surrogationsprinzip). Wenn sich die Beteiligten über die Verteilung nicht einigen, so ist Hinterlegung (§ 47) vorgeschrieben und wahlweise das gerichtliche Verteilungsverfahren (§ 48) oder die zivilprozessuale Leistungsklage gestattet. Zur Klärung der Rechtsverhältnisse ist die Enteignungsbehörde verpflichtet, den mithaftenden von dem nicht haftenden

Teil der Entschädigung getrennt auszuweisen (§ 30 II d). Die interne Verteilung zwischen den Beteiligten unterliegt privatrechtlichen Grundsätzen; deshalb hat das BaulBeschG mit Recht keine Bestimmung über die Höhe und Bemessung der internen Ersatzforderungen getroffen. Auch die Grundgesetzbestimmung der „gerechten Interessenabwägung" kann hier keine Anwendung finden (vgl. Anm. 6 zu § 10).

(2) Die Berechtigten des § 13 haben u. U. auch Anspruch auf Entschädigung für **„sonstige Vermögensnachteile"** (vgl. Anm. 1 zu § 11). Wird den Berechtigten eine Entschädigung nach § 11 gewährt, so handelt es sich um eine „gesonderte Entschädigung", die der Begünstigte zu entrichten hat.

(3) Rechte nach § 13 sind: die Grundpfandrechte (Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld), Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte, öffentliche Lasten, Reallasten (aber nicht soweit diese der Sicherung von Altenteilsrechten dienen).
Wegen des nach dem Wortlaut der §§ 12, 13 auch hierher gehörenden Nießbrauchs- und Erbbaurechtes s. Anm. 4 zu § 12.

(4) Im Falle der Landentschädigung: § 17.

§ 14

(1) Soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, ist die Entschädigung in einer Kapitalsumme zu leisten.
(2) Für Erbbaurechte ist die Entschädigung in einem Erbbauzins zu leisten.

Anm.

(1) Das Gesetz sieht folgende Entschädigungsarten vor:

a) Geldentschädigung
   aa) Kapitalsumme (§ 14 I)
   bb) Erbbauzins (§ 14 II)
b) Landentschädigung
   aa) Übereignung (§ 16)
   bb) Begründung gleichartiger Rechte am Ersatzland (§§ 16 II, 16 IV, 17)
c) Übertragung oder Bestellung von
   aa) Eigentum an Eigenheim- oder Kleinsiedlungsgrundstücken
   bb) Teileigentum
   cc) Wohnungseigentum
   dd) Dauerwohnrecht
   ee) Dauernutzungsrecht (§ 15)

(2) Falls keine Anträge gestellt sind, ist die gesetzliche Regelform der Entschädigungsart nach § 14 festzusetzen. Der Antragstellung bedarf es, falls andere Entschädigungsarten (§§ 15 und 16) festgesetzt werden sollen. Durch **Vereinbarung** beider Parteien können auch im Gesetz nicht erwähnte Entschädigungsarten gewählt werden (Verrentung, Sachleistungen, Wertpapiere, Stundungen usw.).

§ 15

Dem Eigentümer eines zu enteignenden Grundstücks kann nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 für den Rechtsverlust Ersatz durch Bestellung oder Übertragung von Wohnungseigentum, Teileigentum, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht an diesem oder einem anderen Grundstück, das dem durch die Enteignung Begünstigten gehört, oder von Eigentum an einem mit Eigenheimen oder Kleinsiedlungen bebauten oder zu bebauenden Teil eines solchen Grundstücks gewährt werden.

(2) Die Enteignungsbehörde kann zu diesem Zweck, wenn der Eigentümer es unter Bezeichnung eines in Absatz 1 genannten Rechtes beantragt, im Enteignungsbeschluß neben der Festsetzung der Entschädigung dem Begünstigten aufgeben, dem Antragsteller binnen einer bestimmten Frist ein Recht der bezeichneten Art zum Erwerb anzubieten.

(3) Einigt der Begünstigte sich mit dem Antragsteller nicht binnen der bestimmten Frist über die Übertragung eines Rechtes der bezeichneten Art, so wird ihm auf Antrag des Antragstellers zu dessen Gunsten ein solches Recht durch Enteignung entzogen. Soweit der Inhalt des Rechtes durch Vereinbarung bestimmt werden kann, setzt die Enteignungsbehörde den Inhalt fest. Die Vorschriften dieses Gesetzes über das Verfahren und die Entschädigung sind sinngemäß anzuwenden.

(4) Der Antrag nach Absatz 3 kann nur innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der bestimmten Frist gestellt werden. § 203 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend.

Anm.

(1) Die in dieser Form im Enteignungsrecht erstmalig auftretenden **Entschädigungsarten** des § 15 verfolgen wie die Landentschädigung des § 16 das Ziel, dem Betroffenen ein Sachwertäquivalent zu verschaffen. Die dazu gewählten Rechtsinstitute stehen mit dem Gesetzeszweck in enger Verbindung. Der Enteignete erhält die Möglichkeit, an den durch dass Gesetz zu fördernden Maßnahmen selbst zu partizipieren.

(2) Den **Antrag** auf Festsetzung der Entschädigungsart des § 15 kann (nur) der Enteignete stellen. Die Enteignungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen.

(3) **Voraussetzung** der Entschädigungsfestsetzung nach § 15 ist, daß der Begünstigte über Rechte der beantragten Art bereits oder nach Durchführung seines Bauvorhabens verfügt.

(4) Die gewährte Entschädigungsart ist im **Enteignungsbeschluß** genau zu bezeichnen, wobei dem Begünstigten eine Frist zur Bestellung bzw. Übertragung gesetzt wird. Erfüllt der Begünstigte diese Verpflichtung nicht fristgemäß, so findet — auf rechtzeitigen (Abs. IV) Antrag des Entschädigungsberechtigten — ein nachträgliches enteignungsähnliches Verfahren statt, innerhalb dessen das als Entschädigung zu gewährende Recht dem Verpflichteten entzogen und dem Berechtigten übertragen wird.

(5) Offengelassen hat das Gesetz die Frage, welche Handhaben dem Enteigneten zu Gebote stehen, wenn der Begünstigte seine Bauabsichten nicht voll verwirklicht und deshalb das dem Enteigneten zu übertragende Recht wirtschaftlich wertlos bleibt. Der Enteignete kann u. U. die Rückenteignung (§ 51) betreiben. Gegebenenfalls hat er aber an dem Rückerwerb dies veränderten (nämlich teilbebauten) Grundstückes aus berechtigten Gründen kein Interesse. Hier wird man dem Enteigneten unter Beachtung der Frist des Abs. IV einen Anspruch auf Übergang zur Geldentschädigung zubilligen müssen, über den alsdann die Enteignungsbehörde in dem Verfahren des § 15 III zu entscheiden hat. Ist die Frist des Abs. IV verstrichen, **bleibt nur** die Leistungsklage gegebenenfalls auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung.

§ 16

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

(2) Wird durch die Enteignung der Bestand eines landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzen Familienbetriebes gefährdet, so muß auf Antrag Ersatzland zugewiesen werden. Wird ein Familienbetrieb auf Pachtland geführt, so kann der Eigentümer den Anspruch auf Ersatzland nur zu dem Zwecke geltend machen, das Ersatzland dem Pächter als Pachtland zu überlassen.

(3) Auf Antrag muß ferner Ersatzland an geeigneter Stelle zugewiesen werden, wenn ein im Eigentum einer Religionsgesellschaft des öffentlichen Rechtes stehendes Trümmergrundstück (§ 3 Abs. 1 Buhstabe b) enteignet wird und das früher vorhanden gevesene Gebäude bis zur Zerstörung unmittelbar kirchlichen Zwecken gedient hatte. Sind in einem Bebauungsplan oder in einem ähnlichen förmlich festgestellten städtebaulichen Plan Flächen für die gleichen Zwecke, dener das zerstörte Gebäude gedient hatte, an anderer geeigneter Stelle vorgesehen, so kann die Zuweisung dieser Flichen als Ersatzland verlangt werden.

(4) Wird im Wege der Enteignung ein Pachtverhältnis über kleingärtnerisch dauernd genutztes Land aufgehoben, so finden hinsichtlich der Bereitstellung von Ersatzland die Bestimmungen des § 3 der Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften in der Fassung der Verordnung vom 15. Dezember 1944 (Reichsgesetzbl. I S. 347) sinngemäß mit der Maßgabe Anwendung, daß die in dieser Bestimmung vorgesehenen behördlichen Entscheidungen durch die Enteignungsbehörde getroffen werden.

(5) Anträge nach den Absätzen 1 bis 4 müssen vor Beginn der mündlichen Verhandlung schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde gestellt werden.

(6) 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 zusätzliche Geldentschädigung und die Ausgleichszahlung sind nach Maßgabe der §§ 9 bis 11 zu bemessen.

Anm.

(1) § 16 übernimmt das bewährte Institut der **Landentschädigung**. Sie ist in vier verschiedenen Fällen vorgesehen:

a) Ermessensentscheidung im Falle des Abs. I

b) Anspruch auf Ersatzlandentschädigung bei Gefährdung von landwirtschaftlichen und gärtnerischen Familienbetrieben (Abs. II)

c) Anspruch auf Ersatzlandentschädigung bei Enteignung von früher kirchlichen Zwecken dienenden Trümmergrundstücken (Abs. III)

d) Begrenzter Anspruch auf Ersatzpachtland bei der Aufhebung von Kleingartenpachtverträgen (Abs. IV).

In allen Fällen ist rechtzeitige und formgerechte **Antragstellung** (Abs. V) erforderlich. Im Falle des Abs. I ist auch der Begünstigte, im übrigen nur der Betroffene antragsberechtigt.

(2) **Voraussetzung** der Festsetzung von Landentschädigung ist, daß der Begünstigte geeignetes Gelände besitzt oder beschaffen kann. In den Fällen der Absätze I und II kann unter den engeren Voraussetzungen des § 8 Ersatzland durch Enteignung beschafft werden (nicht aber im Falle der Absätze III, IV und II letzter Satz), vgl. Anm. 2 und 3 zu § 8.

(3) Besteht **Anspruch auf Landentschädigung** (so im Falle der Absätze II und III) und kann der Begünstigte Ersatzland nicht stellen (und ist auch eine Ersatzlandenteignung nicht möglich oder nicht zulässig — vgl. § 8), so ist der Enteignungsantrag wegen Unzulässigkeit der Enteignung abzulehnen.

(4) Notwendig (und ausreichend) zur Begründung des Anspruchs nach Abs. II ist die **Gefährdung**, nicht die Vernichtung eines landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Familienbetriebes.

Der Begriff des **landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Familienbetriebes** (der wohl nur infolge eines redaktionellen Versehens „genutzt" wird — vgl. richtig § 11 der III. NotVO) ist dann erfüllt, wenn der Betrieb im wesentlichen durch Familienangehörige bewirtschaftet wird und für deren Existenzerhaltung bestimmt ist. Auch eine Einzelperson kann Inhaber eines Familienbetriebes sein. Ein ausschließlich durch fremde Personen bewirtschafteter Betrieb ist dagegen kein Familienbetrieb.

(5) Nur unmittelbar **kirchliche Zwecke** sind in Abs. III gemeint. Sie liegen vor z. B. bei Kirchen und Gemeindehäusern, Betsälen.

Unklar ist der vom Gesetz verwandte Begriff der „Zuweisung". Zuweisen kann der Zuweisende (hier die Enteignungsbehörde) nur, was seiner Verfügungsmacht unterliegt oder allenfalls, worüber der Entschädigungspflichtige verfügen kann. Gemeint ist offenbar der Ausspruch der Verpflichtung des Begünstigten zur Übereignung an die Religionsgesellschaft. Diese Verpflichtung trifft ins Leere, wenn der Begünstigte das geeignete oder planerisch vorgesehene Grundstück nicht zu Eigentum besitzt oder freihändig erwerben kann. Dies dürfte aber die Regel sein. Die Folge ist, daß in derartigen Fällen eine „Zuweisung" nicht ausgesprochen und damit der Rechtsanspruch der Religionsgesellschaft nicht erfüllt werden kann und damit die Enteignung unzulässig ist.

(6) Die erst am Ende der Ausschußberatungen eingefügte Vorschrift des Abs. IV gründet sich auf die Überlegung, daß dem **Kleingartenpächter** im Falle der aus „überwiegenden Gründen des öffentlichen Wohles" zulässigen vorzeitigen Kündigung des Pachtvertrages ein Anspruch auf Ersatz(pacht)-land gewährt wird (vgl. § 1 II d VO. v. 15. 12. 44). Gerechterweise sollte dem Kleingärtner im Rahmen der Enteignung dieser Anspruch nicht versagt werden (s. Ausschußbericht S. 15). Daher ist die sinngemäße Anwendung der Vorschrift des § 3 der VO v. 15. 12. 1944 vorgeschrieben. Diese lautet unter Berücksichtigung der sich aus § 16 IV ergebenden (im Druck kenntlich gemachten) Änderungen:

„(1) Wird im Wege der Enteignung ein Pachtvertrag über kleingärtnerisch genutztes Gelände aufgehoben, so ist dem Pächter (eine angemessene Entschädigung sowie) eine geeignete Ersatzfläche auf einem zur dauernden kleingärtnerischen Nutzung vorgesehenen Gelände zu gewähren. Abreden der Parteien über diese Ansprüche bedürfen der Genehmigung der Enteignungsbehörde. Sie (setzt die Höhe der Entschädigung fest und) regelt die Beschaffung des erforderlichen Ersatzlandes.

(2) Die Pflicht, die Pächter zu entschädigen, obliegt der Person oder Stelle, die das Kleingartenland beansprucht. Diese ist verpflichtet, den Pächtern Ersatzland bereitzustellen, falls sie hierzu eine geeignete Landfläche, die sie nicht selbst in absehbarer Zeit für eigene Zwecke benötigt, besitzt oder im Wege des Landaustausches erwerben kann, oder wenn ihr der Erwerb von Ersatzland möglich und zumutbar ist. Im Streitfall entscheidet die Enteignungsbehörde. Vermag die vorgenannte Stelle oder Person dieser Pflicht nicht zu entsprechen, so ist die Gemeinde verpflichtet, den Pächtern Ersatzland zu beschaffen. Der das Kleingartenland beanspruchende Erwerber oder Eigentümer hat in diesem Falle zu den Kosten der Ersatzlandbeschaffung 20 % als Zuschuß beizusteuern. Ist das Land nicht alsbald zu beschaffen, so setzt die Enteignungsbehörde fest, welchen Zuschuß der Erwerber oder Eigentümer des Kleingartenlandes schon jetzt für den späteren Erwerb an die Gemeinde zu zahlen hat. Wenn das Ersatzland von der Gemeinde in angemessener Zeit nicht zu beschaffen ist, kann die Enteignungsbehörde sie von der Verpflichtung freistellen; in diesem Falle sind die gezahlten Zuschüsse für andere Förderungszwecke des Kleingartenwesens im Einvernehmen mit der Enteignungsbehörde zu verwenden. Soweit das Kleingartenland für Wohnungs- und Siedlungsbauten in Anspruch genommen wird, die unter Einschaltung zugelassener Bauträger aus öffentlichen Mitteln gefördert werden, sind die Träger von der Zuschußleistung befreit.

(3) . . . . . .

(4) Ersatzland braucht nicht beschafft zu werden, wenn die Vertragsteile das beanspruchte Kleingartenland offenbar nur vorübergehend haben bereitstellen und nutzen wollen, es sei denn, daß das Grundstück tatsächlich schon vor dem Jahre 1936 kleingärtnerisch genutzt worden ist."

Aus dem Vorstehenden ergibt sich, daß der Ersatzlandanspruch des Kleingärtners einer Reihe von Beschränkungen unterworfen ist, die trotz ggf. vorliegenden Mangels an Ersatzland die Durchführung der Baulandenteigenung ermöglichen.

§ 17

Wird die Entschädigung in Land festgesetzt, so sollen die Inhaber dinglicher Rechte ganz oder teilweise durch Begründung gleicher Rechte an dem Ersatzland entschädigt werden. Soweit dies nicht möglich ist oder nicht ausreicht, ist eine gesonderte Entschädigung in Geld festzusetzen; das gilt für die in § 13 bezeichneten Berechtigten nur, soweit ihre Rechte nicht durch eine dem Eigentümer gemäß § 16 Abs. 6 zu gewährende zusätzliche Geldentschädigung gedeckt werden.

Anm.

(1) Wird Ersatzland gewährt, so sind die Inhaber miteteigneter **dinglicher** Rechte (nach §§ 12 a und 13) in erster Linie durch Begründung gleichartiger (und gleichwertiger) Rechte am Ersatzland zu entschädigen. Wenn dies nicht möglich (z. B. bei Grunddienstbarkeiten) oder nicht ausreichend ist, muß für Rechte nach § 12 der allgemeinen Regel entsprechend eine gesonderte Entschädigung festgesetzt werden.

(2) Inhaber der in § 13 erfaßten Rechte haben (nur) Anspruch auf gesonderte Entschädigung, wenn und soweit die wegen minderen Wertes des Ersatzlandes dem Enteigneten zustehende zusätzliche Entschädigung (§ 16 VI) nicht zum Ersatz des Wertes des Rechtsverlustes ausreicht. In diesem Ausnahmefalle besteht also auch für den Inhaber eines in § 13 erfaßten Rechtes Anspruch auf gesonderte Entschädigung.

Vorbemerkungen zum Dritten Abschnitt

Durchführung der Enteignung

A. Die praktische Wirksamkeit des Baulandbeschaffungsgesetzes hängt angesichts der akuten Baulandnot entscheidend von der Ausgestaltung des Verfahrensrechtes ab. Diese Erkenntnis brachte der Beschluß des Bundestages vom 28. 3. 1950 (vgl. Fußnote 5) zum Ausdruck, indem er die Möglichkeit einer „schnellen, wirksamen und endgültigen" Enteignung forderte. Das bisherige Enteignungsverfahrensrecht vermochte diese Forderung nicht zu erfüllen. Das Bestreben mußte daher darauf gerichtet sein, ein neues, dem materiellen Zweck des Baulandbeschaffungsgesetzes angepaßtes, beschleunigt durchführbares, aber gleichwohl mit den erforderlichen rechtsstaatlichen Sicherheiten ausgestattetes Verfahren zu schaffen. Die Regierungsvorlage schlug deshalb eine besondere bundesrechtliche Verfahrensregelung im Rahmen des Baulandbeschaffungsgesetzes vor. Die zuständigen Bundestagsausschüsse stellten sich hinter diese Regelung, die auch vom Bundestag beschlossen wurde. Der Bundesrat, der der bundesrechtlichen Regelung des Enteignungsverfahrens zunächst widersprochen und im ersten Durchgang des Gesetzes die Streichung des dritten Abschnittes vorgeschlagen hatte (vgl. Fußnote 14), stellte seine Bedenken jedoch schließlich auf Grund der in den §§ 18 und 52 niedergelegten Kompromißlösung zurück (vgl. hierzu Ziff. VI der Einleitung).

B. Die Grundtendenz der Verfahrensregelung des Dritten Abschnittes ist auf eine Beschleunigung und rechtsstaatliche Sicherung des Verfahrens gerichtet. Das Verfahren vor der Enteignungsbehörde ist nicht wie das klassische Enteignungsverfahren in Sonderabschnitte unterteilt. An die Stelle des in früheren Enteignungsgesetzen vorgesehenen Planfeststellungsverfahrens tritt, gleichsam vorweggenommen, der vorhandene städtebauliche Plan, der damit auch für den Bereich der Enteignung verbindlich bleibt (vgl. § 3 II a). Soweit jedoch keine Pläne vorliegen, hat das Gesetz gleichwohl von einem besonderen Planfeststellungsverfahren abgesehen und dafür den vereinfachten Weg der Einzelüberprüfung der ortsplanerischen Eignung nach § 3 II b eingeführt. Auch die Entschädigungsfestsetzung erfolgt im gleichen Verfahrenszug (§ 29 I). Findet eine Ersatzlandenteignung (§ 8) statt, so wird auch über diese gleichzeitig entschieden (vgl. § 29 III). Die Einheitlichkeit des Verfahrens vor der Enteignungs-

behörde findet ihren Ausdruck darin, daß alle zu entscheidenden Fragen ihre Erledigung in einem verfahrensabschließenden Ausspruch, nämlich dem „Enteignungsbeschluß" finden (§ 30). Der Enteignungsbeschluß ist jedoch nicht identisch mit dem Enteignungsbeschluß des klassischen Enteignungsrechtes; denn der Vollzug der Enteignung erfolgt durch eine besondere, erst nach Rechtskraft der Enteignungsentscheidung und Leistung der Entschädigung zulässige Ausführungsanordnung (§§ 45, 46).

Alle innerhalb des administrativen Verfahrens zu treffenden Entscheidungen erfolgen durch die Enteignungsbehörde (§§ 18, 29). Andere Behörden wirken, soweit das erforderlich ist, lediglich gutachtlich durch Stellungnahmen mit (§§ 22, 29 II). Ausnahmsweise ist im Rahmen des § 3 II b und des § 53 eine echte Mitwirkung der für die Ortsplanung zuständigen Aufsichtsbehörde vorgesehen. Die bei der Frage, welche Behörde Träger des Enteignungsverfahrens ist, auftauchende Problematik sei durch die Wiedergabe des Ausschußberichtes zu § 18 gekennzeichnet:

„Die Ausschüsse haben sich eingehend mit der Frage auseinandergesetzt, ob — wie u. a. vom Deutschen Städtetag vorgeschlagen — an Stelle der höheren die untere Verwaltungsbehörde als Träger des Enteignungsverfahrens vorzuziehen sei.

Gegen die untere Verwaltungsbehörde wurde die aus der oft gegebenen Selbstbeteiligung der Stadt- oder Landkreisverwaltung sich ergebende Gefahr, die Besorgnis der Untätigkeit aus lokal oder persönlich motivierten Anlässen und der Mangel an fachlich qualifizierten Personen für die Besetzung der Enteignungsbehörde, geltend gemacht. Für die untere Verwaltungsbehörde wurden deren örtliche Nähe, die Vertrautheit mit den lokalen Verhältnissen und die geringere, eine beschleunigte Erledigung zulassende Anzahl einzelner Verfahren ins Feld geführt.

Für die höhere Verwaltungsbehörde wurde angeführt, daß hier eine objektive, lokalen Einflüssen weitgehend entzogene Handhabung unbedenklich gewährleistet erschien. Die Ausschüsse traten diesem Argument bei und halten unter Abwägung aller Gesichtspunkte trotz gewisser nicht ausgeräumter Bedenken die höhere Verwaltungsbehörde im Regelfall für die zur Durchführung des Enteignungsverfahrens am besten geeignete Behörde.

Satz 2 des ersten Absatzes läßt den Ländern die Möglichkeit offen, eine andere Verwaltungsbehörde als Enteignungsbehörde zu bestimmen, wenn dies im Hinblick auf die in einzelnen Ländern mit abweichenden Regelungen gemachten Erfahrungen zweckmäßig erscheint. Es ist daher zulässig, z. B. sowohl den Gemeindevorstand (wie z. B. in § 15 des Hessischen AufbauG) als auch die Ministerialinstanz (wie z. B. in § 49 des Hamburger AufbauG) als Enteignungsbehörde zu bestimmen. Das in der Regierungsvorlage vorgesehene einengende Attribut, daß nur eine „staatliche" Verwaltungsbehörde bestimmt werden dürfe, wurde, um den Ländern möglichst freie Hand zu geben, gestrichen."

Zwingend sind die Vorschriften über die personelle Besetzung der Enteignungsbehörde. Sie besteht aus einem zum Richteramt oder zum höheren Verwaltungsdienst befähigten Leiter und zwei Beisitzern. Die Enteignungsbehörde entscheidet mit Stimmenmehrheit, genießt aber im übrigen nicht die Rechte richterlicher Unabhängigkeit, ist vielmehr weisungsgebunden (§ 18 III).

C. Wegen der Einzelheiten des Verfahrensablaufes vor der Enteignungsbehörde sei auf die systematische Darstellung des gesamten Verfahrensganges im Anhang hingewiesen.

behörde findet ihren Ausdruck darin, daß alle zu entscheidenden Fragen ihre Erledigung in einem verfahrensabschließenden Ausspruch, nämlich dem „Enteignungsbeschluß" finden (§ 30). Der Enteignungsbeschluß ist jedoch nicht identisch mit dem Enteignungsbeschluß des klassischen Enteignungsrechtes; denn der Vollzug der Enteignung erfolgt durch eine besondere, erst nach Rechtskraft der Enteignungsentscheidung und Leistung der Entschädigung zulässige Ausführungsanordnung (§§ 45, 46).

Alle innerhalb des administrativen Verfahrens zu treffenden Entscheidungen erfolgen durch die Enteignungsbehörde (§§ 18, 29). Andere Behörden wirken, soweit das erforderlich ist, lediglich gutachtlich durch Stellungnahmen mit (§§ 22, 29 II). Ausnahmsweise ist im Rahmen des § 3 II b und des § 53 eine echte Mitwirkung der für die Ortsplanung zuständigen Aufsichtsbehörde vorgesehen. Die bei der Frage, welche Behörde Träger des Enteignungsverfahrens ist, auftauchende Problematik sei durch die Wiedergabe des Ausschußberichtes zu § 18 gekennzeichnet:

„Die Ausschüsse haben sich eingehend mit der Frage auseinandergesetzt, ob — wie u. a. vom Deutschen Städtetag vorgeschlagen — an Stelle der höheren die untere Verwaltungsbehörde als Träger des Enteignungsverfahrens vorzuziehen sei.

Gegen die untere Verwaltungsbehörde wurde die aus der oft gegebenen Selbstbeteiligung der Stadt- oder Landkreisverwaltung sich ergebende Gefahr, die Besorgnis der Untätigkeit aus lokal oder persönlich motivierten Anlässen und der Mangel an fachlich qualifizierten Personen für die Besetzung der Enteignungsbehörde, geltend gemacht. Für die untere Verwaltungsbehörde wurden deren örtliche Nähe, die Vertrautheit mit den lokalen Verhältnissen und die geringere, eine beschleunigte Erledigung zulassende Anzahl einzelner Verfahren ins Feld geführt.

Für die höhere Verwaltungsbehörde wurde angeführt, daß hier eine objektive, lokalen Einflüssen weitgehend entzogene Handhabung unbedenklich gewährleistet erschien. Die Ausschüsse traten diesem Argument bei und halten unter Abwägung aller Gesichtspunkte trotz gewisser nicht ausgeräumter Bedenken die höhere Verwaltungsbehörde im Regelfall für die zur Durchführung des Enteignungsverfahrens am besten geeignete Behörde.

Satz 2 des ersten Absatzes läßt den Ländern die Möglichkeit offen, eine andere Verwaltungsbehörde als Enteignungsbehörde zu bestimmen, wenn dies im Hinblick auf die in einzelnen Ländern mit abweichenden Regelungen gemachten Erfahrungen zweckmäßig erscheint. Es ist daher zulässig, z. B. sowohl den Gemeindevorstand (wie z. B. in § 15 des Hessischen AufbauG) als auch die Ministerialinstanz (wie z. B. in § 49 des Hamburger AufbauG) als Enteignungsbehörde zu bestimmen. Das in der Regierungsvorlage vorgesehene einengende Attribut, daß nur eine „staatliche" Verwaltungsbehörde bestimmt werden dürfe, wurde, um den Ländern möglichst freie Hand zu geben, gestrichen."

Zwingend sind die Vorschriften über die personelle Besetzung der Enteignungsbehörde. Sie besteht aus einem zum Richteramt oder zum höheren Verwaltungsdienst befähigten Leiter und zwei Beisitzern. Die Enteignungsbehörde entscheidet mit Stimmenmehrheit, genießt aber im übrigen nicht die Rechte richterlicher Unabhängigkeit, ist vielmehr weisungsgebunden (§ 18 III).

C. Wegen der Einzelheiten des Verfahrensablaufes vor der Enteignungsbehörde sei auf die systematische Darstellung des gesamten Verfahrensganges im Anhang hingewiesen.

Dritter Abschnitt

Durchführung der Enteignung

§ 18

(1) Die Enteignung wird von der höheren Verwaltungsbehörde durchgeführt (Enteignungsbehörde). Die Länder können eine andere Verwaltungsbehörde als Enteignungsbehörde bestimmen.

(2) Örtlich zuständig ist diejenige Enteignungsbehörde, in deren Bezirk das von der Enteignung betroffene Grundstück liegt. Wenn das zu enteignende Grundstück in den Bezirken mehrerer Enteignungsbehörden liegt oder die Entschädigung in Land festgesetzt werden soll, das nach § 8 beschafft werden muß, so bestimmt die gemeinsame übergeordnete Landesbehörde die örtlich zuständige Enteignungsbehörde.

(3) Die Enteignungsbehörde entscheidet in der Besetzung mit einem Vorsitzenden und zwei Beisitzern. Vorsitzender ist der Leiter der Enteignungsbehörde oder ein von ihm bestimmter Beamter seiner Dienststelle. Der Vorsitzende muß die Befähigung zum Richteramt oder zum höheren Verwaltungsdienst haben. Die Beisitzer werden von der zuständigen obersten Landesbehörde auf die Dauer von zwei Jahren bestellt. Die Enteignungsbehörde ist an die Weisungen der zuständigen obersten Fachaufsichtsbehörde gebunden. Im übrigen entscheidet sie mit Stimmenmehrheit; §§ 193, 194, 195, 196 Abs. 2, §§ 197, 198 des Gerichtsverfassungsgesetzes sind sinngemäß anzuwenden.

Anm.

(1) Zu Abs. I: Vgl. Vorbem. B vor Abschn. III.

(2) Zu Abs. III Satz 1: Die **Beisitzer** sollen nach der Vorstellung des Gesetzgebers (vgl. AusschBericht zu § 18) Laien sein, ohne daß dies im Gesetz verbindlichen Ausdruck gefunden hätte. Die Beisitzer haben nicht nur beratende Funktion, sondern volles Stimmrecht.

(3) Zu Abs. III Satz 5: Die oberste **Fachaufsichtsbehörde** (des Landes!) kann (auch generelle) Weisungen erteilen, nicht aber das Verfahren an sich ziehen oder Beschlüsse der Enteignungsbehörde aufheben.

§ 19

Der Enteignungsantrag ist bei der Gemeinde, in deren Gemarkung das zu enteignende Grundstück liegt, einzureichen. Die Gemeinde legt ihn mit ihrer Stellungsnahme binnen vier Wochen der Enteignungsbehörde vor.

Anm.

(1) Antragsberechtigt: vgl. Anm. 1 zu § 6.
(2) Antragsunterlagen: vgl. Anhang Ziff. 1 b.
(3) Stellungnahme der Gemeinde: vgl. Anhang Ziff. 2.
(4) Der Antrag ist unersetzbare Verfahrensvoraussetzung.

§ 20

Die Beauftragten der Enteignungsbehörde sind berechtigt, bereits vor Einleitung eines Enteignungsverfahrens nach schriftlicher Benachrichtigung des Besitzers Grundstücke, die für die in § 2 genannten Zwecke in Betracht kommen, zu betreten und dort Vermessungen, Untersuchungen der Bodenbeschaffenheit und sonstige Vorarbeiten vorzunehmen, die für die Entscheidung über die Eignung des Geländes notwendig sind. Für dabei entstehende Schäden ist der Betroffene von dem Antragsteller, in dessen Interesse die Enteignungsbehörde tätig geworden ist, unverzüglich zu entschädigen. Kommt eine Einigung über Art und Höhe der Entschädigung nicht zustande, so setzt die Enteignungsbehörde diese Entschädigung fest.

§ 21

(1) In dem Enteignungsverfahren sind Beteiligte

a) der Antragsteller,

b) diejenigen, für welche ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist,

c) Inhaber eines nicht im Grundbuch eingetragenen Rechtes an dem Grundstück oder an einem das Grundstück

belastenden Recht, eines Anspruchs mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder eines persönlichen Rechtes, das zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigt oder die Benutzung des Grundstücks beschränkt,

d) wenn Ersatzland bereitgestellt wird, die Inhaber der in Buchstaben b und c genannten Rechte hinsichtlich des Ersatzlandes,

e) die Gemeinde.

(2) Die in Absatz 1 Buchstabe c bezeichneten Personen werden in 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. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist er nicht mehr zu beteiligen.

(4) Der im Grundbuch eingetragene Gläubiger einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld, für die ein Brief erteilt ist, hat auf Verlangen der Enteignungsbehörde eine Erklärung darüber abzugeben, ob diese Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld auf einen anderen übertragen worden ist.

Anm.

Die **Beteiligten** sind zur Stellung von Anträgen innerhalb des Enteignungsverfahrens, zur Teilnahme an der mündlichen Verhandlung und zur Anfechtung der Entscheidungen befugt (vgl. §§ 32, 37). Zur Erlangung dieser formalen, aber u. U. wichtigen **Rechtsstellung** ist für die Inhaber der in Abs. II benannten Rechte (vgl. § 21 I c) die rechtzeitige Rechtsanmeldung von Bedeutung.

§ 22

(1) Das Enteignungsverfahren soll beschleunigt durchgeführt werden. Die Enteignungsbehörde soll schon vor der mündlichen Verhandlung alle Anordnungen treffen, die erforderlich sind, um das Verfahren tunlichst in einem

Verhandlungstermin zu erledigen. Sie soll insbesondere den Eigentümer des betroffenen Grundstücks schon vor der Ladung zur mündlichen Verhandlung unter Mitteilung des Wortlautes des § 7 über das Widerspruchsrecht belehren. Sie soll den gesamten Sachverhalt, soweit er für das Enteignungsverfahren von Bedeutung ist, ermitteln und dem Eigentümer sowie den Behörden, für deren Geschäftsbereich die Enteignung von Bedeutung ist, Gelegenheit zur Äußerung geben. Die zuständige Preisbehörde ist über die Höhe des gesetzlich zulässigen Preises für das von der Enteignung betroffene Grundstück zu hören.

(2) Sollen landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Grundstücke, die außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, enteignet werden, so hat sich die Enteignungsbehörde mit der zuständigen Landwirtschaftsbehörde ins Benehmen zu setzen.

Anm.

(1) Wegen der durch gutachtliche **Stellungnahme** zu beteiligenden Behörden: vgl. Anhang Ziff. 4 a.

(2) Die in jedem Falle einzuholende Äußerung der **Preisbehörde** hat lediglich gutachtliche Bedeutung (vgl. § 29 II).

(3) Die Beurteilung der **ortsplanerischen Eignung** nach § 3 II b durch die Aufsichtsbehörde trägt keinen gutachtlichen, sondern Entscheidungscharakter und bindet, sofern sie negativ ausfällt, die Enteignungsbehörde. Anfechtbar ist diese (verwaltungsinterne) Entscheidung nur auf dem Wege über die Anfechtung des Enteignungsbeschlusses.

§ 23

(1) Das Enteignungsverfahren wird durch Anberaumung eines Termins zu einer mündlichen Verhandlung mit den Beteiligten eingeleitet. Zu der mündlichen Verhandlung sind der Antragsteller, der Eigentümer des betroffenen Grundstücks, die sonstigen aus dem Grundbuch ersichtlichen Beteiligten und die Gemeinde zu laden. Die Ladung ist zuzustellen. Die Ladungsfrist beträgt zwei Wochen.

(2) Die Ladung muß enthalten
a) die Bezeichnung des Antragstellers und des betroffenen Grundstücks,
b) den wesentlichen Inhalt des Enteignungsantrages mit dem Hinweis, daß der Antrag mit den ihm beigefügten Unterlagen bei der Enteignungsbehörde eingesehen werden kann,
c) die Aufforderung, etwaige Einwendungen gegen den Enteignungsantrag möglichst vor der mündlichen Verhandlung bei der Enteignungsbehörde schriftlich einzureichen oder zur Niederschrift zu erklären,
d) den Hinweis, daß auch bei Nichterscheinen über den Enteignungsantrag und andere im Verfahren zu erledigende Anträge entschieden werden kann.

(3) Die Ladung von Personen, deren Beteiligung auf einem Antrag zum Zwecke der Ersatzlandenteignung beruht, muß außer dem in Absatz 2 vorgeschriebenen Inhalt auch die Bezeichnung des Eigentümers, dessen Entschädigung in Land beantragt ist, und des Grundstücks, für das die Entschädigung in Land gewährt werden soll, enthalten.

(4) Die Einleitung des Enteignungsverfahrens ist unter Bezeichnung des betroffenen Grundstücks und des im Grundbuch als Eigentümer Eingetragenen sowie des ersten Termins der mündlichen Verhandlung mit den Beteiligten in ortsüblicher Weise in der Gemeinde öffentlich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung sind alle Beteiligten aufzufordern, ihre Rechte spätestens in der mündlichen Verhandlung wahrzunehmen mit dem Hinweis, daß auch bei Nichterscheinen über den Enteignungsantrag und andere im Verfahren zu erledigende Anträge entschieden werden kann.

(5) 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.

Anm.

(1) vgl. Anhang Ziff. 3.

(2) Zur **materiellen Wirkung** der Verfahrenseinleitung vgl. Anm. 7 zu § 9 und Anm. 4 zu § 10. Im übrigen tritt **keine Verfügungsbeschränkung** für den Rechtsinhaber ein. Im Falle der Veräußerung wird das Verfahren (unter Beteiligung des Erwerbers) in dem jeweils gegebenen Stadium fortgesetzt.

§ 24

(1) **Auf Ersuchen** der Enteignungsbehörde hat das Vormundschaftsgericht binnen zwei Wochen einen rechts- und sachkundigen Vertreter zu bestellen
a) für einen abwesenden Beteiligten, dessen Aufenthalt unbekannt ist oder dessen Aufenthalt bekannt ist, der aber an der Rückkehr oder der Besorgung seiner Vermögensangelegenheiten verhindert ist,
b) wenn unbekannt oder ungewiß ist, wem an dem Gegenstand der Enteignung ein Recht zusteht, welches die Beteiligung an dem Enteignungsverfahren begründet.

(2) Für die Bestellung des Vertreters ist das Vormundschaftsgericht zuständig, in dessen Bezirk das von der Enteignung betroffene Grundstück liegt.

(3) Für die Bestellung und für das Amt des Vertreters gelten im übrigen im Falle des Absatzes 1 Buchstabe a die für die Abwesenheitspflegschaft und im Falle des Absatzes 1 Buchstabe b die für die Pflegschaft für unbekannte Beteiligte geltenden Vorschriften.

§ 25

Hat ein Beteiligter einen gesetzlichen Vertreter, Vormund, Pfleger oder ist ein Naßlaßpfleger bestellt, so bedürfen diese für die von ihnen abzugebenden Erklärungen keiner Genehmigung des Vormundschafts- oder Nachlaßgerichts, des Gegenvormundes, des Beistandes oder des Familienrates.

Anm.

Die Befreiung bezieht sich u. a. auf die §§ 1821, 1824, 1829, 1832 BGB. Sie gewinnt praktische Bedeutung vor allem bei der Einigung (vgl. §§ 27, 28, 44).

§ 26

Ein Verlangen nach § 4 und Anträge nach § 15 Abs. 2 können nur schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde und nur bis zum Schluß der letzten mündlichen Verhandlung gestellt werden.

Anm.

Weitere Ausschlußfristen finden sich in §§ 16 V; 7 I und 21 II.

§ 27

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

(2) Einigen sich die Beteiligten, so hat die Enteignungsbehörde eine Niederschrift über die Einignug aufzunehmen. Die Niederschrift muß den Erfordernissen des § 30 Abs. 2 entsprechen. Eine Mitwirkung der Beisitzer der Enteignungsbehörde ist nicht erforderlich. Die Niederschrift ist von den Beteiligten zu unterschreiben. Ein Bevollmächtigter des Eigentümers bedarf einer öffentlich beglaubigten Vollmacht.

(3) Die beurkundete Einigung steht einem rechtskräftigen Enteignungsbeschluß gleich. § 30 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden.

Anm.

(1) Die bereits vom älteren Enteignungsrecht anerkannte, aus rechtspolitischen Gründen zu fördernde **Einigung** ist nach §§ 27, 44 in jedem Stadium des administrativen und Gerichtsverfahrens zulässig.

(2) Die den Formerfordernissen des § 30 II entsprechende Einigungsbeurkundung besitzt dieselbe **Rechtswirkung** wie der rechtskräftige Enteignungsbeschluß (vgl. Anm. 4 zu § 51 und Anhang Ziff. 17).

§ 28

Einigen sich die Beteiligten nur über den Übergang oder die Belastung des Eigentums an dem zu enteignenden

Grundstück, jedoch nicht über die Höhe der Entschädigung, so ist § 27 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Im übrigen nimmt das Enteignungsverfahren seinen Fortgang.

§ 29

(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. Zugleich entscheidet die Enteignungsbehörde darüber, ob an dem Gegenstand der Enteignung Rechte der in § 12 Buchstabe a und § 13 bezeichneten Berechtigten aufrechterhalten und ob an dem Gegenstand der Enteignung oder an dem Ersatzland neue dingliche Rechte begründet werden.

(2) Bei Feststellung des gesetzlich zulässigen Preises ist eine Ausnahmegenehmigung der Preisbehörden nicht erforderlich.

(3) Wird Entschädigung in Land festgesetzt und wird das Ersatzland durch Enteignung beschafft, so ist in der Entscheidung über den Enteignungsantrag zugleich über die Enteignung des Ersatzlandes zu entscheiden.

Anm.

(1) Die Entscheidung der Enteignungsbehörde ergeht auf Grund der **zwingend vorgeschriebenen mündlichen Verhandlung.** Lediglich ein wegen offenbarer Unzulässigkeit der Enteignung abweisender Beschluß kann ohne mündliche Verhandlung ergehen (vgl. Anm. 15 zu § 6).

(2) Die Beteiligten können zur mündlichen Verhandlung im **Beistand** geeigneter Personen erscheinen oder sich **vertreten** lassen. Das Fernbleiben von Beteiligten im mündlichen Verhandlungstermin hindert nicht den Fortgang des Verfahrens.

(3) Grundsätzlich soll nur **eine** mündliche Verhandlung stattfinden **(Konzentrationsgrundsatz,** Beschleunigung); falls mehrere mündliche Verhandlungstermine stattfinden, gilt die förmliche Eröffnung des ersten Termines als maßgeblicher Zeitpunkt der §§ 7 I und 16 V und der Schluß der letzten Verhandlung als Zeitpunkt der §§ 26 und 21 II (vgl. Anhang Ziff. 5 und 6 d).

(4) Im Rahmen des Enteignungsbeschlusses entscheidet die Enteignungsbehörde über den Gegenstand und Umfang der **Enteignung** einschließlich der **Ersatzlandenteignung** sowie über Art und Höhe der **Entschädigung** (vgl. §§ 29 I und III, 30 II). Zugleich muß ggf. innerhalb der Begründung eine Entscheidung über alle seitens der Beteiligten gestellten Anträge und geltendgemachten Einwendungen (z. B. §§ 4, 7, 8, 15, 16) getroffen werden.

(5) Der Enteignungsbeschluß zeitigt zunächst keine materiellen **Rechtswirkungen.** Diese treten hinsichtlich der Verpflichtung zur Entschädigungsleistung erst mit der **Rechtskraft** (vgl. Anhang Ziff. 17) und hinsichtlich der Rechtsänderungen nach Maßgabe der Ausführungsanordnung (§§ 45, 46) ein.

(6) Der Enteignungsbeschluß ersetzt, soweit Preisbindungen bestehen, eine **preisrechtliche Ausnahmegenehmigung** (§ 29 II). Das bedeutet jedoch nicht die Aufhebung des materiellen, sondern lediglich des formellen Preisrechtes im Rahmen der Enteignung.

(7) Ein den Enteignungsantrag **zurückweisender Beschluß** setzt mit dessen Zustellung die Fristen des § 7 II in Lauf.

(8) Der **Zeitpunkt** des Erlasses des Enteignungsbeschlusses ist — **auch im Falle der Anfechtung desselben** — maßgebend für den der Grundstücksbewertung zugrundezulegenden Grundstückszustand (vgl. Anm. 7 zu § 9).

§ 30

(1) Der Beschluß der Enteignungsbehörde ist den Beteiligten zuzustellen. Der Beschluß ist mit einer Belehrung über Zulässigkeit, Form und Frist des Antrages auf gerichtliche Entscheidung (§ 32) zu versehen.

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

a) die von der Enteignung betroffenen und den durch die Enteignung Begünstigten,

b) das durch die Enteignung betroffene Grundstück nach Größe, grundbuchmäßiger, katastermäßiger oder sonst üblicher Bezeichnung; im Falle der Enteignung eines Grundstückteiles ist zu seiner Bezeichnung auf die Meßurkunde eines Vermessungsamtes oder eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs (amtlicher Veränderungsnachweis) Bezug zu nehmen,

c) die Eigentums- und sonstigen Rechtsverhältnisse vor und nach der Enteignung,

d) Art und Höhe der Entschädigungen mit der Angabe, von wem und an wen sie zu leisten sind; Geldentschädigungen, aus denen andere Entschädigungsberechtigte nach § 13 zu befriedigen sind, müssen von sonstigen Geldentschädigungen getrennt ausgewiesen werden.

(3) Ist im Grundbuch die Anordnung der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung eingetragen, so ist dem Vollstreckungsgericht von dem Enteignungsbeschluß Kenntnis zu geben, wenn dem Enteignungsantrag stattgegeben worden ist.

S. Anm. zu § 29.

§ 31

(1) Ist die sofortige Ausführung der beabsichtigten Maßnahme aus Gründen des allgemeinen Wohls geboten, so kann die Enteignungsbehörde den Antragsteller auf Antrag durch Beschluß in den Besitz des von dem Enteignungsverfahren betroffenen Grundstücks einweisen. Die Besitzeinweisung ist nur zulässig, wenn über sie in einer mündlichen Verhandlung verhandelt worden ist. 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.

(2) Die Enteignungsbehörde kann die vorzeitige Besitzeinweisung von der Leistung einer Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen Entschädigung und von der vorherigen Erfüllung anderer Bedingungen abhängig machen. Auf Antrag des Inhabers eines Rechtes, das zum Besitze oder zur Nutzung des Grundstücks 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 Besitzer und dem Eigentümer zuzustellen.

(3) Durch die Besitzeinweisung wird dem Besitzer der Besitz entzogen und der Eingewiesene Besitzer. Der Eingewiesene darf auf dem Grundstück das von ihm im Ent-

eignungsantrag bezeichnete Bauvorhaben ausführen und die dafür erforderlichen Maßnahmen treffen.

(4) Der Eingewiesene hat für die durch die vorzeitige Besitzeinweisung entstehenden Vermögensnachteile Entschädigung zu leisten, soweit die Nachteile nicht durch die Verzinsung der Geldentschädigung (§ 9 Abs. 4) ausgeglichen werden. Art und Höhe der Entschädigung werden durch die Enteigungsbehörde spätestens in dem in § 30 bezeichneten Beschluß festgesetzt. Wird der Beschluß über Art und Höhe der Entschädigung vorher erlassen, so ist er den in Absatz 2 Satz 3 bezeichneten Personen zuzustellen. Die Besitzeinweisungsentschädigung ist ohne Rücksicht darauf, ob ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt wird, zu dem in Absatz 1 Satz 3 bezeichneten Zeitpunkt fällig.

(5) Auf Antrag einer der in Absatz 2 Satz 3 bezeichneten Personen hat die Enteignungsbehörde den Zustand des Grundstücks vor der Besitzeinweisung in einer Niederschrift feststellen zu lassen, soweit er für die Besitzeinweisungs- oder die Enteignungsentschädigung von Bedeutung ist. Den Beteiligten ist eine Abschrift der Niederschrift zu übersenden.

(6) Wird der Enteignungsantrag abgewiesen, so ist die vorzeitige Besitzeinweisung aufzuheben und der vorherige unmittelbare Besitzer wieder in den Besitz einzuweisen. Der Eingewiesene hat für alle durch die vorzeitige Besitzeinweisung entstandenen besonderen Nachteile Entschädigung zu leisten. Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend.

Anm.

(1) Die **vorzeitige Besitzeinweisung** ist nur zulässig, wenn die Enteignungsbehörde — auf Grund der **mündlichen** Verhandlung — zu der Überzeugung gelangt, daß dem Enteignungsantrage mit der größten Wahrscheinlichkeit stattgegeben wird. Darüber hinaus muß ein dringendes der öffentlichen Förderung würdiges Interesse an der sofortigen Aufnahme der Bauarbeiten bestehen.

(2) Die vorzeitige Besitzeinweisung kann ggf. mit den Mitteln des **Verwaltungszwanges** vollstreckt werden (beachte jedoch § 39 für den Fall der Anfechtung des Besitzeinweisungsbeschlusses).

Vorbemerkungen
zum
Vierten Abschnitt

Anfechtungen der Entscheidungen der Enteignungsbehörde

A. Das auch bei der Regelung des Gerichtsverfahrens anzustrebende Ziel war das der beschleunigten Herbeiführung einer rechtskräftigen Entscheidung, ohne daß dadurch die eigentliche rechtssichernde **Funktion** des Gerichtsverfahrens geschmälert werden **dürfte**. Innerhalb des Gerichtsverfahrens nach dem bisherigen Recht ergaben sich erhebliche Verzögerungen aus der Zweispurigkeit und Mehrstufigkeit des Gerichtsverfahrens. Auf Grund der verwaltungsgerichtlichen Generalklausel waren für die gerichtliche Nachprüfung der Zulässigkeit der Enteignung die Verwaltungsgerichte zuständig, während gemäß Art. 14 III Satz 4 GG der Streit über die Höhe der Entschädigung vor den Zivilgerichten auszutragen war. Diese beiden Gerichtsverfahren konnten nicht gleichzeitig **nebeneinander** her, sondern mußten notwendig nacheinander durchgeführt werden; denn das Zivilgerichtsverfahren wegen der Höhe der Entschädigung setzt aus rechtlichen und praktischen Gründen die rechtskräftige Entscheidung über die Zulässigkeit der Enteignung voraus.

In erster Linie war es daher erforderlich, die Zweispurigkeit des Rechtsweges zu beseitigen. Der Natur der Sache nach wäre es geboten gewesen, alle hinsichtlich der Enteignung anfallenden Rechtsstreitigkeiten den Verwaltungsgerichten zuzuweisen. Dem stand jedoch die zwingende Vorschrift des Art. 14 III 4 GG entgegen. Zwar hatte der Bundestag mit seinem Beschluß vom 28. 3. 1950 (vgl. Fußnote 5) eine Verfassungsänderung insoweit zur Diskussion gestellt, als er die „schnelle und endgültige Enteignung gegebenenfalls unter Änderung von Bestimmungen des Grundgesetzes" forderte. Im Laufe der Beratungen wurde aber erkennbar, daß sich zwar innerhalb des Bundesrates starke Kräfte, innerhalb des Bundestages aber nicht die erforderliche $^2/_3$-Mehrheit für eine derartige Maßnahme finden würde. Es mußte daher eine Lösung gefunden werden, die mit dem geltenden Inhalt des Art. 14 III 4 GG in Einklang zu bringen war. Diese Lösung konnte nur dahin gehen, die Entscheidung über die Zulässigkeit der Enteignung den Verwaltungsgerichten zu entziehen und den Zivilgerichten mit zu übertragen.

B. Diese Lösung wurde vom Gesetz in der Weise gewählt, daß bei den Landgerichten besondere Baulandkammern (§ 32) und bei den Oberlandesgerichten Baulandsenate (§ 43 II) einzurichten sind, die mit der Besetzung von drei Zivil- und zwei Verwaltungsrichtern (§ 35 I) über die Zulässigkeit der Enteignung und auch über die Entschädigung zu entscheiden haben (§§ 32, 38). Wenn auch die vor allem seitens der Vereinigung der Verwaltungsgerichtspräsidenten gegen diese Regelung ins Feld geführten und noch in der letzten Lesung von der „Anwaltsfraktion" im Bundestag gestützten verfassungsrechtlichen Bedenken nicht durchzugreifen vermochten, so sind gewisse rechtssystematische Bedenken nicht zu verhehlen. Diese Bedenken mußten jedoch, zumal sie sich nicht auf einen Verstoß gegen positives Recht gründen, zurückgestellt werden. Ohne Verfassungsänderung war der vom Gesetz gewählte Weg die einzig mögliche zu einer wirksamen Verfahrensbeschleunigung führende Kompromißlösung. Im Rahmen des Baulandbeschaffungsgesetzes ist sie annehmbar; für das kommende Baurecht mit seinen endgültigen Lösungen wird sie kaum beispielhaft sein können.

Das gerichtliche Verfahren in Baulandsachen sieht zwei Instanzen vor. In der ersten Instanz entscheidet auf Grund einer rechtlichen und tatsächlichen Überprüfung (§ 36) das Landgericht, Kammer für Baulandsachen, über den „Antrag auf gerichtliche Entscheidung" (§ 32) durch Urteil (§ 40). Anfechtungsberechtigt sind alle am administrativen Verfahren Beteiligten (§§ 32, 37, 21). Für das Verfahren gelten die zivilprozessualen Vorschriften (§ 36) mit drei bemerkenswerten Ausnahmen: Es besteht kein Anwaltszwang; es herrscht an Stelle der Parteidisposition der Grundsatz der materiellen Wahrheitserforschung von Amts wegen (§ 36 II); das Verfahren kennt keine Parteistellung (Kläger, Beklagter), sondern wird unter „Beteiligten" durchgeführt.

Gegen das Urteil des Landgerichts ist bei einem 50,— DM überschreitenden Streitwert die Revision zulässig (§ 43). Über die Revision entscheidet auf Grund einer lediglich rechtlichen Überprüfung (§ 43 III) das Oberlandesgericht, Senat für Baulandsachen (§ 43 II). In Fällen von grundsätzlicher Bedeutung oder der beabsichtigten Abweichung von Entscheidungen anderer Oberlandesgerichte oder des Bundesgerichtshofes hat das Oberlandesgericht die Revision dem Bundesgerichtshof vorzulegen, der alsdann an Stelle des Oberlandesgerichts entscheidet (§ 43 IV).

C. Wegen der Einzelheiten des Gerichtsverfahrensablaufs vgl. die systematische Übersicht im Anhang Abschn. B.

Vierter Abschnitt

Anfechtung der Entscheidungen der Enteignungsbehörde

§ 32

(1) Die Entscheidungen der Enteignungsbehörde können durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden. Über den Antrag entscheidet das Landgericht, Kammer für Baulandsachen.

(2) Der Antrag ist binnen zwei Wochen 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 § 34 zuständigen Landgericht vorzulegen. Ist das Verfahren vor der Enteignungsbehörde noch nicht abgeschlossen, so sind statt der Akten Abschriften der bedeutsamen Aktenstücke vorzulegen.

§ 33

(1) Einem Beteiligten, der durch Naturereignisse oder andere unabwendbare Zufälle verhindert worden ist, die Frist nach § 32 Abs. 2 einzuhalten, ist auf Antrag vom Landgericht die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu erteilen, wenn er den Antrag auf gerichtliche Entscheidung binnen zwei Wochen nach Beseitigung des Hindernisses einreicht und die Tatsachen, welche die Wiedereinsetzung begründen, glaubhaft macht. Gegen die Entscheidung über den Antrag findet die sofortige Beschwerde an das Oberlandesgericht statt. Nach Ablauf eines Jahres von dem Ende der versäumten Frist an gerechnet, kann die Wiedereinsetzung nicht mehr beantragt werden.

(2) Ist die angefochtene Entscheidung ein Enteignungsbeschluß und ist der bisherige Rechtszustand bereits durch den neuen Rechtszustand ersetzt (§ 46), 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.

Anm.

(1) vgl. §§ 233, 234 ZPO.

(2) Falls die Enteignung bereits vollzogen ist (§§ 45, 46), kann bei **Wiedereinsetzung** in den vorigen Stand das Gerichtsverfahren nur hinsichtlich der Höhe der Entschädigung stattfinden. Die bereits eingetretenen Rechtsänderungen bleiben unberührt.

§ 34

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

(2) Die Landesregierungen sind ermächtigt, die Verhandlung und Entscheidung über Anträge auf gerichtliche Entscheidung einem Landgericht für die Bezirke mehrerer Landgerichte zuzuweisen. Die Landesregierungen können diese Ermächtigung auf die Landesjustizverwaltungen übertragen.

Anm.

(1) Die örtliche **Zuständigkeitsregelung** führt dazu, daß bei Beibehaltung der höheren Verwaltungsbehörde z. B. im Lande Nordrhein-Westfalen nur 6 Baulandkammern einzurichten sind. Wird die Landeszentralinstanz (Ministerium) zur Enteignungsbehörde bestimmt (§ 18 I 2), so braucht für jedes Land nur eine Baulandkammer errichtet zu werden.

(2) §§ 32 I 2 und 33 begründen eine **ausschließliche** (sachliche und örtliche) Zuständigkeit (vgl. § 40 II ZPO).

§ 35

(1) Bei den Landgerichten werden eine oder mehrere Kammern für Baulandsachen gebildet. Die Kammer für

Baulandsachen entscheidet in der Besetzung mit drei Richtern des Landgerichts einschließlich des Vorsitzenden sowie zwei beamteten Richtern der Verwaltungsgerichte.
(2) Die Richter der Verwaltungsgerichte 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.

§ 36

(1) In den auf Grund dieses Gesetzes bei den Gerichten anhängigen Sachen sind die bei Klagen in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten geltenden Vorschriften, und zwar bei den Landgerichten unter Ausschluß des § 78 Abs. 1 der Zivilprozeßordnung die Vorschriften über das Verfahren vor den Amtsgerichten sinngemäß anzuwenden, soweit sich aus diesem Gesetz nicht ein anderes ergibt. Die Sachen sind Feriensachen.

(2) Das Gericht hat von Amts wegen die zur Feststellung der Tatsachen erforderlichen Ermittlungen anzustellen und die geeignet erscheinenden Beweise aufzunehmen.

(3) Sind gegen die Entscheidung der Enteignungsbehörde mehrere Anträge auf gerichtliche Entscheidung gestellt, so wird über sie gleichzeitig verhandelt und entschieden.

Anm.

vgl. Anhang Ziff. 10 c und Vorbem. B zu Abschn. IV.

§ 37

(1) An dem Verfahren nehmen diejenigen Beteiligten (§ 21) teil, deren Rechte und Pflichten durch die Entscheidung unmittelbar 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.

§ 38

Soweit die Enteignungsbehörde ermächtigt ist, nach pflichtmäßigem 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 Entschädignug oder einer Ausgleichszahlung betrifft.

Anm.

(1) Ermessensentscheidungen der Verwaltungsbehörden sind grundsätzlich **unanfechtbar,** außer im Falle des Ermessensmißbrauchs und der Ermessensüberschreitung. Dieser für das Verwaltungsgerichtsverfahren geltende Grundsatz wird entsprechend der Funktion der Baulandgerichte für deren Verfahren übernommen.

(2) **Ermessensentscheidungen** sieht das Gesetz in folgenden Vorschriften vor: §§ 5 I; 6 I [2]; 6 III [4]; 6 IV; 7 I [3]; 7 IV; 15 I; 16 I; 16 IV; 29 I iVm 12 und 13, 51 IV.

(3) Die Festsetzung der **Höhe der Entschädigung** nach §§ 10, 11, 16 VI, 17, 20, 31 IV ist zwar ihrem Wesen nach in gewissem Umfange eine Ermessensentscheidung. Die volle gerichtliche Überprüfbarkeit mußte aber gem. Art. 14 III [4] GG zugelassen werden, ohne daß der Anfechtende Ermessensfehler zu rügen braucht.

§ 39

Hat ein Beteiligter gegen eine vorzeitige Besitzeinweisung Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt, so sind Zwangsmaßnahmen zu dem Zweck, dem in § 21 Abs. 1 Buchstabe a bezeichneten Antragsteller den tatsächlichen Besitz des Grundstücks zu verschaffen, nur mit Zustimmung des Gerichts zulässig, bei dem die Sache anhängig ist.

Anm.

Ist kein Rechtsmittel (gegen die vorzeitige Besitzeinweisung!) eingelegt, so ist keine Mitwirkung des Gerichts bei der Vollstreckung (durch Verwaltungszwang) erforderlich (vgl. Anm. 2 zu § 31).

§ 40

(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 Falle über den Antrag des Beteiligten hinaus, der den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat, einen Enteignungsbeschluß auch ändern, soweit ein anderer Beteiligter oder die Enteignungsbehörde es beantragt hat.

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

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

(5) Wird ein Enteignungsbeschluß geändert, so ist § 30 Abs. 2 sinngemäß anzuwenden. Wird ein Enteignungsbeschluß aufgehoben oder hinsichtlich des Gegenstandes der Enteignung geändert, so gibt das Gericht im Falle des § 30 Abs. 3 dem Vollstreckungsgericht von seinem Urteil Kenntnis.

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

Anm.

(1) vgl. Anhang Ziff. 11.

(2) Mit der Befugnis, den Enteignungsbeschluß zu ändern, wird dem Gericht eine ihrer Natur nach exekutive Funktion zugesprochen. Motiv dieser neuartigen, dem strengen Gewaltenteilungsprinzip widersprechenden Regelung ist das auf Verfahrensbeschleunigung gerichtete Bestreben.

(3) Bei der Änderung des Enteignungsbeschlusses kann das Gericht über den am weitesten gehenden Antrag eines Beteiligten nicht hinausgehen. Abgesehen von dieser Beschränkung hat das

Gericht dieselbe Ermessensfreiheit wie die Enteignungsbehörde. Das Gericht kann aber im Rahmen des eingeräumten Ermessens bleibende Entscheidungen der Enteignungsbehörde nicht aufheben (§ 38). Eine **Ermessenskorrektur** steht dem Gericht somit gegenüber der Enteignungsbehörde nicht zu. Das bedeutet, daß die Baulandkammer eigenes Ermessen nur dann betätigen kann, wenn ein Teil der Entscheidung der Enteignungsbehörde wegen Rechtsverstoßes (oder eines diesem gleichgestellten Ermessensfehlers) aufzuheben ist.

(4) Die Anfechtung eines den Enteignungsantrag zurückweisenden Beschlusses der Enteignungsbehörde ist stets gegenstands- und erfolglos; denn ein Anspruch auf Enteignung besteht (außer im Falle des § 51) nie (§ 6 IV). Die Abweisung des Enteignungsantrages bleibt stets im Rahmen der Ermessensfreiheit der Enteignungsbehörde. Würde man die Anfechtung in diesem Falle zulassen, so käme (bei der Annahme eines Ermessensfehlers) lediglich die Aufhebung des Beschlusses in Betracht; denn für die sonst zulässige „Änderung" ist kein Raum. Mit der Aufhebung des Beschlusses ist niemandem gedient, da in diesem Falle die Rechtslage dieselbe ist wie ohne das Gerichtsurteil. Beide Entscheidungen sind der materiellen Rechtskraft nicht fähig und zeugen keine Rechtswirkungen. Eine Bindung der Enteignungsbehörde an die rechtliche Beurteilung des Gerichtes kann nicht in Betracht kommen, da auf diesem Umwege der gerade durch § 6 IV ausgeschlossene Rechtsanspruch praktisch zur Entstehung gebracht werden könnte.

§ 41

(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 einer der anderen Beteiligten nicht erscheint. Über einen Antrag, den ein nicht erschienener 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 Entscheidnug nach Lage der Akten beantragen.

(3) §§ 332 bis 335, § 366 Abs. 2 und § 337 der Zivilprozeßordnung gelten sinngemäß. Im übrigen sind die Vorschriften über die Versäumnisurteile nicht anzuwenden.

Anm.

Durch die **Säumnis eines Beteiligten** wird der Fortgang des Verfahrens nicht gehindert, außer in dem Falle, daß keiner der Beteiligten einen Antrag auf Entscheidung nach Lage der Akten stellt.

§ 42

(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 Kostenbestimmungen 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.

Anm.

(1) Obsiegt der Anfechtende, so trägt die Enteignungsbehörde die Kosten. Hat einer der Beteiligten dem Antrag des obsiegenden Anfechtenden widersprochen, so trägt der Widersprechende die Kosten. Dringt der Anfechtende mit seinem Antrag nicht durch, so sind ihm die Kosten aufzuerlegen (vgl. 91 ZPO).

(2) Kosten im Revisionsverfahren § 43 V.

§ 43

(1) Gegen das Endurteil des Landgerichts findet die Revision statt. Die Revision ist unzulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes fünfzig Deutsche Mark nicht übersteigt. Hat das Landgericht die Sache an die Enteignungsbehörde zurückverwiesen, so ist die Revision ausgeschlossen.

(2) Über die Revision entscheidet das Oberlandesgericht, Senat für Baulandsachen. Für die Besetzung des Senats gilt § 35 sinngemäß.

(3) Die §§ 548 bis 566 der Zivilprozeßordnung sind sinngemäß anzuwenden, jedoch betragen die Revisionsfrist und die Frist für die Revisionsbegründung zwei Wochen.

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

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

Anm.

vgl. Anhang Ziff. 12—16 und Vorbem. B zu Abschn. IV.

§ 44

Einigen die Beteiligten sich während des gerichtlichen Verfahrens, so gelten die §§ 27 und 28 entsprechend. Das Gericht tritt an die Stelle der Enteignungsbehörde.

Anm.

vgl. Anm. 2 zu § 27. Die **Einigung** ist in jedem Stadium des Gerichtsverfahrens zulässig und schließt, falls sie (durch Beurkundung) zustandekommt, eine Sachentscheidung aus.

Fünfter Abschnitt

Ausführung des Enteignungsbeschlusses

§ 45

(1) Ist der Enteignungsbeschluß nicht mehr anfechtbar, so ordnet auf Antrag eines Beteiligten die Enteignungsbehörde seine Ausführung an (Ausführungsanordnung), wenn der durch die Enteignung Begünstigte die Geldentschädigung gezahlt oder zulässigerweise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat.

(2) Die Ausführungsanordnung ist allen Beteiligten zuzustellen, deren Rechtsstellung durch den Enteignungsbeschluß betroffen wird. Die Ausführungsanordnung ist der Gemeinde abschriftlich mitzuteilen, in deren Bezirk das von der Enteignung betroffene Grundstück liegt. § 30 Abs. 3 gilt sinngemäß.

Anm.

(1) vgl. Anhang Ziff. 17, 18.

(2) Die Voraussetzung der **vorgängigen Entschädigungsleistung** oder **Hinterlegung gilt nicht im Falle** der Festsetzung von wiederkehrenden Leistungen oder Teilleistungen (entweder gem. § 14 II oder auf Grund Vereinbarung). Für diesen Fall gewährt das Gesetz dem Entschädigungsberechtigten nur **unvollkommenen** Schutz. Da es unterblieben ist, den Enteignungsbeschluß hinsichtlich der Entschädigungspflicht als Vollstreckungstitel im Sinne der ZPO anzuerkennen, und da die Beitreibung im Verwaltungszwangsverfahren unzulässig ist, bleibt, falls der Verpflichtete nicht erfüllt, nur die Einklagung. Diese ist entbehrlich, wenn die Enteignungsentscheidung in der Form eines landgerichtlichen oder oberlandesgerichtlichen Urteils rechtskräftig wird, da aus diesem gemäß § 704 I ZPO die Zwangsvollstreckung zulässig ist.

§ 46

(1) Mit dem in der Ausführungsanordnung festzusetzenden Tag wird der bisherige Rechtszustand durch den im Enteignungsbeschluß vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt.

(2) Die Ausführungsanordnung schließt die Besitzeinwei-

sung in das enteignete Grundstück und in das Ersatzland zu dem festgesetzten Tag in sich.

(3) Die Enteignungsbehörde ersucht unter Übersendung einer beglaubigten Abschrift des Enteignungsbeschlusses und der Ausführungsanordnung das Grundbuchamt um Eintragung der eingetretenen Rechtsänderungen in das Grundbuch.

Anm.

vgl. Anhang Ziff. 18 g und Anm. 7 zu § 1.

§ 47

(1) Geldentschädigungen, aus denen andere Entschädigungsberechtigte nach § 13 zu befriedigen sind, sind unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme bei dem nach § 48 Abs. 2 für das Verteilungsverfahren zuständigen Amtsgericht zu hinterlegen, soweit mehrere Personen auf sie Anspruch haben und eine Einigung dieser Personen über die Auszahlung nicht nachgewiesen ist.

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

Anm.

vgl. Anm. 1 zu § 13, Anm. 6 zu § 10.

§ 48

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

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

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

a) Das Verteilungsverfahren ist durch Beschluß zu eröffnen;

b) die Zustellung des Eröffnungsbeschlusses an den Antragsteller gilt als Beschlagnahme im Sinne des § 13 des Zwangsversteigerungsgesetzes; ist das Grundstück schon in einem Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren beschlagnahmt, so hat es hierbei sein Bewenden;

c) das Verteilungsgericht hat bei Eröffnung des Verfahrens von Amts wegen das Grundbuchamt um die im § 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;

d) bei dem Verfahren sind die in § 13 bezeichneten Entschädigungsberechtigten nach Maßgabe des § 10 des Zwangsversteigerungsgesetzes zu berücksichtigen, wegen der Ansprüche auf wiederkehrende Nebenleistungen jedoch nur für die Zeit bis zur Hinterlegung.

§ 49

Grundbuchauszüge und andere für das Enteignungsverfahren notwendige amtliche Unterlagen werden kostenfrei erteilt, wenn die Enteignungsbehörde sie verlangt.

Anm.

(1) Von den für die **Grundbuchberichtigung** zu entrichtenden Kosten (vgl. §§ 54 I, 63 III KostO) ist der Begünstigte nicht freigestellt.

(2) Ob und in welchem Umfange für die **Durchführung des Enteignungsverfahrens Gebühren** zu entrichten sind, unterliegt der landesrechtlichen Regelung.

§ 50

(1) Ist die Ausführungsanordnung noch nicht ergangen, so hat die Enteignungsbehörde den Enteignungsbeschluß auf Antrag aufzuheben, wenn der durch die Enteignung Begünstigte die ihm durch den Enteignungsbeschluß auferlegten Zahlungen nicht innerhalb von einem Monat nach dem Zeitpunkt geleistet hat, in dem der Beschluß unanfechtbar geworden ist. Antragsberechtigt ist jeder Beteiligte, dem eine nicht gezahlte Entschädigung zusteht oder der nach § 13 aus ihr zu befriedigen ist.

(2) Vor der Aufhebung ist der durch die Enteignung Begünstigte zu hören. Der Aufhebungsbeschluß ist allen Beteiligten zuzustellen. Der Gemeinde ist der Aufhebungsbeschluß abschriftlich mitzuteilen.

Anm.

(1) vgl. Anhang Buchst. D.

(2) Die Enteignungsbehörde kann die Enteignungsentscheidung auch dann aufheben, wenn sie in der Form eines Gerichtsurteils rechtskräftig geworden ist.

§ 51

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

a) im Falle des § 6 Abs. 3 die Gemeinde nicht binnen der nach dieser Vorschrift maßgebenden Frist das enteignete Gelände, soweit es nicht den in § 2 Buchstabe c bezeichneten Zwecken zugeführt worden ist, als Bauland oder Ersatzland veräußert hat;

b) der durch die Enteignung Begünstigte oder sein Rechtsnachfolger mit dem Bau nicht binnen eines Jahres begonnen hat oder innerhalb eines weiteren Jahres nicht wenigstens das Sockelgeschoß mit Decke fertiggestellt worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tage, an dem der durch die Enteignung Begünstigte den Besitz erworben hat.

(2) Die Rückenteignung kann nicht verlangt werden,

a) wenn der Enteignete selbst das Grundstück im Wege der Enteignung nach diesem Gesetz erworben hatte,

b) wenn zugunsten eines anderen Bauwilligen ein Enteignungsverfahren nach diesem Gesetz eingeleitet worden ist und bei dem enteigneten früheren Eigentümer die in § 7 bestimmten Voraussetzungen für die Abwendung dieser Enteignung nicht vorliegen.

(3) Der Antrag auf Rückenteignung ist binnen vier Jahren, im Falle des § 6 Abs. 3 Satz 4 binnen fünf Jahren, nachdem der Enteignungsbeschluß unanfechtbar geworden ist, bei der zuständigen Enteignungsbehörde einzureichen. § 203 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend.

(4) Die Enteignungsbehörde kann die Rückenteignung ablehnen, wenn die Grenzen des Grundstücks erheblich verändert worden sind oder ganz oder überwiegend Entschädigung in Land gewährt worden ist.

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

(6) Die Vorschriften des Zweiten bis Fünften Abschnittes sind sinngemäß anzuwenden.

Anm.

(1) Die **Rückenteignung**, ein aus Ansätzen des bisherigen Enteignungsrechtes fortentwickeltes Institut ausgesprochen rechtsstaatlichen Charakters, ermöglicht, dem Enteigneten (Eigentümer und sonstigen Rechtsinhabern — Abs. V — sowie deren Gesamtrechtsnachfolgern) durch ein enteignungsähnliches Verfahren (Abs. VI — vgl. Anhang E) die ihm entzogenen Rechte wieder zurückzuerstatten, wenn der durch die Enteignung Begünstigte den Enteignungszweck nicht fristgemäß erfüllt hat. Neben dem eigentlichen Anliegen, dem Betroffenen wieder zu seinem Recht zu verhelfen, soll durch die drohende Rückenteignung darauf hingewirkt werden, daß der Enteignungsbegünstigte den im öffentlichen Interesse liegenden Enteignungszweck auch tatsächlich fristgemäß erfüllt.

(2) Die **materiellen Voraussetzungen** der Rückenteignung ergeben sich aus Abs. I. Im Falle des Buchst. a ist die Rückenteignung auch dann zulässig, wenn die Gemeinde das baureife Gelände in Erbbaurecht vergeben hat (vgl. Anm. 10 zu § 6). Das Erbbaurecht muß jedoch aufrechterhalten bleiben (§ 29 I[1] gilt insoweit nicht).

(3) Auch wenn der Rechtserwerb durch **Einigung** (§§ 27, 44) erfolgte, besteht, wenn die übrigen Voraussetzungen vorliegen, der Rückenteignungsanspruch; denn die Einigung steht dem Enteignungsbeschluß hinsichtlich ihrer Wirkungen gleich (§ 27 III). Sie kann wegen des psychischen Einflusses des schwebenden Enteignungsverfahrens auch im Hinblick auf den Rückenteignungsanspruch nicht einer freihändigen Veräußerung gleichgestellt werden.

(4) Nach **Abs. II a** hat derjenige frühere Eigentümer, der das Grundstück selbst durch Enteignung (gleich auf Grund welchen Gesetzes) erworben, aber durch Enteignung nach dem BauBeschG wieder verloren hat, **keinen Anspruch auf Rückenteignung.** Er hat den Zweck der ersten Enteignung offenbar nicht erfüllt; denn sonst wäre die Baulandenteignung nicht durchgeführt worden.

Die Regelung des **Abs. II b** ist der des § 7 angepaßt. Nur wenn der rückenteignungsberechtigte frühere Eigentümer selbst bauen will, hat er den Vortritt vor einem anderen Bauwilligen, der die Enteignung des Grundstückes beantragt hat. Sonst ist der Rückenteignungsantrag abzulehnen.

(5) Im Falle des **Abs. IV** entscheidet die Enteignungsbehörde nach pflichtgemäßem **Ermessen.**

(6) Der frühere Rechtsinhaber hat im Falle der Rückenteignung **Entschädigung** zu leisten, die auf Grund einer selbständigen Wertermittlung nach den Vorschriften des II. Abschnittes festzusetzen ist (§ 51 VI).

(7) Für das **administrative und Gerichtsverfahren** gelten die Vorschriften des III. bis V. Abschnittes.

Sechster Abschnitt

Zusatz-, Übergangs- und Schlußbestimmungen

§ 52

Werden in einem Lande einheitliche Vorschriften über den Verfahrensgang bei Enteignungen von Grund und Boden für alle der Landesgesetzgebung unterliegenden Enteignungszwecke erlassen, so kann die Landesgesetzgebung die Vorschriften auf Enteignungen nach diesem Gesetz erstrecken. Den Vorschriften entgegenstehende verfahrensrechtliche Vorschriften dieses Gesetzes sind insoweit nicht anzuwenden.

Anm.

Vgl. Einleitung VI.

§ 53

Fluchtlinienpläne, Bebauungspläne oder andere förmlich festzusetzende städtebauliche Pläne können auch für Flächen festgesetzt werden, die Anordnungen zum Schutze von Landschaftsteilen nach § 19 des Reichsnaturschutzgesetzes vom 26. Juni 1935 (Reichsgesetzbl. I S. 821) und den zur Ergänzung und Änderung des Reichsnaturschutzgesetzes erlassenen landesrechtlichen Vorschriften unterliegen, wenn die für die Ortsplanung zuständige Aufsichtsbehörde nach Anhörung der Naturschutzbehörde dies für erforderlich hält. Mit der endgültigen Festsetzung dieser Pläne treten in ihrem Geltungsbereich die vorbezeichneten Anordnungen insoweit außer Kraft. Dasselbe gilt, wenn die Aufsichtsbehörde (§ 3 Abs. 2 Buchstabe b) die Vereinbarkeit der beabsichtigten Verwendung mit einer geordneten baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes feststellt; sie hat sich vorher mit der zuständigen Naturschutzbehörde ins Benehmen zu setzen.

Anm.

Alle sonstigen Bauverbote und -beschränkungen bleiben unberührt. Vgl. Anm. 7 zu § 3.

§ 54

Die Freie und Hansestadt Hamburg gilt für die Anwendung dieses Gesetzes auch als Gemeinde.

§ 55

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes über die Entschädigung und das Verfahren gelten auch für die Enteignung von Gelände für Kleingärten 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) in der Fassung der Verordnung zur Änderung von Vorschriften über Kleinsiedlungen und Kleingärten vom 26. Februar 1938 (Reichgesetzbl. I S. 233).

(2) Auf die Enteignung zur Bereitstellung von Gelände für Zwecke der Kleinsiedlung sind die Vorschriften dieses Gesetzes anzuwenden.

Anm.

(1) Wegen der außer Kraft tretenden Bestimmungen s. Einleitung VI.

(2) Für die Beschaffung von **Kleingartengelände** gilt hinsichtlich der materiellen Enteignungsvoraussetzungen weiterhin § 11 der III. NotVO. Für die Entschädigung und das administrative und Gerichtsverfahren gelten die Abschnitte II bis V dieses Gesetzes.

(3) Für die Beschaffung von Gelände für **Kleinsiedlungen** (Bau- und Wirtschaftsgelände) gilt nur noch das BaulBeschG (vgl. Anm. 1 d und 5 zu § 2).

§ 56

(1) Hat ein Bauherr im Hinblick auf ein bereits eingeleitetes Enteignungsverfahren oder auf eine für zulässig erklärte oder durch besonderes Gesetz zugelassene Enteignung auf einem ihm nicht gehörenden Grundstück vor dem 21. Juni 1948 Maßnahmen im Sinne des § 2 Buchstaben a bis c durchgeführt, so ist die Enteignung des hierfür in Anspruch genommenen Teiles dieses Grundstücks zugunsten des Bauherrn oder seines Rechtsnachfolgers

nach den Vorschriften dieses Gesetzes unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 zulässig.

(2) Hat ein Bauherr in anderen als den in Absatz 1 genannten Fällen auf Grund einer behördlichen Anordnung auf einem ihm nicht gehörenden Grundstück vor dem 21. Juni 1948 ein Wohngebäude errichtet, so ist die Enteignung des mit dem Gebäude bebauten Teiles dieses Grundstücks einschließlich des erforderlichen Garten- und Wirtschaftslandes zugunsten des Bauherrn oder seines Rechtsnachfolgers nach den Vorschriften dieses Gesetzes zulässig, wenn das Wohngebäude nach Größe, Ausführung, Stellung und Lage sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung als Dauerbau anzusehen ist und den Erfordernissen einer geordneten Bebauung des Grundstücks sowie den Bauordnungsvorschriften entspricht.

(3) Bei der Festsetzung der Entschädigung bleiben der Wert des auf dem Grundstück errichteten Gebäudes sowie die Werterhöhung des Grundstücks im Zusammenhang mit der Bebauung außer Betracht.

Anm.

(1) Das den beiden Tatbeständen des § 56 Gemeinsame ist die Möglichkeit der **nachträglichen Rechtsbereinigung bei Bauten auf fremdem Grund und Boden.** Die Verklammerung mit den allgemeinen Anliegen des Gesetzes ist dadurch gewahrt, daß im Falle des Abs. I die Enteignungszwecke des § 2 a—c, im Falle des Abs. II die Zwecke des § 2 a/b vorliegen müssen. In beiden Fällen muß die ortsplanerische Eignung nach § 3 II a oder b gegeben sein. Damit ist einer baurechtlich unerwünschten Ausweitung des Anwendungsbereiches des § 56 die Schranke gezogen.

Bei baurechts- und planungswidrigen Bauten ist die Enteignung nach § 56 ausgeschlossen.

(2) Nur wenn der Bauherr berechtigten Anlaß zu der Erwartung hatte, daß die Rechtsverhältnisse nachträglich bereinigt würden, greift § 56 Platz. Im Falle des Abs. I muß entweder durch **Einleitung eines Enteignungsverfahrens** oder durch Verleihung des Enteignungsrechtes oder durch unmittelbar gesetzlich für zulässig erklärte Enteignung der Vertrauenstatbestand in dem oben dargelegten Sinne erfüllt sein. Im Falle des Abs. II erfüllt eine **behördliche Anordnung** (die vor allem im Rahmen der Behelfsheimaktionen für Luftkriegsbetroffene ergingen) diesen Tatbestand.

(3) Während im Falle des Abs. I **Wohngebäude, gemischt genutzte Gebäude und Gemeinbedarfsanlagen** (vgl. § 2 a—c) gefördert werden können, kommen im Rahmen des Abs. II nur **Wohngebäude,** unter diesen jedoch — wie nach § 2 a und b — nur Dauerbauten (keine kurzlebigen Behelfsbauten), in Betracht. In beiden Fällen ist der Umfang des in das Eigentum der Bauherren zu überführenden Geländes nach § 2 b zu bestimmen.

(4) Auch im Falle des § 56 besteht **kein Rechtsanspruch** auf Enteignung (§ 6 IV). Erwerbsfähig sind die Bauherren und deren Gesamtrechtsnachfolger.

(5) Der **Entschädigungsbemessung** ist lediglich der Wert des Grund und Bodens zugrundezulegen. Damit ist die sonst unvermeidbare Prüfung der Eigentumsverhältnisse nach §§ 94, 95, 946 BGB und die ggf. alsdann erforderliche Verrechnung der Ansprüche nach § 951 BGB mit dem Entschädigungsanspruch ausgeschlossen. Die durch die Bebauung ausgelösten Werterhöhungen des Grundstückes bleiben, da sie auf Leistungen des Bauherrn, nicht aber des Grundeigentümers zurückzuführen sind, bei der Grundstücksbewertung unberücksichtigt. Im übrigen gilt § 10 I und II.

§ 57

Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeleitete Enteignungsverfahren sind unbeschadet der Vorschrift des § 56 nach den bisher geltenden Vorschriften zu Ende zu führen. Für das Verfahren bei Anfechtung der Entscheidung der Enteignungsbehörde gelten jedoch die Vorschriften des Vierten Abschnittes, wenn nicht ein Rechtsstreit beim Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits anhängig ist oder das Enteignungsverfahren einem nach § 2 Buchstabe c bezeichneten Zweck dient.

§ 58

(1) Die §§ 3, 4, 5 und 11 der Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 9. Dezember 1919 (Reichsgesetzbl. S. 1968) werden aufgehoben.

(2) § 28 des Reichsheimstättengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 1937 (Reichsgesetzbl. I S. 1291) erhält folgende Fassung:

„Grundstücke, die zur Begründung oder Vergrößerung von Heimstätten erforderlich sind, können nach den Vorschriften des Baulandbeschaffungsgesetzes vom 3. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 720) enteignet werden."

§ 45 der Verordnung des Reichsministers der Justiz und des Reichsarbeitsministers zur Ausführung des Reichsheimstättengesetzes vom 19. Juli 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 1027) wird aufgehoben.

Anm.

vgl. Einleitung VI.

§ 59

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 der in diesem Gesetz enthaltenen Ermächtigung erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Bonn, den 3. August 1953.

ANHANG

DAS BAULANDENTEIGNUNGSVERFAHREN

Vorbemerkung: Diese Übersicht enthält alle nach dem BaulBeschG möglichen Stationen des administrativen und gerichtlichen Verfahrens im zeitlichen Ablauf. Notwendig sind lediglich die in den Ziffern 1—4, 6, 8, 17 und 18 bezeichneten Stationen.

A. VERFAHREN VOR DER ENTEIGNUNGSBEHÖRDE (§§ 18—31)

a) Enteignungsbehörde (§ 18 I)
b) Örtliche Zuständigkeit (§ 18 II)
c) Besetzung (§ 18 III).

(1) Enteignungsantrag bei der Gemeinde einzureichen (§ 19)
a) Antragsberechtigt: (vgl. Anm. 1 zu § 6)
b) Antragsunterlagen:
   aa) Bezeichnung des zu enteignenden Grundstücks oder Bezeichnung der Art und Lage, in welcher die Enteignung eines Grundstücks begehrt wird
   bb) Angaben über Art, Größe und Verwendungszweck des geplanten Vorhabens (§§ 2 a—c, 6 III)
   cc) Nachweis der Absicht und Möglichkeit (Finanzierung!) der fristgemäßen Realisierbarkeit (§ 6) des Vorhabens
   dd) Nachweis der erfolglosen Bemühung freihändigen Erwerbs (§ 5)
   ee) Im Falle des § 56 Angaben über den Stand des seinerzeitigen Enteignungsverfahrens bzw. die seinerzeit erlassene behördliche Anordnung.

(2)) Stellungnahme der Gemeinde (§ 19)
a) ortsplanerische Eignung des Geländes (§ 3 II)
b) falls kein bestimmtes Grundstück bezeichnet, Vorschlag geeigneten Geländes (freigestellt!)
c) Soweit Gemeinde Bauaufsichtsbehörde: baurechtliche Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens
d) Möglichkeit der Landbereitstellung gem. § 12 WoBauG (vgl. § 1 I)
e) Glaubwürdigkeit der Angaben des Antragstellers nach §§ 5 und 6 I.
Frist: vier Wochen seit Einreichung des vollständigen Enteignungsantrages.

(3) Einleitung des Enteignungsverfahrens (§ 23)
a) Terminanberaumung (§ 23 I) für die mündliche Verhandlung
b) Zustellung der Ladung (§ 23 I) an alle bekannten Beteiligten (§ 21)
Ladungsfrist: 2 Wochen (§ 23 I)
c) Öffentliche Bekanntmachung (§ 23 IV) zwecks Ermittlung unbekannter Beteiligter
d) Benachrichtigung des Grundbuchamtes (§ 23 V) — Verpflichtung des Grundbuchamtes zur Mitteilung späterer Eintragungen (§ 23 V).

(4) Vorbereitung der mündlichen Verhandlung (§ 22)
a) Einholung behördlicher Stellungnahmen u. a.:
   aa) für die Ortsplanung zuständige Aufsichtsbehörde im Falle des § 3 II b
   bb) Bauaufsichtsamt über baurechtliche Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens (vgl. Anm. 4 zu § 2)

   cc) Höhere Bauaufsichtsbehörde (Dispense und Befreiungen — vgl. Anm. 4 zu § 2)
   dd) Sonstige für die Befreiuung von Bauverboten und -beschränkungen zuständige Behörden (vgl. Anm. 7 zu § 3)
   ee) Naturschutzbehörde im Falle des § 53
   ff) Preisbehörde über zulässigen Preis (§ 22 I 5)
   gg) Landwirtschaftsbehörde im Falle des § 22 II
   hh) Bewilligungsbehörde über die Möglichkeit der Gewährung öffentlicher Mittel (vgl. Anm. 2 zu § 6)
b) Gegebenenfalls örtliche Untersuchung der zu enteignenden Grundstücke durch Beauftragte der Enteignungsbehörde (§ 20)
c) Belehrung des Eigentümers über dessen Abwendungsrecht (§ 7) § 22 I 3
d) Gegebenenfalls Antrag an das zuständige Vormundschaftsgericht auf Bestellung eines Vertreters für unbekannte, abwesende usw. Beteiligte (§ 24).

(5) Anträge der Betroffenen auf
a) Abwendung der Enteignung nach § 7
b) Festsetzung von Landentschädigung nach § 16
müssen vor Beginn der mündlichen Verhandlung schriftlich (oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde) gestellt werden (§§ 7 I, 16 V).

(6) Mündliche Verhandlung vor der Enteignungsbehörde
a) Versuch der Einigung § 27 I ggf. Einigungsniederschrift §§ 27 II, 28
b) bei Erfolglosigkeit der Einigung oder Teileinigung (§ 28) Erörterung der Sach- und Rechtslage über Zulässigkeit und Umfang der Enteignung, Art und Höhe der Entschädigung
c) Erörterung einer ggf. beantragten vorzeitigen Besitzeinweisung (§ 31 I 2)
d) Antragstellung auf
   aa) Belastung an Stelle der Vollenteignung (§ 4 I)
   bb) Vollenteignung an Stelle der Belastung (§ 4 II)
   cc) Ausdehnung der Enteignung auf den Restbesitz (§ 4 III)
   dd) Festsetzung der Rechte nach § 15 II
   und die Rechtsanmeldungen nach § 21 II spätestens am Ende der (letzten) mündlichen Verhandlung (§§ 26, 21 II).

(7) Besitzeinweisungsbeschluß (§ 31)
Nur auf Antrag, kann auch mit Enteignungsbeschluß verbunden werden.

(8) Enteignungsbeschluß § 30
a) Gegenstand der Entscheidung (§ 29) vgl. Vorbem. B zu Abschn. III
b) Inhalt des Beschlusses vgl. § 30 II
c) Zustellung des (schriftlichen!) Beschlusses mit Rechtsmittelbelehrung an alle Beteiligten (§ 30 I).

Ein Beschluß der Enteignungsbehörde muß auch bei Antragsablehnung ergehen und zugestellt werden (vgl. Anm. 9 zu § 30).

B. GERICHTSVERFAHREN

I. Erste Instanz (Landgericht — Kammer für Baulandsachen)
Rechts- und Tatsachenüberprüfung

(9) Antrag auf gerichtliche Entscheidung § 32
a) Antragsberechtigt: alle Beteiligten (§ 21)

b) Frist: zwei Wochen seit Zustellung des Enteignungsbeschlusses (§ 32 II) — u. U. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (§ 33)
c) Einzureichen bei der Enteignungsbehörde § 32 II
d) Inhalt: Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung, Umfang der Anfechtung, beantragte Änderungen, Gründe, Beweismittel (§ 32 III)
e) Wirkung des Antrages: Suspensiv- und Devolutiveffekt
f) Weiterleitung des Antrages seitens der Enteignungsbehörde an das Landgericht (§ 32 IV).

(10) Verfahren vor dem Landgericht — Kammer für Baulandsachen —
a) Örtliche Zuständigkeit § 34
b) Besetzung des Gerichtes § 35
c) Verfahrensrecht (§ 36 I): wie amtsgerichtliches Verfahren, jedoch Verpflichtung des Gerichtes zur Sachaufklärung von Amts wegen (§ 36 II). Kein Anwaltszwang (§ 36 I).

(11) Urteil § 40
(Teilurteil nur ausnahmsweise, § 40 IV)
Inhalt des Urteils, entweder/oder
a) Verwerfung eines (z. B. wegen Fristversäumnis) unzulässigen Antrages
b) Zurückweisung eines unbegründeten Antrages
c) Vollständige Aufhebung des Enteignungsbeschlusses ohne Zurückverweisung, falls Anfechtung begründet, d. h. Enteignung unzulässig (§ 40 II)
d) Änderung des Enteignungsbeschlusses (unter entsprechender Teilaufhebung), falls Anfechtung teilweise begründet (§ 40 I)
e) Aufhebung des Enteignungsbeschlusses unter Zurückverweisung zur erneuten Verhandlung vor der Enteignungsbehörde, falls Antrag (teilweise) begründet und wesentliche Änderung des Enteignungsgegenstandes erforderlich (§ 40 III).

In diesem Falle beginnt das Verfahren erneut mit der Vorbereitung der mündlichen Verhandlung (vgl. Ziff. A 4 dieser Übersicht) durch die Enteignungsbehörde, die an die rechtliche Beurteilung des Gerichtes gebunden ist.

Zustellung des Urteils
aa) an alle Beteiligten (§§ 21, 37 I; 40 VI)
bb) die Enteignungsbehörde (§§ 40 VI; 37 I)
cc) Mitteilung an das Vollstreckungsgericht (§§ 40 V; 30 III).

II. Zweite Gerichtsinstanz
Revisionsverfahren vor dem Oberlandesgericht — Senat für Baulandsachen / ggf. Bundesgerichtshof — Zivilsenat; nur rechtliche Überprüfung.

(12) Einlegung der Revision
a) Rechtsmittelberechtigt: alle Beteiligten (§ 21) und die Enteignungsbehörde (§ 37 I)
b) Streitwert mindestens 50,— DM (§ 43 I)
c) Revision unzulässig gegen zurückverweisendes LG-Urteil (§ 43)
d) Revisionsfrist 2 Wochen seit Zustellung des Endurteils des Landgerichtes (§§ 43 I, 40 VI, 43 III)
Begründungsfrist 2 Wochen (§ 43 III) Anwaltszwang!

(13) Verfahren vor dem Oberlandesgericht — Senat für Baulandsachen
a) Besetzung §§ 43 II, 35
b) Verfahrensrecht (§ 43 III): sinngemäße Anwendung der §§ 548 bis 566 ZPO.

(14) Urteil des Oberlandesgerichtes
Inhalt entweder / oder:
a) Verwerfung einer (z. B. wegen Fristversäumnis) unzulässigen Revision (u. U. durch Beschluß § 554 a I ZPO)
b) Zurückweisung einer unbegründeten Revision
c) Aufhebung des angefochtenen LG-Urteils und eigene Sachentscheidung (§ 565 III und IV ZPO)
d) Aufhebung des angefochtenen LG-Urteils und Zurückverweisung an das LG (§ 565 I und IV ZPO)
Im letzten Falle beginnt das Verfahren wiederum bei Ziff. 10 dieser Übersicht.

(15) An Stelle des Urteils:
Vorlagebeschluß (Vorlage an Bundesgerichtshof)
a) Voraussetzungen:
aa) Grundsätzliche Bedeutung der zu entscheidenden Rechtsfrage oder
bb) beabsichtigte Abweichung von einschlägiger BGH- oder OLG-Entscheidung (§ 43 IV)
b) Bekanntmachung an Beteiligte (§ 43 IV).

16) Urteil des Bundesgerichtshofes (Zivilsenat in üblicher Besetzung)
Möglicher Inhalt wie 14 a—d.

C. VOLLZUG DER ENTEIGNUNG

(17) Eintritt der Rechtskraft der Enteignungsentscheidung
a) Voraussetzungen (entweder/oder)
aa) 2 Wochen nach Zustellung des Enteignungsbeschlusses, wenn kein fristgemäßer Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt ist
bb) 2 Wochen nach Zustellung des Endurteils des Landgerichtes, falls dieses nicht auf Zurückverweisung an die Enteignungsbehörde lautet und nicht fristgemäß Revision eingelegt ist
cc) mit Verkündung des Urteils des Oberlandesgerichtes bzw. Bundesgerichtshofes, sofern dieses nicht auf Zurückverweisung lautet.
b) Wirkung: Fälligkeit der Entschädigung

Die Einigung (§§ 27, 44) steht mit ihrer Beurkundung einem rechtskräftigen Enteignungsbeschluß gleich (§ 27 III).

(18) Ausführungsanordnung §§ 45, 46
a) Antragsberechtigt: alle Beteiligten (§§ 45 I, 21)
b) Voraussetzungen: Rechtskraft der Enteignungsentscheidung (s. Ziff. 17 dieser Übersicht) und Leistung der Entschädigung (Hinterlegung, Bewirkung der ersten wiederkehrenden Leistung) § 45 I
c) Inhalt: Festsetzung des Zeitpunktes für den Eintritt der Rechtsänderung (§ 46 I)
d) Zuständig: Enteignungsbehörde (§ 45 I)

e) Zustellung an alle betroffenen Beteiligten (§ 45 II)
f) Beglaubigte Abschrift des Enteignungsbeschlusses, etwaiger Gerichtsentscheidungen und der Ausführungsanordnung an Grundbuchamt. Ersuchen um Grundbuchberichtigung (§ 46 III)
g) Wirkung:
   aa) Eintritt der Rechtsänderungen zum festgesetzten Termin (ohne Rücksicht auf Grundbuchberichtigung) § 46 I
   bb) Besitzeinweisung (§ 46 II), soweit nicht bereits gem. § 31 erfolgt.

(19) Gerichtliches Verteilungsverfahren § 48

Falls zwischen Hauptberechtigten und auf die Hauptentschädigung angewiesenen Nebenberechtigten (§ 13) Streit über die Verteilung der Entschädigung besteht. Wahlweise auch zivilprozessuale Leistungsklage gegen Hauptberechtigten.

D. AUFHEBUNG DES ENTEIGNUNGSBESCHLUSSES § 50

a) Voraussetzungen:
   aa) Nicht fristgemäße Leistung oder Hinterlegung der Entschädigung (spätestens 1 Monat seit Rechtskraft)
   bb) Ausführungsanordnung (§ 45) noch nicht erlassen
   cc) Antrag eines Entschädigungsberechtigten (§§ 9 II; 12, 13)
   dd) Anhörung des Begünstigten
b) Zuständig: Enteignungsbehörde (Beschluß)
c) Wirkung: Die Enteignungsentscheidung (gleich ob in der Form des Enteignungsbeschlusses, eines Land-, Oberlandes- oder Bundesgerichtsurteils) wird vernichtet.
d) Zustellung an alle Beteiligten.

E. RÜCKENTEIGNUNGSVERFAHREN § 51

a) Antragsberechtigt:
   Jeder Inhaber eines enteigneten Rechtes § 51 I, V
b) Fristen: § 51 I und III iVm § 6
c) Materielle Voraussetzung: Nichterfüllung des Enteignungszweckes § 51 I
d) Zuständig: Enteignungsbehörde §§ 51 VI, 18
e) Verfahren: wie Enteignungsverfahren §§ 51 VI, 18 ff.
f) Rechtsschutz wie oben Abschnitt B: §§ 32 ff.
g) Vollzug wie oben Abschnitt C: §§ 45 ff.

STICHWORTVERZEICHNIS

Abwendungsrecht 7, 30, 32
Affektionswerte 47
Altenteilsrecht 50
Anspruch auf Enteignung 26, 30, 88, 92
Antrag auf gerichtliche Entscheidung 74, 75, 95
Anwaltszwang 96
Aufbaugesetze 10, 12
Aufhebung des Enteignungsbeschlusses 86, 98
Aufhebung früheren Rechts 10, 90, 93
Aufsichtsbehörde 21, 62, 89
Ausdehnungsanspruch 23
Ausführungsanordnung 83, 84, 97
Ausgleichszahlungen
  bei Landentschädigung 55
  b. Ersatzlandenteignung 36
Ausnahmegenehmigung (preisbehördliche) 70
Ausschlußfristen 68

Baubeschränkung 22, 89
Baulandkammern 74, 75, 76, 96
Baulandmangel 5, 6
Baulandsenat 81, 82, 97
Baulücken 24
Baureifmachung 18, 26, 28
Bauten auf fremdem Grund und Boden 18, 90 ff.
Bau- und Bodenrecht 6, 37
Bauverbote 22, 89
Bauvorschriften 19
Bauwilliger 25, 26, 29
Bebauungsplan 21, 22, 89
Bebaute Grundstücke 21
Befreiung v. Genehmigungserfordernissen 67
Behebungsverordnung 10, 12, 92
Beistand 67, 69
Bemühung um freihändigen Erwerb 25
Berlin-Klausel 93
Beschluß des BT
  vom 28. 3. 50 6
  vom 13. 9. 51 7
Beschränkt dingliche Rechte 16, 23
Besitzeinweisung, vorzeitige 42, 44, 71, 72, 78, 95
Besitzeinweisung 83, 84
Beteiligte,
  im Enteignungsverfahren 63, 64
  im Gerichtsverfahren 77
Beteiligung sonstiger Behörden 21, 22, 60, 65, 67, 69, 70
Bodenvorratspolitik, gemeindliche 28
Bundesenteignungsrecht, sonstiges 10
Bundesgerichtshof 82, 97

Dauerbauten 19
Dauernutzungsrecht 53, 54
Dauerwohnrecht 53, 54
Dienstbarkeiten 50

Eigenheim 18, 19
Eigentumsbegriff 7, 8, 15, 37
Eigentumsförderung 12, 15
Einigung 68, 69, 82, 88
Einleitung des Enteignungsverfahrens 94, 65, 66
Einzelprüfung, planerische 22
Enteignungsantrag 63, 94
Enteignungsbehörde 11, 60, 62, 63, 77, 94
Enteignungsbeschluß 60, 69, 70, 95
Enteignungsverfahren 6, 11, 59 ff.

Enteignungszwecke 17, 18 ff.
Enteignungszweck,
Erfüllung des, 27

Entschädigung
Allgemeines 7, 10, 24, 37, 38
bei Ersatzlandenteignung 35, 36
bei Gefährdung landw. u. gärtn. Familienbetriebe 55, 56
bei Kleingartenlandbeschaffung 90
bei Rückenteignung 88
bei vorzeitiger Besitzeinweisung 72
Fälligkeit 97
für andere Rechte 45, 46
für andere Vermögensnachteile 42, 43, 48, 49, 52
für Bauwerke 45, 48
für den Rechtsverlust 42, 43, 44, 45, 46
für dingliche Rechte bei Landentschädigung 58
für Erbbaurecht 45, 52
für Grundpfandrechte 51
für Grundstücke 44 ff.
für örtliche Untersuchungsmaßnahmen 63
für Trümmergrundstücke von Religionsgesellschaften 55, 56
im Falle d. nachträglichen Rechtsbereinigung 92
von Kleingartenpächtern 55, 57
Hauptberechtigter 43
Nebenberechtigter 43, 49, 50, 51, 52
Landentschädigung 36, 55

Entschädigungsart 52, 53
Entschädigungsberechtigte 42, 43
Entschädigungshöhe 45, 46, 47, 48, 50, 51
Entschädigungspflicht 42, 43
Entschädigungstatbestände 42, 43
Entscheidung nach Lager der Akten 80
Entschließung des BT zu § 10 8
Enumerationsprinzip 18
Erbbaurecht 16, 29, 50
Erbbauzins 52
Ermessensentscheidungen 78
Ermessenskorrektur, gerichtliche 80
Ersatzland 29
Ersatzlandenteignung 35, 70
Erwartungswerte 47
Expektanzen 47

Fachaufsichtsbehörde 62
Familienbetrieb, Gefährdung 55
Familiengerechtes Heim 19
Familienrat 67
Feriensachen 77
Fluchtlinienplan 21, 89
Freifinanzierter Wohnungsbau 19
Freihändiger Erwerb 14, 15 24, 25, 35

Gartenland 17, 19
Gegenvormund 67
Gemeinbedarfsflächen 10, 18, 20, 29, 34
Gemeindliche Bodenvorratspolitik 28
Gemeiner Wert 38, 45, 47
Gemischtgenutzte Gebäude 18
Geordnete Bebauung 14, 21
Gerichtsverfahren 11, 95, 96, 73 ff.
Geringfügig bebaute Grundstücke 20, 21, 22
Gesonderte Entschädigung 50
Gewinnerzielung, Verbot der 30
Glaubhaftmachung 33

Gleichberechtigung der Bewerber 26
Gleichheitsgrundsatz 38
Grundbuchamt 66, 84
Grundbuchberichtigung 84, 85
Grunddienstbarkeit 16
Grundpfandrechte, Entschädigung für 51
Grundrißgestaltung, wirtschaftliche 17, 18
Grundschuld, Entschädigung für 51, 52
Grundstück, Begriff 17
Grundstücke, geringfügig bebaute 20
Grundstückszustand 42, 44

Hamburg 90
Haupt(entschädigungs)berechtigter 43
Heimstätten 18
Hinterlegung 84
Höhere Verwaltungsbehörde 62
Hypothek, Entschädigung für 51, 52

Interessenabwägung, gerechte 37, 42, 43, 50

Kapitalentschädigung 52
Kleingartenlandbeschaffung 90
Kleingartenpachtland 55, 57
Kleinsiedlung 17, 18, 19, 90
Körperschaften des öffentlichen Rechts 15, 35, 36
Kosten
d. Gerichtsverfahrens 81, 82
der Grundbuchberichtigung 85
des Verwaltungsverfahrens 85

Landesenteignungsrecht, sonstiges 10, 18, 20
Landentschädigung 36, 54 ff.
Landesverfahrensrecht 11, 89
Landgericht
siehe Baulandkammer

Materielles Baurecht 19
Mehrere Antragsteller, Auswahl des zu begünstigenden 27
Modifizierter Stoppreis 39, 45, 46
Mündliche Verhandlung 65, 69, 94, 95

Nachlaßgericht 67
Nachlaßpfleger 67
Nachträgliche Rechtsbereinigung 90 ff.
Nachweis der Enteignungsvoraussetzungen 25, 27, 28, 30
Nachweis der Unmöglichkeit freihändigen Erwerbs 9, 14, 15, 24, 25, 35
Naturschutz 89
Nebenanlagen 17, 20
Neben(entschädigungs)berechtigte 43, 49, 50, 51, 52
Nießbrauch 50
Notverordnung, Dritte 10, 12
Nutzungsänderung 45, 46

Oberlandesgericht
siehe Baulandsenat
Obligatorische Rechte 16, 50
Öffentliche Bekanntmachung 66
Öffentliche Anlagen, Gebäude, Verkehrs- u. Grünflächen 18
Öffentlich-rechtliche Körperschaften 15, 35, 36
Ortsplanung 21

Pachtvertrag 16
Persönliche Rechte 16, 50
Pfleger 67

Planerische Prüfung 21, 22
Pläne, städtebauliche, 21, 22
Preisbehörde 65, 70
Preisrecht 39, 40, 70
Privatpersonen, Begünstigung von 12

Rechtsanspruch auf Enteignung 26, 30, 88, 92
Rechtsänderungen, zulässige 16
Rechtsbereinigung, nachträgliche, 18, 90 ff.
Rechtsgrundlagen, biherige 6
Rechtskraft der Entscheidungen 97
Rechtsstaat 13
Rechtsverordnungen 93
Reichsheimstättengesetz 92, 93
Reichsnaturschutzgesetz 89
Rentenschuld, Entschädigung für 51, 52
Revision 81, 96
Rückenteignung 18, 86, 87, 98

Säumnis 69, 81
Selbständige Enteignung von obl. u. beschr. dingl. Rechten 16, 51
Sonst. Enteignungsrecht 10
Sozialer Wohnungsbau 19
Städtebauliche Pläne 21, 22, 89
Stellungnahme der Gemeinde 22, 94
Steuerbegünstigter Wohnungsbau 19
Stoppreis 38, 39, 44

Teilabwendungsrecht 23
Teileigentum 53, 54
Teileinigung 69
Teilleistungen 53, 54
Teilurteil 79
Trümmergrundstücke 20, 21, 24, 28, 47
Trümmergrundstücke von Religionsgesellschaften 55, 56
Übergangsvorschriften 92
Untersuchungsmaßnahmen, örtliche, 63
Unverdiente Wertsteigerungen 39, 44, 45, 46, 47
Urteil 79, 80, 81, 82, 96, 97

Veränderungen der inneren Kaufkraft 46
Veränderungen des Grundstücks 42, 44, 45, 48
Verbindung mit dem Grund und Boden 14, 15, 19, 27
Verfassungsänderung 73
Vermögensnachteile, sonstige 48, 49
Vermögensvorteile 42, 44
Verteilungsverfahren 84, 85, 98
Vertreterbestellung 67
Vertretung im Enteignungsverfahren 69
Verwaltungsbehörde, Höhere 62
Verwaltungszwang 72
Verzinsung 42
Vollstreckungsgericht 71, 79
Vorläufiger Charakter des BaulBeschG 9
Vormund 67
Vormundschaftsgericht 67
Vorteilsanrechnung 42, 44
Vorzeitige Besitzeinweisung 42, 44, 71, 72, 78, 95

Werdegang des Gesetzes 8, 9
Wertminderungen des Grundstücks 49
Wertsteigerungen, unverdiente 39, 44, 45, 46, 47
Widmungsänderungen 46, 47
Wiederbebauung 26, 28
Wiedereinsetzung in den vorigen Stand 75, 76
Wirkung der Enteignung 16
Wirtschaftliche Grundrißgestaltung 17, 18
Wirtschaftsland 17, 19, 90
Wohl der Allgemeinheit 12, 13, 14, 17, 18, 19
Wohnfläche 17
Wohngebäude 18
Wohnungsbaugesetz, Erstes 6, 12, 14, 15, 24
Wohnungseigentum 53, 54
Wohnungsgröße 18

Zusammenhängende Bauvorhaben 34
Zwangsmaßnahmen 78
Zwangsverwaltung 71