

678

# INFORMATIONSDIENST

*und Mitteilungsblatt des Deutschen Volksheimstättenwerks*

---

Folge 1 / 7. Jahrgang

Erscheinungsweise: zweimal monatlich

1. Januar 1953

---

Am 26. Juni 1953 erteilte der Bundesrat dem am 11. Juni 1953 vom Deutschen Bundestag verabschiedeten Baulandbeschaffungsgesetz in unveränderter Fassung seine Zustimmung. Danach wird das Gesetz nach Ausfertigung und Verkündung und Ablauf der 14-Tagesfrist des Art. 82 Abs. 2 des Grundgesetzes voraussichtlich am 1. August in Kraft treten.

Das Gesetz macht die Bahn frei für die Behebung der in letzter Zeit immer stärker hemmend in Erscheinung getretenen Baulandnot. Nach dem Willen 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 schon die rechtliche Möglichkeit der Enteignung sich 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 Zusammenhange kommt den Vorschriften über die Enteignungsentschädigung besondere Bedeutung zu. Da Bauland in der Enteignung zu den in § 10 festgelegten Entschädigungsgrundsätzen erworben werden kann, ist zu erwarten, daß auch im freihändigen Grundstücksverkehr in Zukunft Preise, die die Entschädigung nach § 10 des Gesetzes nennenswert übersteigen, nur in Ausnahmefällen gezahlt werden. Dies gerade soll durch das Baulandbeschaffungsgesetz erreicht werden.

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben jedoch gezeigt, daß es stets Fälle geben wird, in denen der Zwangseingriff der Enteignung unvermeidbar bleibt. Hier hilft das Baulandbeschaffungsgesetz: es gestattet die Enteignung von Baugelände für Wohnungsbauten zugunsten eines jeden ernsthaft

## I. Der Enteignungszweck (§ 2)

Entsprechend dem akuten Anlaß des Gesetzes steht als Enteignungszweck die Beschaffung von Bauland für den Wohnungsbau im Vordergrund (§§ 1 I; 2 a und b). Daneben ist die Enteignung zulässig zum Zwecke der Baureifmachung durch Gemeinden (§ 6 III), für Gemeinbedarfsflächen (§ 2 c), zur Ersatzlandbeschaffung zum Zwecke der Landentschädigung (§§ 2 d; 8) und unter bestimmten Voraussetzungen zur nachträglichen Bereinigung der Grundeigentumsverhältnisse bei Bauten auf fremdem Grund und Boden (§ 5 b).

Die Frage, ob die Enteignung zur Baulandbeschaffung nach den strengen Bestimmungen des Grundgesetzes (Art. 14, III) zulässig sei, war in den Beratungen zeitweise umstritten, wurde aber schließlich mit Recht bejahend beantwortet. Die generelle verfassungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung, daß die Enteignung „nur zum Wohl der Allgemeinheit“ erfolgen darf, ist im Falle des Wohnungsbaues erfüllt. Noch immer ist die Wohnungsnot so brennend, daß sie einen öffentlichen Notstand darstellt, der nur durch Neu- und Wiederaufbautätigkeit behoben werden kann. Jede Bautätigkeit erfordert aber die Bereitstellung des nötigen Baugeländes. Die Enteignung von Baugelände zur Behebung der Wohnungsnot liegt daher, falls freihändige Beschaffung zu angemessenen Preisen nicht möglich ist, im unbestreitbaren öffentlichen Interesse, dient dem „Wohle der Allgemeinheit“.

Der Zwangseingriff der Enteignung kann jedoch nur für solche Zwecke zulässig sein, die im Rahmen des sachlich Notwendigen und Vertretbaren liegen. In erster Linie kann daher Baugelände nur für den Bau von reinen Wohngebäuden beschafft werden (§ 2 a). Für gemischt genutzte Gebäude darf Baugelände nur dann enteignet werden, wenn der Wohnzweck dienende Anteil überwiegt. Dabei ist nicht auf den

## Die Zulässigkeitsvoraussetzungen der Bereitstellung von Bauland (§§ 1-7)

Bauwilligen, sofern nicht der Grundstückseigentümer selbst alsbald bauen will.

Im Gegensatz zu älteren Enteignungsgesetzen, die sich hinsichtlich der Enteignungszwecke und -voraussetzungen auf wenige kurze, generell gehaltene Regelungen beschränkten, sind die diesbezüglichen Bestimmungen des Baulandbeschaffungsgesetzes eingehend und genau gefaßt. Dies ist aus mehrfachem Grunde zu begrüßen: Einmal fordert der Grundsatz der Rechtsstaatlichkeit bei der Tragweite des enteignungsrechtlichen Eingriffes in besonderem Maße klare, eindeutige Bestimmungen über Zulässigkeit, Voraussetzungen und Umfang der Enteignung. Zum anderen ermöglicht die tatbestandsmäßig konkrete Ausgestaltung des Gesetzes eine vorausschauende Beurteilung seitens des Antragstellers, ob sein Antrag Aussicht auf Erfolg hat, was im Hinblick auf die erforderliche langfristige Planung von großer Bedeutung ist.

Die nachstehende Darstellung der Zulässigkeitsvoraussetzungen der Enteignung nach dem Baulandbeschaffungsgesetz verfolgt den Zweck einer auf die Bedürfnisse der Praxis abgestellten Information. Sie gibt Auskunft auf folgende Fragen:

1. Für welche Zwecke kann enteignet werden?
2. Welche Grundstücke unterliegen der Enteignung?
3. Zu wessen Gunsten kann enteignet werden?
4. Welche Rechtsänderungen sind im Wege der Enteignung möglich?

Miet- oder Nutzungswert der Anteile, sondern lediglich auf das flächenmäßige Verhältnis abzustellen (§ 2 a).

Das Gesetz selbst enthält keine unmittelbaren Vorschriften über die an die geplanten Bauvorhaben, für welche Gelände enteignet werden soll, zu stellenden Anforderungen. Diese ergeben sich jedoch teils aus der Verfassung, teils aus dem geltenden Baurecht.

Selbstverständlich und daher der Erwähnung im Gesetz nicht bedürftig ist die Voraussetzung, daß die durch Enteignung zu fördernden Bauvorhaben in planerischer, gestalterischer und technischer Hinsicht dem materiellen Baurecht entsprechen müssen. Soweit planerische Gesichtspunkte zu beachten sind, greift § 3, II ein. Kurz gesagt, kann nur für solche Dauerbauten Gelände enteignet werden, für die eine Bauerlaubnis erteilt werden kann. Die Notwendigkeit, gegebenenfalls Befreiungen oder Ausnahmen von Bauvorschriften zu beantragen, steht grundsätzlich der Enteignung nicht im Wege. Jedoch ist hier eine Vorprüfung in der Richtung erforderlich, ob mit der Dispenserteilung zu rechnen ist. Endgültig kann dies allerdings nur im formellen Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Da dies aber mit Kosten verbunden ist, die sich unter Umständen bei negativem Ausgang des Enteignungsverfahrens als verloren erweisen würden, hat der Gesetzgeber von der vielleicht zweckmäßigen Vorschrift abgesehen, mit dem Enteignungsantrag bereits genehmigte Baupläne vorzulegen. Das Gesetz enthält sich überhaupt präziser Vorschriften über den Inhalt des Enteignungsantrages und der diesem beizufügenden Unterlagen (vgl. § 19). Jedenfalls aber muß der Antrag die zur Beurteilung der Zulässigkeit der Enteignung erforderlichen Angaben enthalten. Dazu gehören auch ausreichende Angaben über Art, Größe und Gestaltung des Bauvorhabens. Nur so nämlich kann mit hinreichender Sicherheit eine Entscheidung darüber getroffen werden, ob das kon-

krete Bauvorhaben die Enteignung rechtfertigt. Zu den Anträgen und Unterlagen des Antragstellers hat die Gemeinde, bei der der Antrag einzureichen ist (vgl. § 19), Stellung zu nehmen. Dabei dürfte den in das Baugenehmigungsverfahren eingeschalteten gemeindlichen Ämtern (Planungsamt, Bauaufsichtsamt, Rechtsamt usw.) die Aufgabe der Vorprüfung dahin obliegen, ob für diese Bauvorhaben eine Genehmigung, gegebenenfalls unter Dispenserteilung, erteilt werden kann. Soweit die Gemeinde für die Erteilung der Dispense nicht zuständig ist, muß die Stellungnahme der zuständigen höheren Bauaufsichtsbehörde eingeholt werden (vgl. § 22, I Satz 4). Auf jeden Fall muß verhindert werden, daß Baugelände enteignet wird, wenn der geplanten Bauausführung baurechtliche Vorschriften entgegenstehen. Führt die Stellungnahme der Gemeinde bzw. der sonstigen am Baugenehmigungsverfahren beteiligten Behörden zu dem Ergebnis, daß für den geplanten Bau eine Bauerlaubnis nicht erteilt werden kann, so muß der Enteignungsantrag abgelehnt werden. In diesem Zusammenhang ist klarzustellen, daß dem Antragsteller zwar gegen die den Enteignungsantrag ablehnende Entscheidung der Enteignungsbehörde, nicht aber gegen die verfahrensinternen Stellungnahmen der beteiligten Behörden ein Rechtsmittel zusteht.

Auch wenn die Voraussetzungen für die Erteilung einer Bauerlaubnis vorliegen, kann der Enteignungsantrag unbegründet sein. Dies gilt insbesondere, wenn es sich um Luxusbauten handelt. Eine entsprechende in der Regierungsvorlage enthaltene Vorschrift wurde in den parlamentarischen Beratungen mit der zutreffenden Begründung gestrichen, daß trotz der eingehenden Bestimmungen über die Zulässigkeitsvoraussetzungen der Baulandenteignung in jedem einzelnen Enteignungsfall eine Prüfung erforderlich bleibt, ob das betreffende Bauvorhaben dem Wohl der Allgemeinheit dient (vgl. § 1, II, letzter Satz; Art. 14, III, Satz 1 GG). Ein besonders aufwendiges Bauvorhaben dient zwar auch der Linderung der allgemeinen Wohnungsnot; derartige Bauten sind aber in dieser Form nicht erforderlich im strengen Sinne der Enteignungsvoraussetzungen. Mit Recht sagt daher der schriftliche Bericht des 18. Ausschusses: „Demjenigen, der ein besonders aufwendiges Bauwerk zu errichten beabsichtigt, muß zugemutet werden, das Bauland freihändig zu erwerben“ (BTDrucks. Nr. 4364, Seite 8).

Hinsichtlich der Wohnungsgröße schreibt § 2 a, 2. Halbsatz in Anlehnung an die bisherigen Höchstsätze des § 7, II WoBauG vor, daß die einzelne Wohnung nicht größer als 120 qm sein darf. Eine Überschreitung dieser Grenze ist zulässig, falls „eine wirtschaftliche Grundrißgestaltung eine größere Wohnfläche rechtfertigt“. Diese Vorschrift stellt in erster Linie auf den Wiederaufbau unter Verwendung verwertbarer Fundamente usw. ab. Es sind jedoch auch andere Anwendungsfälle denkbar.

In welcher Weise die durch Enteignung zu fördernden Bauvorhaben finanziert werden, ist gleichgültig. Enteignet werden kann daher sowohl für Bauten im sozialen wie im steuerbegünstigten als auch im frei finanzierten Wohnungsbau. In jedem Falle muß aber die Finanzierung überhaupt gewährleistet sein. Der Antragsteller muß nämlich nach § 6, I in der Lage sein, das Grundstück binnen eines Jahres zu bebauen. Diese Voraussetzung läßt sich aber nur erfüllen, wenn die Finanzierung bereits geklärt ist. Aus ähnlichen Gründen, wie zur Frage der Bauerlaubnis dargelegt, kann allerdings

die Vorlage von Bewilligungsbescheiden und Darlehenszusagen usw. bei der Antragstellung nicht verlangt werden. Der Antragsteller muß jedoch in geeigneter Weise nachweisen, daß er überhaupt und wie er das zu fördernde Bauvorhaben finanzieren kann.

§ 2 b klärt eindeutig, daß auch das Garten- und Wirtschaftsland in dem bei den zu fördernden Gebäuden üblichen Umfange enteignet werden kann. Diese Vorschrift entspricht einem von uns immer wieder vertretenen Anliegen. Sie ermöglicht die Landbeschaffung für die der besonderen Förderung würdige Heimstätte mit Garten und für die Kleinsiedlung (vgl. auch § 55, II). Mit der Bestim-

## II. Der Enteignung unterliegende Grundstücke (§ 3)

Für die Baulandenteignung kommen naturgemäß wegen des in der Bebauung liegenden Zweckes in erster Linie nur unbebaute Grundstücke in Betracht (§ 3, I a). Aber auch Trümmergrundstücke unterliegen der Enteignung (§ 1, III b). An der Wiederbebauung der Trümmergrundstücke besteht sogar aus städtebaulichen und volkswirtschaftlichen Gründen ein besonders dringendes Interesse. Der Gesetzgeber hat deshalb für die Enteignung von Trümmergrundstücken eine erleichternde Vorschrift in § 5, II geschaffen, auf deren Inhalt unten noch näher einzugehen ist.

Selbstverständlich kann ein Grundstück dann vor der Enteignung nicht geschützt sein, wenn es so geringfügig bebaut ist, daß es hinter der baurechtlich zulässigen Ausnutzung weit zurückbleibt und daher seinem Bestimmungszweck, nämlich der Bebauung in dem zulässigen Maße, noch nicht zugeführt ist. Für die Beurteilung, wann eine geringfügige Bebauung vorliegt, gibt § 3 c, 2. Halbsatz eine Reihe von beispielhaften Anhaltspunkten.

Für alle Grundstücke der vorerwähnten Art, d. h. die unbebauten, geringfügig bebauten und die Trümmergrundstücke gilt gemeinsam, daß sie als Bauland nur dann enteignet werden können, wenn sie tatsächlich geeignetes Baugelände sind. Die Eignung als Baugelände ergibt sich in erster Linie aus dem Planungsrecht, d. h. aus festgestellten Fluchtlinienplänen, Bebauungsplänen usw. bzw. aus den ortsbaurechtlichen (Polizei-)Verordnungen (§ 3, II a). Eine konkrete Bezugnahme auf die planungsrechtlichen Vorschriften erwies sich deshalb als unmöglich, weil es bundesrechtliches oder inhaltlich im wesentlichen gleichartiges Planungsrecht der Länder zurzeit bekanntlich nicht gibt.

Bei der derzeitigen Regelung des Planungsrechtes sind jedoch nicht in allen Gemeinden bzw. Gemeindeteilen verbindliche Pläne oder Bauordnungen eingeführt. Aber auch in diesen Gebieten muß gewährleistet sein, daß nur solches Gelände als Bauland enteignet wird, welches im Sinne einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes zur Bebauung geeignet ist. Diese Frage ist, da hier eine Beurteilung auf Grund verbindlicher Pläne nicht möglich ist, durch Einzelprüfung zu entscheiden. Die Entscheidung steht der für die Ortsplanung zuständigen Aufsichtsbehörde zu (§ 3, II b), wobei selbstverständlich der Stellungnahme der Gemeinde als dem ursprünglichen Träger der Planungszuständigkeit entsprechende Bedeutung zukommt.

Die Vorschriften des § 3, II über die ortsplannerische Eignung des enteignungsfähigen Geländes bringen den engen Zusammenhang der Baulandbeschaffung mit dem Planungsrecht zum Ausdruck. Das Gesetz selbst bekennt sich im § 1, I dazu, daß auch das Baulandbeschaffungsgesetz Teil des allgemeinen Baurechts ist und zu seinem Teil dazu beitragen muß, daß eine „geordnete Bebauung“ herbeigeführt, zum mindesten aber die bauliche Ordnung nicht gestört wird.

Das zu enteignende Grundstück muß nicht nur in ortsplannerischer Hinsicht, sondern auch für das konkrete Bauvorhaben nach Lage, Größe, Bodenbeschaf-

fung des § 2 b konkretisiert das Gesetz den im § 1, I ausgesprochenen Grundsatz, der die „Verbindung breiter Volksschichten mit dem Grund und Boden“ als besonderen Zweck des Gesetzes herausstellt. Damit zieht das Gesetz zu seinem Teil die konsequente Schlussfolgerung aus der sich immer mehr durchsetzenden Erkenntnis, daß die Bildung und Förderung neuen Kleineigentums auf dem wohnungspolitischen Sektor notwendig ist.

Die weiteren die Enteignung nach dem Baulandbeschaffungsgesetz rechtfertigenden Zwecke (Baureifmachung, Gemeindebedarfsflächen, Ersatzland und Bauten auf fremdem Grund und Boden) sollen in einer der nächsten Folgen behandelt werden.

fenheit usw. geeignet sein (vgl. die Ausführungen zu § 2).

An bestehende, rechtswirksam zustande gekommene Bauverbote und Baubeschränkungen bleibt auch im Rahmen der Baulandenteignung die Enteignungsbehörde wie auch die für die Ortsplanung zuständige Aufsichtsbehörde gebunden. Insoweit gelten die allgemeinen Bestimmungen, z. B. § 12 Fluchtlinien-gesetz, §§ 1—3 Bausperrverordnung, Bestimmungen der Aufbaugesetze.

In wessen Eigentum die von der Enteignung betroffenen Grundstücke stehen, ist grundsätzlich ohne Bedeutung. Das Gesetz hat auch davon Abstand genommen, einen besonderen Katalog für die Reihenfolge in Anspruch zu nehmender Eigentümer vorzusehen. Enteignet werden können daher Grundstücke natürlicher und juristischer Personen, wie auch Grundbesitz der öffentlichen Hand.

Die bisherige Nutzung des Geländes ist grundsätzlich für die Zulässigkeit der Enteignung ohne Belang, soweit das zu enteignende Grundstück geeignetes Bauland im Sinne der obigen Darlegungen ist. Unter diesen Voraussetzungen unterliegt auch landwirtschaftlich, gärtnerisch, kleingärtnerisch und gewerlich genutztes Gelände der Enteignung. Gewisse Schutzvorschriften enthalten jedoch die Entschädigungsbestimmungen. So ist, wenn durch die Enteignung der Bestand eines landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Familienbetriebes gefährdet wird, Entschädigung in Land zu gewähren (§ 16, II). Bei der Enteignung kleingärtnerisch genutzten Geländes ist unter den Voraussetzungen der Verordnung vom 15. 12. 1944 die Bereitstellung von Ersatzpachtland vorgeschrieben (§ 16, IV). Sofern landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutztes Gelände außerhalb der geschlossenen Ortschaft enteignet werden soll, muß zuvor das Benehmen mit der zuständigen Landwirtschaftsbehörde hergestellt werden (§ 22, II). Dieser Vorschrift dürfte größere Bedeutung wohl nur bei der Anlage geschlossener (Klein-)Siedlungen zukommen, da bei Einzelbauvorhaben außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Voraussetzungen des § 3, II b in den seltensten Fällen vorliegen dürften und daher bereits aus diesem Gesichtspunkt der Enteignungsantrag abzulehnen wäre. Sondervorschriften für die Enteignung gewerblich genutzter Grundstücke enthält das Gesetz nicht. Zu beachten ist jedoch, daß bei der Entschädigung unter Umständen eine besondere Leistung für die sonstigen durch die Enteignung eintretenden Vermögensnachteile gewährt werden muß (§§ 9, I b; 11).

Grundstücke der öffentlichen Hand unterliegen grundsätzlich ebenfalls der Enteignung, was sich aus der Bezugnahme auf § 12 WoBauG (vgl. § 1, I) wie auch aus allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen ergibt. Nicht enteignet werden können dagegen die Grundstücke der öffentlichen Hand, die entweder als Gegenstände des Verwaltungsvermögens oder des Gemeingebrauchs öffentlichen Interessen zu dienen bestimmt und diesen Zwecken gewidmet sind.

Grundbesitz der Kärchen ist nach den dargelegten Gesichtspunkten zu beurteilen. Dient ein Grundstück unmittelbar kultischen Zwecken, so ist es vor der Enteignung geschützt. Für Trümmergrundstücke, die früher kirchlichen Zwecken dienten, ist im § 16, IV Ersatzlandentschädigung vorgesehen.

Im Falle der Ersatzlandenteignung, die im Rahmen der Entschädigungsregelungen näher zu besprechen ist, gelten die Sondervorschriften des § 8, II und III.

Ist die bisherige Nutzung des in Anspruch zu nehmenden Geländes, abgesehen von den erwähnten Ausnahmen, ohne Belang, so kann der vom Eigentümer beabsichtigten künftigen Nutzung Bedeutung zukommen, nämlich dann, wenn der Eigentümer das Grundstück selbst zu bebauen beabsichtigt.

Dem Eigentümer eines von der Enteignung betroffenen Grundstücks steht nämlich nach § 7 dann ein „Abwendungsrecht“ zu, wenn er selbst die Absicht und die Möglichkeit hat, das Gelände in baurechtlich zulässigem Maße zu bebauen. Der Grundgedanke dieser bereits in der Regierungsvorlage enthaltenen Sicherung für den Eigentümer ist als richtig anzuerkennen. Der im Vordergrund des Gesetzes stehende Zweck ist die alsbaldige Bebauung hierzu geeigneten Geländes. Diesen Zweck kann selbstverständlich der Eigentümer ebensogut erfüllen wie ein Dritter. Im Konkurrenzfall hat er, wenn nicht das Grundrecht des Art. 14 verletzt werden soll, unter sonst gleichen Voraussetzungen den Vorrang vor einem Dritten. Das Abwendungsrecht hätte sich aber bei einer zu starken Ausgestaltung leicht als Hemmnis erweisen und die Möglichkeiten des Mißbrauchs öffnen können. Mit Recht ist daher in den Beratungen der zuständigen Ausschüsse eine Reihe von Sicherungen eingebaut worden, die einen Mißbrauch des Abwendungsrechtes weitgehend ausschließen, ohne zugleich die Interessen des Eigentümers über Gebühr zu benachteiligen.

Dem Eigentümer steht das Abwendungsrecht nur zu, wenn er mit den Bauarbeiten binnen eines Jahres beginnen wird (§ 7 I). Eine längere, bis zu 3 Jahren ausgedehnte Frist kann dem Eigentümer dann gewährt werden, wenn Tatsachen die sichere Annahme rechtfertigen, daß der Eigentümer alsdann mit den Bauarbeiten beginnen wird (§ 7 I letzter Satz). Dieser Fall ist z. B. denkbar, wenn der Eigentümer einen Bausparvertrag oder sonstigen Kapitalansammlungsvertrag abgeschlossen hat und ihm auf Grund dessen die zum Bau benötigten Mittel alsdann zur Verfügung stehen. Im übrigen ist, um Benachteiligung wirtschaftlich Schwächerer zu vermeiden, bei der Beurteilung der Finanzierungsmöglichkeit eines vom Eigentümer beabsichtigten Bauvorhabens zu unterstellen, daß ihm — bei Vorliegen der Voraussetzungen — öffentliche Mittel gewährt werden (§ 7, Satz 2).

Um Verfahrensverzögerungen auszuschließen, ist vorgeschrieben, daß der Eigentümer seinen Widerspruch gegen die Enteignung vor Beginn der mündlichen Verhandlung geltend machen muß (§ 7, I, Satz 1).

Nicht durchgreifen kann das Abwendungsrecht des Eigentümers, wenn die öffentlichen Interessen an einer alsbaldigen Bebauung des Grundstücks überwiegen oder aber mit der Enteignung Gelände für Gemeinbedarfsflächen (§ 2 c) oder für ein zusammenhängendes größeres Bauvorhaben beschafft werden soll (§ 7, III). Im letztgenannten Falle kann sich der Eigentümer, wenn das Bauvorhaben hierzu geeignet ist, nur durch Einbringung seines Grundstücks und entsprechende finanzielle Beteiligung an dem Projekt das Abwendungsrecht erhalten (§ 7, III, b, letzter Satz).

Angesichts der Notwendigkeit, zur Bebauung geeignetes Gelände seiner Zweckbestimmung alsbald zuzuführen, ist die Begrenzung des dem Eigentümer zustehenden Abwendungsrechtes zweifelsohne notwendig. Dies kann zu Härten führen. Diese müssen jedoch in Kauf ge-

nommen werden und werden im Ergebnis dadurch tragbar, daß der Enteignete, sobald er selbst bauen will, ebenfalls im Wege der Enteignung Baugelände erhal-

ten kann. Wenn auch das Gesetz einen Vorrang bereits Enteigneter bei der Durchführung eines auf seinen Antrag eingeleiteten Enteignungsverfahrens nicht

ausdrücklich begründet, so ist doch zu erwarten, daß die Praxis dieser Forderung eines zweifelsohne gebotenen gerechten Ausgleichs folgt.

## Bautechnische Rundschau

Aus der Arbeit des Fachnormenausschusses Bauwesen. Der FNBAU-Arbeitsausschuß „Baubeschläge“ tagte Ende ds. Js. in Velbert. Im Unterausschuß „Türschlösser“ wurden einheitliche Abmessungen zunächst für das sogenannte Siedlungsschloß festgelegt. Im Unterausschuß „Tür- und Fensterfittchen“ wurde der Entwurf für Einlaßbecken bis zur Veröffentlichung gefördert und die Vorschläge für Einstemmblätter für Fenster (DIN 401), für überfällte Zimmer- und Wohnungstüren (DIN 402) sowie für Aufschraubblätter für stumpf einschlagende Türen (DIN 408) beraten. Der Unterausschuß „Fensterverschlüsse“ befaßte sich mit den Vorschlägen für DIN 5278 „Fenstergetriebe“. Im Unterausschuß „Türdrücker, Fensterrollen usw.“ standen die Vorschläge für DIN 5274 „Türdrücker für Zimmer-, Wohnungs- und Haustüren“, DIN 5273 „Langschilder für Zimmer-, Wohnungs- und Haustüren“ sowie DIN 5277 „Fensterrollen“ zur Beratung. — A 2. 6. 1953 fand in Düsseldorf eine weitere Sitzung des FNBAU-Arbeitsausschusses „Rolläden“ statt, bei der die gegen die Normblattentwürfe Oktober 1952 DIN 18075 bis 18080 — Rolläden aus Holz — vorgebrachten Einsprüche beraten wurden. Der Ausschuß beschloß, die Entwürfe in einer zweiten Fassung nochmals zur Diskussion zu stellen und DIN 18075, 18076 und 18080, in denen Vorzugsgrößen für Fenster und Türfenster mit Rolläden, Rolladenstabprofile, Beschläge und Zubehör behandelt werden, nach Fertigstellung zur Einführung als Pflichtnormen für den sozialen Wohnungsbau und das öffentliche Bauwesen zu empfehlen. Die Rolladenhersteller sollen durch Rundschreiben befragt werden, ob sie der vom Ausschuß angestrebten Zusammenfassung der 4 m- bzw. 6 m-Gurtroller auf 5 m-Gurtroller zustimmen. — Am 10. und 11. Juni ds. Js. tagten aus der FNBAU-Arbeitsgruppe „Städtebau und Landesplanung“ die Arbeitsausschüsse „Städtebauliche Planzeichen“, „Planungsrichtlinien und das vorbereitende Gremium für die Einrichtung des Ausschusses „Begriffe“.

## Baufinanzierung

Das Realkreditgeschäft im April 1953. Das Aktiv- und Passivgeschäft der Boden- und Kommunalkreditinstitute hat sich nach den Feststellungen des Statistischen Bundesamtes im April 1953 erneut kräftig belebt. Der Gesamtbetrag an langfristigen Darlehen erhöhte sich um 236 Mill.  $\mathcal{M}$  auf 7225 Mill.  $\mathcal{M}$ , während sie im Februar und im März um je 147 Mill.  $\mathcal{M}$  zugenommen hatten. Öffentliche Finanzierungsmittel wurden den Realkreditinstituten in Höhe von 66 Mill.  $\mathcal{M}$  zur Verfügung gestellt, wovon 48 Mill.  $\mathcal{M}$  dem Wohnungsbau zugute kamen. Insgesamt gewährten die Grundkreditanstalten im April Wohnungsbaudarlehen in Höhe von 101 Mill.  $\mathcal{M}$ . Der Bestand an Kommunaldarlehen erhöhte sich um 51 Mill.  $\mathcal{M}$ , während die Hypotheken auf gewerblichen Grundstücken um 27 Mill.  $\mathcal{M}$  und die Schiffshypotheken um 35 Mill.  $\mathcal{M}$  zunahmen. Der Absatz an Pfandbriefen und Kommunalobligationen belief sich im April auf 118 Mill.  $\mathcal{M}$  (gegenüber 105 Mill.  $\mathcal{M}$  im März). Der Gesamtumlauf an Inhaberschuldverschreibungen der Boden- und Kommunalkreditinstitute stellte sich Ende April auf 2382 Mill.  $\mathcal{M}$ .

Änderung der Beleihungsgrundsätze für Sparkassen auch in Bayern. Wie zuvor in verschiedenen anderen Ländern des Bun-

desgebietes sind jetzt auch in Bayern (Bekanntmachung des Innenministeriums vom 8. Juni 1953, veröffentlicht im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt, Nr. 13/53) die für die öffentlichen Sparkassen geltenden Beleihungsgrundsätze unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes geändert worden.

## Verschiedenes

Wieder Deutscher Sparkassen- und Giroverband? Nach einer Handelsblatt-Meldung wird in Sparkassenkreisen eine Wiederbelebung des seit 1945 ruhenden „Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes“ erwartet. Die Sparkassen- und Giroverbände sind seit einiger Zeit bemüht, als Nachfolgerin der ehemaligen deutschen Girozentrale eine Bundesgirozentrale zu bilden. Der neue „Deutsche Sparkassen- und Giroverband“ würde den gegenwärtigen Zusammenschluß, die Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sparkassen- und Giroverbände und Girozentralen e. V., Bonn, ersetzen.

Altsparrerregelung ab 1. Juli in Kraft. Das Bundesfinanzministerium erläuterte kürzlich das Durchführungsverfahren für die Altsparrerregelung, die inzwischen — nämlich am 1. Juli ds. Js. — in Kraft getreten ist. Hiernach wird für Spareinlagen, Bausparguthaben, Pfandbriefe, Kommunalobligationen, Industrieobligationen und verwandte Schuldverschreibungen, Ansprüche aus Lebensversicherungsverträgen, Privathypotheken, soweit sie von der Währungsreform betroffen worden sind und schon am 1. 1. 1940 bestanden haben, eine Entschädigung aus Mitteln des Lastenausgleichs gewährt. Der Entschädigungsbetrag ist zunächst gesperrt und soll jeweils in dem Umfang freigegeben werden, in dem Mittel hierfür bereitgestellt werden können.

Kapitalerhöhung bei den Hypothekenbanken. Verschiedene Hypothekenbanken haben in letzter Zeit, wie „Deutsche Zeitung und Wirtschaftszeitung“ berichtet, Kapitalerhöhungen vorgenommen oder angekündigt. Der Grund hierfür liegt darin, daß die gesetzlich vorgeschriebene Umlaufgrenze (bei Pfandbriefen das Zwanzigfache von Grundkapital und Reserve) vielfach annähernd erreicht oder bereits überschritten wurde, obwohl dabei die alten vierprozentigen Emissionspapiere auf Grund des Gesetzes vom 5. 8. 1950 bei der Berechnung außer Ansatz bleiben können. Da neue Aktien bei der heutigen Kapitalmarktlage auch für eine Hypothekenbank nicht leicht unterzubringen sind (außer, wenn etwa andere Institute als Großaktionäre ihren Anteil ohne weiteres übernehmen), so streben die Hypothekenbanken an, die gesetzliche Umlaufgrenze generell zu erweitern, etwa auf das Fünfundzwanzig- oder Dreißigfache von Kapital plus Reserve. Ein Gesetzentwurf in diesem Sinne ist von der Arbeitsgemeinschaft der privaten Hypothekenbanken dem Bundesjustizministerium vorgelegt worden, befindet sich aber noch im Stadium der Begutachtung.

Neugründungen: Bauräger und Wohnungsgesellschaft Pempelfort mbH., Düsseldorf, Prinz-Georg-Straße 114, Stammkapital 20 000  $\mathcal{M}$ ; Ebo-Wohnungsbau Gesellschaft mbH., Bochum, Steinring 125, Stammkapital 20 000  $\mathcal{M}$ ; Wohnungsbaugesellschaft Riehler Straße 63/65 mbH., Köln, Goebenstraße 16, Stammkapital 26 300  $\mathcal{M}$ ; Elm-Wohnungsbau-Gesellschaft mbH., Braunschweig, Geysstraße 17, Stammkapital 20 000  $\mathcal{M}$ ; Wohnungsbaugesellschaft Ungelshelm mbH., Duisburg-Huckingen, Ehinger Straße 506, Stammkapital 20 000  $\mathcal{M}$ ; Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft

## 30 Jahre Deutsche Bau- und Bodenbank

### Führende Spezialbank für Bau- und Wohnungswesen

Am 20. Juli 1953 begeht die Deutsche Bau- und Bodenbank AG. ihr 30jähriges Bestehen. Sie entwickelte sich aus kleinen Anfängen sehr schnell zu der führenden Spezialbank für das Bau- und Wohnungswesen. Der Ausgang des zweiten Weltkrieges brachte einen schweren Einbruch in die Organisation und die Arbeit der Bank.

An insgesamt 16 Plätzen des Bundesgebietes unterhält das Institut Zweigniederlassungen, Geschäftsstellen und Außenstellen. In West-Berlin wurde die Tätigkeit durch die 1949 gegründete Tochtergesellschaft, die Berliner Bau- und Bodenbank AG., wieder aufgenommen. Die Aufgaben der Deutschen Bau- und Bodenbank konzentrieren sich vornehmlich auf das Vor- und Zwischenkreditgeschäft und auf die Durchführung von Treuhandaufgaben für die öffentliche Hand. Die Bank hat sich in ihrem Kreditgeschäft von jeher nicht ausschließlich von bankmäßigen, sondern ebenso von wohnungspolitischen Erwägungen leiten lassen. Sie war — gestützt auf ihre Erfahrungen — an den gesetzgeberischen Vorarbeiten für die Wohnungs- und Siedlungspolitik des früheren Reiches an ihrer Verwirklichung beteiligt. So ist sie seit ihrem Bestehen in steigendem Umfang Instrument der Wohnungspolitik des Reiches geworden.

Die Deutsche Bau- und Bodenbank hat inzwischen auch unter den veränderten Verhältnissen ihre alte Stellung als das führende Spezialinstitut für die Bau- und Wohnungswirtschaft wiedererlangt. Um die Mitte des Jahres 1953 betrug das Kreditvolumen allein in der Bundesrepublik rd. 150 Mill.  $\mathcal{M}$ . Mit Hilfe ihrer Zwischenkredite ist auch heute die Bank wieder bestrebt, ins-

besondere den sozialen Wohnungsbau zu fördern, wobei sie in mancherlei Beziehung entsprechend den Notwendigkeiten der Zeit neue Wege gegangen ist. Indem sich die Bank entschloß, unter bestimmten Voraussetzungen die Vorfinanzierung des Grundstückserwerbs oder solche Bestandteile der Dauerfinanzierung zu übernehmen, die gegebenenfalls erst nach Jahren zur Verfügung stehen (z. B. Bausparverträge, Eigenkapital usw.), hat sie für die Inangriffnahme vieler Bauvorhaben die Initialzündung gegeben und damit bewiesen, daß die Koordinierung von Finanzierungsfaktoren, die nicht gleichzeitig zur Verfügung stehen, durch die Vor- und Zwischenfinanzierung eine im Wohnungsbau bisher nicht gekannte volkswirtschaftliche Produktionsbedeutung hat.

Die Deutsche Bau- und Bodenbank hat ihr Erfahrungsgut im Wohnungs- und Siedlungswesen auch der Bundesregierung und den Regierungen der Bundesländer zur Verfügung gestellt. Manche Anregung hat ihren Niederschlag in Gesetzen und Förderungsbestimmungen gefunden. Sowohl mit dem Bund als auch mit den Ländern besteht ein enges Verhältnis der Zusammenarbeit, das auch darin seinen Ausdruck findet, daß der Bank in beachtlichem Umfang von der öffentlichen Hand Mittel zur Verfügung gestellt worden sind, die es ihr ermöglichen, Wohnungsbaumaßnahmen zu fördern, die ohne diese Hilfe nicht oder erst später zur Durchführung gekommen wären.

Die Bank ist in der sogenannten kleinen Steuerreform 1953 ausdrücklich in den Empfängerkreis des § 7c EStG einbezogen worden, und zwar entsprechend ihrer Tradition zu dem besonderen Zweck, die Schaffung von Kleineigentum in der Wohnungswirtschaft zu fördern. Es ist zu erwarten, daß die in diese Richtung zielenden wohnungspolitischen Maßnahmen des Bundes und der Länder hierdurch nicht unwesentlich unterstützt werden.

## III. Der Enteignungsbegünstigte (§ 6)

Bauland kann im Wege der Enteignung für jeden ernsthaft Bauwilligen beschafft werden, d. h. für den Privatmann so gut wie für ein Industrieunternehmen, für ein Wohnungsunternehmen ebenso wie für die öffentliche Hand (§ 6, Abs. 1). In allen Fällen gilt jedoch die oben dargelegte Beschränkung auf die zulässigen Enteignungszwecke des § 2.

Die Möglichkeit der unmittelbaren Enteignung zugunsten Privater war dem bisherigen Enteignungsrecht unbekannt. Die Frage, ob der vom Baulandbeschaffungsgesetz erstmalig beschrittene Weg verfassungsrechtlich zulässig sei, ist Gegenstand längerer Beratungen gewesen und schließlich im Gesetz mit Recht bejaht worden. Wenn die Enteignung zum Zwecke der Baulandbeschaffung und damit zur Schaffung neuer Wohnungen zulässig ist, so mußte auch die Möglichkeit des Enteignungserwerbs durch Privatpersonen einbezogen werden. Während die Enteignungszwecke des früheren Enteignungsrechts (z. B. Bau von Schulen, Anlage von Straßen, Grünflächen, Eisenbahnen, Wasserbauten usw.) nur von öffentlichen Unternehmungen erfüllt werden konnten und daher der Enteignungserwerb durch Privatpersonen in diesen Fällen naturgemäß ausschied, kann der einzelne den Enteignungszweck des Baulandbeschaffungsgesetzes, nämlich die Schaffung von Wohnungen, durchaus erfüllen. Ja, die wohnungspolitische Tendenz geht heute dahin, den privaten Wohnungsbau vor allem im Rahmen der eigentumsfördernden Maßnahmen zu stärken. Dem wäre entgegen gewirkt worden, wenn das Baulandbeschaffungsgesetz die Enteignung zugunsten Privater ausgeschlossen hätte. Es kann nicht geleugnet werden, daß die Enteignung von Privatpersonen in gewisser Hinsicht Gefahren in sich birgt. Um derartigen Gefahren zu steuern, statuiert das Gesetz mit Recht besonders strenge Zulässigkeitsvoraussetzungen. Diese gelten jedoch für alle Enteignungen nach diesem Gesetz, gleich ob Privatpersonen oder Körperschaften des öffentlichen Rechts usw. als Antragsteller auftreten.

Die wichtigste der vom Antragsteller nachzuweisenden Zulässigkeitsvoraussetzungen ist in § 5 festgelegt. Danach ist die Enteignung nur zulässig, wenn der Antragsteller sich zuvor vergeblich bemüht hat, geeignetes Gelände zu angemessenen Preisen freihändig 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 Bemühen des Antragstellers nachgewiesen werden. Dies erschien auch aus dem Grunde geboten, weil die erwartete mittelbare Auswirkung des Gesetzes auf lange Sicht nicht vorausgesehen werden konnte. Die Enteignung muß die ultimo ratio bleiben. Sie darf, was § 5 klar zum Ausdruck bringt, nur eingreifen, wenn es unvermeidbar notwendig ist.

Die nachzuweisenden Bemühungen brauchen sich nur auf den Erwerb geeigneten Geländes zu erstrecken.

## Die Zulässigkeitsvoraussetzungen

### der Bereitstellung von Bauland (§§ 1–7)

Geeignet muß das Gelände einmal im Sinne der ortsplannerischen Eignung des § 3 Abs 1 und 2 sein. Geeignet muß es aber auch für das vom Antragsteller beabsichtigte konkrete Bauvorhaben sein. Der Antragsteller braucht sich daher nicht auf ungeeignetes oder nur minder geeignetes Gelände verweisen zu lassen, wenn er nur solches geeignetes aber nicht freihändig erwerben könnte.

Erleichtert wird der 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. In diesem Falle braucht der Bewerber sich nur um den freihändigen Erwerb von Grundstücken dieser Art zu bemühen. Er braucht also, solange es noch Grundstücke der oben bezeichneten Art gibt, nicht auf Baugrundstücke in unerschlossenen Gebieten zurückzugreifen. Mit dieser Sonderbestimmung folgt das Gesetz einem berechtigten Anliegen vor allem der deutschen Großstädte, um den Wiederaufbau der zerstörten Stadtkerne und die Schließung der Baulücken auch von dieser Seite her zu beschleunigen.

Die Bemühungen des Antragstellers sind vergeblich im Sinne des Gesetzes dann, wenn der Erwerb geeigneten Geländes nur zu einem die Enteignungsentschädigung des § 10 überschreitenden Preise möglich wäre. In diesem Zusammenhange kommt den Entschädigungsvorschriften bereits bei der Beurteilung der Zulässigkeitsvoraussetzungen eine besondere Bedeutung zu. Hier liegt zugleich der Angelpunkt der vom Gesetz angestrebten mittelbaren Auswirkung auf den freihändigen Grundstücksmarkt.

Grundsätzlich braucht der Baulandbewerber freihändig nur den nach den Grundsätzen des § 10 berechneten Preis anzubieten. Ohne die zu den Entschädigungsvorschriften erforderlichen näheren Erörterungen vorzunehmen, seien bereits an dieser Stelle die Grundzüge der Entschädigungsbemessung dargestellt. Grundlage der Entschädigungsbemessung sind die Stopppreise des Jahres 1936. Hinzu kommt ein Zuschlag für die inzwischen eingetretene Kaufkraftentwertung der Mark, der nach den — bislang unverbindlichen — Richtlinien des Bundesministeriums für Wohnungsbau und der allerdings nicht legalen Praxis mancher Preisbehörden mit höchstens 50 % zu bemessen sein dürfte. Änderungen der baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten (Widmungsänderungen seit 1936) und Aussichten hierauf (Extraktanzen) bleiben in jedem Falle unberücksichtigt, um den Veräußerer nicht in den Genuß von wirtschaftlichen Vorteilen und Gewinnen zu bringen, für welche er selbst eine Leistung nicht erbracht hat. Diese Grundsätze gelten nicht nur für unbebaute Grundstücke, für die ohnehin der Preisstopp noch in Kraft ist, sondern auch für Trümmergrundstücke. (Bei diesen ist allerdings gegebenenfalls ein Entgelt für verwertbare Bauwerksreste und aufgewandte

Erschließungs- usw. -leistungen zu gewähren.) Die Frage der formalen Rechtsgültigkeit der die Preisfreigabe u. a. der als „bebaut“ geltenden Trümmergrundstücke bezweckenden VO PR Nr. 75/52 kann dabei unerörtert bleiben; denn selbst, wenn man — u. E. zu Unrecht — die Gültigkeit dieser Verordnung unterstellt, beurteilen sich die Enteignungsvoraussetzungen ausschließlich nach dem in seiner staatsrechtlichen Formalqualität über der Verordnung stehenden Baulandbeschaffungsgesetz. Verlangt deshalb der Eigentümer vom dem Antragsteller für den freihändigen Erwerb eines geeigneten unbebauten oder Trümmergrundstückes ein etwa 150 % des Stopppreises überschreitendes Kaufentgelt, so liegt insoweit vergebliches Bemühen des Antragstellers vor.

Die Bemühungen des Antragstellers müssen ferner ernsthaft sein. Es genügt nicht, wenn der Bauwillige z. B. lediglich inseriert oder wegen eines oder zweier Grundstücke mit den Eigentümern in Verbindung getreten ist. Bei der Tragweite des Eingriffs für den zu Enteignenden muß und kann dem Antragsteller zugemutet werden, daß er ernsthafte Mühe für den Versuch freihändigen Erwerbs aufwendet. Die Beurteilung, ob das Bemühen des Antragstellers ernsthaft war, ist in das pflichtgemäße Ermessen der Enteignungsbehörde gestellt. In der Praxis werden daher, falls ein gewisses Baulandangebot zu verzeichnen ist, strengere, wenn dagegen die an Unmöglichkeit grenzende Schwierigkeit des freihändigen Erwerbs geeigneter Grundstücke amtsbekannte Tatsache ist, weniger strenge Anforderungen zu stellen sein.

Die zweite der vom Antragsteller nachzuweisenden Zulässigkeitsvoraussetzungen ist die, daß der Bewerber das Grundstück binnen eines Jahres für einen der in § 2 bezeichneten Zwecke verwenden will und kann. Im Falle der hier abgehandelten Baulandbeschaffung muß der Baulandbewerber also ein ausschließlich oder überwiegend Wohnzwecken dienendes Gebäude, gegebenenfalls mit Garten und Wirtschaftsland, zu errichten beabsichtigen (vgl. 2a und b sowie die Erläuterungen hierzu in Folge 14/53 unseres „Informationsdienstes“).

Der Baulandbewerber muß nachweisen, daß er die einjährige Frist einhalten kann (§ 6 Abs. 1). Dazu wird er seinen Finanzierungsplan vorlegen, das Vorhandensein der Eigenmittel und die zuverlässige Wahrscheinlichkeit der Bereitstellung der im Finanzierungsplan eingesetzten Fremdmittel in geeigneter Weise nachweisen müssen.

Die Enteignung darf kein bedingungsloses Geschenk für den Begünstigten sein. Sie ist an den Enteignungszweck gebunden. Mit Recht wirkt das Gesetz deshalb durch die Vorschriften der §§ 51 und 6 Abs. 2 auf die rechtzeitige Erfüllung des Enteignungszweckes durch den Erwerber hin. § 51 gewährt dem Enteigneten einen Anspruch auf Rückenteignung, wenn der Enteignungsbegünstigte nicht binnen eines Jahres mit dem Bau begonnen oder innerhalb eines weiteren Jahres das Sockelgeschoß fertiggestellt hat

um die automatische Abwicklung im Amtsverfahren, also ohne besonderen Antrag des Berechtigten, in dem Tempo vor sich gehen zu lassen, das durch die Sachlage vorgeschrieben wird.

Die für die Altsparer wesentliche Frage, wann die Entschädigungsguthaben ausgezahlt werden, wird im Gesetz selbst nicht beantwortet. Eine spätere Rechtsverordnung soll die Termine für die schrittweise Freigabe festsetzen. Auch diejenigen Sparer, die durch hohes Alter, Krankheit oder besondere Notstände auf die Auszahlung dringend angewiesen sind, haben noch keinen Anspruch darauf. In der abschließenden Debatte des Bundestages über das Altsparger Gesetz kam der Wunsch zum Ausdruck, für diese Sparergruppe trotzdem eine vorzeitige Freigabe zu ermöglichen.

## Sonderdruck Baulandbeschaffungsgesetz

Bei Herstellung des vom Deutschen Volksheimstättenwerk herausgegebenen Sonderdrucks „Baulandbeschaffungsgesetz“ hat, wie leider erst jetzt festgestellt worden ist, der Druckfehlerteufel seine Hand ein klein wenig im Spiele gehabt. Zur Vermeidung von Mißverständnissen bitten wir hierdurch freundlichst, in den vor dem 11. 7. 1953 von uns ausgelieferten Exemplaren folgende Korrekturen vorzunehmen:

In § 2, c), 2. Zeile muß hinter „liche“ eingefügt werden: „bauliche Anlagen oder örtliche öffentliche“; in § 16, (4) muß es in der letzten Zeile statt „scheidungsbehörde“ richtig „Eignungsbehörde“ heißen; die Zeile „§ 44“ ist hinter § 43, (5) zu stellen.

(§ 51 Abs. 1). Der Enteignungsbegünstigte muß daher damit rechnen, daß er das Grundstück wieder verliert, wenn er es nicht bestimmungsgemäß und fristgemäß nutzt. Weiterhin verliert der Enteignungsbegünstigte, der die erwähnte Frist nicht wahrhat, das ihm als Eigentümer zustehende Abwendungsrecht des § 7, falls in einem weiteren Verfahren die Enteignung zugunsten eines Dritten betrieben wird (§ 6 Abs. 2).

Wenn alle Voraussetzungen der Enteignung vorliegen und dem Eigentümer kein Widerspruchsrecht zusteht, was der Antragsteller mit einiger Sicherheit auf Grund der notwendigerweise von ihm vorweg anzustellenden Ermittlungen selbst beurteilen kann, hat sein Antrag Aussicht auf Erfolg. Einen Rechtsanspruch auf Durchführung der Enteignung gewährt das Gesetz jedoch nicht (§ 6 Abs. 4). Der Abschluß eines Rechtsanspruchs auf Enteignung entspricht dem bisherigen Enteignungsrecht und wurde zu Recht auch für das Baulandbeschaffungsgesetz beibehalten. Ein Rechtsanspruch setzt ein Rechtsverhältnis bestimmter oder zumindest von vornherein bestimmbarer Rechtsträger voraus. An einem derartigen Rechtsver-

hältnis zwischen dem zukünftigen Erwerber und dem Eigentümer des für die Enteignung in Aussicht genommenen Grundstücks fehlt es aber. Ein derartiges Rechtsverhältnis kann unmöglich allein durch den Antrag des Baulandbewerbers erzeugt werden. Solche Konstruktion wäre abwegig und würde zu unhaltbaren, mit den Prinzipien der Rechtssicherheit nicht zu vereinbarenden Konsequenzen führen. Einen Anspruch gewinnt deshalb der Antragsteller erst mit rechtskräftigem Abschluß des Enteignungsverfahrens.

Der Ausschluß eines bereits vor der Enteignung bestehenden Rechtsanspruches gestattet der Enteignungsbehörde eine Abwägung der Interessen aller Beteiligten. Für einen besonderen Fall schreibt § 6 Abs. 1 Satz 2 dies ausdrücklich vor. Nach dieser Vorschrift nämlich ist, wenn zwei Antragsteller die Enteignung desselben Grundstücks begehren, nach Möglichkeit derjenige zu bevorzugen, der kein Grundeigentum besitzt. Der Grundgedanke dieser Bestimmung ist wiederum in Zusammenhang mit § 1 Abs. 1 zu sehen, der die Verbindung breiter Volksschichten mit dem Grund und Boden als Gesetzeszweck betont.

§ 6 Abs. 1 schreibt jedoch vor, daß der nicht-grundbesitzende Bewerber nur dann zu bevorzugen ist, wenn im übrigen beide Bauvorhaben „in gleicher Weise den durch dieses Gesetz geförderten Zwecken“ dienen. Diese Vorschrift gibt zu Zweifeln Anlaß; denn das Gesetz selbst sieht eine Rangordnung der Enteignungszwecke nicht vor (vgl. § 2). Gesichtspunkte für die Bewertung der verschiedenen Bauvorhaben können sich jedoch aus § 1 Abs. 1 ergeben. Es wird daher zu prüfen sein, welches der beiden konkurrierenden Bauvorhaben am ehesten geeignet ist, zur Verbindung breiter Volksschichten mit dem Grund und

## WER SPART, HILFT BAUEN

Boden und zur Förderung des Wohnungsbaues beizutragen. Bei dieser Abwägung wird man nicht umhin können, auch die in den sonstigen der Förderung des Wohnungsbaues dienenden Gesetzen zum Ausdruck kommenden Bewertungen (z. B. Vorrang der eigentumsfördernden Maßnahmen im Bergarbeiterwohnungsbaugesetz) zu beachten.

## Haus und Wohnung in der Rechtsprechung

Das Landesverwaltungsgericht Hamburg hat in seinem Urteil vom 11. Mai 1953 — Vb VG. 58/53 — den § 17 Abs. 1 des Hamburgischen Aufbaugesetzes für verfassungswidrig erklärt. Nach dieser Vorschrift hat der Grundstückseigentümer auf Anordnung der Baubehörde bis zu 10% der Gesamtfläche seines Grundstücks unentgeltlich und lastenfrei an die Stadt zu übereignen, wenn die in Anspruch genommene Fläche unbebaut und im genehmigten Durchführungsplan als Verkehrs- oder Erholungsfläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen ist. Eine Anordnung auf Übereignung auf Grund des § 17 des Aufbaugesetzes sei eine entschädigungspflichtige Enteignung, auch wenn — wie im vorliegenden Falle — nur die Abtretung von 11,6 qm gefordert würden. Da jedoch der § 17 in Verbindung mit § 51 des Aufbaugesetzes eine Entschädigung ausschliesse, sei er unvereinbar mit Art. 14 Abs. 3 Satz 2 des Grundgesetzes und daher aufgehoben. (Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.)

In einem Urteil vom 13. November 1952 (nicht rechtskräftig) — 2 O 348/52 — hat das Landgericht Aurich entschieden, daß bei der Ermittlung der Enteignungsentschädigung die Preisstoppbestimmungen zu beachten seien. Das Urteil führt in der Begründung aus, daß die Gerichte auch bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung an das materielle Preisrecht gebunden seien. In dem zur Entscheidung stehenden Fall hat das Landgericht es abgelehnt, ein am Stichtag der Preisstopverordnung, dem 16. 10. 1936, als Ackerland zu bewertendes Grundstück heute bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung als Bauland zu bewerten.

Wie das Landesverwaltungsgericht Hannover in seinem Urteil vom 14. November 1952 — A 407/52 — entschied, ist die Bestimmung des höchstzulässigen Gebots im Zwangsversteigerungsverfahren durch die Preisbehörde ein Verwaltungsakt, der ausschließlich der Nachprüfung der Verwaltungsgerichte unterliegt. Auch die enge Verbindung zwischen dem Zwangsversteigerungsverfahren und den Preisbestimmungen begründet nach dem Urteil des Landesverwaltungsgerichts — entgegen der vom OLG Celle im Beschluß vom 26. 9. 1952 vertretenen Ansicht — nicht die Zuständigkeit der Zivilgerichte.

Zu § 15 des preußischen Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875 hat das Oberverwaltungsgericht Lüneburg in einem Urteil vom 15. Januar 1953 — I, OVG A 57/52 — folgendes ausgeführt: 1) Werden jetzt Gebäude an einer Straße errichtet, die vor der Inflation oder der Währungs-

reform angelegt ist, so sind die Anliegerbeiträge in DM ohne Umstellung anteilig nach dem Nennbetrag der in Mark oder in Reichsmark entstandenen Straßenaufbaukosten zu zahlen. 2) Die Anliegerbeitragsforderung entsteht bei jeder Errichtung eines Gebäudes an der Straße von neuem, soweit der Beitrag nicht schon früher getilgt ist, es sei denn, daß wegen besonderer Umstände eine Verwirkung durch Nichtgeltendmachung einer früheren Forderung gleichen Inhalts anzunehmen ist oder daß die jetzige Erhebung des Beitrages gegen Treu und Glauben verstößt. 3) Bei einem öffentlichen Weg ist im allgemeinen der erste durch die Gemeinde vorgenommene Ausbau als erste Einrichtung anzusehen. Anders ist es jedoch, wenn die Gemeinde den Weg von einem anderen Ausbauenden in solcher Beschaffenheit übernimmt, in der er bereits eine hergestellte, d. h. eingerichtete Straße ist. Entspricht die Beschaffenheit dem, was bei der Übernahme als Bauprogramm der Gemeinde für die betreffende Straße anzusehen ist, ist also dieses einmal bestehende Bauprogramm bereits vollständig ausgeführt, so ist damit die erste Einrichtung der Straße bereits vorhanden. Stellt die Gemeinde später ein neues, erweitertes Bauprogramm auf, so ist dessen Durchführung nicht mehr erste Einrichtung, sondern anliegerbeitragsfreie Verbesserung.

In einem Urteil vom 21. Mai 1953 — I OVG A 68/53 — hat das Oberverwaltungsgericht Lüneburg entschieden, daß die Rechtmäßigkeit einer Bauordnungsverfügung nicht von der grundsätzlichen Anerkennung einer Entschädigungspflicht der Baubehörde für den Fall des Vorliegens einer entschädigungspflichtigen Enteignung abhängen würde. Diese Frage sei vielmehr im Rechtsstreit über die Höhe der Entschädigung vor den ordentlichen Gerichten auszutragen (anderer Ansicht sind das Oberverwaltungsgericht Hamburg in „Deutsches Verwaltungsblatt“ 1952 S. 244 und der Verwaltungsgerichtshof Freiburg in „Deutsches Verwaltungsblatt“ 1953 S. 94). Wie das Oberverwaltungsgericht unter Berufung auf ein früheres Urteil vom 10. Juli 1952 — I OVG A 79/52 — weiter ausführt, findet die Berechtigung des Bauordnungsamtes, den Abbruch von Gebäudeteilen eines kriegszerstörten Grundstücks zu verlangen, ihre Schranke an dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und an der Grenze der Zumutbarkeit. In dem zur Entscheidung stehenden Fall war der Kläger Eigentümer eines durch Kriegsschäden zum Teil zerstörten Hauses, das er bis zum 4. Geschos des Vorderhauses und eines in den Hof hineinragen-

den rückwärtigen Schlitzbaues wieder aufgebaut und mit einer provisorischen Decke versehen hatte. Das Grundstück liegt in einem Gebiet in dem nach der Bauordnung grundsätzlich nur vier Vollgeschosse zulässig sind. Dem Antrag des Klägers, das Dachgeschos des Vorderhauses und des Seitenflügels als fünftes Vollgeschos ausbauen zu dürfen, hatte das Bauordnungsamt für die Dauer von längstens zehn Jahren unter den Dispensbedingungen entsprochen, daß der Kläger das erste Obergeschos des auf dem Hof befindlichen Hintergebäudes nach Fertigstellung des Flügelbaues sofort, das übrige Hintergebäude innerhalb von zwei Jahren abbrechen würde. Das Oberverwaltungsgericht hat entschieden, daß dies Verlangen der Baubehörde rechters sei. Sowohl hinsichtlich der Geschoszahl als auch der bebaubaren Grundstücksfläche verletze das Bauvorhaben des Klägers eine zwingende Vorschrift des materiellen Baurechts, deren Einhaltung sowohl aus hygienischen als auch aus städtebaulichen Gründen geboten sei. Gegen den Inhalt der dem Kläger gemachten Auflagen bestünden keine Bedenken, da sie gegenüber der an sich zulässigen Versagung des Dispenses ein Weniger und somit ein Entgegenkommen der Baubehörde gegenüber dem Kläger bedeuteten.

Das Hypothekensicherungsgesetz vom 2. 9. 1948 und das Änderungsgesetz vom 10. 8. 1949 sind nicht verfassungswidrig. Dies entschied das Bundesverfassungsgericht in seinem Urteil vom 24. April 1953 — 1 BvR 102/51 —. Die bei der Währungsreform vorgenommene Belastung der Grundstücke mit Umstellungsgrundschulden stelle eine Eigentumsbeschränkung dar, sei jedoch keine Enteignung. Das Grundrecht der Gleichheit vor dem Gesetz werde nicht verletzt und es sei auch kein Verstoß gegen die Verfassung darin zu sehen, daß die Gesetze rückwirkend in Kraft getreten seien.

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 3. 6. 1953 — VI ZR 223/52 — sind als Baukostenzuschüsse geleistete Mietvorauszahlungen mit Abwohnklausel dem Zwangsverwalter gegenüber wirksam, wenn das Grundstück im Wege der Zwangsverwaltung beschlagnahmt wird. Der Zwangsverwalter kann daher von dem Mieter nicht die volle Miete verlangen. Auch wenn die in dem Aufbauevertrag vereinbarte Leistung des Baukostenzuschusses als „Darlehen“ bezeichnet worden ist, kann sich nach dem Urteil des Bundesgerichtshofes aus dem Zusammenhang der getroffenen Vereinbarungen ergeben, daß die Leistung als Mietvorauszahlung anzusehen sei.

## IV. Im Rahmen der Baulandenteignung zulässige Rechtsänderungen

Nachdem in den vorausgegangenen Ausführungen die Zulässigkeitsvoraussetzungen der Baulandenteignung erörtert wurden, sind jetzt die im Wege der Enteignung durchführbaren Rechtsänderungen zu besprechen.

1) Das Gesetz enthält im Gegensatz zu § 1 der Regierungsvorlage keine erschöpfende Definition des Enteignungsbegriffes — offensichtlich um Präjudizierungen des künftigen Enteignungsrechtes und einengende Rückwirkungen auf das noch geltende Recht zu vermeiden. Das Gesetz legt jedoch einen umfassenden, gegenüber der klassischen Enteignung erheblich erweiterten Enteignungsbegriff zugrunde. Es läßt praktisch alle zur Zweckerreichung erforderlichen Rechtsänderungen zu (§ 1 Abs. 2 und 3). Durch Enteignung kann nicht nur das Eigentum entzogen und übertragen werden; auch beschränkt dingliche und obligatorische Rechte unterliegen dem Enteignungseingriff (§ 1 Abs. 2 a und b). Die in der Praxis wichtigsten Möglichkeiten der Rechtsänderung sind folgende:

a) Entziehung des Eigentums und Übertragung desselben,

b) Entziehung beschränkt dinglicher und obligatorischer Rechte, die der Bebauung entgegenstehen, ohne neue Begründung gleichartiger Rechte (z. B. Befreiung des bauwilligen Eigentümers von Rechten Dritter, die der Bebauung entgegenstehen),

c) Entziehung und Übertragung bestehender beschränkt dinglicher Rechte, die eine Bebauung gestatten (z. B. Erbbaurecht),

d) Belastung des Eigentums durch Begründung beschränkt dinglicher Rechte, die eine Bebauung ermöglichen,

e) Begründung von Grundpfandrechten im Rahmen der Entschädigungsregelung.

Darüber hinaus kommt die Begründung obligatorischer Rechte im Rahmen der Baulandenteignung selbst nicht in Betracht; denn obligatorische Rechte reichen für Dauerbauten, die allein durch das Gesetz gefördert werden, nicht aus. Die Begründung obligatorischer Rechte kommt ausnahmsweise im Rahmen der Entschädigungsregelung in Betracht. Der Hauptanwendungsfall ist der der Begründung von Kleingartenpachtverhältnissen an Ersatzgrundstücken (§ 16 Abs. 4).

2) Welche der möglichen Rechtsänderungen im konkreten Falle gewählt wird, hängt von dem Inhalt des Enteignungsantrages, der Art des Enteignungszweckes und schließlich der Interessenlage der Beteiligten ab. Folgende Grundsätze verdienen Beachtung: a) Es muß stets die dem Enteignungszweck entsprechende zweckmäßige Rechtsänderung herbeigeführt werden; b) Es darf nicht weiter als zur Zweckerreichung erforderlich in die Privatsphäre des Enteigneten eingegriffen werden. Das Gesetz konkretisiert diese Grundsätze in den Bestimmungen des § 4. Diese Vorschrift gibt dem Enteigneten unter bestimmten Voraussetzungen ein Wahlrecht zwischen der Entziehung des Vollrechtes und der Beschränkung desselben.

§ 4 Abs. 1 geht davon aus, daß der Baulandbewerber die Übertragung des Eigentums beantragt hat. Der Eigentümer kann anstelle dessen die Belastung des Eigentums z. B. durch Begründung eines Erbbaurechtes beantragen. Diesem Antrage muß stattgegeben werden, wenn der Enteignungszweck es gestattet. Bei Einzelbauvorhaben dürfte dies in aller Regel der Fall sein. Bei der Enteignung z. B. eines zusammenhängend zu bebauenden dem Antragsteller bereits gehörenden größeren Grundstückes, in welches die enteignende Fläche hineinragt, dürfte dagegen die Begründung eines Erbbaurechtes nicht ausreichen. Der Gesichtspunkt

## Die Zulässigkeitsvoraussetzungen

### der Bereitstellung von Bauland (§§ 1–7)

der Rechtsklarheit erfordert hier die Vollenteignung. Bei der Landbeschaffung für Gemeinbedarfsflächen (§ 2 c) dürfte in aller Regel überhaupt nur die Vollenteignung in Betracht kommen.

§ 4 Abs. 2 knüpft an die im Absatz 1 entgegengesetzte Ausgangslage an, daß nämlich ein Antrag auf Begründung eines beschränkt dinglichen Rechtes, um bei demselben Beispiel zu bleiben, eines Erbbaurechtes, gestellt ist. Hier kann der Eigentümer die Entziehung des Vollrechtes fordern, wenn die Belastung mit einem beschränkt dinglichen Recht für ihn unbillig ist. Unbilligkeit bedeutet die Auferlegung eines unzumutbaren schweren wirtschaftlichen Opfers. Daß die Belastung mit einem beschränkt dinglichen Recht für den Eigentümer ein derartiges Opfer darstellt, muß er dartun. Ein denkbarer Grund ist etwa der, daß der Eigentümer die Absicht hat, für die als Entschädigung zu gewährende Kapitalsumme ein anderes Grundstück zu erwerben (um später zu bauen) oder das Kapital anderweit vorteilhaft verbend anzulegen (vgl. den Grundgedanken des § 7). Bei der Beurteilung der Unbilligkeit wird stets die wirtschaftliche Gesamtlage des Eigentümers berücksichtigt werden müssen. Ist der zu enteignende Grundbesitzantrag im Verhältnis zum Gesamtvermögen geringfügig, so dürfte die Belastung anstelle der Vollenteignung nur selten unzumutbar sein. Unbillig wird es dagegen stets sein, einen Eigentümer, der nur ein Grundstück besitzt, das dazu den wesentlichen Anteil seines Vermögens darstellt, anstelle der ihm bei Vollenteignung zustehenden Kapitalentschädigung auf einen Anspruch auf wiederkehrende Leistungen (z. B. den Erbbauzins) zu verweisen. Dies muß besonders dann gelten, wenn der Eigentümer später bauen will. In diesem Falle benötigt er eine Kapitalsumme. Der Anspruch auf wiederkehrende Leistungen vermag ihm dann wenig zu helfen.

Absatz 2 findet dann keine Anwendung, wenn ein bereits auf einem Grundstück ruhendes beschränkt dingliches Recht dem Berechtigten entzogen und einem Dritten übertragen werden soll. Hier nämlich bleibt die wirtschaftliche und rechtliche Situation des Eigentümers unberührt. Ein besonderes Schutzbedürfnis ist insoweit nicht anzuerkennen.

§ 4 Abs. 3 rundet den wirtschaftlichen Eigentumsschutz und befaßt sich mit dem räumlichen Umfang der Enteignung. Bleibt nach Inanspruchnahme des für den Enteignungszweck benötigten Geländes ein baulich nicht mehr verwertbarer oder anderweit wirtschaftlich nutzbarer Grundstücksrest, so kann der Eigentümer die Ausdehnung der Enteignung auf diesen Restteil fordern. Dies ist ein dem Enteignungsrecht bereits seit langem geläufiger Grundsatz. Bei der Beurteilung der Nutzungsmöglichkeiten des Restbesitzes ist nicht lediglich von den grundbuch- oder katastermäßigen Grundstückseinheiten (Parzellen) auszugehen, sondern von dem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang. Grenz eine teilweise enteignete Parzelle zum Beispiel an eine andere desselben Eigentümers, so kann

unter Umständen durch Verwendung des Grundstücksrestes und gegebenenfalls eine weitere entsprechende Aufteilung wieder ein baulich verwertbares oder wirtschaftlich nutzbares Grundstück hergestellt und damit der Ausdehnungsanspruch ausgeräumt werden. Immer aber ist bei der Beurteilung der Verwertbarkeit des Restbesitzes auf deren Dauer abzustellen. Für die bauliche Verwertung liegt dies auf der Hand. Es gilt aber auch für die anderweitige wirtschaftliche Nutzbarkeit. Wenn z. B. ein landwirtschaftlich genutzter Restbesitz im Gebiet werdenden Baulandes zunächst im Zusammenhang mit einstweilen noch nicht als Bauland in Anspruch genommenen Grundstücken genutzt werden kann, so ist diese Nutzung jedoch nicht von Dauer mit der Folge, daß deshalb der Ausdehnungsanspruch trotz einstweiliger Nutzungsmöglichkeit besteht. Entscheidend ist die Erwägung, daß es vermieden werden muß, dem Landerwerber lediglich den wertvollen Grundstücksrest zu übertragen und dem Eigentümer den entwerteten Rest zu belassen. Bei richtiger Abwägung muß hier dem Landerwerber zugemutet werden, auch den an sich nicht benötigten, für den bisherigen Eigentümer aber entwerteten Restbesitz mit zu übernehmen.

In allen drei von § 4 geregelten Fällen steht, soweit die Voraussetzungen vorliegen, dem Eigentümer ein echter Rechtsanspruch zu, dessen Verletzung mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden kann. Dem Antragsteller dagegen bleibt es unbenommen, seinen Antrag zurückzuziehen, wenn dieser wegen der berechtigten Gegenansprüche des Eigentümers nur in veränderter Form Aussicht auf Verwirklichung hat. Ein Recht auf Durchsetzung der Enteignung in der Form des Antrages steht dem Antragsteller nicht zu.

Abschließend seien teils zusammenfassend, teils ergänzend die wichtigsten Fälle unzulässiger Rechtsänderungen aufgeführt:

1) Keine Entziehung des Vollrechtes, wenn die Belastung mit einem beschränkt dinglichen Recht vom Eigentümer beantragt ist und zur Erfüllung des Enteignungszweckes ausreicht (§ 4 Abs. 1).

2) Keine Belastung des Eigentums, sondern Entziehung des Vollrechtes, wenn der Enteignungszweck dies erfordert (§ 4 Abs. 1).

3) Keine Belastung mit einem beschränkt dinglichen Recht, sondern Vollenteignung, wenn dies für den Eigentümer unbillig ist (§ 4 Abs. 2).

4) Keine Entziehung des Vollrechtes gegenüber dem Eigentümer, wenn ein bereits bestehendes beschränkt dingliches Recht dessen Inhaber entzogen und einem Dritten übertragen wird (§ 1 Abs. 2 letzter Satz).

5) Keine Begründung von obligatorischen Rechten außer im Rahmen der Entschädigungsregelung (§ 1 Abs. 2 und 3).

6) Keine Entziehung und Begründung von Grundpfandrechten außer im Rahmen der Entschädigungsregelung.

Von den vom Deutschen Volksheimstättenwerk, Bielefeld, Bahnhofstraße 46, hergestellten Sonderdrucken (Format DIN A 4) sind noch vorrätig:

#### Baulandbeschaffungsgesetz

Wortlaut des Gesetzes

Stückpreis 0,50 DM

#### Wohnungsbau-Prämiengesetz nebst Durchführungsrichtlinien

Wortlaut des Gesetzes und der Durchführungsrichtlinien

Stückpreis 0,20 DM

#### Selbsthilfe — Steinerstellung — Gütesicherung

Ratschläge für die Steinerstellung im Rahmen der Selbsthilfe unter Berücksichtigung der Gütevorschriften

Stückpreis 0,10 DM

## V.

## Die sonstigen Enteignungszwecke

Neben der Landbeschaffung für den Wohnungsbau ermöglicht das Baulandbeschaffungsgesetz die Enteignung für folgende Zwecke:

- 1) Gemeinbedarfsflächenbeschaffung (§ 2c),
- 2) Baureifmachung durch Gemeinden (§ 6 Abs. 3),
- 3) nachträgliche Bereinigung der Eigentumsverhältnisse bei Bauten auf fremdem Grund und Boden (§ 57),
- 4) Ersatzlandbeschaffung im Rahmen der Entschädigungsregelung (§§ 2d, 8, 16),
- 5) Rückenteignung bei Nichterfüllung des Enteignungszwecks (§ 51).

## Die Gemeinbedarfsflächenbeschaffung

Während die Enteignungszwecke des § 2 Buchst. a und b unmittelbar der Förderung des Wohnungsbaues dienen, stehen die Zwecke des § 2 Buchst. c mit dem Wohnungsbau in einer lediglich mittelbaren Verbindung. Eine wirksame Mehrung des Wohnungsbaus erfordert ohne Zweifel die Bereitstellung der benötigten Gemeinbedarfsflächen, setzt diese zum Teil sogar voraus (z. B. bei der Erschließung neuer Baugebiete). Die Regierungsvorlage betonte diesen Zusammenhang stärker und beschränkte die Gemeinbedarfsflächenenteignung auf „örtliche“ Anlagen, deren „Bereitstellung für die Bewohner von Wohngebäuden, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes errichtet werden, notwendig ist“ (§ 2 Abs. 3 RegVorl.). Demgegenüber verzichtet § 2c des Gesetzes auf diese in der Regierungsvorlage vorgesehene Beschränkung. Der Nachweis, daß die öffentlichen Gebäude, Anlagen, Verkehrs- und Grünflächen für die Bewohner in Zukunft errichteter Wohngebäude notwendig sind, braucht daher nicht geführt zu werden. Wenngleich der Katalog des § 2c weit gefaßt ist und den Begriff der Gemeinbedarfsflächen im umfassenden Sinne meint, so bietet das Baulandbeschaffungsgesetz gleichwohl keine Generalklausel für die gesamte Gemeinbedarfsflächenbeschaffung. Eine generelle Beschränkung ergibt sich aus § 1 Abs. 1. Bei der Frage, ob die Flächenbeschaffung nach dem Baulandbeschaffungsgesetz zulässig ist, muß — abgesehen von der selbstverständlich notwendigen Prüfung, ob das geplante Vorhaben dem Wohle der Allgemeinheit dient (Art. 14 III GG; § 1 II) — festgestellt werden, ob der konkrete Enteignungszweck den grundsätzlichen Zielen des § 1 Abs. 1 („Förderung des Wohnungsbaus und Verbindung breiter Volksschichten mit dem Grund und Boden im Rahmen einer geordneten Bebauung“) einzuordnen ist. Bei der Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen, die einem örtlichen Bedarf entsprechen (z. B. örtliche Verkehrs-

## Die Zulässigkeitsvoraussetzungen

### der Bereitstellung von Bauland (§§ 1–7)

Versorgungsanlagen, örtliche Verwaltungsgebäude, Schulen usw.), dürfte diese Frage indes unter dem Gesichtspunkt der „Förderung des Wohnungsbaues im Rahmen einer geordneten Bebauung“ meist positiv zu beantworten sein. Dabei ist es unerheblich, ob die zu beschaffenden Flächen einen Nachholbedarf oder voraussehbar künftig entstehenden Bedarf zu decken bestimmt sind. Hinsichtlich der Verkehrs- und Grünflächen schreibt das Gesetz ausdrücklich vor, daß lediglich „örtliche“ Anlagen in Betracht kommen. Für überörtliche Verkehrsanlagen (z. B. Fernverkehrsstraßen und dem Fernverkehr dienende Eisenbahnen) kann daher das Baulandbeschaffungsgesetz keine Anwendung finden. Nach dem oben Ausgeführten ist darüber hinaus die Anwendung dieses Gesetzes für all diejenigen Gemeinbedarfsflächen ausgeschlossen, die mit der Förderung des Wohnungsbaus in keinem denkbaren Zusammenhang stehen.

Hinsichtlich der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Gemeinbedarfsflächenbeschaffung verzichtet das Gesetz auf Sondervorschriften. Es gelten daher, soweit sich aus der Natur der Sache nichts anderes ergibt, die allgemeinen Vorschriften. Uneingeschränkt gelten u. a. die §§ 1, 3 Abs. 2, 4 Abs. 3, 5 Abs. 1, 6 Abs. 1 Satz 1, 6 Abs. 4. Ausdrücklich (vgl. § 7 Abs. 3) ausgeschlossen ist das in § 7 geregelte Abwendungsrecht des Eigentümers, da im Rahmen der Gemeinbedarfsflächenbeschaffung eine Erfüllung des Enteignungszwecks durch den Eigentümer ausgeschlossen ist. Die Vorschriften der §§ 3 Abs. 1 und 5 Abs. 2 dürften nur dann anwendbar sein, wenn für solche öffentliche Gebäude und Anlagen enteignet werden soll, deren Standort nicht bereits aus sachlichen Gründen festliegt. Kann eine freie Standortwahl nicht erfolgen, wie z. B. bei öffentlichen Wegen, so sind die §§ 3 Abs. 1 und 5 Abs. 2 nicht anwendbar.

Auch § 4 Abs. 1 und 2 dürfte im Rahmen der Gemeinbedarfsflächenbeschaffung nur in seltenen, allerdings denkbaren Ausnahmefällen anwendbar sein; regelmäßig wird es aber erforderlich sein, die in Anspruch zu nehmenden Flächen dem Bedarfsträger zu Eigentum zu übertragen. Bei öffentlichen Wegen und Flächen ist eine andere Lösung überhaupt kaum möglich.

Die Abschnitte II bis IV des Gesetzes gelten für die Gemeinbedarfsflächenbeschaffung uneingeschränkt.

§ 2c zweiter Halbsatz bringt eine staatsrechtlich und praktisch bemerkenswerte

Regelung: Hinsichtlich der Gemeinbedarfsflächen kann das Baulandbeschaffungsgesetz wahlweise neben den einschlägigen landesrechtlichen Enteignungsgesetzen angewendet werden. Damit wird einmal der aus Art. 31 GG sich ergebende Vorrang des Bundesrechtes gegenüber dem Landesrecht vermieden; zum anderen wird die Sperrwirkung des Art. 72 GG ausgeschlossen. Das bedeutet, daß das vorhandene Landesrecht unberührt bleibt und daß der Landesgesetzgeber auch in Zukunft auf diesem Sachgebiet tätig werden kann, obgleich der Bundesgesetzgeber von seiner (konkurrierenden) Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht hat.

Die Entscheidung, ob im konkreten Fall auf Grund des Baulandbeschaffungsgesetzes oder auf Grund der entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften enteignet werden soll, ist in das Ermessen des antragstellenden Bedarfsträgers gestellt. Diese Entscheidung muß im Enteignungsantrag eindeutig zum Ausdruck gebracht werden. Sie ist für das einmal eingeleitete Verfahren bindend und legt damit das für diesen Enteignungsfall anzuwendende materielle wie auch das Verwaltungs- und Gerichtsverfahrensrecht verbindlich fest.

Ob die Enteignung nach dem Baulandbeschaffungsgesetz oder dem Landesrecht zu beantragen ist, stellt sich als eine reine Zweckmäßigkeitfrage dar. Dabei dürfte für die Anwendung des Baulandbeschaffungsgesetzes vor allem dessen einfacheres und daher schneller durchführbares Verfahrensrecht und darüber hinaus die Abkürzung des Gerichtsverfahrens sprechen. Maßgebend kann auch der Gesichtspunkt sein, in einem einheitlichen Verfahren das Bauland und die Gemeinbedarfsflächen und u. a. auch das zur Baureifmachung vorgesehene Gelände für größere zusammenhängende Siedlungsvorhaben zu beschaffen. Ob im übrigen das Baulandbeschaffungsgesetz oder das jeweilige Landesrecht für die antragstellende Körperschaft günstiger ist, kann wegen der Verschiedenartigkeit der landesrechtlichen Bestimmungen nicht einheitlich beurteilt werden. Hierzu sei auf die „Denkschrift zur Gesetzgebung über die Baulandbeschaffung“ (Folge 3 der vom Deutschen Volksheimstättenwerk herausgegebenen Wissenschaftlichen Untersuchungen und Vorträge, Preis 7 M., z. Zt. vergriffen) hingewiesen, in der unser Verband die landesrechtlichen Vorschriften im Verhältnis zum Baulandbeschaffungsgesetz systematisch zusammengestellt und die Vorzüge und Nachteile der einzelnen Bestimmungen untersucht hat.

## Leistungsbilanz des Wohnungsbaus für das erste Halbjahr 1953

Das Bauergebnis der entsprechenden Vorjahrszeit wurde z. T. erheblich überschritten

Aus dem hohen Stand der Bautätigkeit zur Jahresmitte darf nicht ohne weiteres, stellt das Bundesministerium für Wohnungsbau in einem Bericht über die Entwicklung der Bautätigkeit im ersten Halbjahr 1953 fest, auf eine entsprechend hohe Bauleistung im ersten Halbjahr 1953 geschlossen werden. Nach sehr schlechtem Winterwetter und damit einem besonderen Tiefstand in der Bautätigkeit in den Monaten Januar und Februar konnte trotz kräftigen Einsetzens der neuen Bausaison die gesamte Bauleistung im ersten Quartal 1953 noch nicht wieder an die des Vorjahres heranreichen. Erst im zweiten Quartal hat sich das Bild wesentlich geändert, so daß das Bauergebnis im ersten Halbjahr 1953 das des Vorjahres z. T. erheblich übersteigt. Nach dem amtlichen Produktionsindex lag die baugewerbliche Leistung in der ersten Hälfte ds. Js. um nicht weniger als 13 % über der Leistung im ersten Halbjahr 1952. Dabei kommt freilich in dieser Produktionserhöhung auch die Steigerung der Leistungseffizienz zum Ausdruck, die u. a. durch den Einsatz von mehr und besseren Maschinen und durch einen erhöhten Ausnutzungsgrad des vorhandenen Maschinen- und Geräteparks erzielt werden konnte. So geht aus den unlängst bekanntgewordenen Ergebnissen der amtlichen Totalerhebung für das

Bauhauptgewerbe hervor, daß die Ausrüstung der Baubetriebe mit Betonmischmaschinen von Mitte 1951 auf Mitte 1952 weiter um 15 % gestiegen ist. Die Ausrüstung mit Bauaufzügen nahm um 13 %, die mit Förderbändern um 26 %, die Ausrüstung mit Baggern um 19 %, der Bestand an Lastkraftwagen um 25 % zu. Die Erzeugung von Baustoffen hob sich mit den wachsenden Anforderungen um 4,4 % über das Niveau vom ersten Halbjahr 1952 hinaus.

Das weitere Anwachsen der Bautätigkeit wurde in erster Linie vom öffentlichen Bau sowie vom Wohnungsbau getragen, nicht dagegen vom gewerblich industriellen Bau. Bei den größeren Betrieben des Bauhauptgewerbes hat sich seit Anfang 1953 die Arbeitsleistung an Vorhaben des öffentlichen Baus (einschließlich Verkehrsbauten) um rd. 20 %, an Wohnbauten um 17 % erhöht, während im gewerblich-industriellen Bau die geleisteten Arbeitsstunden nur unbedeutend über die des vergangenen Jahres hinaus kamen. Das hatte zur Folge, daß von dem gesamten Arbeitsvolumen der erfaßten Baubetriebe im ersten Halbjahr 1953 24,5 % auf den gewerblich-industriellen Bau entfielen (Vergleichszeit des Vorjahres: 27,3 %); demgegenüber zogen der Wohnungsbau und der öffentliche Bau 37,7 und 35,0 %

## Die Baureifmachung durch Gemeinden

Zugunsten einer Gemeinde kann nach Maßgabe des § 6 Abs. 3 „auch“ zum Zwecke der Baureifmachung enteignet werden. Durch die Verwendung des Wortes „auch“ stellt das Gesetz das an sich Selbstverständliche (vgl. § 6 Abs. 1) klar, daß die Gemeinde die Enteignung zu ihren Gunsten auch zu den Zwecken des § 2 a—c betreiben kann.

Materielle Voraussetzungen der Enteignung nach § 6 Abs. 3 ist, daß „die Gemeinde das Gelände der Wiederbebauung zuführen oder baureif machen wird“. Es müssen also Maßnahmen geplant sein, die die Wiederbebauung oder erste Bebauung erleichtern oder ermöglichen. Im Falle der Wiederbebauung kommen in erster Linie **Trümmergrundstücke** in Betracht. Eine Beschränkung auf diese ist jedoch aus dem Gesetzeswortlaut nicht zu entnehmen. Es kommen mithin alle Grundstücke in Frage, deren aufstehende Bauwerke aus kriegs- oder nichtkriegsbedingten Gründen beseitigt, zerstört oder in einer die wohnungsmäßige Nutzung ausschließenden Weise beschädigt worden sind (vgl. die Definition in § 3 VO PR 75/52 vom 28. 11. 1952 — BGBl I Seite 792). Der Zeitraum, innerhalb dessen die Beschädigung, Zerstörung oder Beseitigung erfolgt ist, bleibt ohne Belang.

Die zweite Alternative des § 6 Abs. 3, die Baureifmachung, kann sich begrifflich nur auf unbebautes und nicht baureifes Gelände beziehen. Eine geringfügige Bebauung (vgl. § 3 Abs. 1 c) wird indes die Anwendung des § 6 Abs. 3 nicht hindern können.

Als die Enteignung nach § 6 Abs. 3 rechtfertigende Maßnahmen kommen alle die Wieder- bzw. erste Bebauung erleichternden oder ermöglichenden Maßnahmen in Frage. z. B. verkehrs- und versorgungsmäßige Erschließung. Schaffung geeigneter Grundstücksgrößen und -formen. Die Maßnahmen müssen jedoch im konkreten Falle zur Erleichterung der (Wieder-)Bebauung erforderlich, geeignet und wirksam sein. Sie müssen das Ziel haben, die (Wieder-)Bebauung der Grundstücke mit Wohngebäuden im Sinne des § 2 a und b vorzubereiten. Dabei dürfen auch die erforderlichen Gemeinbedarfsflächen im Sinne des § 2 c in Anspruch genommen werden. Das in Aussicht genommene Gelände muß die ortsplanerische Eignung zur Verwendung nach § 2 a—c besitzen. § 3 Abs. 2 ist in vollem Umfange anwendbar.

Neben den allgemeinen Enteignungsvoraussetzungen (hier vor allem des § 5) muß die Gemeinde die besonderen Voraussetzungen des § 6 Abs. 3 nachweisen, d. h. sie muß den Nachweis führen, daß und wie sie die Baureifmachung plant und daß ihr die hierzu 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.

Die Enteignung nach § 6 Abs. 3 erfolgt unter bestimmten, der Sicherung des Enteignungszweckes dienenden gesetzlichen Auflagen. Das Gelände muß, soweit es nicht für Gemeinbedarfsflächen (§ 2 c) benötigt wird, binnen eines Zeitraumes von zwei Jahren als Bauland an Bauwillige oder als Ersatzland veräußert werden. Als Bauwillige im Sinne dieser Vorschrift kommen nur solche Personen in Betracht, die gemäß § 6 Abs. 1 ein Gebäude nach Maßgabe des § 2 a und b zu errichten willens und in der Lage sind. Die Gemeinde muß also von den Bewerbern dieselben Nachweise verlangen, wie sie hinsichtlich der Voraussetzungen des § 6 Abs. 1 im Enteignungsverfahren gefordert werden. Nur bei sorgfältiger Prüfung und Auswahl

## Die Zulässigkeitsvoraussetzungen der Bereitstellung von Bauland (§§ 1–7)

der Bewerber genügt die Gemeinde der ihr insoweit auferlegten Verpflichtung. Dafür, daß die Grundstücke von den Bewerbern tatsächlich in der Weise der §§ 6 Abs. 1, 2 a und b bebaut werden, kann und braucht die Gemeinde nicht einzustehen.

Eine unter dem Gesichtspunkt des § 51 (Rückenteignung) interessante Zweifelsfrage ist die, ob die Gemeinde auf dem zu ihren Gunsten zwecks Baureifmachung enteigneten Gelände Gebäude nach § 2 a und b selbst errichten darf und damit die Auflage des § 6 Abs. 3 Satz 2 erfüllt. Die gestellte Frage ist u. E. zu bejahen, da der mit der Regelung des § 6 Abs. 3 mittelbar angestrebte Zweck erreicht wird, ein Zweck, der auch nach § 2 a und b die unmittelbare Enteignung gerechtfertigt hätte.

Eine weitere Frage ist die, ob die Gemeinde nach § 6 Abs. 3 erworbenes Gelände an andere öffentlich-rechtliche Körperschaften veräußern darf, wenn die erwerbende Körperschaft das Gelände für öffentliche Gebäude und Anlagen benötigt. Auch diese Frage ist u. E. zu bejahen, jedoch unter der einengenden Voraussetzung, daß derartige öffentliche Gebäude und Anlagen im strengen Sinne notwendig sind und die Gemeinde nach pflichtmäßiger Prüfung zu dem Ergebnis kommt, daß ein Enteignungsverfahren zu diesen Zwecken Erfolg versprechen würde.

Anstelle der Veräußerung an Bauwillige genügt die Überlassung in Erbbaurecht, wenn der Landbewerber dies verlangt und seine wirtschaftlichen Belange es erfordern. Erfüllt die Gemeinde zwar damit auch ihre Auflage nach § 6 Abs. 3 Satz 3, so ist dennoch dabei zu beachten, daß dies den Rückenteignungsanspruch des Enteigneten nach § 51 zur Entstehung bringt. Es kann dahinstehen, ob man dies als eine innere Inkonzessenz des Gesetzes zu betrachten hat, das Gesetz hat es offenbar — wie oben dargestellt — gewollt. Das Ergebnis ist auch durchaus tragbar; denn die Gemeinde hat kein notwendiges und schutzwürdiges Interesse daran, in Erbbaurecht vergebene Gelände zu Eigentum zu behalten. Der Bauwillige, zu dessen Gunsten ein Erbbaurecht begründet wurde, bleibt von dem nach § 51 möglicherweise herbeizuführenden Eigentümerwechsel unberührt, da das Erbbaurecht selbstverständlich unter den festgelegten Bedingungen (Höhe des Erbbauzinses, Dauer) bestehen bleibt.

Anstelle der Veräußerung oder Erbbaurechtsbestellung zum Zwecke der Bebauung ist die Veräußerung als Ersatzland zulässig. Dies setzt die Festsetzung der Landentschädigung nach § 16 in einem (anderen) Enteignungsverfahren voraus. Der Rechtsvorgang dürfte hier so abzuwickeln sein, daß das betreffende Grundstück dem Enteigneten (Entschädigungsberechtigten) unmittelbar übereignet wird, der Kaufpreis jedoch von dem Enteignungsbegünstigten (Entschädigungspflichtigen) an die Gemeinde zu zahlen ist. Die Veräußerung als Ersatzland dürfte aber, da sie dem eigentlichen Zweck des § 6 Abs. 3 kaum gerecht zu werden vermag, die Ausnahme bilden müssen. In erster Linie muß angestrebt werden, daß baureif gemachtes Gelände seinem Verwendungszweck, nämlich der Bebauung, zugeführt wird.

Bei der Veräußerung des gemäß § 6 Abs. 3 zugunsten der Gemeinde enteigneten Geländes darf die Gemeinde keinen Gewinn erzielen. Dies bedeutet allerdings nicht, daß die einzelnen Baugrundstücke in jedem Falle zum Nettoerwerbspreis zu veräußern sind. Vielmehr kann die Gemeinde die von ihr zum Zwecke der Baureifmachung usw. aufgewandten Kosten, anteilig auf die Größe des einzelnen Grundstückes bezogen, bei der Preisbildung berücksichtigen. In welchem Umfange

dies geschehen darf, richtet sich nach dem örtlich für Anliegerleistungen, Anschlußbeiträge usw. geltenden Recht. Die Gemeinde darf daher nur diejenigen Aufwendungen bei der Preisbildung berücksichtigen, die sie sonst nach dem geltenden Anlieger- usw. Recht von den Bauherren erheben dürfte. Es bleibt der Gemeinde selbstverständlich auch unbenommen, zum Nettoerwerbspreis zu veräußern und die aufgewandten Erschließungs- usw. Kosten, soweit dies zulässig ist, in dem sonst üblichen Verfahren gesondert zu erheben. Ein Wahlrecht steht den Erwerbern in dieser Hinsicht jedoch nicht zu. Diese Grundsätze gelten sinngemäß auch für die Bemessung des Erbauzinses im Falle der Überlassung in Erbbaurecht. Dabei dürfte es sich jedoch im Interesse der Gemeinden als zweckmäßig erweisen, die zweite der oben genannten Berechnungsarten, d. h. gesonderte Erhebung der Anliegerbeiträge usw. zu wählen, um Verrechnungsschwierigkeiten im Falle der möglichen Rückenteignung nach § 51 zu vermeiden.

Die Frist, binnen deren die Grundstücke nach den obigen Ausführungen veräußert usw. sein müssen, beträgt grundsätzlich zwei Jahre. Die Gemeinde wird diese verhältnismäßig kurze Frist bei dem Zeitpunkt ihrer Antragstellung berücksichtigen müssen und deshalb gut beraten sein, wenn sie die Enteignung erst dann betreibt, wenn alle grundlegenden planerischen, finanziellen und sonstigen Vorbereitungen soweit gediehen sind, daß die zur Baureifmachung erforderlichen Maßnahmen zügig durchgeführt werden können.

Ausnahmsweise gestattet § 6 Abs. 3 Satz 5 eine Fristverlängerung auf insgesamt längstens vier Jahre. Hierfür müssen „besondere Gründe“ vorliegen. Als besondere Gründe werden nur solche eine Verzögerung auslösenden Schwierigkeiten anerkannt werden können, die bei der Antragstellung nicht voraussehbar waren oder eine Durchführung der Maßnahmen innerhalb der Zweijahresfrist überhaupt unmöglich machen. Die Fristverlängerung kann entweder sofort bei der Enteignungsentscheidung oder später auf Antrag der Gemeinden durch einen besonderen Beschluß der Enteignungsbehörde gewährt werden. Da indes bei dieser Entscheidung die möglicherweise gemäß § 51 entstehenden Rückenteignungsansprüche des früheren Eigentümers betroffen werden, ist die Enteignungsbehörde verpflichtet, diesen vor ihrer Entscheidung zu hören.

Der legislatorische Zweck des § 6 Abs. 3 ist der, eine Bodenvorratspolitik der Gemeinden entbehrllich zu machen, trotzdem aber die Möglichkeiten beizubehalten bzw. zu schaffen, die sich aus einer, wenn auch nur vorübergehenden Eigentümerstellung der Gemeinden im Hinblick auf die geordnete Lenkung der Bebauung ergeben. Dabei kann jedoch nicht übersehen werden, daß der Umfang, in welchem die Gemeinden von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen können, von deren finanzieller Leistungsfähigkeit abhängt. Die im Regierungsentwurf vorgesehene Sonderbestimmung, welche in derartigen Fällen die Leistung der Entschädigung in Teilzahlungen vorsah, ist in den parlamentarischen Beratungen gestrichen worden. Das bedeutet, daß die Gemeinde auch im Falle der Enteignung zum Zwecke der Baureifmachung den Enteigneten eine sofort fällige Kapitalentschädigung in der vollen Höhe des § 10 zu leisten hat.

### Nachträgliche Enteignung bei Bauten auf fremdem Grund und Boden

Eine Erweiterung des Kataloges der Enteignungszwecke in § 2 bringt § 56, der zwei rechtlich miteinander verwandte Tat-

bestände regelt. Das beiden Fällen Gemeinsame ist die Errichtung von Bauten auf fremdem Grund und Boden. Ihrem Zwecke nach hängt die Regelung mit dem eigentlichen Anliegen des Baulandbeschaffungsgesetzes nur mittelbar zusammen. § 56 strebt die rechtliche Klärung der Eigentumsverhältnisse am Grund und Boden in bestimmten eng umgrenzten Fällen an. Aus Gründen, die unten noch näher zu erörtern sind, ordnet sich der Zweck des § 56 jedoch einem der in § 1 Abs. 1 herausgestellten allgemeinen Ziele des Gesetzes ein, nämlich der Wahrung und Förderung der baulichen Ordnung.

Absatz 1, die nach dem voraussichtlich häufigsten Anwendungsfall so genannte „lex Salzgitter“, bezieht sich auf solche Bauten und Anlagen, die im Hinblick auf eine an sich zulässige, aber aus irgendwelchen Gründen nicht zur Durchführung gelangte Enteignung auf fremdem Grund und Boden errichtet sind. Hier ist die Überführung der Grundstücke in das Eigentum der Bauherren oder der Rechtsnachfolger derselben zulässig, wenn

1. die Enteignung nach dem im Zeitpunkt der Bebauung geltenden Gesetz zulässig war,
2. die Bebauung nicht nach dem 21. 6. 1948 erfolgte,
3. solche Bauten und Anlagen errichtet wurden, für die nach § 2 a—c dieses Gesetzes enteignet werden darf und
4. die vorhandene Bebauung dem materiellen Baurecht entspricht und mit einer geordneten baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes vereinbar ist (§ 3 Abs. 2).

Absatz 2 erweitert den Anwendungsbereich des § 1 auf solche Fälle, in denen die oben erwähnte erste besondere Voraussetzung, nämlich die Zulässigkeit der Enteignung nach früherem Recht, nicht zutrifft. Anstelle dessen muß hier nachgewiesen werden, daß die Bebauung auf Grund einer behördlichen Anordnung erfolgte. Derartige behördliche Anordnungen wurden z. B. im Rahmen der Behelfsheimaktionen zur Unterbringung von Luftkriegsbetroffenen erlassen. Der Prüfung bedarf hier, ob jene behördlichen Anordnungen von einer — generell gesehen — dafür zuständigen Behörde ausgingen. Dabei ist der Begriff der Behörde im Sinne der damaligen Staatsorganisation zu verstehen.

Einschränkend gegenüber Abs. 1 darf es sich in den Fällen des Abs. 2 nur um Wohngebäude handeln. Obgleich die Bestimmung des Abs. 2 erkennbar auf die Behelfsheimaktionen abstellt, kommen nicht alle damals errichteten Behelfsheime in Betracht, sondern nur diejenigen, welche nach „Größe, Ausführung, Stellung und Lage sowie nach Art und Maß der bau-

lichen Nutzung als Dauerbau anzusehen sind und den Erfordernissen einer geordneten Bebauung des Grundstückes sowie den Bauordnungsvorschriften entsprechen.“ Diese hier für den besonderen Fall vom Gesetz noch einmal besonders herausgestellten Voraussetzungen müssen, wie bereits zu § 2 ausgeführt, im übrigen bei allen Gebäuden vorliegen, für die nach dem Baulandbeschaffungsgesetz enteignet wird. Der Grund der besonderen Betonung im Rahmen des § 56 Abs. 2 liegt darin, nur solche Gebäude durch Enteignung zu begünstigen, die unter Anlegung strenger Maßstäbe der Erhaltung wert sind. § 56 Abs. 2 schließt die Enteignung daher im Falle der sogenannten „wilden“ Behelfsheimansiedlungen aus.

Für die Enteignung nach § 56 gelten die materiellen Bestimmungen des ersten Abschnittes mit gewissen Einschränkungen. Die §§ 1 Abs. 1; 2 a—b (Buchstabe c nur im Rahmen des § 56 Abs. 1); 3 Abs. 2; 4 und 6 Abs. 3 sind uneingeschränkt anwendbar. § 4 ist für die Fälle des § 56 dahin auszulegen, daß der Antragsteller sein erfolgloses Bemühen nachweisen muß, das zu enteignende Grundstück zu einem dem § 10 entsprechenden Preise freihändig zu erwerben. Die §§ 3 Abs. 1; 5 Abs. 2; 6 Abs. 1—3 und 7 sind im Rahmen des § 56 nicht anwendbar. Die Abschnitte III und IV des Gesetzes gelten uneingeschränkt. Der die Entschädigung regelnde Abschnitt II ist nach Maßgabe der in § 56 Abs. 3 enthaltenen Sonderbestimmung anzuwenden. Danach ist in jedem Falle nur der Wert des Grund und Bodens ohne Berücksichtigung des Bauwertes und der durch die Bebauung bedingten Wert erhöhungen zu entschädigen. Diese Regelung vereinfacht die Entschädigungsermittlung. Sie macht die Prüfung entbehrlich, ob das Bauwerk etwa gemäß § 95 BGB mit dem Eigentum am Grundstück verbunden worden oder gemäß § 94 BGB sonderrechtsfähig geblieben ist.

#### Ersatzlandenteignung

Nach § 16 des Gesetzes kann der Enteignete mit Ersatzland entschädigt werden. Diese Entschädigungsart muß gewählt werden, wenn „durch die Enteignung der Bestand eines landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Familienbetriebes gefährdet wird“ und der Enteignete einen entsprechenden Antrag stellt. Unter den Voraussetzungen des § 8 kann das benötigte Ersatzland im Wege der Enteignung beschafft werden. Die Voraussetzungen sind folgende: 1. Der Enteignete muß mit seiner Berufs- oder Erwerbstätigkeit ganz oder zum Teil auf das zu enteignende Grundstück angewiesen sein. 2. Der zur Entschädigung verpflichtete Enteignungsbegünstigte darf nicht über geeignetes Ersatzland verfügen und 3. muß es unmög-

lich sein, geeignetes Ersatzland zu einem den Grundsätzen des § 10 entsprechenden Preise freihändig zu erwerben.

Der Ersatzlandenteignung ist nur unbebautes Gelände zugänglich. Gelände, auf welches dessen Eigentümer mit seiner Berufs- oder Erwerbstätigkeit angewiesen ist oder dessen Enteignung für ihn aus anderen Gründen eine unbillige Härte bedeutet, darf nicht enteignet werden. Dies ergibt sich folgerichtig daraus, daß der Zweck der Ersatzlandbeschaffung darin besteht, Existenzgefährdungen für den Betroffenen zu vermeiden. Es wäre inkonsequent, die Verlagerung dieser Existenzgefährdung auf einen Dritten zuzulassen. Aus diesen Erwägungen folgt auch, daß eine weitere Ersatzlandenteignung, d. h. die Entschädigung des Ersatzlandenteigneten durch wiederum im Wege der Enteignung zu beschaffendes Ersatzland unzulässig ist.

§ 8 Abs. 3 bringt den allgemeinen Grundsatz zum Ausdruck, daß öffentlich-rechtlichen Zwecken gewidmeter Grundbesitz nicht enteignet werden darf, erweitert diesen Schutz aber dahin, daß es sich bei den Zwecken, denen die Grundstücke öffentlich-rechtlicher Körperschaften gewidmet sind, nicht ausschließlich um hoheitliche zu handeln braucht. Praktisch ist damit der gesamte Grundbesitz öffentlich-rechtlicher Körperschaften vor der Ersatzlandbeschaffung geschützt, soweit es sich nicht um reines Fiskalvermögen handelt.

Über die Ersatzlandenteignung wird in einem einheitlichen Verfahren in einem Enteignungsbeschuß zusammen mit der Baulandenteignung entschieden. Das Ersatzgrundstück wird unmittelbar (durch die Ausführungsanordnung) auf den Baulandenteigneten (Entschädigungsberechtigten) übereignet. Die Entschädigungspflicht gegenüber dem Ersatzlandenteigneten obliegt dem Baulanderwerber. Damit ist unter Vermeidung entbehrlicher Zwischenübertragungsakte eine einfache Abwicklung der aus dem Dreiecksverhältnis sich ergebenden Verpflichtungen gewährleistet.

Der Gesetzgeber hat die zunächst umstrittene verfassungsrechtliche Zulässigkeit der Ersatzlandenteignung mit Recht bejaht. Die Ersatzlandenteignung erfüllt zwar nicht unmittelbar ein Bedürfnis der Allgemeinheit. Diesem Zwecke dient vielmehr die Baulandenteignung selbst. Wenn aber die Baulandenteignung nur um den Preis der Existenzvernichtung des Betroffenen möglich wäre, ist es eine Verpflichtung der öffentlichen Hand, diese Folge ohne Verzicht auf die gebotene Förderung des Wohnungsbaues auszuschließen. In diesem Sinne dient auch die Ersatzlandenteignung, weil sie die Baulandenteignung in bestimmten Fällen erst ermöglicht dem Wohl der Allgemeinheit.

## Haus und Wohnung in der Rechtsprechung

Wenn ein Gebäude auf fremden Grund und Boden errichtet wird und nicht dem Eigentümer des Grund und Bodens gehört, so müssen einerseits der Grund und Boden und andererseits das Gebäude besonders bewertet werden. Der Grund und Boden ist als unbebautes Grundstück zu behandeln (Urteil des Bundesfinanzhofs vom 8. Mai 1953 — III 109/52 U).

Die VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26. November 1936 (RGBl. I S. 955) verbietet, für Räume einen höheren Mietpreis zu vereinbaren, als er für sie am 17. Oktober 1936 gezahlt worden ist. Anerkannten Rechts unterliegen diesem Preisstopp auch Vereinbarungen über Räume, die nach dem 30. November 1936 erstmalig vermietet worden sind; in diesen Fällen tritt an Stelle der Stopmieter der Mietzins, der am 17. 10. 1936 für gleichwertige Räume üblich und angemessen war. Eine von dieser Regelung abweichende Vereinbarung verstößt nach dem Urteil des LG Itzehoe vom 8. März 1951 (I S 411/50) gegen ein gesetzliches Verbot und ist nach § 134 BGB ohne weiteres nichtig. Diese Nichtigkeit führt

aber — wie das Reichsgericht in ständiger Rechtsprechung ausgeführt hat — in der Regel nicht zur Nichtigkeit des Gesamtvertrages, sondern macht nur die Preisvereinbarung nichtig.

Nach einem Urteil des LG Wiesbaden vom 2. März 1951 (3 S 578/50) sind auch Schönheitsreparaturen seit der preußischen Ausführungsverordnung zum Reichsmietengesetz vom 24. 4. 1936 Mietzinsbildungsfaktor. Der Preisstopp befreit — wie in der Urteilsbegründung ausgeführt wird — den Vermieter nicht von seiner Schönheitsinstandsetzungspflicht, denn Sinn der Preisstopgesetzgebung ist es vielmehr gerade, den Vermieter zur Einhaltung auch dieser Pflicht anzuhalten. Kommt der Vermieter dieser Pflicht nicht nach, nachdem er zur Beseitigung der Mängel aufgefordert wurde und ihm die beabsichtigte Aufrechnung angezeigt ist, so kann der Mieter Ersatz seiner Auslagen für die Schönheitsreparaturen verlangen. Eine Ersatzpflicht des Vermieters ist nur dann zu verneinen, wenn die Beseitigung der Mängel für ihn mit so großen Schwierigkeiten verbunden ist, daß sie ihm nach

Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte nicht zuzumuten ist. Wenn seit 1937 keine Instandsetzungsarbeiten mehr vorgenommen wurden, so kann nach Auffassung des Gerichtes schon aus dem Zeitablauf eine Instandsetzungspflicht gefolgert werden. — Nach Entscheidung des preußischen Kammergerichts gilt eine Wohnung nach sieben Jahren als verwohnt.

Nach einem Urteil des AG Unna vom 13. März 1953 (C 1172/52) gehen die Schönheitsreparaturen zu Lasten des Vermieters, soweit zwischen Vermieter und Mieter nicht etwas anderes vereinbart wird. Aus dem Umstand, daß beim Einzug des Mieters die Instandsetzung auf Kosten der Behörde des Mieters erfolgt ist, kann der Vermieter nicht auf eine vertragliche Übernahme dieser Reparaturen durch den Mieter auch für die Zukunft schließen. Wenn der Vermieter daher s. Zt. lediglich aus Gründen, die in der berufenen Stelle des Mieters lägen, Vorteile hatte, so kann er hieraus nicht folgern, der Mieter hätte sich auch zur zukünftigen Bezahlung der Schönheitsreparaturen verpflichten wollen.

## Die Rückenteignung

Ein aus Ansätzen des bisherigen Enteignungsrechts fortentwickeltes Institut ausgesprochen rechtsstaatlichen Charakters bringt § 51: die Rückenteignung. Sie gestattet es, dem Enteigneten durch ein enteignungsähnliches Verfahren die ihm entzogenen Rechte wieder zurückzuerstatten, wenn der durch die Enteignung Begünstigte den Enteignungszweck nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt hat. Damit werden in gleicher Weise zwei Ziele verfolgt: Einmal soll dem Betroffenen wieder zu seinem Recht verholfen werden, wenn sich später herausstellt, daß der mit der Enteignung angestrebte Zweck nicht erfüllt worden ist, die Enteignung sich also nachträglich als ungerechtfertigt herausstellt. Zum anderen soll durch die drohende Rückenteignung darauf hingewirkt werden, daß der Enteignungsbegünstigte den im allgemeinen Interesse liegenden Enteignungszweck auch tatsächlich fristgemäß erfüllt.

Die Voraussetzungen der Rückenteignung sind in § 51 Abs. 1a und b festgelegt. Zu a) Nichterfüllung des Enteignungszweckes nach § 6 Abs. 3 durch die Gemeinde) ist anzumerken, daß im Falle der Rückenteignung des von der Gemeinde baureif gemachten, nicht veräußerten, aber in Erbbaurecht überlassenen Geländes das zugunsten des Bauwilligen begründete Erbbaurecht selbstverständlich bestehen bleibt. Sofern die von der Gemeinde aufgewandten Erschließungs- usw. Kosten nicht dem Erbbauberechtigten zur Last fallen, erfolgt die Erstattung der von der Gemeinde aufgewandten Kosten, die zu einer Werterhöhung des Grundstücks geführt haben, in der Form, daß der Wert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Rückenteignung neu zu ermitteln und festzusetzen ist.

Zu a) und b) kann es zweifelhaft sein, ob die Rückenteignung auch dann eingreift, wenn zwar nicht der konkrete Zweck, für den enteignet wurde, wohl aber ein anderer Zweck, der nach § 2 a-c) die Enteignung gerechtfertigt hätte, erfüllt wurde. U. E. kommt in diesen Fällen eine Rückenteignung nicht in Betracht. Einen Anhaltspunkt für diese Ansicht enthält § 51 Abs. 1a; dort nämlich heißt es, daß von der Rückenteignung solches Gelände ausgeschlossen ist, welches für Gemeinbedarfsflächen benötigt wird. Eine Rückenteignung ist auch deswegen zu versagen, weil die Enteignung tatsächlich benötigten Geländes auch dann zum Erfolg hätte führen müssen, wenn bei der Antragstellung nicht der eine, sondern der andere Zweck geltend gemacht worden wäre. Entscheidend ist, ob das Gelände überhaupt zu einem von Baulandbeschaffungsgesetz anerkannten Zweck Verwendung gefunden hat.

Abs. 2a enthält eine rechtspolitisch begründete Einschränkung des Rückenteignungsrechtes. Derjenige frühere Eigentümer, der das Grundstück selbst durch Enteignung (gleich auf Grund welchen Gesetzes) erworben hatte und sein Eigentum durch Enteignung nach dem Baulandbeschaffungsgesetz verloren hat, hat keinen Anspruch auf Rückenteignung. Er hat sich,

## Die Zulässigkeitsvoraussetzungen

### der Bereitstellung von Bauland (§§ 1-7)

da er den Zweck der ersten Enteignung offenbar nicht erfüllt hat (denn sonst wäre die Baulandenteignung nicht durchgeführt worden) nicht in einer den Schutz des § 51 rechtfertigenden vollwertigen Eigentümerstellung befunden. Der Grundgedanke des § 51 geht dahin, daß nur derjenige Enteignungsbegünstigte in eine vollwertige Eigentümerstellung einrückt, der den (oder überhaupt einen anerkannten) Enteignungszweck tatsächlich erfüllt.

Die weitere in § 51 Abs. 2 b geregelte Einschränkung des Rückenteignungsrechtes findet ihre Begründung in dem primären Gesetzeszweck des Baulandbeschaffungsgesetzes: der Förderung des Wohnungsbauens. Der — an sich wegen Nichterfüllung seitens des Erwerbers rückenteignungsberechtigte — ursprüngliche Eigentümer verliert seinen Anspruch, wenn das betreffende Grundstück Gegenstand eines zweiten Enteignungsverfahrens ist, d. h. das Grundstück einem dritten, zur baldigen Bebauung bereiten Erwerber übertragen werden soll. Will der ursprüngliche Eigentümer nicht selbst (und zwar nach § 2a-c) bauen, so muß er gegenüber dem neuen Bewerber zurücktreten. Will und kann allerdings der ursprüngliche Eigentümer jetzt (im Gegensatz zum Zeitpunkt der ersten Enteignung) alsbald bauen, dann bleibt sein Rückenteignungsrecht trotz eines zweiten schwebenden Enteignungsverfahrens erhalten. Diese Regelung entspricht inhaltlich der des § 7.

Die dritte Einschränkung des Rückenteignungsrechtes greift dann ein, wenn die Grenzen des Grundstücks erheblich verändert worden sind (z. B. im Rahmen der Baureifmachung durch Gemeinden) oder dem früheren Eigentümer (ganz oder überwiegend) Entschädigung in Land gewährt worden ist. Sind die Grenzen des Grundstücks erheblich verändert worden, so liegt ein der Rückerstattung zugänglicher, dem verlorenen gleichartiger Gegenstand nicht mehr vor. In diesen Fällen ein vorbehaltloses Rückenteignungsrecht zu gewähren, müßte unter Umständen zu außerordentlich komplizierten Maßnahmen führen. Hat der ursprüngliche Enteignete eine Landentschädigung erhalten, so ist ihm ein äquivalenter Sachwert als Entschädigung zugeflossen. Würde man ihm trotzdem den Rückenteignungsanspruch zuerkennen, so träte das Ergebnis ein, daß der Enteignete nunmehr außer dem zurückerstatteten noch das als Ersatzland gewährte Grundstück behielte. In den Fällen des § 51 Abs. 4 ist die Entscheidung in das pflichtmäßige Ermessen der Enteignungsbehörde gestellt.

Abs. 5 stellt klar, daß die Rückenteignung nicht nur auf den Verlust und die Wiederherstellung des Eigentums beschränkt ist, sondern auch bei anderen entzogenen (obligatorischen und dinglichen) Rechten eingreift. Die früheren Inhaber entsprechender Rechte können die Wiederherstellung derselben unabhängig

davon verlangen, ob der frühere Eigentümer die Rückenteignung betreibt. Um in derartigen Fällen die Durchführung mehrerer getrennter Verfahren entbehrlich zu machen, dürfte sich eine Rückfrage der Enteignungsbehörde empfehlen, ob und in welchem Umfange die sonstigen Rückenteignungsberechtigten ihre Rechte geltend zu machen beabsichtigen.

Dem früheren Eigentümer bzw. den früheren Rechtsinhabern steht bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 51 ein durch Antrag gegenüber der Enteignungsbehörde geltend zu machender echter Rechtsanspruch zu (eine Ausnahme gilt nur für den § 51 Abs. 4). Der Rückenteignungsanspruch steht dem Enteigneten und seinen Gesamtrechtsnachfolgern zu. Er richtet sich nicht nur gegen den durch die Enteignung Begünstigten, sondern gegen den jeweiligen Eigentümer des entzogenen Grundstücks. Der gute Glaube daran, daß das Grundstück nicht dem Rückenteignungsanspruch unterliegt, schützt den Erwerber nicht, da es sich um eine der Eintragung in das Grundbuch nicht bedürftige (und unzugängliche) öffentlich-rechtliche Belastung handelt.

Der Rückenteignungsanspruch kann nur binnen vier Jahren seit Eintritt der Rechtskraft der Enteignungsentscheidung geltend gemacht werden. Die Frist verlängert sich auf fünf Jahre, wenn der Gemeinde nach § 6 Abs. 3 Satz 4 eine Fristverlängerung zur Baureifmachung auf vier Jahre gewährt worden ist. Die Frist des § 51 Abs. 3 kann nicht verlängert werden; sie wird jedoch gehemmt, wenn der Antragsteller durch höhere Gewalt an der Antragstellung gehindert war (§ 202 II BGB).

Über den Rückenteignungsanspruch wird in einem enteignungsähnlichen Verfahren entschieden. Die allgemein für das Enteignungs- und Rechtsmittelverfahren geltenden Vorschriften des dritten und vierten Abschnittes finden uneingeschränkt Anwendung. Die Vorschriften des ersten Abschnittes des Gesetzes sind nicht anwendbar. Die im Falle der Rückenteignung zu gewährende Entschädigung richtet sich nach den Vorschriften des zweiten Abschnittes. Es findet eine erneute selbständige Festsetzung der Entschädigung unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Rückenteignung vorliegenden Wertverhältnisse statt. Auf diese Weise finden durch den von der Enteignung Begünstigten herbeigeführte Wertminderungen und Werterhöhungen Berücksichtigung. Dem Zwecke der Rückenteignung entsprechend kann der Rückenteignete (der von der ersten Enteignung Begünstigte) keinen Anspruch darauf erheben, Entschädigung für „andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile“ (§§ 9 Abs. 1 b; 11) zu erhalten. Bei der Rückenteignung beschränkt sich die Entschädigung auf den durch die Rückenteignung eintretenden Rechtsverlust (§§ 9 Abs. 1a; 10).

Mit der nachstehend abgedruckten systematischen Übersicht über den Aufbau der Zulässigkeitsvoraussetzungen der Enteignung gewidmeten Bestimmungen schließen wir die Kommentierung des Ersten Abschnittes des Baulandbeschaffungsgesetzes ab. In der nächsten Folge des „Informationsdienstes“ beginnt die Darstellung der Entschädigungsvorschriften (Zweiter Abschnitt).

## 1. Enteignungszwecke

Landbeschaffung durch Übereignung bzw. Begründung geeigneter Rechte bzw. Beseitigung zweckhindernder Rechte im Rahmen des „Wohles der Allgemeinheit“ (Art. 14 III 1 GG, § 1 Abs. 2 BLG) und der allgemeinen Ziele des § 1 Abs. 1 für folgende Zwecke:

- (a) reine Wohngebäude §§ 1 Abs. 1, 2a
- (b) gemischt genutzte Gebäude §§ 1 Abs. 1, 2a
- (c) Heimstätten mit Gartenland §§ 1 Abs. 1, 2a, 2b
- (d) Kleinsiedlungen §§ 1 Abs. 1, 2a, 2b, 55
- (e) Nebenanlagen zu a—d § 2b
- (f) Baureifmachung durch Gemeinden §§ 1 Abs. 1, 6 Abs. 3
- (g) Gemeingebrauchs- und -bedarfsflächen § 2c
- (h) nachträgliche Rechtsbereinigung bei Bauten auf fremdem Grund und Boden § 1 Abs. 1, 56
- (i) Ersatzland im Rahmen der Landentschädigung §§ 2d, 8, 16
- (j) Rückenteignung bei Nichterfüllung des Enteignungszweckes § 51

## 2. Im Rahmen der Enteignung zulässige Rechtsänderungen

- (a) der Enteignung zugängliche Rechte
  - aa) Eigentum § 1 Abs. 2a
  - bb) beschränkt dingliche Rechte § 1 Abs. 2b
  - cc) obligatorische Rechte § 1 Abs. 2b zu aa und bb) „an“ Grundstücken oder Grundstücksteilen
  - zu cc) soweit diese Rechte sich auf Grundstücke bzw. Grundstücksteile beziehen
  - zu aa—cc) s. hinsichtlich der Lage und Bebauung Ziffer 3 dieser Übersicht
- (b) im Rahmen der Enteignung zulässige Rechtsänderungen
  - aa) Entziehung des Eigentums und dessen Übertragung § 1 Abs. 2a
  - bb) Belastung des Eigentums durch Begründung von zur Bebauung berechtigenden, beschränkt dinglichen Rechten (Erbbaurecht) §§ 1 Abs. 2a, 4 Abs. 1
  - cc) Belastung des Eigentums durch Begründung beschränkt dinglicher Rechte für Nebenanlagen, z. B. Versorgungsleitungs-, Wegerechte usw. in Form der Grundstücksdienstbarkeit § 1 Abs. 2a, 2b
  - dd) Entziehung und Übertragung der zu bb und cc genannten Rechte, falls derartige Rechte bereits bestanden
  - ee) Entziehung bauhindernder, beschränkt dinglicher und obligatorischer Rechte (z. B. zu Gunsten des Eigentümers)
  - ff) trotz Übereignung (Fall aa) Aufrechterhaltung von Reallasten, Dienstbarkeiten, Grundpfandrechten, öffentlicher Lasten §§ 29 Abs. 1, 2, 12a, 13
  - gg) Entziehung und Übertragung von Teileigentum, Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht im Rahmen der Entschädigung § 15 Abs. 1, 3
  - hh) Begründung beschränkt dinglicher Rechte am Ersatzgrundstück §§ 8 Abs. 1, 17
  - ii) Begründung von Pachtrechten am Ersatzgrundstück §§ 8 Abs. 1, 16 Abs. 2

## Aufbau und Systematik der Bestimmungen über die Zulässigkeit der Enteignung Erster Abschnitt (und §§ 51, 55, 56)

### (c) Unzulässige Einwirkungen

- aa) Aufrechterhaltung obligatorischer Besitz- und Nutzungsrechte (Miete, Pacht) hinsichtlich des enteigneten Grundstücks § 29 Abs. 1, 2
- bb) Begründung von obligatorischen Rechten außer im Falle des § 8 Abs. 1, 16 Abs. 3 (vgl. §§ 29 Abs. 1, 2, 12b)
- (d) Umfang der zulässigen Einwirkung
  - aa) Grundsätzlich Befreiung des enteigneten Grundstücks von allen minderen, beschränkt dinglichen und obligatorischen Rechten § 29 Abs. 1, 2, 12a und b
  - bb) Wahl zwischen Vollenteignung und Belastung (Erbbaurecht, Dienstbarkeit) § 4 Abs. 1, 2
  - cc) Ausdehnungsanspruch auf den entwerteten Restbesitz § 4 Abs. 3
  - dd) im Falle der Ersatzlandenteignung grundsätzlich Begründung gleichartiger Rechte am Ersatzgrundstück § 17
  - ee) Hinsichtlich der Größe der zu enteignenden Grundstücke siehe Ziffer 3g dieser Übersicht

### 3. Der Enteignung unterliegende Grundstücke

- (a) unbebaute Grundstücke § 3 Abs. 1a (in den Fällen der §§ 2 a—d, 6 Abs. 3 und 8 Abs. 1)
- (b) Trümmergrundstücke § 3 Abs. 1b (in den Fällen der §§ 2 a—d, 6 Abs. 3)
- (c) geringfügig bebaute Grundstücke § 3 Abs. 1c (in den Fällen der §§ 2 a—d, 6 Abs. 3)
- (d) bebaute Grundstücke (nur in den Fällen der §§ 2c und 56)
  - zu a—d):
  - (e) in ortsplannerisch geeigneter Lage §§ 1 Abs. 1, 3 Abs. 2, 56 Abs. 1, 2
  - (f) in konkret geeigneter Lage §§ 1 Abs. 1, 5 Abs. 1
  - (g) in der erforderlichen u. üblichen Größe §§ 1 Abs. 1, 2 b, 56, 4 Abs. 3 (vgl. auch Ziff. 2d cc dieser Übersicht)

Ausnahmen: (vorder Enteignung geschützte Grundstücke)

- (h) im Falle der Baulandenteignung (§ 20b), Baureifmachung (§ 6 Abs. 3) und Gemeinbedarfsflächenbeschaffung (§ 2c): dem Gemeingebrauch und hoheitlichen Zwecken gewidmete Grundstücke
- (i) im Falle der Ersatzlandenteignung; zur beruflichen Existenz benötigte Privatgrundstücke § 8 Abs. 2  
Grundstücke aller Körperschaften des öffentlichen Rechts § 8 Abs. 3

### 4. Durch Enteignung zu begünstigende Personen

die zur fristgemäßen Erfüllung des Enteignungszweckes gewillten und befähigten Personen (auf Antrag § 19)

- (a) im Falle der Baulandenteignung (§ 2 a—b): jeder Bauwillige (Privatpersonen, juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechtes) § 6 Abs. 1
- (b) im Falle der Wirtschaftslandbeschaffung für Kleinsiedlungen (§§ 2b, 55 Abs. 2): nur Kleinsiedler und anerkannte Träger
- (c) im Falle der Gemeinbedarfsflächenbeschaffung (§ 2c): nur Gemeinbedarfs-träger (Gemeinden, Gemeindeverbände, Zweckverbände usw.)
- (d) im Falle der Baureifmachung (§ 6 Abs. 3): nur Gemeinden
- (e) im Falle der nachträglichen Rechtsbereinigung bei Bauten auf fremdem Grund und Boden (§ 56): nur die Bauherren und deren Rechtsnachfolger
- (f) im Falle der Ersatzlandenteignung (§ 8): nur der existenzbedrohte Grundeigentümer (Erstenteignete) — rechtzeitige Antragstellung — § 16 Abs. 5
- (g) im Falle der Rückenteignung: jeder frühere Rechtsinhaber § 51 Abs. 1 — rechtzeitige Antragstellung — § 51 Abs. 3  
Rechtsanspruch nur im Falle des § 51 Abs. 1 (aber Ausnahmen Abs. 2 und 4, in allen übrigen Fällen kein Rechtsanspruch auf Enteignung § 6 Abs. 4.

### 5. Der Enteignung unterworfenene Personen

jeder Eigentümer in Betracht kommender Grundstücke bzw. jeder Inhaber von Rechten hinsichtlich dieser Grundstücke  
Ausnahmen

- (a) im Falle der Baulandenteignung (§ 2 a—b): der selbst bauwillige Eigentümer, Erbbauberechtigte § 7, (Einschränkungen: Abs. 3 und 4)
- (b) im Falle der Baulandenteignung (§ 2 a—b), Gemeinbedarfsflächenbeschaffung (§ 2c) und Baureifmachung: öffentlich-rechtliche Körperschaften (vgl. Ziffer 3h dieser Übersicht).
- (c) im Falle der Ersatzlandenteignung (§ 8) der existenzbedrohte Eigentümer (§ 8 Abs. 2) und alle öffentlich-rechtlichen Körperschaften (§ 8 Abs. 3)

### 6. Sonstige objektive Zulässigkeitsvoraussetzungen

- (a) Unmöglichkeit freihändigen Erwerbs zum Preis des § 10 vgl. §§ Abs. 1, 5 Abs. 1, 8 Abs. 1 (Erleichterungen für Trümmergrundstücke § 5 Abs. 2)
- (b) Unmöglichkeit des Erwerbs nach § 12 WoBauG § 1 Abs. 1

Diese Voraussetzungen entfallen bei der Rückenteignung § 51.

## Haus und Wohnung in der Rechtsprechung

Wenn ein Beteiligter mit der im Umlegungsverfahren erhaltenen Geldabfindung ein Ersatzgrundstück erwirbt, so ist dieser Erwerb nach einem Urteil des Bundesfinanzhofes vom 29. Mai 1953 (II 267/52 U) nicht von der Grunderwerbssteuer befreit.

Der Erwerb eines Grundstücks mit Hilfe der Kapitalabfindung ist nach einem Urteil des BFH vom 3. Juli 1953 (II 30/53 S) auch dann gegeben, wenn der Erwerber zur Befriedigung des Barzahlung verlangenden Veräußerers einen Zwischenkredit in der Absicht aufnimmt, ihn mit der Kapitalabfindung zu tilgen, dies auch geschieht und der Erwerber den Antrag auf Kapitalabfindung vor oder unverzüglich nach Abschluß des Kaufvertrages stellt.

Nach einem beachtlichen Urteil des Bundesfinanzhofes vom 21. Mai 1953 (IV 535/52 U) ist die Steuerbegünstigung im Sinne des § 10 EStG von Ausgaben zur Förderung gemeinnütziger Zwecke nicht von uneigennütigen Beweggründen abhängig. In dem Streitfalle hatte der Steuerpflichtige im Jahre 1949 an den „sozialen Wohnungsbaufonds“ einer Stadt 4000 M als verlorenen Zuschuß gezahlt, und zwar „zum Freikauf von Wohnraum“. In den Entscheidungsgründen heißt es: In dem Urteil IV 342/52 U vom 12. Januar 1953 (Bundessteuerblatt 1953 III S. 66) hat der erkennende Senat die Abzugsfähigkeit von Zuschüssen gemäß § 7 c EStG an die Stadtgemeinde zum Zwecke der Freimachung von Wohnraum grundsätzlich bejaht. In dem Urteil IV 329/51 U vom

## Zweiter Abschnitt: Entschädigung

### Die Entschädigung – Art und Ausmaß (§§ 9 bis 17)

#### I. Allgemeine Einführung

1. Dem Enteigneten ist Entschädigung zu gewähren. Dies schreibt Art. 14 III Satz 2 GG zwingend vor. Ein gesetzlicher Entschädigungsausschluß ist (anders als unter der Herrschaft der Weimarer Reichsverfassung – Art. 153 II Satz 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 wiederherzustellen, einen Ausgleich für das Betroffenen auferlegte Sonderopfer zu schaffen. Der Betroffene erhält ein Äquivalent, welches seiner Art und Höhe „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 vorliegt. Damit stellt sich wiederum die Kernfrage nach dem rechtlich geschützten Inhalt des Eigentums m. s. Der wirtschaftliche Vermögensschutz im Fall 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 nicht an das gegenständlich einschlägige, sozusagen vorauszusetzende Recht 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 enthält Art. 14 III 3 GG: „Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen.“ Das Interesse der Gemeinschaft, einmal bereits unter dem Gesichtspunkt des Art. 14 II GG bei der Frage, was zu entschädigen ist, gewinnt hier wiederum Bedeutung bei der Frage, wie entschädigt werden soll. Gegen das Interesse der Gemeinschaft ist das der Beteiligten, d. h. des Betroffenen und des Begünstigten abzuwägen. 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 zu dem Ergebnis führen, daß sich bei sonst gleichen Tatbeständen unterschiedliche Entschädigungen je nach der Interessenlage der Beteiligten gerade dieses Falles ergeben. Der Gleichheitsgrundsatz verbietet, daß bei verschiedenen Enteignungszwecken und verschiedenen Beteiligungsgruppen unterschiedliche Entschädigungsregeln getroffen werden.

Die dem Gesetzgeber durch Art. 14 III Satz 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, konkrete Bestimmungen über Art und Höhe der Entschädigung zu treffen. Dieser Verpflichtung hat sich der Gesetzgeber im Zweiten Abschnitt des Gesetzes unterzogen.

2. Mit seinem Beschluß vom 8. 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. 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 3 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 Beileihungswert bereits in einem frühen Stadium der Beratungen als ungeeignet ausgeschieden. Die Diskussion konzentrierte sich auf den Stopp Preis und den gemeinen Wert, d. h. auf der einen Seite den am 17. 10. 1936 und auf der anderen Seite den im gegenwärtigen Zeitpunkt im freien Verkehr erzielbaren Preis.

Übereinstimmung bestand von vornherein darüber, daß der gemeine Wert in keinem Falle überschritten werden darf und überschritten werden braucht. Er darf nicht überschritten werden, weil es dem Baulandwerker keinesfalls zugemutet werden kann, in der Enteignung einen höheren Preis aufzuwenden als im freien Verkehr. Der gemeine Wert braucht aber auch nicht überschritten zu werden, da das Gesetz die Möglichkeit (und die Verpflichtung!) begründet, dem Betroffenen für ihm zugefügte „sonstige“ Vermögensschäden einen besonderen Ausgleich zu gewähren (vgl. hierzu §§ 9 Abs. 1 b und 11).

Die Erwägung, daß der Preisstopp für unbebaute Grundstücke noch in Kraft ist und das Bestreben, eine im Rahmen der Verfassung zulässige günstige Entschädigungsregelung zu finden, gaben den Ausschlag, den Stopp Preis in irgendeiner Gestalt als Anknüpfungspunkt zu wählen. Dabei war es im wesentlichen unbestritten, daß eine Übernahme des starren Stopp Preises nicht in Betracht kam. Eine Gleichsetzung der nominalen RM-Preise mit den DM-Preisen erschien infolge der gesunkenen Kaufkraft der Währungseinheit nicht vertretbar. Dies konnte jedoch, da insofern eine entsprechende Berücksichtigung der Kaufkraftminderung ohne weiteres möglich war (und jetzt auch vorgesehen ist – § 10 Abs. 1) kein entscheidendes Bedenken gegen die Übernahme des „modifizierten“ Stopp Preises darstellen.

Für die Verwendung des (hinsichtlich der Kaufkraftänderung modifizierten) Stopp Preises sprach einmal die Möglichkeit, auf weitgehend bereits festgelegte bzw. unschwer zu ermittelnde Preisgrundlagen zurückzugreifen. Entscheidend aber kommt hinzu, 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.

Gegen die vom Gesetzgeber gewählte Lösung ist ein gewandt worden, indem der Erwerber nur den modifizierten Stopp Preis zu zahlen brauche, falle ihm der nicht bezahlte (unverdient!) Mehrwert als

Geschenk zu. Diesem Einwand kann an sich die Berechtigung nicht abgesprochen werden; denn es ist richtig, daß zwar Preissteigerungen, nicht aber Wertsteigerungen gestoppt werden können. Teilt man den als Motiv erkennbaren Standpunkt des Gesetzgebers, daß die nicht durch eigene Arbeit und Kapitalaufwendungen hervorgerufenen Wertsteigerungen unverdient und damit nicht zum schutzwürdigen Eigentumsinhalt gehörende Elemente sind, so würde es – umgekehrt gewandt – 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 wirkliche Wertsteigerungsabschöpfung ausgeschlossen; denn die dem Veräußerer gewährten Mehrentgelte wären – da in Geld verwandelt – nicht mehr greifbar gewesen. Dieser Erfolg kann bei dem jetzt vom Gesetz gewählten Weg nicht eintreten, da der Mehrwert im Grundstück gebunden und damit nunmehr beim Erwerber faßbar bleibt. Das dem Erwerber gewährte Geschenk ist daher lediglich ein befristetes. Er wird es wieder einbüßen, sobald die Wertsteigerung abgeschöpft wird. Daß dies geschehen wird, erscheint angesichts des Inhaltes der von den großen Parteien mit Überzeugung gedeckten Entschließung zu § 10 (Die Entschließung ist abgedruckt in Folge 13/53 des „Informationsdienstes“) nicht mehr zweifelhaft. Unter der Voraussetzung, daß die gesetzliche Regelung der Wertsteigerungsabschöpfung tatsächlich erfolgt, erweist sich die getroffene Regelung daher nicht als rechtspolitisch greifbar. Sie bleibt – daran kann kein Zweifel bestehen – eine lediglich interimistische. Dies aber liegt in der Natur der Sache. Es ist eine notwendige Konsequenz des Verfahrens, aus Gründen der sachlich gebotenen Eile eine an sich zusammengehörende Materie gesetzgeberisch in mehrere Teile und Abschnitte getrennt zu behandeln.

Ist 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 wirkt sich einmal mittelbar wirtschaftlich auf das gesamte Preisgefüge auf dem Baulandmarkt aus, da im Regelfalle kein ökonomisch denkender Baulandbewerber freihändig einen höheren Preis zahlen wird als den, den er innerhalb der Enteignung zu entrichten hätte. Die Auswirkung ist auch eine mittelbar rechtliche. Mit seinem Erkenntnis zum einstweiligen Festhalten am (modifizierten) Stopp Preis 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 auf diese Weise der bevorstehenden gesetzlichen Gesamt-

regelung vorgreifend und ihr möglicherweise den Boden entziehend, gleiche Tatbestände ungleich regelnd — neue Ungerechtigkeiten schaffe.

Die Vorschrift des § 10 beinhaltet zweifellos die bedeutsamste Entscheidung des neuen Gesetzes. Jede Kompromißlösung erschien in diesem Fall ausgeschlossen. Um die Formulierung dieser Bestimmung ist deshalb in mehrjährigen 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 zu Gunsten der Allgemeinheit

## II. Aufbau und Systematik der Entschädigungsvorschriften

### 1. Entschädigungstatbestände:

- Durch die Enteignung unmittelbar bewirkter (im Enteignungsbeschuß — § 30 Abs. 2c — festgelegter) Rechtsverlust §§ 9 Abs. 1a, 10, 12, 17 letzter Satz, 8, 51 Abs. 6, 55 Abs. 1, 56 Abs. 3
- Sonstige durch die Enteignung ausgelöste Vermögensnachteile §§ 9 Abs. 1a, 11
- Schäden infolge örtlicher Untersuchungsmaßnahmen § 20
- Besitzeinweisungsschäden § 31 Abs. 4 und 6

### 2. Entschädigungsberechtigte Personen:

- Hauptberechtigte (frühere Inhaber der den eigentlichen Gegenstand der Enteignung bildenden Rechte — in der Regel der Eigentümer) § 9 Abs. 2
- Gesondert zu entschädigende Nebenberechtigte (frühere Inhaber „mitenteigener“ Rechte) §§ 12 und 17 letzter Satz
- Durch örtliche Untersuchungsmaßnahmen betroffene Besitzer (oder Eigentümer) § 20
- Von der vorzeitigen Besitzeinweisung betroffene Besitzer (oder Eigentümer) § 31 Abs. 4 und 6
- Nicht gesondert zu entschädigende, auf die dem Hauptberechtigten gewährte Entschädigung angewiesene Nebenberechtigte § 13 (nicht öffentlich-rechtlich zu entschädigen, d. h.

abzuschöpfen. Die Resolution beweist gleichzeitig, daß der Gesetzgeber sich der Problematik des Preisstopps 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 gesetzeswidrige Praxis zahlreicher Preisbehörden nachträglich zu legalisieren oder den Stopp Preis 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 Baurechts die Richtung zugewiesen.

keine Festsetzung durch die Enteignungsbehörde)

### 3. Entschädigungspflichtige Personen:

- Grundsätzlich der durch die Enteignung Begünstigte §§ 9 Abs. 2, 8 Abs. 1, 31 Abs. 4
- Falls die Enteignung nicht ausgesprochen oder aufgehoben wird, in den Fällen der §§ 20 und 31: der Antragsteller
- Gegenüber den nicht gesondert zu entschädigenden Nebenberechtigten (§ 13): der Hauptberechtigte nach privatrechtlichen Grundsätzen

### 4. Entschädigungsarten:

- Geldentschädigung (Regelfall) § 14
  - Kapitalsumme § 14 Abs. 1
  - Erbbauszins § 14 Abs. 2
- Nur auf Antrag: Landentschädigung § 16
  - Übereignung § 16 Abs. 1 bis 3
  - Begründung gleichartigen Rechts am Ersatzland § 16 Abs. 2 und 4, 17  
im Falle der Absätze 2 und 3: Rechtsanspruch auf Landentschädigung, im Falle der Absätze 1 und 2 ggf. Ersatzlandenteignung § 8 Abs. 1
- Nur auf Antrag: Übertragung oder Bestellung von
  - Eigentum an Eigenheim- oder Kleinsiedlungsgrundstücken

bb) Teileigentum

cc) Wohnungseigentum

dd) Dauerwohnrecht

ee) Dauernutzungsrecht § 17

bei Ziffer b und c: Zusätzliche Entschädigung bzw. Ausgleichszahlungen, falls Bauland und Ersatzland (bzw. die nach §§ 15, 17 bestellten Rechte) nicht gleichwertig sind §§ 16 Abs. 6, 17

d) Andere Entschädigungsarten nur auf Grund freier Vereinbarung der Beteiligten

### 5. Entschädigungshöhe:

- Allgemeiner Grundsatz: § 9 Abs. 1
- Sonstige allgemeine Regeln:
  - Vorteilsanrechnung § 9 Abs. 2
  - Ausschluß der Berücksichtigung nicht genehmigter Veränderungen § 10 Abs. 1, letzter Satz
  - Berücksichtigung belastender wertmindernder Rechte § 10 Abs. 4
  - Für die Bewertung maßgeblicher Zustand § 9 Abs. 3; beachte jedoch § 10 Abs. 1
- konkrete Bestimmungen über die Entschädigungshöhe:
  - Unbebaute Grundstücke § 10 Abs. 1 und 2
  - Baurechtswidrige Bauwerke § 10 Abs. 3
  - bebaute Grundstücke im Falle der nachträglichen Rechtsbereinigung § 56 Abs. 3
  - Sonstige Vermögensnachteile im Falle des § 11 a
- in den übrigen Fällen gilt der allgemeine Grundsatz des § 9 Abs. 1 bzw. analoge Anwendung der konkreten Bestimmungen

### 6. Sicherung der Entschädigungsansprüche:

- Gerichtliche Anfechtbarkeit der Entschädigungsfestsetzung §§ 32, 38
- Gesonderte Ausweisung der einzelnen Entschädigungsteile im Enteignungsbeschuß § 30 Abs. 2d
- Verpflichtung vorgängiger Entschädigungsleistung (bzw. Hinterlegung) vor Enteignungsvollzug § 45
- Aufhebung des Enteignungsbeschlusses im Falle nicht fristgemäßer Entschädigungsleistung § 50
- Hinterlegungspflicht und Verteilungsverfahren bezüglich der Entschädigungen, auf die die Nebenberechtigten des § 13 angewiesen sind, §§ 47, 48

## Baufinanzierung

Über die Finanzierung des Wohnungsbaues im August 1953 berichtet das Bundesministerium für Wohnungsbau, daß die Kapitalsammelstellen einschließlich der Bausparkassen 267 Mill.  $\mathcal{M}$  zur Verfügung gestellt haben. Wenn hiermit auch die sehr hohen Bereitstellungen vom Juli (297 Mill.  $\mathcal{M}$ ) nicht erreicht wurden, so lagen sie doch um die Hälfte über denen vom August. An den neuen Bereitstellungen im Berichtsmontat waren die Bausparkassen mit besonders hohen Beträgen beteiligt. In den ersten 8 Monaten des laufenden Jahres sind damit insgesamt annähernd 2,1 Mrd.  $\mathcal{M}$  für die erst- und zweitstellige Wohnungsbaufinanzierung zur Verfügung gestellt worden gegenüber 1,25 Mrd.  $\mathcal{M}$  im vergangenen Jahr zur gleichen Zeit (Zunahme um rund 66%). Die Auszahlungen auf die Hypothekenzusagen früherer Monate stiegen im August weiter auf 218 Mill.  $\mathcal{M}$  gegenüber 204 Mill.  $\mathcal{M}$  im Juli (August 1952: 129 Mill.  $\mathcal{M}$ ). Damit sind die Hypothekenauszahlungen seit Beginn d. Js. bereits auf über 1,3 Mrd.  $\mathcal{M}$  angewachsen. Die Bewilligungsstellen der Länder konnten nach den hohen Bereitstellungen in den Monaten Mai bis Juli auch im August über weitere 175 Mill.  $\mathcal{M}$  öffentlicher Mittel durch Einzelbewilligungsbescheide verfügen (Juli: 221 Mill.  $\mathcal{M}$ ). Hiermit wurde der Bau von weiteren 26 000 öffentlich geförderten Wohnungen gesichert. Ausgezahlt wurden von den Bewilligungsstellen im Berichtsmontat 204 Mill.  $\mathcal{M}$ . Damit haben die Bewilligungen und Auszahlungen öffentlicher Mittel in den ersten acht Monaten d. Js. 1 431 und 1 187 Mill.  $\mathcal{M}$  erreicht.

Vorgriff auf Etatmittel zugunsten des sozialen Wohnungsbaus. Das Land Nordrhein-Westfalen hat schon jetzt über 500 Mill.  $\mathcal{M}$  aus Haushaltsmitteln des nächsten Jahres für den Wohnungsbau — ähnlich wie im vergangenen Jahr — bereitgestellt. Hiermit erhöht sich der seit 1948 in Nordrhein-Westfalen für den genannten Zweck verfügbar gemachte Betrag auf an-

nähernd 4,5 Mrd.  $\mathcal{M}$ , die zu etwa 40% aus Eigenmitteln des Landes gewährt worden sind. Bei der Verteilung der Mittel sind diejenigen des Bundes und der Wohnraumhilfe, die voraussichtlich zu erwarten sind, bereits enthalten. Der Bereitstellungserlaß vom 25. 7. 1953 stellt einen weiteren wesentlichen Schritt auf dem Wege zu einer verwaltungsmäßigen Vereinfachung und damit zu einer elastischeren Gestaltung der öffentlichen Wohnungsbau-förderungen dar. Es ist auf die bisherige Aufgliederung der Mittel für Neubau, Wiederaufbau, Um- und Ausbau usw. verzichtet worden. Den Bewilligungsbehörden wird es nunmehr selbst obliegen zu entscheiden, in welcher Form sie den Wohnungsbedarf decken wollen. Es wurde allerdings den kriegszerstörten Gemeinden eine bestimmte Mindestzahl von Wiederaufbauten vorgeschrieben, wodurch verhindert werden soll, daß volkswirtschaftlich in diesen Fällen zu verantwortende Investitionen für Aufschließungsmaßnahmen notwendig werden, während im Innern der zerstörten Städte die vorhandenen Versorgungsleitungen brachliegen. Für die Rückführung der Evakuierten sind einmalige besondere Mittel vorgesehen. Hervorzuheben ist, daß das Land zugunsten der Spätheimkehrer aufgegeben hat, sie im gleichen Umfang wie Altflüchtlinge bei der Wohnungsvergabe zu berücksichtigen. Es ist zu hoffen, daß diesem Personenkreis auf diese Weise eine nachhaltige Hilfe zuteil wird.

Struktur der Finanzierung 1954. Für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau 1954 hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Erlaß vom 25. 7. 1953 im Vorgriff auf die nächstjährigen Etatmittel 500 Mill.  $\mathcal{M}$  bereitgestellt, die wesentlich der Deckung der unrentierlichen Kosten dienen. Zur Durchführung des Wohnungsbauprogramms 1954 in Nordrhein-Westfalen dürften nach Ansicht des Ministeriums für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau an Eigenleistung 250 bis 280 Mill.  $\mathcal{M}$ , an ersten Hypotheken 250 bis 300 Mill.  $\mathcal{M}$  erforderlich sein. Die Erfahrungen des Baujahres 1953 lassen die Erwartung gerechtfertigt erscheinen, daß die Kapitalsammelstellen diesen Betrag an ersten Hypotheken auf-

## III. Der Entschädigungsanspruch, seine Rechtsnatur und die Entstehungstatbestände

### Die Entschädigung – Art und Ausmaß (§§ 9 bis 17)

1. Art. 14 III 2 GG gewährleistet das Recht des von der Enteignung Betroffenen auf Entschädigung für das ihm auferlegte Sonderopfer. Die Ausgestaltung dieses Rechts im einzelnen ist der Gesetzgebung überlassen, wobei die in der allgemeinen Einführung zum II. Abschnitt herausgestellten Erwägungen zum Tragen kommen müssen. Aus diesen und aus weiteren rechtspolitischen und rechtstechnischen Motiven ist das Entschädigungsrecht des Baulandbeschaffungsgesetzes in bemerkenswerter Weise differenziert. Das Verständnis für die Einzelregelungen setzt die Kenntnis der systematischen Zusammenhänge, wie sie dem Gesetzgeber vorschwebten, voraus. Dabei soll zunächst der Enteignungsanspruch in seiner Rechtsnatur betrachtet werden.

a) Grundsätzlich ist der öffentlich-rechtlichen Natur der Enteignung entsprechend der Entschädigungsanspruch als öffentlich-rechtlicher Anspruch ausgestaltet. Dies gilt hinsichtlich der Entschädigung für die den eigentlichen Gegenstand der Enteignung bildenden (entzogenen oder beeinträchtigten) Rechte sowie für die in § 12 aufgeführten mit untergehenden (dinglichen und obligatorischen) Besitz- und Nutzungsrechte und für sonstige Vermögensnachteile (§ 9 Abs. 1 b und 11).

Zwar auch öffentlich-rechtlichen Charakter trägt die Entschädigung für materiell baurechtswidrige Bauwerke nach § 10 Abs. 3 I. Hier aber handelt es sich nicht um einen echten Rechtsanspruch. Entschädigung ist vielmehr nur dann zu gewähren, wenn es aus Gründen der Billigkeit geboten erscheint. Dies ist ein praktischer Fall der Abgrenzung des schutzwürdigen Eigentumsinhaltes nach anerkannten Prinzipien des Baurechts. Ein nicht (bzw. im Falle des zulässigen Widerrufs nicht mehr) durch eine wirksame Genehmigung gedecktes Bauwerk, welches der materiellen Baurechtsordnung widerspricht und dessen entschädigungsloser Abbruch daher (von der Bauaufsichts-, Baupolizeibehörde) gefordert werden kann, braucht auch im Rahmen der Enteignung nicht zwingend entschädigt zu werden (Näheres hierzu bei den Ausführungen über die Höhe der Entschädigung).

In den beiden vorgenannten Fällen ist die vom Enteignungsbegünstigten zu entrichtende Entschädigung von Amts wegen durch die Enteignungsbehörde festzusetzen (§§ 29, 30). Eines Antrages der Beteiligten bedarf es nur, wenn eine andere als die Entschädigung in Geld gefordert wird (siehe §§ 15 und 16 und die noch folgenden Ausführungen zur Entschädigungsart). Die Festsetzung der Höhe der Entschädigung unterliegt der gerichtlichen Anfechtung vor den Baulandgerichten (§§ 32 ff, 38).

In seiner konkreten Gestalt gelangt der Entschädigungsanspruch mit Rechtskraft der Enteignungsentscheidung zur Entstehung. Nicht eindeutig geklärt ist jedoch die Frage, in welcher Weise der rechtskräftig festgesetzte Entschädigungsanspruch vollstreckt werden kann. Keine Schwierigkeiten bestehen, wenn die Enteignungsentscheidung in der Gestalt eines Gerichtsurteils rechtskräftig wird (§§ 40, 43). In diesen Fällen kann der Entschädigungsberechtigte auf Grund des gerichtlichen Urteils, welches einen vollstreckbaren Titel darstellt (§ 704 ZPO), die Zwangsvollstreckung nach den zivilprozessualen Vorschriften betreiben. Dagegen ist der verwaltungsbehördliche Enteignungsbeschuß kein vollstreckbarer Titel im Sinne der Zivilprozeßordnung. Die dazu erforderliche und in anderen Gesetzen mehrfach erfolgte Gleichstellung nichtgerichtlicher Entscheidungen mit den vollstreckbaren Titeln der Zivilprozeßordnung ist (ob gewollt oder ungewollt) im Bau-

landbeschaffungsgesetz unterblieben. Auch die Vollstreckung im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens aus dem Enteignungsbeschuß ist nicht zulässig. Zwar handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Anspruch, jedoch ist nach den geltenden Vorschriften des Verwaltungszwangsverfahrens dieses grundsätzlich nur anwendbar, wenn es sich um Forderungen handelt, die öffentlich-rechtlichen juristischen Personen selbst zustehen. Auch hier sind durch Gesetz mehrfach erweiternde Anwendungsmöglichkeiten geöffnet worden. Aus dem Fehlen entsprechender Bestimmungen im Baulandbeschaffungsgesetz folgt das für den Entschädigungsberechtigten unter Umständen unerwünschte Ergebnis, daß er seine Entschädigungsforderung nicht auf Grund des Enteignungsbeschlusses ohne weiteres vollstrecken lassen kann. Zwar bewirken die Vorschriften über Ausführungsanordnung (§ 45) und die Aufhebung des Enteignungsbeschlusses (§ 50) einen mittelbaren Zwang gegenüber dem Entschädigungsverpflichteten. Nach § 45 kann nämlich die Ausführungsanordnung erst ergehen, wenn die Entschädigung gezahlt ist. Bei wiederkehrenden Leistungen (z. B. dem Erbbauzins, § 14 Abs. 2) oder vereinbarten Teilleistungen ist aber (da eine andere Lösung praktisch nicht möglich ist) die Ausführungsanordnung bereits nach Erfüllung der ersten geschuldeten Leistung zu erlassen. Für die übrigen weiterhin geschuldeten Teil- oder wiederkehrenden Leistungen versagt daher die Vorschrift des § 45 insoweit. Auch die Aufhebung des Enteignungsbeschlusses (§ 50) kommt in diesem Falle nicht mehr in Betracht. Es ist auch an die Fälle zu denken, wo zwar die Entschädigung in Form einer Kapitaleistung festgesetzt ist, der Enteignungsbegünstigte aber an dem Vollzug der Enteignung aus denkbaren Gründen nicht mehr interessiert ist. Wenn in einem derartigen Falle der Entschädigungsberechtigte — zum Beispiel, weil er über den ihm zustehenden Entschädigungsbetrag bereits disponiert hat — den Vollzug der Enteignung wünscht, so helfen ihm weder die §§ 45 und 50, noch ist er in der Lage, seinen Entschädigungsanspruch durchzusetzen. Es ist daran zu denken, in derartigen Fällen die Leistungsklage vor den ordentlichen Gerichten zuzulassen. Der Klärung bedarf jedoch die Frage, ob die Zuständigkeitsbestimmungen des Baulandbeschaffungsgesetzes dahin zu verstehen sind, daß die Bauland-Kammern auch für derartig „isolierte Leistungsklagen“ zuständig sein sollen (Wir werden zu dieser Frage in einem späteren gesonderten Aufsatz eingehend Stellung nehmen).

b) Handelt es sich bei den oben abgehandelten Entschädigungen um solche öffentlich-rechtlicher Natur, so steht den von der Enteignung betroffenen Inhabern der in § 13 aufgeführten mitaufgehobenen Rechte lediglich ein privatrechtlicher Anspruch gegen den enteigneten Eigentümer zu. Im öffentlichen Recht wurzelt lediglich die Bestimmung des § 13, daß die dem früheren Eigentümer gewährte Entschädigung an die Stelle der untergegangenen Rechte tritt (Surrogationsprinzip) und deren früheren Inhabern zunächst einmal haftet. Die Auseinandersetzung erfolgt aber ausschließlich nach privatrechtlichen Grundsätzen entweder im amtsgerichtlichen Verteilungsverfahren nach § 46 oder im Wege der zivilprozessualen Leistungsklage.

Diese Regelung widerspricht den Vorschriften des Grundgesetzes nicht; denn Art. 14 III Satz 2 GG gewährleistet lediglich das Recht auf Schadloshaltung. In welcher Form dieses Recht konkrete Gestalt gewinnt, läßt das Grundgesetz dahinstehen. Motiv der Sonderregelung des § 13 ist, daß die dort erwähnten Rechte (in

erster Linie handelt es sich um die Grundpfandrechte) ihrem Inhalt nach auf Befriedigung aus dem Veräußerungserlös gerichtet sind. Der gebotenen gerechten Schadloshaltung auch dieser Berechtigten dient im übrigen die Möglichkeit, auch hier den Anspruch wegen Erlittener sonstiger Vermögensnachteile (§ 11) unter den dort statuierten Voraussetzungen geltend zu machen (Näheres hierzu unten Ziffer 2 b). Aus der privatrechtlichen Konstruktion des den Berechtigten des § 13 zustehenden Anspruchs folgt, daß dieser nicht der Festsetzung durch die Enteignungsbehörde und damit auch — selbstverständlich — nicht der gerichtlichen Anfechtung im Baulandgerichtsverfahren unterliegt. Zur Sicherung der Ansprüche dieser Beteiligten sieht jedoch § 30 Abs. 2 d vor, daß die Entschädigungsteile, auf welche die Berechtigten des § 13 Anspruch haben, im Enteignungsbeschuß getrennt auszuweisen sind. Im übrigen haben auch die Berechtigten des § 13, falls die Hauptentschädigung, auf welche sie Mitspruch haben, nicht fristgemäß geleistet wird, das Recht, die Aufhebung des Enteignungsbeschlusses nach den Vorschriften des § 50 zu beantragen.

2. Nach der Erörterung der Rechtsnatur der im Baulandbeschaffungsgesetz geregelten Entschädigungsansprüche sind die Entschädigungstatbestände herauszuarbeiten, d. h. die Voraussetzungen, bei deren Vorliegen Entschädigung zu leisten ist.

a) Der wichtigste Fall ist „der durch die Enteignung eintretende Rechtsverlust“. Diesen in § 9 Abs. 1 a verwandten Begriff erläutert das Gesetz in § 9 Abs. 2 dahin, daß nicht nur der Verlust (z. B. des Eigentums- oder eines Pachtrechtes), sondern jede Beeinträchtigung eines Rechtes mit umfaßt wird (z. B. die Belastung des Eigentums durch Begründung beschränkter dinglicher Rechte oder die Beschränkung des Inhaltes eines Pachtvertrages). Auf eine kurze Formel gebracht, entsteht der Entschädigungsanspruch bei jeder rechtlich erheblichen Minderung der Rechtsstellung eines Betroffenen. Die Feststellung, ob und in welchem Umfange eine derartige Rechtsminderung durch die Enteignung bewirkt wird, ist durch die formale Vorschrift des § 30 Abs. 2 c erleichtert. Danach nämlich muß in der Enteignungsentscheidung der frühere und der nach der Enteignung eintretende Rechtszustand eindeutig und erschöpfend festgelegt werden. § 46 Abs. 1 schreibt in konsequenter Ergänzung dazu vor, daß (mit Inkrafttreten der Ausführungsanordnung) der im Enteignungsbeschuß als der neue bezeichnete Rechtszustand, d. h. eben auch nur dieser, eintritt. Damit ist auch für den Bereich der Entschädigungsregelung die umstrittene Frage nach der (automatischen) Auswirkung der Enteignung auf mindere Rechte (Prinzip des lastenfremden originären Erwerbs) für das Baulandbeschaffungsgesetz zumindest praktisch bedeutungslos geworden.

Aus dem oben Ausgeführten folgt, daß jeder, dessen Recht nach dem Inhalt des Enteignungsbeschlusses betroffen wird, Anspruch auf Entschädigung hat. Aber auch nur diese Berechtigten haben den erwähnten Anspruch. Wegen der unterschiedlichen rechtlichen Ausgestaltung des bei Verwirklichung dieses Entschädigungstatbestandes (objektiver Rechtsverlust) ent-

#### Beilagen - Hinweis

Der Folge 22/53 des „Informationsdienstes“ ist ein Prospekt des Verlages Dr. Otto Schmidt KG., Köln, betitelt „Wohnungseigentum — Dauerwohnrecht“, beigefügt. Wir empfehlen die Beilage der Aufmerksamkeit unserer Leser.

stehenden Entschädigungsanspruches siehe oben Ziff. III 1 a).

b) Den zweiten Entschädigungstatbestand bildet der Eintritt „sonstiger Vermögensnachteile“ (§ 11). Auf eine Entschädigung für diese hat grundsätzlich jeder Betroffene Anspruch, dessen Schaden durch die für den Rechtsverlust gewährte Entschädigung nicht gedeckt wird. Der Anspruch steht nicht nur dem Hauptberechtigten, sondern auch dem Nebenberechtigten zu (vgl. unten Ziff. IV 2).

§ 11 ermöglicht den Ausgleich des subjektiven Schadens, der dem Betroffenen persönlich durch die Enteignung zugefügt wird. Stets muß es sich aber um objektiv meßbare Schäden handeln. Reine Affektionswerte scheiden hier — wie bei der Entschädigung überhaupt — aus. Dasselbe muß für die Chancen gelten. Schließlich kommen nur solche bereits eingetretenen oder voraussehbar in Zukunft eintretenden Schäden in Betracht, die durch die Enteignung kausal verursacht sind.

Die Ziffern a) und b) des § 11 führen zwei Hauptanwendungsfälle an, die jedoch lediglich beispielhaften Charakter tragen. Als „sonstige Vermögensschäden“ im Sinne des Baulandbeschaffungsgesetzes sind z. B. anzuerkennen:

Kosten für die Verlegung eines Geschäftslokals, Verdienstaustausch 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 Geschäftsgrundstücks.

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 Geschäft 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 Verdienstaustausches geführt wird.

c) Ein dritter Entschädigungstatbestand ist der Eintritt von Schäden infolge örtlicher Untersuchungsmaßnahmen. Nach § 20 kann nämlich die Enteignungsbehörde bereits vor Einleitung eines Enteignungsverfahrens durch Beauftragte die für eine Enteignung in Betracht kommenden Grundstücke auf deren Eignung untersuchen lassen. Für den wahrscheinlich in der Praxis selten bleibenden Fall, daß hierbei Schäden eintreten, sieht § 20 einen Entschädigungsanspruch vor. Dabei ist es unerheblich, ob es zur Durchführung einer Enteignung überhaupt kommt.

d) Den letzten Entschädigungstatbestand bildet der durch vorzeitige Besitzeinweisung entstehende Schaden (§ 31 Abs. 4 und 6). Schäden dieser Art können z. B. sein: Zusätzliche Aufwendungen für eine Übergangswohnung, Kosten der beschleunigten Räumung, Verluste durch die Notwendigkeit vorzeitiger Aberntung. Als Besitzeinweisungsschaden kann nur derjenige Schaden in Betracht kommen, der in der Zeit von Inkrafttreten der Besitzeinweisung bis zum Vollzug der Enteignung (§ 46 Abs. 1) eintritt. Wird die Enteignung nach vorheriger Besitzeinweisung durchgeführt, so entsteht ein zusätzlicher Anspruch auf Entschädigung wegen der vorzeitigen Besitzeinweisung nur dann, wenn der Ausgleich nicht durch die Verzinsung der Geldentschädigung erfolgt. Soweit es sich bei den durch die vorzeitige Besitzeinweisung eintretenden Schäden lediglich um den vorzeitigen Entzug des Besitzes und der Normalnutzungen handelt, dürfte stets anzunehmen sein, daß die Verzinsung den gebotenen Ausgleich schafft. Dies gilt jedoch z. B. dann nicht, wenn die vorzeitige Besitzeinweisung zu

einem für den Besitzer besonders ungünstigen Zeitpunkt, z. B. kurz vor der Ernte, erfolgt. Eine besondere Entschädigung für die vorzeitige Besitzeinweisung ist stets dann zu gewähren, wenn eine andere als Kapitalentschädigung gewährt wird.

Der Anspruch auf Entschädigung wegen der vorzeitigen Besitzeinweisung besteht auch dann, wenn die Enteignung nicht durchgeführt wird. In diesem Falle besteht sogar ein besonderes Interesse des von der vorzeitigen Besitzeinweisung Betroffenen. Der Entschädigungsanspruch in diesem durch § 31 Abs. 6 geregelten Falle kann für den Antragsteller sehr weitgehende wirtschaftliche Konsequenzen haben. Neben der Entschädigung für den entzogenen Besitz und die ausfallende Nutzungsmöglichkeit muß er auch den vor der Besitzeinweisung vorhandenen Grundstückszustand wiederherstellen. Das Gesetz läßt offen, ob der Antragsteller den alten Grundstückszustand im Wege der Naturalrestitution oder nur den hierzu erforderlichen

Geldbetrag leisten muß. Von der letzteren Vorstellung scheint das Gesetz auszugehen, wenn es von einer „Entschädigung“ für alle durch die vorzeitige Besitzeinweisung entstandenen besonderen Nachteile spricht. Schließt man sich dieser aus dem Gesetzeswortlaut sprechenden Ansicht an, so wird die Entschädigung jedenfalls so hoch zu bemessen sein, daß der Besitzer den bisherigen Grundstückszustand wiederherstellen lassen kann. Werterhöhungen, die das Grundstück etwa infolge von Maßnahmen des Eingewiesenen erlangt hat, sind mangels einer entsprechenden Vorschrift des Gesetzes nicht zu Lasten des Entschädigungsberechtigten zu berücksichtigen. Man wird dem vorzeitig in den Besitz Eingewiesenen die Wahlmöglichkeit lassen müssen, die mit dem Grundstück verbundenen Gegenstände (z. B. Anschlußleitungen usw.) wieder zu entfernen und anstelle einer an sich dafür verwirkten Entschädigung den bisherigen Grundstückszustand selbst wiederherzustellen.

#### IV. Entschädigungsberechtigte Personen

1. Entschädigungsberechtigt ist jeder Betroffene, dessen subjektive Rechte durch die Enteignung unmittelbar in rechtlich erheblicher Weise beeinträchtigt, d. h. entzogen, belastet oder verändert werden (§ 9 Abs. 2). Auch der Entschädigungsanspruch wegen „der durch die Enteignung eintretenden sonstigen Vermögensnachteile“ (§§ 9 Abs. 1 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, in der Regel der frühere Eigentümer des enteigneten Grundstücks. Ist aber ein dingliches oder obligatorisches Recht selbständig entzogen worden, so ist dessen früherer Inhaber Hauptberechtigter im Sinne der Entschädigungsregelungen des Baulandbeschaffungsgesetzes ohne Rücksicht darauf, ob es sich um Rechte der in §§ 12 oder 13 genannten Art handelt.

2. Nebenberechtigte sind die Inhaber derjenigen Rechte, die „mitenteignet“ werden (z. B. Pächter eines Grundstücks, Inhaber aufgehobener Grundpfandrechte). Bei den Nebenberechtigten trifft das Gesetz eine weitere Unterscheidung.

a) Die erste Gruppe der Nebenberechtigten hat Anspruch auf gesonderte Entschädigung (§ 12). Einer Klärstellung bedürfen die im § 12 verwandten Begriffe. Während die in Ziff. a) genannte Dienstbarkeit ohne weiteres begrifflich klar ist, muß für das dort ebenfalls genannte Altenteilsrecht gesagt werden, daß es sich hier nur um das nach früherem Landesrecht dinglich ausgestaltete Altenteilsrecht handelt. Im übrigen ist das Altenteilsrecht nur dann gesondert zu entschädigen, wenn es durch Begründung in der Form der Dienstbarkeit den Charakter eines beschränkt dinglichen Rechtes erlangt hat oder einen Besitz- und Nutzungsanspruch nach Ziff. b) darstellt. Als obligatorische Besitz- und Nutzungsrechte nach Ziff. b) kommen in erster Linie Miet- und Pachtrechte in Betracht. In den Fällen der Ziff. b) ist jedoch zu beachten, daß die gesonderte Entschädigung den tatsächlichen Besitz der Berechtigten voraussetzt.

Zweifelhaft erscheint nach dem Wortlaut des § 13, ob auch die Inhaber dinglicher Besitz- und Nutzungsrechte (Erbbaurecht, Nießbrauch) Anspruch auf gesonderte Entschädigung haben. § 13 schreibt seinem Wortlaut nach vor, daß die Nebenberechtigten, die nicht gesondert zu entschädigen sind (also die Inhaber der nicht in § 12 genannten Rechte), lediglich Anspruch auf die dem Hauptberechtigten zu gewährende Entschädigung haben. § 13 wird jedoch, worauf noch zurückzukommen ist, von der Motivation getragen, daß die dort genannten Rechte ihrem Inhalt nach auf Befriedigung aus dem Erlös gerichtet sind. Diese Motivation trifft für die dinglichen Besitz- und Nutzungsrechte jedoch nicht zu. Sie

sind vielmehr den in § 12 genannten Rechten ihrer Natur nach verwandt, ja, sie stellen sich rechtlich und tatsächlich als die stärkeren Rechte gegenüber den in § 12 b) genannten dar. Nach der ratio legis ist daher anzunehmen, daß auch den Inhabern mitenteigneter dinglicher Besitz- und Nutzungsrechte der Anspruch auf gesonderte Entschädigung zusteht.

Der Anspruch auf gesonderte Entschädigung bedeutet, daß die den in § 12 genannten Berechtigten zustehende Entschädigung selbständig von der Enteignungsbehörde festgesetzt wird und unmittelbar vom Begünstigten an den Berechtigten zu entrichten ist.

Mit dieser Regelung wollte das Gesetz aus sozialpolitischen Gründen den Inhabern der in § 12 genannten Rechte, deren Bewertung im übrigen stets schwierig ist, den umständlichen Weg des Verteilungs- und Auseinandersetzungsverfahrens (§§ 13, 47, 48) ersparen und ihnen zu einem unmittelbaren, alsbald realisierbaren Anspruch verhelfen.

Die zur gesonderten Entschädigung berechtigten Nebenberechtigten des § 12 haben bei Vorliegen der Tatbestände des § 11 nicht nur Anspruch auf Entschädigung für den erlittenen objektiven Rechtsverlust, sondern auch auf Ersatz der erlittenen sonstigen Vermögensnachteile.

b) Keinen Anspruch auf gesonderte Entschädigung haben die Inhaber der in § 13 genannten Rechte. Es handelt sich in erster Linie um die Grundpfandgläubiger. Der Inhalt des Grundpfandrechtes ist seiner Natur nach auf Befriedigung aus dem Erlös gerichtet. Den Erlös stellt im Falle der Enteignung die dem früheren Eigentümer gewährte Hauptentschädigung dar. In konsequenter Anknüpfung an die privatrechtliche Konstruktion dieser Rechte gewährt das Baulandbeschaffungsgesetz hier keinen Anspruch auf gesonderte (öffentlich-rechtliche) Entschädigung. Die betroffenen Rechtsinhaber werden vielmehr auf die dem Eigentümer gewährte Hauptentschädigung angewiesen. Sie haben nach Maßgabe des Wertes ihrer Rechte Anspruch auf Befriedigung aus der Hauptentschädigung. Die durch das Baulandbeschaffungsgesetz begründete Wirkung geht lediglich dahin, daß die Hauptentschädigung kraft des Surrogationsprinzips zunächst an die Stelle der entzogenen Rechte tritt. Einigen sich die Beteiligten über die ihrem Inhalt nach privatrechtlichen Ansprüche nicht, so ist die Entschädigung zu hinterlegen (§ 47) und über ihre Verteilung im Wege des amtsgerichtlichen Verteilungsverfahrens nach § 48 oder im Wege der zivilprozessualen Leistungsklage zu entscheiden.

3. Im Falle der durch örtliche Untersuchungsmaßnahmen eingetretenen Schäden ist anspruchsberechtigt der Besitzer des Grundstücks. Dasselbe gilt für die durch vorzeitige Besitzeinweisung entstandenen Schäden.

deburg unterscheiden sich von den bisherigen Lehrgängen dieser Art durch eine Differenzierung des Programms: In Hennef werden bodenrechtliche Fragen gründlicher behandelt, während in Fredeburg bautechnische und bauwirtschaftliche Probleme im Vordergrund stehen werden. Die Finanzierung wird auf beiden Lehrgängen (unter Berücksichtigung der neuesten Bestimmungen) in gleichem Maße behandelt. — Da die Lehrgänge erfahrungsgemäß lange vor Beginn belegt sind, empfiehlt sich frühzeitige Anmeldung zu den vorstehend genannten Veranstaltungen. Anmeldungen nimmt der Landesverband Nordrhein-Westfalen des Deutschen Volksheimstättenwerks, Düsseldorf, Alleestraße 19 VI, entgegen, der auch weitere Auskünfte erteilt.

Der Landesverband Hessen des Deutschen Volksheimstättenwerks weist schon jetzt darauf hin, daß er einen weiteren Kurzlehrgang über Wohnungsbau und Siedlungswesen in der Zeit vom 14. bis 16. Januar 1953 veranstaltet. Der Lehrgang wird in Trier (Saal im Landesmuseum) stattfinden. Bekannte Persönlichkeiten des öffentlichen Lebens werden zu akuten Fragen des Wohnungs- und Siedlungswesens und zu damit zusammenhängenden Problemen Stellung nehmen. Das endgültige Programm werden wir noch bekanntgeben. — Einzelheiten können bei der Geschäftsführung des Landesverbandes Hessen des Deutschen Volksheimstättenwerks, Frankfurt/M., Hans-Thomas-Straße 24, erfragt werden, der auch die Anmeldungen zu der Veranstaltung entgegennimmt.

## Kommentar zum Baulandbeschaffungsgesetz

X

### V. Entschädigungspflichtige Personen

1. Entschädigungs verpflichtet ist der Begünstigte, d. h. derjenige, der durch die Enteignung in rechtlich erheblicher Weise begünstigt wird. Diese Begünstigung kann durch den Erwerb von Rechten (z. B. bei der Übertragung des Eigentums), aber auch durch die Vernichtung von Rechten zugunsten des Eigentümers (z. B. bei der selbständigen Enteignung von beschränkt dinglichen und persönlichen Rechten) bewirkt werden (§ 9 Abs. 1).

Die Entschädigungspflicht gelangt zur Entstehung mit Rechtskraft der Enteignungsentscheidung (vgl. § 45), nicht etwa erst nach Vollzug der Enteignung. Der Entschädigungs verpflichtet ist somit vorleistungspflichtig. Bevor er — bei Kapital- und Landentschädigungen — nicht geleistet hat, kann die Enteignung nicht vollzogen werden (§ 45).

2. Im Falle der Ersatzlandenteignung obliegt die Geldentschädigungspflicht gegenüber dem Ersatzlandenteigneten ebenfalls dem Erwerber des Baulandes. Nur soweit das Ersatzland einen höheren Wert als das enteignete Bauland besitzt, schuldet der Baulandenteignete in seiner gleichzeitigen Eigenschaft als Ersatzlanderwerber dem Baulanderwerber eine Ausgleichszahlung. Diese Möglichkeit muß der von der Enteignung Betroffene bei seinem Antrag auf Landentschädigung (§ 16) und Ersatzlandenteignung (§ 8) in Rechnung stellen, da eine völlige Gleichwertigkeit des Baulandes einerseits und des Ersatzlandes andererseits in der Praxis nur selten gegeben sein wird. Hat das Ersatzland einen geringeren Wert als das Bauland, so erhält der Baulandenteignete eine zusätzliche Entschädigung, deren Leistung — nach der allgemeinen Regel — dem Baulanderwerber obliegt.

### VI. Entschädigungsarten

1. Das Baulandbeschaffungsgesetz sieht folgende Entschädigungsarten vor:

- a) Geldentschädigung
  - aa) Kapitalsumme (§ 14 Abs. 1)
  - bb) Erbbauzins (§ 14 Abs. 2)
- b) Landentschädigung
  - aa) Übereignung (§ 16)
  - bb) Begründung gleichartiger Rechte am Ersatzland (§§ 16 Abs. 2, 16 Abs. 4, 17)
- c) Übertragung oder Bestellung von
  - aa) Eigentum an Eigenheim- oder Kleinsiedlungsgrundstücken
  - bb) Teileigentum
  - cc) Wohnungseigentum
  - dd) Dauerwohnrecht
  - ee) Dauernutzungsrecht (§ 15)

Grundsätzlich ist Entschädigung in Geld zu gewähren, und zwar in einer Kapitalsumme (§ 14 Abs. 1). Nur im Falle der Begründung eines Erbbaurechtes ist — dessen zivilrechtlicher Konstruktion entsprechend — ein Erbbauzins als Entschädigung festzusetzen (§ 14 Abs. 2).

Eines Antrages bedarf es nur, wenn eine andere als die gesetzliche Entschädigungsart des § 14 festgesetzt werden soll (s. unten Ziff. 3 und 4).

Andere als die in den §§ 14—16 geregelten Entschädigungsarten können nicht festgesetzt, wohl aber vereinbart werden.

### Die Entschädigung — Art und Ausmaß (§§ 9 bis 17)

3. Entschädigungspflichtiger für Besitzzei nwei sungs schäden (§ 31 Abs. 6) und Untersuchungsschäden (§ 20) ist, ohne Rücksicht darauf, ob die Enteignung rechtskräftig ausgesprochen wird, der Antragsteller. Dieses Risiko muß der Antragsteller auf sich nehmen. Allerdings dürfen die im Rahmen des § 20 entstehenden Entschädigungspflichten kaum eine erhebliche praktische Bedeutung erlangen. Die örtlichen Untersuchungsmaßnahmen setzen jedoch keinen darauf gerichteten Antrag voraus. Dagegen kann die vorzeitige Besitzzei nwei sung nur auf ausdrücklichen Antrag erfolgen. Dabei allerdings wird der Antragsteller das Risiko der u. U. erheblich ins Gewicht fallenden Entschädigungspflichten für den immerhin möglichen Fall in Rechnung stellen müssen, daß die Enteignung selbst nicht zur Durchführung gelangt.

4. Ersatzpflichtig gegenüber den nicht gesondert zu entschädigenden Nebenberechtigten (§ 13) ist der Hauptberechtigte, also der unmittelbar von der Enteignung Betroffene (vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziff. IV 2 b in Folge 22/53 des „Informationsdienstes“).

5. Ausnahmsweise kann nach § 16 Abs. 4 eine Entschädigungspflicht der Gemeinde eintreten, auch wenn nicht zu ihren Gunsten enteignet wird. Der Gemeinde obliegt nämlich unter den Voraussetzungen des gem. § 16 Abs. 4 für sinngemäß anwendbar erklärten § 3 der VO vom 15. 12. 1944 die Verpflichtung, dem von einer Enteignung betroffenen Kleingärtner Ersatzpachtland zu beschaffen.

(4) Begrenzter Anspruch auf Ersatzpachtland bei der Aufhebung von Kleingartenpachtverträgen (Abs. 4).

a) Mit der Landentschädigung übernimmt das Baulandbeschaffungsgesetz eine Einrichtung, die sich seit deren Einführung in das Enteignungsrecht durchaus bewährt hat. Erfahrungsgemäß findet sich der Betroffene leichter mit der Enteignung ab, wenn er für das entzogene Land ein entsprechendes Sachwertäquivalent erhält. Dies ist, wenn es sich um landwirtschaftliches oder gärtnerisches Gelände handelt, für die Betroffenen persönlich, aber auch volkswirtschaftlich von besonderer Bedeutung (vgl. hierzu insbesondere §§ 16 Abs. 2 und 8). Seine Vervollständigung, erhält das Institut der Landentschädigung durch die Möglichkeit der Ersatzlandenteignung (§ 8). Diese gestattet, in besonders dringlichen Fällen, nämlich bei der Existenzgefährdung eines Betroffenen, das benötigte Ersatzland durch Enteignung zu beschaffen, wenn der Entschädigungspflichtige selbst geeignetes Ersatzland nicht besitzt oder freihändig beschaffen kann (vgl. hierzu die Ausführungen im „Informationsdienst“, Folge 18/53). Allerdings stehen Landentschädigung und Ersatzlandenteignung nicht auf dieselben Tatbestände bezogen parallel nebeneinander. Die Ersatzlandenteignung setzt die persönliche Existenzgefährdung des Betroffenen (der „auf das zu enteignende Gelände angewiesen ist“) voraus. Dies kann nur in den Fällen des § 16 Abs. 1 und 2, nicht aber bei den Absätzen 3 und 4 gegeben sein.

b) Die Festsetzung der Landentschädigung setzt in jedem Falle rechtzeitige Antragstellung voraus. Nach § 16 Abs. 5 muß der Antrag vor Beginn der (ersten) mündlichen Verhandlung gestellt werden. Diese Vorschrift dient der Beschleunigung. Außerdem soll der Begünstigte, der ja grundsätzlich (abgesehen von § 8) das Ersatzland stellen muß, die Möglichkeit der Stellungnahme haben. U. U. ist in den Fällen der notwendigen Landentschädigung (Absätze 2 und 3) die Enteignung bei Unmöglichkeit der Ersatzlandgewährung überhaupt unzulässig. All dies muß aus verfahrenswirtschaftlichen Gründen bereits in einem möglichst frühen Zeitpunkt geklärt werden.

Den Antrag auf Festsetzung der Landentschädigung kann sowohl der Begünstigte (Entschädigungspflichtige) als auch der Betroffene (Entschädigungsberechtigte) stellen. Jedoch löst der Antrag des Begünstigten in den Fällen der Absätze 2 bis 4 nicht die Landentschädigungspflicht aus; denn in den Absätzen 2 bis 4 handelt es sich um echte Ansprüche des Betroffenen, die naturgemäß nur dieser durch eigene Antragstellung geltend machen kann. Der aus seiner Interessenlage durchaus denkbare Antrag des Begünstigten auf Festsetzung von Landentschädigung ist somit — rechtlich betrachtet — außer im Falle des Absatzes 1 lediglich eine Anregung. Allerdings kann sich der Anwendungsbereich des Absatzes 1 über den der Absätze 2—4 erstrecken. Gelangt nämlich die Enteignungsbehörde zu der Überzeugung, daß die Landentschädigung nach

2. Die Regierungsvorlage sah im Falle der Enteignung zugunsten von Gemeinden die Möglichkeit der Festsetzung von Teilleistungen (bis zu 10 Jahren) vor. Diesem mit der angespannten Finanzlage der Gemeinden und deren umfangreichen Wiederaufbauverpflichtungen begründeten Vorschlag schlossen sich die Bundestagsausschüsse nicht an. Man sah in dieser Sonderregelung eine nicht mit dem Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 GG) zu vereinbarende Benachteiligung der jeweils Betroffenen. Aus demselben Gesichtspunkt fanden auch Ersatzvorschläge keine Billigung, die der Gemeinde die Entschädigungsleistung durch Wertpapiere einräumen wollten. Das Gesetz enthält somit keine Sonderregelung für die durch Gemeinden zu entrichtenden Entschädigungen.

3. Nach Maßgabe des § 16 wird Landentschädigung gewährt. Das Gesetz unterscheidet vier Fälle:

- (1) Ermessensentscheidung im Falle des Abs. 1
- (2) Anspruch auf Ersatzlandentschädigung bei Gefährdung von landwirtschaftlichen und gärtnerischen Familienbetrieben (Abs. 2)
- (3) Anspruch auf Ersatzlandentschädigung bei Enteignung von früher kirchlich genutzten Grundstücken (Abs. 3)

gerechter Interessenabwägung geboten ist (Abs. 1), so kann auch dann Landentschädigung gewährt werden, wenn der Betroffene trotz Vorliegens der engeren Voraussetzungen der Absätze 2 und 3 von dem ihm danach zustehenden Antragsrecht keinen Gebrauch gemacht hat.

c) Abs. 1 räumt der Enteignungsbehörde pflichtgebundene Ermessensfreiheit ein. In den Absätzen 2 und 3 wird dem Betroffenen bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen ein echter, im Rechtsweg der §§ 32 ff. verfolgbare Rechtsanspruch gewährt.

d) Der in Abs. 2 verwandte Begriff des landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Familienbetriebes setzt voraus, daß die Bewirtschaftung im wesentlichen durch Familienangehörige erfolgt und für deren Existenzhaltung bestimmt ist. Auch eine Einzelperson kann Inhaber eines Familienbetriebes sein. Ein ausschließlich durch fremde Personen bewirtschafteter Betrieb ist kein Familienbetrieb, es sei denn, es handle sich lediglich um einen Übergangszeitraum, z. B. bis zum Heranwachsen des noch minderjährigen Eigentümers, Erben usw. Ob die betroffene Familie bzw. der Einzelinhaber den Betrieb als Eigentümer oder Pächter bewirtschaftet, spielt keine Rolle. Den Anspruch nach Abs. 2 hat jedoch stets nur der Grundstückseigentümer. Hat dieser das Grundstück einem „landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Familienbetrieb“ verpachtet, so muß er das ihm gegebenenfalls zugesprochene Ersatzland wiederum an den Pächter des enteigneten Grundstücks verpachten (Abs. 2 letzter Satz).

e) Der in Abs. 3 verwandte Begriff der „kirchlichen Zwecke“ trifft nur die zur Ausübung der kultischen Funktionen bestimmten Gebäude (Kirchen, Gemeindehäuser, Betsäle), nicht dagegen die karitativen Zwecken gewidmeten Gebäude (Kinderheime, Kindergärten), da hier nicht spezifisch kirchliche Zwecke obwalten. Gesetzgeberischer Zweck dieser erst gegen Ende der Ausschüßberatungen eingefügten Bestimmung ist nicht der Schutz des kirchlichen Landbesitzes schlechthin. Das Motiv war vielmehr das Bestreben, den Kirchen die zur Religionsausübung benötigten Grundstücke zu erhalten bzw. geeigneten Ersatz für diese zu stellen.

f) Kann im Falle des Absatzes 2 der Landentschädigungsanspruch des Enteigneten nicht erfüllt werden und ist auch eine Ersatzlandenteignung unzulässig, so ist der Enteignungsantrag zurückzuweisen. Dasselbe gilt für Abs. 3, jedoch kommt

hier die Ersatzlandenteignung in keinem Falle in Betracht.

g) Einen bedingten Ersatzlandanspruch gewährt Abs. 4 dem betroffenen Kleingartenpächter, und zwar in beiden Fällen, sowohl wenn ein Kleingartenpachtvertrag im Rahmen einer Vollenteignung als auch in der Form einer selbständigen Enteignung aufgehoben wird.

Bei dem ebenfalls erst gegen Ende der Ausschüßberatungen eingefügten Abs. 4 ließ sich der Gesetzgeber von folgenden Erwägungen leiten: Wird gemäß § 1 Abs. 2 Buchst. d der VO. v. 15. 12. 1944 ein Kleingartenpachtvertrag aus „überwiegenden Gründen des öffentlichen Wohles“ gekündigt, so stehen dem Kleingärtner die Ersatzansprüche des § 3 der genannten VO. zu. Es wäre unbillig, dem von einer Enteignung betroffenen Kleingärtner diese Rechtswohltat zu versagen. In der Praxis nämlich sind die Zwecke, die mit der vorzeitigen Kündigung einerseits und der Enteignung andererseits verfolgt werden, meist dieselben. Aus dem Gesichtspunkt der gleichen Behandlung gleichartiger Tatbestände wurde daher auch im Rahmen der Baulandenteignung die Anwendung der Grundsätze des § 3 der VO. v. 15. 12. 1944 vorgeschrieben. § 3 der VO. lautet unter Berücksichtigung der sich aus § 16 Abs. 4 ergebenden 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 Landausstausches 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 beschaf-

fen 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 Vertragsparteien die 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.

Die dem betroffenen Kleingärtner danach zustehenden Ersatzansprüche gehen somit recht weit. Andererseits besteht eine Reihe von Einschränkungen, die die Durchführung der Baulandenteignung auch dann gestatten, wenn dem Kleingärtner infolge Landmangels nicht sofort Ersatzpachtland gestellt werden muß. Die Verpflichtung des Begünstigten, u. U. einen 20%igen Beitrag zur Beschaffung des Kleingartenlandes zu leisten, führt indes zu einer Verteuerung der Erwerbskosten, da dieser Beitrag nicht notwendig zu einer vollen Minderung der Hauptentschädigungspflicht führt. Nach § 10 Abs. 4 ist zwar die Wertminderung zu berücksichtigen, die das Grundstück durch Rechte Dritter erleidet. Zu dem im Rahmen des § 10 Abs. 4 als wertmindernd zu berücksichtigenden Rechten gehört auch das Pachtrecht des Kleingärtners (§ 12 b). Die Berücksichtigung der Wertminderung erfolgt jedoch nicht in der Weise, daß der gesamte Betrag der gesonderten Entschädigung (des § 12 bzw. des § 16 Abs. 4 in Verbindung mit § 3 d. VO. v. 15. 12. 1944) von der Hauptentschädigung abgezogen wird. Vielmehr werden beide Tatbestände selbständig bewertet. Der Fall des Kleingartenpachtvertrages ist ein Beispiel dafür, daß der Wert eines Rechtes für dessen Inhaber (den Kleingärtner) erheblich höher sein kann als die Wertminderung des Grundstückes für dessen Eigentümer. Aus diesen Erwägungen wird der Baulanderwerber nur in seltenen Fällen eine volle Herabsetzung der Hauptentschädigung um den 20%igen Ersatzlandbeschaffungsbeitrag erreichen können.

Die in § 3 Abs. 2 letzter Satz der VO. v. 15. 12. 1944 vorgesehene Befreiung von den Zuschußleistungen zur Ersatzlandbeschaffung tritt nicht nur bei Eigenbauvorhaben der gemeinnützigen Träger, sondern auch bei Betreuung von Einzelbauvorhaben durch diese ein.

## Förderung des Eigenheimbaus durch die Industrie

Dargestellt am Beispiel der nordrheinischen Textilindustrie – Eigenheim bereinigt soziales Klima

Im Rahmen der im Oktober ds. Js. durchgeführten Sitzung des Ausschusses für Wohnungs- und Siedlungswesen des gemeinsamen Ausschusses des Deutschen Industrie- und Handelstages, des Bundesverbandes der Deutschen Industrie und der Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände sprach Dr. Franz Neumann, Düsseldorf, über die Förderung des Eigenheimbaus durch die nordrheinische Textilindustrie. Die Bedeutung des Arbeitereigenheimbaus sei aus der Perspektive zu sehen, daß das eigene Heim, der eigene Grund und Boden eine kleine, aber wirkungsvolle sozialhygienische und sozialpsychologische Regenerationsanstalt darstellt. Das eigene Heim bereinigt nicht nur das Betriebsklima, sondern das soziale Klima im Bundesgebiet schlechthin. Zahlreiche soziale Probleme, die uns heute fast unlösbar erscheinen, werden – betonte der Redner – sich von selbst bereinigen, wenn es gelingt, im Laufe der Jahre einer Vielzahl von Familienvätern und -ernährern ein eigenes Haus zu verschaffen. Aus den oben dargelegten Gründen haben die Verbände der nordrheinischen Textilindustrie die angeschlossenen Betriebe aufgerufen, unter ihren Arbeitern und Angestellten Hauseigentümer zu schaffen. Das durch diesen Aufruf umrissene Ziel müsse auf breiter Basis angestrebt werden. Bei der Beschreitung dieses Weges gehe es darum, eine Strukturveränderung im Sozialaufbau auszulösen.

Es sei angeregt worden, daß jeder Betrieb alljährlich ein Eigenheim bauen möge, größere Betriebe etwa ein Eigenheim je 200 Beschäftigte. Wenn ein solcher Anteilssatz auch noch nicht erreicht sei, so belaufe sich die Zahl der von der nordrheinischen Textilindustrie erstellten Eigenheime immerhin schon auf 500 (von denen einige aus der Vorkriegszeit stammen). Überwiegend werden, wie der Redner weiter berichtete, Häuser mit

Einliegerwohnung gebaut. Die Größe der Grundstücke liegt bei 600 bis 900 qm, die Baukosten bei 22 000 bis 26 000  $\mathcal{M}$  (Wohnfläche einschließlich Einliegerwohnung rd. 80 qm).

Zu der Frage, was ein Betrieb zur Förderung des Eigenheimbaus tun könne, äußerte Dr. Neumann u. a.: Werbung für den Eigenheimgedanken unter den Arbeitern und Angestellten, möglichst kostenlose Bereitstellung von Bauland durch den Betrieb, Übernahme der Planungs-, Entwurfs- und Verwaltungsarbeit (Betriebsbaubüro), Abstellung eines erfahrenen Sachbearbeiters, der sich ausschließlich mit dem Eigenheimbau befaßt, Führung der mit den Behörden wegen des Eigenheimbaus notwendigen Verhandlungen, Bereitstellung von 7c-Mitteln.

Nachdem Dr. Neumann die verschiedenen, in der Praxis vorhandenen Schwierigkeiten dargestellt und Möglichkeiten zu ihrer Überwindung aufgezeigt hatte, forderte er, die Bindungen des Eigenheim Eigentümers an den Betrieb auf keinen Fall zu straff zu gestalten. Das Eigentum solle möglichst frei und uneingeschränkt sein.

Erwünscht sei eine Stelle, die die von der Wirtschaft lediglich aus steuerlichen Überlegungen gegebenen 7c-Mittel sammle und für die Durchführung von Eigentumsmaßnahmen einsetze. Dies könnte die Finanzierungsschwierigkeiten der kleineren Betriebe wesentlich erleichtern und würde verhindern, daß mit diesen von der Wirtschaft abgegebenen Mitteln unpersönliches Eigentum bei den großen Wohnungsbaugesellschaften entsteht. Als Idealform sei das freistehende Eigenheim mit Garten anzustreben. Aus Kostengründen bevorzuge die Praxis das Doppelhaus. Für die Mehrzahl der Kleineigentümer komme es wesentlich darauf an, daß die Baukosten durch Rationalisierung, Typisierung und eventuell auch durch Entwicklung neuer Verfahren nach-

4. Dem bisherigen Enteignungsrecht nicht bekannte Entschädigungsarten regelt § 15 BaulBeschG. Das Ziel ist hier wie bei der Landentschädigung des § 16, dem von der Enteignung Betroffenen Entschädigung in Form eines Sachwertes zu gewähren. Die hierfür vorgesehenen Rechtsformen stehen in enger Verbindung mit dem Gesetzeszweck selbst. So wird dem Enteigneten die Möglichkeit gegeben, an den durch das Gesetz geförderten Maßnahmen selbst teilzuhaben.

Nach § 15 kann Entschädigung gewährt werden durch die Bestellung oder Übertragung von Wohnungseigentum, Teileigentum, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht. Der Inhalt der genannten Rechte ergibt sich aus §§ 1, 31 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und Dauernutzungsrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. 3. 1951 (BGBl. I S. 175, 209). Ferner kann Entschädigung gewährt werden durch die Übereignung von Grundstücken, die mit Eigenheimen oder Kleinsiedlungen bereits bebaut oder noch zu bebauen sind.

Für die Entschädigung nach § 15 kommen entweder die zu enteignenden Grundstücke selbst oder andere Grundstücke des von der Enteignung Begünstigten in Betracht. Auch zulässig erscheint es, daß der Begünstigte ein enteignetes Grundstück zum Zwecke der Entschädigungsleistung erwirbt. Dabei ist jedoch der Gesichtspunkt der Sicherung der Entschädigungsberechtigten zu berücksichtigen, worauf noch zurückzukommen ist.

Die Grundstücke müssen zur Bestellung der oben genannten Rechte entweder bereits geeignet sein, oder die Eignung dazu spätestens innerhalb der nach § 15 Abs. 2 festzusetzenden Frist erlangen.

Entschädigung nach § 15 wird nur für den Rechtsverlust (§ 9 Abs. 1a, 10) gewährt. Dies schreibt § 15 Abs. 1 ausdrücklich vor. Falls der Tatbestand des § 11 gegeben ist, bedarf es der Festsetzung einer besonderen Geldentschädigung (§ 14 Abs. 1) für die sonstigen Vermögensnachteile.

Die Entschädigung nach § 15 wird nur auf Antrag festgesetzt. Antragsberechtigt ist nur der Enteignete. Eine ausdrückliche Vorschrift dieses Inhaltes enthält § 15 nicht. Es kann jedoch nur der Enteignete antragsberechtigt sein, da das Gesetz in § 14 dem Enteigneten grundsätzlich einen Anspruch auf Geldentschädigung in einer Kapitalsumme gewährt. Soll von dieser Regelform der Entschädigungsart abgegangen werden, so bedarf

## Die Entschädigung – Art und Ausmaß (§§ 9 bis 17)

es der Zustimmung des Enteigneten (außer im Falle des § 16 Abs. 1). Auch aus der weiteren Erwägung ist die Zustimmung des Enteigneten notwendig: Die in § 15 aufgeführten Entschädigungsarten können für den Enteigneten, dessen Wohnraum- usw. -bedürfnis bereits befriedigt ist, weitgehend wertlos sein und würden alsdann keine gerechter Interessenabwägung entsprechende Entschädigung darstellen.

Der Antrag des Enteigneten bindet jedoch die Enteignungsbehörde nicht. Aus guten Gründen ist im Rahmen des § 15 — anders als im § 16 Abs. 2 und 3 — davon abgesehen worden, einen Rechtsanspruch auf Entschädigung in der hier in Rede stehenden Entschädigungsart zu begründen. Auf der einen Seite wäre es gesetzestechnisch schwierig gewesen, geeignete Voraussetzungen für diesen Anspruch tatbestandmäßig festzulegen; auf der anderen Seite stellt die Entschädigungsart nach § 15 ein an sich begrüßenswertes Experiment dar, mit dem jedoch erst noch Erfahrungen gesammelt werden müssen. Die Enteignungsbehörde hat über den Antrag des von der Enteignung Betroffenen nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Von Amts wegen, d. h. ohne Antrag des Enteigneten, können die Entschädigungsarten des § 15 nicht festgesetzt werden. Aus § 38 ergibt sich, daß die einmal erfolgte Festsetzung der Entschädigungsart nach § 15 im Wege der gerichtlichen Anfechtung nicht geändert werden kann, es sei denn, es liege ausnahmsweise der Fall eines Ermessensfehlers seitens der Enteignungsbehörde vor.

Die Abwicklung der Entschädigungsleistung nach § 15 gestaltet sich unterschiedlich, je nach dem, ob das in Betracht kommende Grundstück im Zeitpunkt der Enteignungsentscheidung bereits zur Begründung bzw. Übertragung der in § 15 genannten Rechte geeignet ist oder diese Eignung erst später erlangen wird.

Können die als Entschädigung festzusetzenden Rechte sogleich begründet oder übertragen werden und haben sie bereits den zur Entschädigung ausreichenden wirtschaftlichen Wert, so ist die Entschädigung unmittelbar in der vorgesehenen Form nach Eintritt der Rechtskraft der Enteignungsentscheidung zu leisten. Wertunterschiede zwischen dem zu übereignenden Grundstück und dem als Entschädigung

zu gewährenden Recht sind in entsprechender Anwendung des § 16 Abs. 6 durch Ausgleichszahlungen bzw. zusätzliche Geldentschädigungen zum Ausgleich zu bringen.

Begründete Bedenken bestehen dagegen, den Enteigneten auf die Leistung der Sachentschädigung dann warten zu lassen, wenn eine Begründung bzw. Übertragung der Rechte des § 15 mit Eintritt der Rechtskraft der Enteignungsentscheidung noch nicht möglich ist oder die als Entschädigung zu gewährenden Rechte (z. B. weil das Bauwerk überhaupt noch nicht errichtet ist) noch nicht ihren vollen Wert erlangt haben. Von Spreckelsen und Pathe (Baulandbeschaffungsgesetz, Luchterhand-Verlag, S. 107) halten es daher für geboten, zunächst eine Geldentschädigung festzusetzen. Diese Geldentschädigung ist von den Begünstigten zum üblichen Fälligkeitstermin nach Eintritt der Rechtskraft an den von der Enteignung Betroffenen zu entrichten. Der Begünstigte wird auf Antrag des Betroffenen nach § 15 Abs. 2 verpflichtet, binnen einer von der Enteignungsbehörde festzusetzenden Frist dem Betroffenen die im Enteignungsbeschluß festgesetzten Rechte gegen Rückzahlung des entsprechenden Betrages zum Erwerb anzubieten. Diese Ansicht findet zwar im Gesetz keine unmittelbare Stütze, dürfte aber den einzig gangbaren Weg zeigen. Nur so läßt es sich ermöglichen, den von der Enteignung Betroffenen durch Festhalten an dem Prinzip der vorgängigen Entschädigungsleistung (§ 45) in dem notwendigen Maße zu sichern. Die durch dieses Verfahren unter Umständen ausgelösten Finanzierungsschwierigkeiten für den von der Enteignung Begünstigten müssen in Kauf genommen werden. Da die vorstehenden Erwägungen im Gesetz nicht ausdrücklich ihren Niederschlag gefunden haben, dürfte es allerdings auch möglich sein, dem von der Enteignung Betroffenen für die Zwischenzeit eine ausreichende Sicherheit zu bestellen, wenn der Enteignungsbegünstigte sich zur Leistung einer solchen erbielt.

Erfüllt der von der Enteignung Begünstigte die im Enteignungsbeschluß festgesetzte Verpflichtung, dem Entschädigungsberechtigten das Entschädigungsrecht fristgemäß anzubieten, nicht, so findet auf Antrag des Enteigneten ein enteignungsähnliches Nachverfahren statt. In diesem Verfahren wird dem Begünstigten

nungsbau Bonn), „Die Wohnraumbewirtschaftung nach dem Gesetz vom 31. März 1953 und der Neufassung des Ersten Wohnungsgesetzes“ (Oberregierungsrat Rodeck, Ministerium für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau, Düsseldorf), „Lastenausgleich und Wohnungsbau“ (Oberregierungsrat Dr. Schaefer, Finanzministerium, Düsseldorf), „Die Kleine Steuerreform 1953“ und der Wohnungsbau“ von Oberregierungsrat Dr. Oehmen, Ministerium für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau, Düsseldorf), „Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht“ (Kammergerichtsrat z. Wv. Dr. Diester, Deutsches Industrie-Institut, Köln), „Die Mitarbeit der Frau im Wohnungsbau“ (Dr. Ingeborg Jensen, Regierungsrätin, Bundesministerium für Wohnungsbau, Bonn), „Neue Wohnungsbaufinanzierungsmaßnahmen des Landes NRW im nachstelligen Beleihungsraum“ (Oberregierungsrat Dr. Hesel, Ministerium für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau, Düsseldorf). Im Zusammenhang mit dem Lehrgang sollen das Bundeshaus in Bonn und Siedlungen im Raum Bad Godesberg besichtigt werden.

Auf dem 12. Einführungs-Kurzlehrgang vom 2. bis 5. Februar 1954 in Hennef (Sieg) werden folgende Referate gehalten werden: „Die heutigen Probleme des Wohnungsbaus und der Wohnungswirtschaft“ (Dr.-Ing. Kruschwitz, Geschäftsführer des Landesverbandes Nordrhein-Westfalen des Deutschen Volksheimstättenwerkes), „Betreuer und Siedlungsträger für Eigenheime und Kleinsiedlungen“ (Oberregierungsrat Dr. Prüfer, Ministerium für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau, Düsseldorf), „Das Bodenrecht im Wohnungsbau“ (Verwaltungsdirektor Pohl, Stadtverwaltung Köln), „Baulandbeschaffungsgesetz“ (Verwaltungsdirektor Pohl, Stadtverwaltung Köln), „Erbbaurecht und Reichsheimstättenrecht“ (Landgerichtsdirektor Ingenstau, Düsseldorf), „Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht“ (Kammergerichtsrat z. Wv. Dr. Diester, Deutsches Industrie-Insti-

tut, Köln), „Nachstellige Finanzierung des Wohnungsbaus mit öffentlichen Mitteln“ (Ministerialreferent Hamm, Ministerium für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau, Düsseldorf), „Lastenausgleich und Wohnungsbau“ (Regierungsoberinspektor Gerigk, Finanzministerium, Düsseldorf), „Bauselbsthilfe“ (Dr. Ing. Kruschwitz, Geschäftsführer des Landesverbandes Nordrhein-Westfalen des Deutschen Volksheimstättenwerkes), „Billiger bauen? — Ja, billiger bauen!“ (Architekt Scharre, Institut für Bauforschung, Hannover).

Im Rahmen des 13. Einführungs-Kurzlehrganges vom 9. bis 12. März 1954 in Fredeburg (Sauerland) wird folgendes Programm abgewickelt werden: „Die heutigen Probleme des Wohnungsbaus und der Wohnungswirtschaft“ (Dr. Ing. Kruschwitz, Geschäftsführer des Landesverbandes Nordrhein-Westfalen des Deutschen Volksheimstättenwerkes), „Betreuer und Siedlungsträger für Eigenheime und Kleinsiedlungen“ (Oberregierungsrat Dr. Prüfer, Ministerium für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau, Düsseldorf), „Das Bodenrecht im Wohnungsbau“ (Landgerichtsdirektor Ingenstau, Düsseldorf), „Nachstellige Finanzierung des Wohnungsbaus mit öffentlichen Mitteln“ (Ministerialreferent Hamm, Ministerium für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau, Düsseldorf), „Lastenausgleich und Wohnungsbau“ (Regierungsinspektor Gerigk, Finanzministerium, Düsseldorf), „Bauselbsthilfe“ (Dr.-Ing. Kruschwitz, Geschäftsführer des Landesverbandes Nordrhein-Westfalen des Deutschen Volksheimstättenwerkes), „Planung im sozialen Wohnungsbau“ (Baudirektor Lauffer, Westfälisch-Lippische Heimstätte GmbH, Dortmund), „Billiger bauen? — Ja, billiger bauen!“ (Architekt Scharre, Institut für Bauforschung, Hannover).

Anmeldungen zu allen drei Veranstaltungen sind an den Landesverband Nordrhein-Westfalen des Deutschen Volksheimstättenwerkes, Düsseldorf, Alleestraße 19 VI, zu richten.

das Entschädigungsrecht zu Gunsten des Entschädigungsberechtigten entzogen. Hat der in der Baulandenteignung Begünstigte die interimistische Geldentschädigung bereits geleistet, so ist in diesem Nachverfahren eine von dem Entschädigungsberechtigten an den Begünstigten zu entrichtende Entschädigung für den Erwerb des Entschädigungsrechtes festzusetzen.

Der Antrag auf Einleitung des Nachverfahrens kann nur binnen einer 6-Monatsfrist nach Ablauf der gem. § 15 Abs. 2 gesetzten Frist gestellt werden. Die 6-Monatsfrist wird gemäß § 203 II BGB gemehmt, solange der Entschädigungsberechtigte durch höhere Gewalt an der Stellung seines Antrages verhindert ist. Nach Ablauf der 6-Monatsfrist kann das Nachverfahren vor der Enteignungsbehörde nicht mehr durchgeführt werden. Das bedeutet jedoch nicht, daß der von der Enteignung Betroffene seinen Anspruch gegen den Begünstigten auf Übertragung bzw. Begründung des Entschädigungsrechtes verliert. Der Anspruch kann nur nicht mehr in dem für den Berechtigten einfacheren Verfahren vor der Enteignungsbehörde durchgesetzt werden. Dem von der Enteignung Betroffenen bleibt jedoch der Rechtsweg offen.

## Haus und Wohnung in der Rechtsprechung

Das LVG Hamburg erklärt am 3. 8. 1953 eine auf § 3 der Behebungsverordnung vom 9. 12. 1919 gestützte Enteignung für zulässig. Es folgt dem OVG Münster vom 20. 5. 1950 (DVBl. 1951, S. 183), daß die Behebungsverordnung noch gültig sei. Durch § 58 des Baulandbeschaffungsgesetzes ist inzwischen § 3 der Behebungsverordnung aufgehoben. Vor Inkrafttreten des Baulandbeschaffungsgesetzes eingeleitete Enteignungsverfahren werden aber nach den bisher geltenden Bestimmungen fortgesetzt (§ 57). — Im Streitfall berief sich der Eigentümer des in Anspruch genommenen Geländes auf den Stopppreis von 60  $\mathcal{M}$ , während die Enteignungsbehörde nur 30  $\mathcal{M}$  als dem Gesetz entsprechend erklärte, weil sich die Wertverhältnisse in dem fraglichen Gebiet seit 1936 grundlegend nach unten verändert hätten. Das Gericht wies die Klage des Eigentümers ab. — Aus den Entscheidungsgründen: Die „angemessene Entschädigung“ des § 3 der Behebungsverordnung entspricht den Erfordernissen des Art. 14 Abs. 3 GG. Die im GG „unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmende Entschädigung“ ist nicht notwendig höher als eine „angemessene Entschädigung“. — Der vom Kläger erwähnte Stopppreis von 60  $\mathcal{M}$  basiert auf den Verhältnissen von 1936, die durch Krieg und Planung nachhaltig verändert worden sind. Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks in dem Umfang von 1936 ist heute nicht mehr zulässig, was zwangsläufig zu einer Senkung der Grundstückspreise führt.

In einem Urteil vom 12. 8. 1953 (II 38/53 U) nimmt der Bundesfinanzhof zu dem Begriff des Eigenheimes im Sinne des § 4 Abs. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes Stellung. In Anknüpfung an die ständige Rechtsprechung des ehemaligen Reichsfinanzhofes kommt das Urteil zu dem Ergebnis, daß ein Einfamilienhaus mit völlig abgeschlossener Einliegerwohnung nicht mehr als Eigenheim gelten könne. Das Urteil beruft sich in der Begründung auf die Verordnung über die Förderung von Arbeiterwohnstätten vom 1. 4. 1937 und den Runderlaß des Reichsfinanzministers vom 1. 8. 1940. Die Vorschrift des § 20 Abs. 1 der am 1. 8. 1953 in Kraft getretenen Neufassung des Ersten Wohnungsbaugesetzes ist in dem Urteil nicht berücksichtigt. Nach dieser Vorschrift ist ein Eigenheim ein Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine Wohnung für den Eigentümer bestimmt ist. Im Gegensatz zu der vom Bundesfinanzhof vertretenen Auffassung kommt es nach § 20 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes nicht darauf

Hier taucht die Frage auf, ob derartige Rechtsstreitigkeiten vor den Zivilgerichten, den Verwaltungsgerichten oder den Baulandkammern (und -senaten) durchzuführen sind. Es liegt nahe, die Zuständigkeit der Baulandgerichte anzunehmen. Dem steht jedoch entgegen, daß nach § 32 Abs. 1/2 die Baulandkammern lediglich zur Entscheidung über den Antrag auf gerichtliche Entscheidung berufen sind. Da es — bedauerlicherweise — unterblieben ist, die Zuständigkeit der Baulandkammern für alle im Zusammenhang mit Baulandenteignungen auftauchende Rechtsstreitigkeiten vorzusehen, sind diese für die hier in Rede stehende Klage des Entschädigungsberechtigten nicht zuständig. Auch die Verwaltungsgerichte dürften nicht zuständig sein; denn obgleich der einzuklagende Anspruch innerhalb des Enteignungsverfahrens begründet und daher seiner Entstehung nach öffentlich-rechtlicher Natur ist, greift Art. 14 III 4 GG ein. Es handelt sich um einen Enteignungsentschädigungsstreit, der der Zuständigkeit der Verwaltungsgerichte entzogen ist. Der von der Enteignung Betroffene müßte daher seinen Anspruch vor den (ordentlichen) Zivilgerichten einklagen.

an, ob die zweite Wohnung (Einliegerwohnung) abgeschlossen ist oder nicht. Auch ist nach dem Wohnungsbaugesetz unerheblich, ob die zweite Wohnung gegenüber der Wohnung des Eigentümers von untergeordneter Bedeutung ist.

Der Bundesfinanzhof hat in einem Urteil vom 7. Juli 1953 (I 57/53 U) zur Frage der Gewährung der Vergünstigung des § 7c EStG 1950 bei wechselseitig gegebenen Baudarlehen Stellung genommen und erklärt, daß die Begünstigung für derartige Darlehen mit dem Grundgedanken des Gesetzes nicht zu vereinbaren sei. Die Darlehensgeber und die Darlehensnehmer müssen insoweit als Bauherren mit eigenen Mitteln betrachtet werden. In dem Streitfall hatte die beschwerdeführende OHG durch Darlehensverträge der „Bauhilfe X Gemeinnützige Gesellschaft mbH.“, deren alleinige Gesellschafterin die Stadtgemeinde X ist, zinslose Darlehen gewährt und diese bei der Stadtkasse zugunsten der Bauhilfe eingezahlt. Andererseits gab die Bauhilfe ihrerseits der Beschwerdeführerin ein mit einem Zinssatz von 4½% verzinsliches Darlehen. Die Beschwerdeführerin wollte nur das von ihr gewährte Darlehen im Betrage von 2000  $\mathcal{M}$  als Betriebsausgaben gemäß § 7c EStG behandelt haben, da ein Umgehungstatbestand im Sinne des § 6 des Steueranpassungsgesetzes nicht vorläge. Das von der Bauhilfe gewährte Darlehen (37 000  $\mathcal{M}$ ) sei schon vorher beantragt und zugesagt worden, also zu einer Zeit, als noch nicht zu ersehen gewesen wäre, daß die günstige Betriebsentwicklung später die Hingabe von eigenen Darlehen ermöglichen werde. Im übrigen habe grundsätzlich jeder Bauherren auf die Baudarlehen Anspruch, bei dem die hierfür gestellten Voraussetzungen erfüllt seien. — Der Bundesfinanzhof erklärt, daß Bedenken dagegen geltend gemacht werden müssen, daß der Darlehensempfänger seinerseits ein Bau-

darlehen an seinen Geber gewährt, denn im Ergebnis wird dann bewirkt, daß beide — wirtschaftlich betrachtet — mit eigenen Mitteln bauen.

Um zu einer Wohnung zu gelangen, werden oftmals sogenannte verlorene Baukostenzuschüsse gezahlt. Hierbei darf jedoch, wie aus der Rechtsprechung hervorgeht, der Wohnungsuchende nicht überverteilt werden. — Die im Einzelfall dem Mieter auferlegten Bedingungen können nicht derart sein, daß der Vertrag wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig ist. Nach einem Urteil des LG Bonn vom 17. 10. 1952 (3 O 384/52) ist für die Beurteilung des Verhältnisses von Leistung und Gegenleistung namentlich die Frage der Rentabilität des Bauvorhabens von Bedeutung. Wenn der Vermieter bei gegebener Rentabilität fehlendes Kapital sich zuschubweise verschaffen will, um eine Mietvorauszahlung oder ein Darlehen zu vermeiden, oder wenn er aus der Raumnott sogar Kapital schlagen will, so ist § 138 BBG in Betracht zu ziehen, wonach ein Rechtsgeschäft, das gegen die guten Sitten verstößt, nichtig ist. Nichtig ist insbesondere ein Rechtsgeschäft, durch das jemand durch Ausbeutung der Notlage oder Unerfahrenheit eines anderen sich für eine Leistung Vermögensvorteile gewähren läßt, welche den Wert der Leistung dergestalt übersteigen, daß den Umständen nach die Vermögensvorteile in auffälligem Mißverhältnis zu der Leistung stehen. Nach einem Urteil des Amtsgerichts Lübeck vom 8. Februar 1952 (11 67 C 1442/52) kann der Mieter Minderung des Zuschusses verlangen, wenn die Ausstattung des geschaffenen Wohnraums den nach der Höhe des Baubeitrages zu stellenden Anforderungen nicht entspricht. Nach einem Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 22. 11. 1951 (48 C 435/51) kann der Mieter bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses die teilweise Rückzahlung des verlorenen Baukostenzuschusses verlangen.

„Werden grunderwerbsteuerpflichtige Rechtsvorgänge rückgängig gemacht und wird durch einen neuen Vertrag das den aufgehobenen Rechtsvorgängen entsprechende wirtschaftliche Ergebnis aufrechterhalten, so kommt eine Nichterhebung oder Erstattung der Grunderwerbsteuer nach § 17 Abs. 1 GrEStG für die vorangegangenen Rechtsvorgänge nicht in Betracht“, wie in einem Urteil des Bundesfinanzhofes vom 12. 8. 1953 (II 65/52 S) festgestellt wird.

Erwirbt ein Grundpfandgläubiger, dessen Grundpfandrecht nur auf einem Miteigentumsanteil lastet, in der Zwangsversteigerung das Grundstück, so kommt nur eine anteilmäßige Steuervergünstigung gemäß § 9 GrEStG in Frage (Urteil des Bundesfinanzhofes vom 12. August 1953/90/53 U).

Aus einem Urteil des Bundesfinanzhofes vom 14. August 1953. (III 33/53 U): Ein unter dem Zwang besonderer Umstände geschlossener langfristiger Miet- oder Pachtvertrag über ein unbebautes, als Bauland bewertetes Grundstück ist bei der Ermittlung des gemeinen Wertes zu berücksichtigen, wenn seine Auswirkungen der Verwertung des Grundstücks als Bauland hinderlich sind und dessen Veräußerungswert beeinträchtigen. Es handelt sich insoweit nicht um außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse im Sinne des § 10 Abs. 2 Bew.G.

„Die Kleingartenfrage ist und bleibt für alle Zeit eine menschliche Gemeinschaftsfrage ersten Ranges. Im Garten sind die Menschen, die im großen Kampf mit dem Leben stehen, am ungestörtesten und unbedrängtesten. Aus dem gemeinsamen Arbeiten am eigenen kleinen Nutz- und Schmuckgärtchen steigt ein eigentlich paradiesisches Gefühl des Verhältnisses von Mann und Frau und des Verhältnisses zur Familie auf. Es handelt sich hier um stille Höhen des Glückes im Zusammenleben, die noch nicht recht in das Bewußtsein der Kulturwelt getreten sind und daher vom Volk in Stadt und Land noch lange nicht gebührende Berücksichtigung erfahren.“

KARL FOERSTER

Vor der für die nächste Folge des „Informationsdienstes“ vorgesehenen Darstellung über die Entschädigungshöhe veröffentlichen wir nachstehend eine tabellarische Übersicht über die Bestimmungen des zweiten Abschnittes des Baulandbeschaffungsgesetzes, von

## Die Entschädigung – Art und Ausmaß (§§ 9 bis 17)

der wir hoffen, daß sie wesentlich zur stimmung dieses Abschnittes beitragen wird.

Entschädigungstatabestand	Entschädigungsart	Entschädigungshöhe	Anspruchsberechtigter	Anspruchsverpflichteter	
<b>I. Entziehung des Eigentums</b>					
(1) Entziehung und Übertragung des Eigentums an <b>Grundstücken</b> (§ 1 Abs. 2 a)	Regelmäßig: Geldentschädigung Kapitalsumme (§ 14 Abs. 1)	Modifizierter Stopp Preis (§ 10 Abs. 1) bis höchstens gemeiner Wert (§ 10 Abs. 2)	Enteigneter früherer Eigentümer (§ 9 Abs. 2)	Baulanderwerber (§ 9 Abs. 1)	
	Auf Antrag: Landentschädigung (§ 16 Abs. 1–4 Anspruch nur in d. Fällen des § 16 Abs. 2 u. 3)		„	„	
	Bei geringerem Wert des Ersatzgrundstücks: zusätzliche Geldentschädigung (§ 16 VI Abs. 1)		(§ 16 Abs. 1)	(§ 9 Abs. 1)	
	Bei höherem Wert des Ersatzgrundstücks: Ausgleichszahlung (§ 16 Abs. 6 2)		Baulanderwerber (§ 16 Abs. 6 2)	Baulandenteigneter = Ersatzland-erwerber (§ 16 Abs. 6, 2)	
(2) Falls enteignetes Grundstück bebaut:	Geldentschädigung, Kapitalsumme (§ 14 Abs. 1)	a) <b>materiell baurecht-mäßige Bauwerke</b> (§§ 1 Abs. 2 a, 2 c)	gemeiner Wert (§§ 10 Abs. 1, 2 Abs. 5)	Betroffener (früherer) Eigentümer des Bauwerks (§ 9 Abs. 2)	Baulanderwerber (§ 9 Abs. 1)
		b) <b>widerruflich genehmigte, materiell-bau-rechtswidrige Bauwerke</b> (§§ 1 Abs. 2 a, 3 Abs. 1 c, 10 Abs. 3)	Nach Billigkeits-grundsätzen bis höchstens gemeiner Wert (§ 10 Abs. 3 1)	„	„
		c) <b>befristet genehmigte, materiell-baurechts-widrige Bauwerke</b> (§§ 1 Abs. 2 a, 3 Abs. 1 c, 10 Abs. 3)	Gemeiner Wert in der Höhe des Verhältnisses der noch nicht abgelaufenen zur gesamten Frist (§ 10 Abs. 3 2)	„	„
		d) Im Falle der nachträglichen Rechtsbereinigung ( <b>Bauten auf fremdem Grund u. Boden</b> ) (§§ 1 Abs. 2 a, 56)	Nur Geldentschädigung Kapitalsumme (§ 14 Abs. 1)	Bei der Entschädigungs-ermittlung bleibt der Wert der Bauwerke unberücksichtigt (§ 56 Abs. 3)	Enteigneter (früherer) Grundeigentümer (§ 9 Abs. 2)
<b>II. Belastung des Eigentums durch Begründung beschränkt dinglicher Rechte</b>					
(3) Begründung eines <b>Erbbaurechtes</b> (§§ 1 Abs. 2 a, 4 Abs. 1)	Geldentschädigung Erbbauzins (§ 14 Abs. 2)	Modifizierter Stopp-Preis (analog § 10 Abs. 1, 2)	Betroffener Grundeigentümer (§ 9 Abs. 2)	Erbbaurechts-erwerber (§ 9 Abs. 2)	
(4) Begründung einer <b>Dienstbarkeit</b> (§§ 1 Abs. 2 a, 2 b, c)	Geldentschädigung Kapitalsumme (§ 14 Abs. 1 u. U. Rente analog § 14 Abs. 2)	Gemeiner Wert (§ 10 Abs. 5)	Betroffener Grundeigentümer (§ 9 Abs. 2)	Dienstbarkeits-erwerber (§ 9 Abs. 1)	
<b>III. Entziehung beschränkt dinglicher Rechte</b>					
(5) Entziehung von <b>Grundpfandrechten</b> (§§ 1 Abs. 2 b, 13, 29 Abs. 2)	Falls Hauptberechtigter Geldentschädigung erhält: keine öffentlich-rechtl. Entschädigung. Die betroffenen Rechtsinhaber haben Anspruch auf den Ersatz des Wertes ihrer Rechte aus der dem Hauptberechtigten nach §§ 10, 11 b gewährten (Haupt-)Entschädigung (§§ 13, 47, 48)		Betroffener (früherer) Rechtsinhaber (Nebenberechtigter) (§ 13)	Der Enteignete (Hauptberechtig- te) (§ 13)	
	Falls Hauptberechtigter Landentschädigung erhält: Regelmäßig: Begründung gleichartiger Rechte am Ersatzland (§ 17 <sup>1</sup> )		—	—	
	Ausnahmsweise: gesonderte Geldentschädigung (§ 17 <sup>2</sup> ) in Höhe des gemeinen Wertes (§ 10 Abs. 5)			(§§ 9 Abs. 2, 13, 17 <sup>2</sup> )	Der Enteignungs- begünstigte (§§ 9 Abs. 1, 13, 17 <sup>2</sup> )
(6) Entziehung von <b>Altenteilsrechten und Dienstbarkeiten</b> (§§ 1 Abs. 2 b, 12 a)	Entweder Aufrechterhaltung der Rechte (§§ 12 a, 29 Abs. 1)	—	—	—	
	oder gesonderte Geldent- schädigung (§§ 12 a, 14 Abs. 1; u. U. als Rente analog § 14 Abs. 2)	Gemeiner Wert (§ 10 Abs. 5) unter Berücksichtigung et- waiger künftig entfallender Gegenleistungsverpflich- tungen	(§§ 9 Abs. 2, 12)	(§ 9 Abs. 1)	
(7) <b>Selbständige Enteignung dinglicher Besitz- und Nutzungs- rechte</b> (Dienstbarkeit, Nießbrauch, Erbbaurecht) (§§ 1 Abs. 2 b)	Geldentschädigung Kapitalsumme (§ 14 Abs. 1)	Gemeiner Wert (§ 10 Abs. 5)	Betroffener (früherer) Rechtsinhaber (als Hauptberech- tigt) (§ 9 Abs. 2)	„	

Entschädigungs- tatbestand	Entschädigungs- art	Entschädigungs- höhe	Anspruchs- berechtigter	Anspruchs- verpflich- teter
<b>IV. Entziehung obligatorischer Rechte</b>				
(8) Entziehung <b>obligatorischer Besitz- und Nutzungsrechte</b> (Miete, Pacht s. aber Ziff. 11)	Geldentschädigung Kapitalsumme (im Falle der unselbständigen Enteignung „gesonderte Entschädigung“) (§§ 12 b, 14 Abs. 1)	Gemeiner Wert (§ 10 Abs. 5) unter Berücksichtigung der regelmäßig künftig fortfallenden Gegen- leistungsverpflichtungen	Betroffener (früherer) Rechts- inhaber (§§ 9 Abs. 2, 12 b)	Enteignungs- begünstigter Grundstücks- eigentümer bzw. -erwerber (§§ 9 Abs. 1, 12 b)
(9) <b>Aufhebung von Dauerkleingartenpachtverträgen</b> (§§ 1 Abs. 2 b, 12 b, 16 Abs. 4)	Kapitalentschädi- gung (§ 14 Abs. 1) oder auf Antrag: Begründung eines neuen Pachtvertrages am Ersatzland	„	Betroffener Dauerkleingarten- pächter (§§ 9 Abs. 2, 12 b, 16 Abs. 4)	Bauland eigen- tümer bzw. -er- werber u. U. die Gemein- de (hinsichtlich des Ersatzlandes) VO. v. 15. 12. 44
<b>V. Ersatzlandenteignung</b> (§§ 1 Abs. 2 c, 2 d, 8)				
	Nur Geldentschädi- gung; weitere Landent- schädigung ist ausgeschlossen (§§ 8 Abs. 1 3, 14 Abs. 1)	Modifizierter Stopp- preis (§ 10 Abs. 1, 2) bis höchstens gemeiner Wert	Ersatzland- enteigneter) (§§ 8, 9 Abs. 2)	Baulanderwerber (§§ 8, 9 Abs. 1)
	Bei geringerem Wert des Ersatzgrundstückes: zusätzliche Geldentschädigung (§§ 8, 16 Abs. 6 <sup>1)</sup> )		Baulandenteigneter = Ersatzland- erwerber (§§ 8, 16 Abs. 6 1, 9 Abs. 2)	Baulanderwerber (§§ 8, 16 Abs. 6 1, 9 Abs. 1)
	Bei höherem Wert des Ersatzgrundstückes: Ausgleichszahlung (§§ 8, 16 Abs. 6 <sup>2)</sup> )		Baulanderwerber (§§ 8, 16 Abs. 6 2)	Baulandenteig- neter = Ersatz- landerwerber (§§ 8, 16 Abs. 6 2)
Wegen der übrigen von der Ersatzlandenteignung betroffenen Rechte s. obige Ziffern 1—9 in entsprechender Anwendung				
<b>VI. Rückenteignung</b> (§§ 51, 1 Abs. 2 a, b)				
	Nur Geldentschädi- gung Kapitalsumme (§ 14 Abs. 1)	Selbständige Wertermittlung auf den Zeitpunkt der Rück- enteignungsentscheidung (§§ 51 Abs. 6, 9 Abs. 3)	Rückenteigneter = früherer Enteig- nungsbegünstigter (§§ 9 Abs. 2, 51 Abs. 6)	Rückenteignungs- begünstigter = früherer Ent- eigneter, Eigen- tümer oder son- stige Rechts- inhaber (§§ 9 Abs. 1, 51 Abs. 6)
<b>VII. Sonstige Vermögensnachteile</b> (§ 11)				
	Nur Geldentschädi- gung (§§ 11, 14 Abs. 1)	In der Höhe des konkreten Nachteils (§ 11)	Hauptberechtigter und Nebenberech- tigter (§§ 11, 9 Abs. 2)	Enteignungs- begünstigter (§§ 11, 9 Abs. 1)
<b>VIII. Besitzeinweisungsschäden</b> (§ 31)				
	Geldentschädigung (§ 14 Abs. 1) u. U. Natural- wiederherstellung (§ 31 Abs. 4)	Konkret ermittelter Scha- densersatz, soweit nicht durch Verzinsung der Kapitalent- schädigung (§ 9 Abs. 4) ge- deckt (§ 30 Abs. 4, 6)	Der (bisherige) Besitzer (§ 31 Abs. 4, 6)	Der vorzeitig Eingewiesene (§ 31 Abs. 4, 6)
<b>IX. Schäden infolge örtlicher Untersuchungsmaßnahmen</b> (§ 20)				
	Geldentschädigung (§ 14 Abs. 1) u. U. Naturalwiederher- stellung (§ 20 <sup>3)</sup> )	Konkret ermittelter Scha- densersatz (§ 20 <sup>2)</sup> )	Der geschädigte Besitzer des Grundstücks (§ 20 <sup>2)</sup> )	Antragsteller (§ 20 <sup>2)</sup> )

## Anstieg der baugewerblichen Produktivität Gegenwärtig ein Drittel höher als 1949

Die vielfachen Erörterungen über die Möglichkeiten einer weiteren Steigerung der Bauleistung in Anbetracht des bereits erreichten hohen Standes der Bautätigkeit haben das Bundesministerium für Wohnungsbau häufig zur näheren Befassung mit den Fragen der Arbeitskräfte und Baustoffe veranlaßt. Das Ergebnis war, daß sich im Arbeitseinsatz in den letzten Jahren eine große Elastizität gezeigt hat und die Beschäftigung Jahr für Jahr gestiegen ist. Auch bei den Baustoffen sind nach wie vor noch Kapazitätsreserven mehr oder weniger großen Umfangs gegeben, unbeschadet der Tatsache, daß schon in den vergangenen Jahren neben die alten bewährten Baustoffe ergänzend neue Baustoffe und Bauelemente in wachsendem Umfang getreten sind. Arbeitskräfte und Baustoffe bestimmen jedoch das Leistungspotential nicht allein. Das physische Leistungsvermögen des Bauarbeiters, die Ausstattung der Baubetriebe mit Gerät und Maschinen, die Organisation der Baustellen, die rechtzeitige Vorbereitung der Bauvorhaben, die Anwendung neuer Bauarten und Bauelemente und vieles andere mehr wirken auf den baugewerblichen Leistungsstand ein und bestimmen zusammen den Grad der baugewerblichen Produktivität. Im Gegensatz zum stationären Produktionsbetrieb der Industrie ist die Messung der baugewerblichen Produktivität schon wegen der Vielzahl und der Verschiedenartigkeit der ein-

zelnen baulichen Arbeiten sehr schwierig. Dennoch bietet die Berichterstattung über Beschäftigung und Leistung der größeren Baubetriebe des Bauhauptgewerbes mit 20 und mehr Beschäftigten, die etwa 70% der Gesamtleistung des Bauhauptgewerbes repräsentieren, wichtige Anhaltspunkte. In den Berichten der Baubetriebe werden nicht nur die geleisteten Arbeitsstunden erfaßt, sondern auch der erzielte Umsatz, der — zumindest auf das Jahr gesehen — im wesentlichen von den geleisteten Arbeitsstunden in dem jeweiligen Jahr bestimmt sein muß. Bereinigt man die wertmäßigen Umsätze der Baubetriebe von den Preisveränderungen an Hand der amtlichen Preisindizes, so läßt sich der baugewerbliche Umsatz je Arbeitsstunde in gleichbleibenden Preisen als Ausdruck der baugewerblichen Produktivität feststellen.

Zur Untersuchung der baugewerblichen Produktivität angestellte Untersuchungen in den Jahren 1949 bis 1953 haben ergeben, daß die baugewerbliche Produktivität (baugewerblicher Umsatz je Arbeitsstunde) — in Preisen von 1950 ausgedrückt — schon in eben diesem Jahr, als Wohnungsbau und übrige Bautätigkeit stärker einsetzten, um 13,2% höher als 1949 war. In den Jahren 1951 und 1952 lag die mengenmäßige Bauleistung in der Zeiteinheit um 21,5 und 29,3% über der des Jahres 1949. Im Jahr 1953 — nach der Entwicklung der ersten neun Monate zu urteilen — sind es sogar 33,4%. Es ergibt sich also, daß die baugewerbliche Produktivität, d. i. die mengenmäßige Bauleistung in der Zeiteinheit, 1953 um ein Drittel über der des Jahres 1949 lag. Hieraus wird deutlich, in welchem großen Um-

## VII. Die Höhe der Entschädigung

1. Art. 14 III 3 GG schreibt vor, daß dem von der Enteignung Betroffenen eine „unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten“ zu bemessene Entschädigung zu gewähren ist. Dem Gebot des Art. 14 III 2 GG entsprechend fiel dem Gesetzgeber die schwierige Aufgabe zu, diese allgemeine Verfassungsvorschrift über die Höhe der Entschädigung zu konkretisieren.

Diese Aufgabe war nicht nur wegen der in der Allgemeinen Einführung (ID. Folge Nr. 21) dargelegten rechtspolitischen Entscheidungen, sondern auch im rein Technischen schwierig. So ist es erklärlich, daß konkrete Vorschriften nur für die wichtigsten Anwendungsfälle des Gesetzes getroffen werden konnten. Für die in § 10 nicht erfaßten Fälle gilt die in § 9 Abs. 1 Satz 2 enthaltene, aus Art. 14 III 3 GG übernommene allgemeine Vorschrift gerechter Interessenabwägung. Die genannte Vorschrift des § 9 Abs. 1 Satz 2 hat aber nicht nur die Funktion, Lücken der Einzelregelungen auszufüllen. Sie steht darüber hinaus — durch die gesetzestechnische Anordnung deutlich klargestellt — als Obersatz über den Einzelvorschriften des II. Abschnitts. Dies führt insbesondere dazu, daß das Gebot gerechter Entschädigungsbemessung für die beiden Entschädigungsteile (Entschädigung für den Rechtsverlust einerseits und für sonstige Vermögensnachteile andererseits) sowohl in ihrer Summe als auch in ihren Einzelteilen gilt. Pathe (Baulandbeschaffungsgesetz, Luchterhandverlag, S. 77, 78) ist anderer Ansicht; er meint, die Entschädigung brauche nur in ihrer Summe „gerecht“ zu sein. Man dürfe das Gebot gerechter Interessenabwägung nicht auf die beiden Entschädigungsfaktoren im einzelnen beziehen. Der Streit hierüber scheint auf den ersten Blick rein theoretischer Natur; denn man könnte einwenden, es komme ja nur darauf an, daß der Betroffene überhaupt zu einer „gerechten“ Entschädigung komme. Logischerweise aber kann man zu diesem Ergebnis nur gelangen, wenn die beiden Entschädigungsfaktoren auch für sich genommen gerecht bemessen sind. Eine andere Ansicht könnte man nur vertreten, wenn eine Unter- oder Überbewertung des einen Entschädigungsfaktors durch eine entsprechende Bemessung des zweiten Faktors kompensierbar wäre; daß man z. B. eine Unterbewertung der Eigentumsentschädigung (nach § 10) durch die Gewährung einer höheren Entschädigung für sonstige Vermögensschäden (§ 11) ausgleichen könne (oder müsse). Dieser Weg könnte aber überhaupt nur dann beschritten werden, wenn in jedem Fall notwendig beide Entschädigungsfaktoren zum Tragen kämen. Dies aber ist durchaus nicht stets der Fall. Angesichts der notwendig eng auszulegenden Bestimmung des § 11 wird die Gewährung einer Entschädigung für sonstige Vermögens-

## Die Entschädigung — Art und Ausmaß (§§ 9 bis 17)

schäden im Regelfall nicht in Betracht kommen. Folgerichtig muß grundsätzlich schon bereits die Entschädigung für den Rechtsverlust (§§ 9 Abs. 1a, 10) „gerecht“ sein. Dasselbe gilt auch für den umgekehrten Fall: Wenn z. B. ein Pächter enteignet und der Betroffene gleichzeitig von der Verpflichtung zur Pachtzinszahlung an den Verpächter frei wird, ist ihm eine Entschädigung für den Rechtsverlust nicht zu gewähren; denn insoweit liegt ein objektiver Schaden nicht vor. Gleichwohl können in diesem Falle die Voraussetzungen des § 11 vorliegen, z. B. wenn der Pächter das Grundstück gewerblich genutzt hat. Es liegt auf der Hand, daß die einzige hier zu leistende Entschädigung für „sonstige Vermögensschäden“ für sich allein genommen „gerecht“ sein muß; denn eine Möglichkeit der Korrektur bei der Bemessung des anderen Entschädigungsfaktors besteht ebensowenig wie in dem Fall des erstgenannten Beispiels. Das Gebot des § 9 Abs. 1 Satz 2 kann daher nur in der Weise vollzogen werden, daß beide Entschädigungsfaktoren für sich genommen „gerecht“ sein müssen. Daraus ergibt sich notwendig alsdann, daß auch die Summe beider Faktoren „gerechter Entschädigungsbemessung“ entspricht. Zu dieser Auslegung des Gesetzes zwingt auch der Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 GG). Der Rechtsverlust muß — da er nur objektiv bewertet werden darf — in allen vergleichbaren Fällen zu einer gleich hohen Entschädigung führen. Dasselbe muß auch für die Entschädigung anderer Vermögensnachteile nach § 11 gelten. Es dürfen nicht, um zu einer gegenseitigen Kompensation der beiden Entschädigungsverfahren zu gelangen, unterschiedliche Maßstäbe angelegt werden. Dies verbietet sich auch aus praktischen Erwägungen. Schließlich spricht gegen die von Pathe vertretene Ansicht Folgendes: Im Falle des § 10 Abs. 1 ist das Ergebnis der gerechten Interessenabwägung durch den Gesetzgeber vorweggenommen. § 10 behandelt aber nur die Entschädigung für den objektiven Rechtsverlust. Es ist daran festzustellen, daß die insoweit durch den Gesetzgeber getroffene Entscheidung die ausführenden und rechtsprechenden Organe bindet. Eine Überprüfung der Frage, ob die Entschädigungsvorschriften des § 10 der Verfassungsvorschriften des Art. 14 III 3 GG entsprechen, ist nur in dem Normenkontrollverfahren vor dem Bundesverfassungsgericht (Art. 100 I GG) zulässig. Darauf aber könnte es, wollte man der Ansicht Pathes folgen, gar nicht ankommen. Wenn nämlich nur die Gesamtentschädigung „gerecht“ zu sein brauchte, könnte es völlig dahinstehen, ob § 10 BaulBeschGes. dem Art. 14 III 3 GG widerspricht oder nicht. Die Enteignungs-

behörde bzw. die Gerichte müßten nämlich in jedem Falle feststellen, ob die nach § 10 Abs. 1 für den objektiven Rechtsverlust zu gewährende Entschädigung „gerecht“ ist und verneinendenfalls einen entsprechenden Ausgleich durch eine reichlichere Bemessung der Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile (§ 11) schaffen. Diese Folgerung zieht Pathe nicht ausdrücklich, läßt sie aber offen (vgl. a. a. O. S. 93). Daß aber derartige Überlegungen nicht nur theoretisch sind, zeigt z. B. das allerdings vor Inkrafttreten des BaulBeschGes. ergangene Urteil des OLG Celle vom 23. 1. 53 (NJW 1953 S. 547), welches die Ansicht vertritt, daß der Enteignete, weil er nicht freiwillig veräußern konnte, Anspruch auf eine diesem Umstand Rechnung tragende höhere (nämlich den Stopppreis überschreitende) Entschädigung habe (vgl. auch OLG Hamm in DVBl. 52, 343 und Giese in Deutsche Wohnungswirtschaft 1953, 175). Man kann dieser Ansicht nicht folgen: Der aus dem Wortlaut des Gesetzes und dessen Entstehungsgeschichte klar erkennbare Wille des Gesetzgebers ging dahin, die Entschädigung für den Rechtsverlust nach den Vorschriften des § 10 Abs. 1 u. 2 zu bemessen und damit zugleich insoweit den schutzwürdigen Eigentumsinhalt (unter Ausschluß nämlich bestimmter von außen kommender unverdienter Wertsteigerungen) zu fixieren. Eine Umgehung dieser bindenden Entscheidung des Gesetzgebers durch die Anerkennung der Korrigierbarkeit über § 11 würde dem Gesetzeszweck zweifellos zuwiderlaufen. Daraus folgt für die hier in Rede stehende Frage, daß das Gebot gerechter Interessenabwägung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 nur durch getrennte Bewertung beider Entschädigungsfaktoren beachtet werden kann. Soweit der Gesetzgeber wie im Falle des § 10 die Bewertungsgrundsätze festgelegt hat, scheidet eine auf den konkreten Fall abstellende Interessenabwägung aus. Sie ist zwar — wenn die Voraussetzungen des § 11 vorliegen — hinsichtlich der Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile notwendig beschränkt sich aber alsdann hierauf. Dieses Ergebnis ist auch rechtspolitisch das einzig tragbare. § 10 Abs. 1 BaulBeschGes. hält an dem Preisstopp (mit gewissen gebotenen Korrekturen) jedenfalls bis zum Anschluß an die notwendige Neuregelung der Bodenbewertung fest. Auch außerhalb der Enteignung gilt der Preisstopp für unbebaute Grundstücke fort. Daß darin eine Einengung des Eigentums liegt kann nicht bestritten werden. Eine derartige Maßnahme ist jedoch nur tragbar, wenn sie alle Eigentümer in gleicher Weise trifft. Das aber will das Baulandbeschaffungsgesetz.

## Erfordernis der fortschreitenden Technik

### Fortbildung der Dozenten an Ingenieurschulen

Die ständig fortschreitende Technik verlangt, die Studenten an den Ingenieurschulen für Bauwesen (Staatsbau-schulen) so auszubilden, daß sie den Forderungen der Wirtschaft entsprechen. Diese Forderung bedingt eine lebensnahe Unterrichtsgestaltung. Voraussetzung dazu ist die regelmäßige Weiterbildung der Dozenten an den Ingenieurschulen, die mit den neuesten Erkenntnissen und Erfahrungen der Bautechnik vertraut sein müssen. Zur Durchführung dieser bedeutsamen Aufgabe der Weiterbildung der Dozenten an den Ingenieurschulen wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Tagungen durchgeführt, die sich zum Teil mit Fragen des Straßenbaus, des Stahl- und Brückenbaus und vor allem auch des sozialen Wohnungsbaus befaßten. Die Durchführung dieser Tagungen und deren gutes Echo führten zur Gründung der „Fördergemeinschaft zur technisch-wissenschaftlichen und praktischen Weiterbildung der Dozenten an den Ingenieurschulen für Bauwesen (Staatsbau-schulen)“ e. V. mit Sitz in Bonn, Schumannstraße 66. Zum Vorsitzenden der Gemeinschaft wurde Oberbaurat z. Wv. Dr.-Ing. Edgar Winter, Hamburg, und zum zweiten Vorsitzenden Oberbau-

rat Karl Erdmannsdorffer, München, gewählt. Während die Aufgaben des Schatzmeisters durch Oberbaurat Dr.-Ing. Weiß, Direktor der Staatsbauschule Oldenburg in Oldenburg, wahrgenommen werden. Zum Geschäftsführer der Fördergemeinschaft wurde der Bundesgeschäftsführer des Bundes Deutscher Baumeister und Bauingenieure, Günther Litt, berufen.

## Der Bergarbeiterwohnungsbau 1953

### Ziel: Ansiedlung des Bergarbeiters

Das mit der Kohlenabgabe geförderte deutsche Bergarbeiterwohnungsbauprogramm sah für 1953 die Errichtung von 37 000 Bergarbeiterwohnungen vor, die sich auf folgende Gebiete verteilen: Ruhrgebiet 30 000 Wohnungen, Kohlenbezirk Aachen 2 500, Braunkohlenbezirk Köln 2 500, Niedersachsen 1 250, Bayern 500 und Hessen 250 Wohnungen. Das Bauprogramm 1953 hatte, wie das Bundesministerium für Wohnungsbau feststellt, einen geringeren Umfang als das des Vorjahres, weil nämlich für das Bauprogramm 1952 das Aufkommen aus der Kohlenabgabe ab 1. November 1951 (14 Monate) zur Verfügung stand. Der Finanzierung des Programms 1953 wurde ein Aufkommen aus der Kohlenabgabe von rd. 200 Mill. M zugrunde gelegt. Hinzu kamen

## Die Entschädigung – Art und Ausmaß (§§ 9 bis 17)

2. Das Gesetz gibt eine Reihe allgemeiner Regeln für die Bemessung und Festsetzung der Entschädigung.

a) § 9 Abs. 3 BaulBeschG bestimmt, daß für die Bemessung der Entschädigung der Grundstückszustand in dem Zeitpunkt maßgebend ist, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Damit ist eine von den meisten früheren Enteignungsgesetzen offen gelassene und von der Lehre uneinheitlich beantwortete Frage in dem überwiegend von der Rechtsprechung angenommenen Sinne positiv geregelt. Maßgebend also ist der Zeitpunkt, in dem der Enteignungsbeschuß (§ 29) von der Enteignungsbehörde erlassen wird. Bei diesem Zeitpunkt bleibt es auch dann, wenn die Entschädigungsfestsetzung angefochten und der Entscheidung durch die Baulandgerichte unterworfen wird. Gegenüber dieser Regelung bestehen drei Ausnahmen:

(1) Findet eine vorzeitige Besitz einweisung statt, so wird der Zeitpunkt auf das Inkrafttreten des Besitz einweisungsbeschlusses vorverlegt (§§ 9 Abs. 3, 31 Abs. 1).

(2) Nach § 10 Abs. 1 Satz 3 bleiben vom Eigentümer vorgenommene Werterhöhungen außer Ansatz, soweit sie nach Einleitung des Enteignungsverfahrens (§ 23) von dem Eigentümer ohne Zustimmung der Enteignungsbehörde bewirkt werden. Die Einleitung des Enteignungsverfahrens hat keine Verfügungsbeschränkung für den betroffenen Eigentümer zur Folge. Der Eigentümer muß jedoch im Hinblick auf die in § 10 Abs. 1 getroffene Regelung das Risiko für in der Zwischenzeit vorgenommene Werterhöhungen selbst tragen. Wertmindernde Maßnahmen sind dagegen bei der Festsetzung der Entschädigung jedenfalls zu berücksichtigen.

(3) Die wichtigste Ausnahme von der in § 9 Abs. 3 Satz 1 getroffenen Regelung ergibt sich aus § 10 Abs. 1 Satz 1 und 2. Danach nämlich ist der Bewertung am 17. 10. 1936 vorliegende Grad der baulichen Ausnutzbarkeit zugrunde zu legen. Seither erfolgte Widmungsänderungen kann der Eigentümer somit nicht geltend machen (Näheres hierzu bei der Erläuterung des § 10).

b) Einen weiteren bereits dem bisherigen Enteignungsrecht geläufigen Grundsatz enthält § 9 Abs. 2 Satz 2: Durch die Verwirklichung des Enteignungszweckes oder die Aussicht hierauf ausgelöste Vermögensvorteile sind bei der Festsetzung der Entschädigung zu berücksichtigen, d. h. führen zu einer entsprechenden Minderung der Entschädigung. Gedacht ist etwa an den Fall von Aufschließungsmaßnahmen,

durch welche die dadurch begünstigten Grundstücke einen höheren Wert erlangen. Dieser Frage widmen die Aufbaugesetze konkrete Bestimmungen, indem sie die unentgeltliche Abtretung bestimmter Flächenanteile vorsehen. Auch hier handelt es sich in Wirklichkeit nicht um eine unentgeltliche Enteignung; der Gegenwert liegt vielmehr in der entsprechenden Werterhöhung für die dem Grundeigentümer verbleibenden Grundstücke. Dies ist z. B. in § 11 II und IV des Hessischen Aufbaugesetzes („als Gegenleistung für die Aufschließung“) deutlich zum Ausdruck gebracht. Da das BaulBeschG nicht nur und nicht einmal in erster Linie die Fälle der Gemeinbedarfsflächenbeschaffung regelt, wurde von der Festsetzung bestimmter Flächenanteile abgesehen. Es ist daher eine konkrete Ermittlung des Wertes der entzogenen Flächen auf der einen Seite und der Werterhöhung der verbleibenden Flächen andererseits erforderlich. Das kann dazu führen, daß im Einzelfall überhaupt keine Geldentschädigung zu gewähren, diese vielmehr durch die Werterhöhung bewirkt ist. Erwägungen aus dem Gesichtspunkt des Gleichheitsgrundsatzes führen jedoch dazu, daß eine schematische Anwendung dieser Grundsätze unzulässig ist. Man wird deshalb die Vorteilsanrechnung nur dem konkret von ihr Begünstigten entzogenhalten können. Wenn dagegen von der Durchführung eines Enteignungsvorhabens eine Vielzahl von Personen neben dem Enteigneten begünstigt wird, die zum Teil nicht von einer Enteignung betroffen werden, so wird man vorechterweise von einer Vorteilsanrechnung absehen müssen. Zu dieser Frage jedoch hat die bisherige Rechtsprechung unterschiedlich Stellung genommen.

c) Ein weiterer allgemeiner dem Enteignungsrecht von jeder bekannter Grundsatz geht dahin, daß bei der Bewertung der Grundstücke usw. alle rein subjektiven Elemente, z. B. die sogenannten Affektions- und Liebhaberwerte, ebenso ausgeschlossen sind wie die reinen Werte, die sich aus der Spekulation auf künftige Entwicklungen aufbauen („Erwartungswerte, Expektanzen“). Allein entscheidend ist somit der objektive Wert, d. h. der Wert, den der entzogene Gegenstand für jedermann hat („Gemeiner Wert“ — § 10 Abs. 2 und 5). Auch hier taucht die Frage auf, welcher Zeitpunkt für die Bewertung maßgebend ist. § 9 Abs. 3, der von dem

Grundstückszustand handelt, regelt diese Frage nicht unmittelbar. Doch gelangt der darin zum Ausdruck kommende Rechtsgedanke auch hier zur Anwendung. Entscheidend sind die allgemeinen Wertverhältnisse im Zeitpunkt der Enteignungsentscheidung (Beschuß der Enteignungsbehörde). Die Rechtsprechung hat den Grundsatz herausgearbeitet, daß z. B. im Falle starken Absinkens oder Ansteigens der Grundstückspreise, die auf besonderen kurzfristigen oder sprunghaften Wirtschaftssituationen basieren, die normale Entwicklung zu berücksichtigen ist. Es ist somit nicht auf die akuten Verhältnisse abzustellen, sondern auf die in der gesamten Zeitperiode entwickelten und stabil gewordenen Momente. Auch hier sind jedoch die Grundsätze des § 10 Absatz 1 zu beachten.

Auf die Situation des Betroffenen selbst bezogene Erwägungen greifen allerdings im Falle des § 11 BaulBeschG Platz; denn hier sollen ja gerade die Vermögensnachteile ausgeglichen werden, von denen der Enteignete in seiner Person betroffen wird. Der Klarheit halber sei allerdings gesagt, daß auch hier nur objektiv meßbare, konkret feststellbare Schäden zum Ausgleich gelangen können.

d) Der letzte in diesem Zusammenhang zu nennende allgemeine Grundsatz geht dahin, daß von der dem Eigentümer zu gewährenden Hauptentschädigung der Wert derjenigen Rechte abzuziehen ist, die entweder an dem Grundstück bestehen bleiben oder für die gesonderte Entschädigung gewährt wird (§ 10 Abs. 4). Dieser Regelung liegt der Gedanke zugrunde, daß der Enteignete nur den tatsächlichen wirtschaftlichen Wert für das Grundstück erhalten soll. Ist das Grundstück mit einem Recht belastet, so ist der wirtschaftliche Wert des Grundstücks entsprechend gemindert. Welche Rechte aufrechterhalten bleiben, ergibt sich aus dem Enteignungsbeschuß (§§ 29 Abs. 1, 30 Abs. 2, 12 a, 13). Gesonderte Entschädigung ist zu gewähren für die in § 12 genannten Rechte. Wertmindernde Rechte, deren Inhaber keinen Anspruch auf gesonderte Entschädigung haben (Grundpfandrechte — § 13), führen nicht zu einer Minderung der Entschädigung. Dies leuchtet ohne weiteres als notwendig ein, denn der enteignete Eigentümer ist verpflichtet, den Inhabern dieser Rechte Ersatz aus der ihm gewährten Hauptentschädigung zu leisten (§§ 13, 47, 48).

zu schaffen. In dieser Linie liegt die Absicht des Ministers, das Wohnungsbauprämienengesetz enger mit dem Ersten Wohnungsbaugesetz zu verzahnen und weiter auszubauen. So ist geplant, denjenigen, die sich die Eigenmittel für ein Eigenheim, eine Kleinsiedlung oder eine Eigentumswohnung gespart haben, neben den Prämien auch noch einen Anspruch auf vorzugsweise Zuteilung öffentlicher Mittel für das Bauvorhaben zu gewähren. Damit wäre gesichert, daß das geplante Bauvorhaben durchgeführt werden kann, wenn die Sparsumme beisammen ist. Zweck dieser Maßnahme ist es, es jungen Ehepaaren zu ermöglichen, eher zu einem eigenen Heim zu kommen.

Ministerialdirektor Dr. Fischer-Dieskau unterstreicht abschließend die Notwendigkeit und die Absicht, Eigentumsmaßnahmen im Bereich des sozialen Wohnungsbau in verstärktem Maße zu fördern, und weist in diesem Zusammenhang auch auf den Weg der Schaffung von Vorratseigentum durch die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen; ebenso unterstreicht er die Notwendigkeit und die Absicht, das Recht des gemeinnützigen Wohnungswesens, das durch die Entwicklung zum Teil überholt ist, grundlegend zu ändern.

### Baufinanzierung

Die Finanzierung des Wohnungsbau im November. Für den Wohnungsbau wurden auch im Berichtsmonat öffentliche und private Mittel in verhältnismäßig hohem Umfang bereitgestellt, meldet das Bundesministerium für Wohnungsbau in seinem letzten Lagebericht. Von den Bewilligungstellen der Länder

wurde für den öffentlich geförderten Wohnungsbau durch Einzelbewilligungsbescheide über rd. 183 Mill. M verfügt gegenüber 193 Mill. M im Oktober. Die Auszahlungen gingen etwas stärker, nämlich von 225 Mill. M auf 189 Mill. M im Berichtsmonat, zurück. Sie blieben aber trotzdem — wie schon seit August — höher als die neuen Bewilligungen. Bei einem durchschnittlichen Förderungsbetrag je Wohnung von rd. 6300 M sind im November weitere rd. 29000 Wohnungen durch erteilte Bewilligungsbescheide gefördert worden. Wenn auch die Zahl der Baugenehmigungen im November erwartungsgemäß geringer als im Oktober war, so gingen sie doch um annähernd 1/5 über die vom November v. Js hinaus. Hierzu hat sich die weiter günstige Entwicklung der Kapitalsammelstellen beigetragen. So konnten die Träger des Realkredits einschließlich der Bausparkassen an erst- und zweitgestellten Wohnungsbauhypotheken im November erneut 272 Mill. M bereitstellen gegenüber 305 Mill. M im Oktober und nur 183 Mill. M im November 1952. Die Auszahlungen kamen mit 238 Mill. M nicht ganz an die des Vormonats (260 Mill. M) heran. Im Gegensatz zu den öffentlichen Mitteln lassen die Zinsen bei den Kapitalsammelstellen auch im November wieder höher als die Auszahlungen.

Lastenausgleichsmittel als Wohnraumhilfe. Für das Rechnungsjahr 1954 sehen, wie der Präsident des Bundesausgleichsamtes mitteilt, insgesamt 370 Mill. M Lastenausgleichsmittel für Zwecke der Wohnraumhilfe zur Verfügung. Mit Zustimmung des Bundesministers für Wohnungsbau werden hiervon 75 Mill. M ausschließlich zur Förderung der überbetrieblichen Umsiedlung auf die sechs Aufnahmeländer aufgeteilt. Die Aufteilung der restlichen 295 Mill. M auf die Länder erfolgt nach dem vom Bundesminister für Wohnungsbau genehmigten Schlüssel. Mit

(1) Unbeschadet der Grundsätze, daß die Mittel nur für den Wohnungsbau zugunsten von Geschädigten im Sinne von Nummer 3 verwendet werden dürfen, und daß damit eine möglichst große Zahl von Wohnungen für solche Geschädigte errichtet werden soll, ist bei der Darlehensgewährung unter Beachtung des § 25 WoBauG die nachstehende Rangfolge zu beachten:

- a) Geschädigte, die Verreibungsschäden oder Kriegssachschäden an Wirtschaftsgütern erlitten haben, die zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, zum Grundvermögen oder zum Betriebsvermögen im Sinne des Bewertungsgesetzes gehören, sowie deren Zusammenschlüsse zum Zwecke des Aufbaues (Aufbaugemeinschaften und dergleichen); bei Vertriebenen sind die in Nummer 3 genannten Stichtagsvoraussetzungen zu beachten;
- b) sonstige Bauherren, sofern sie Eigenheime, Kleinsiedlungen und Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder des Dauerwohnrechts für Geschädigte nach Nummer 3 bauen;
- c) sonstige Bauherren, die andere Wohnungen für Geschädigte nach Nummer 3 bauen.

(2) Innerhalb der in Absatz 1 genannten Gruppe a ist der Bau von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder Dauerwohnrechts für

Geschädigte nach Nummer 3 bevorzugt zu fördern; innerhalb der Gruppen b und c sind Geschädigte im Sinne der Nummer 3 vor Geschädigtengemeinschaften im Sinne der Richtlinien des Hauptamtes für Soforthilfe vom 11. Juni 1952 oder der an ihre Stelle tretenden Richtlinien und diese Geschädigtengemeinschaften vor anderen Bauherren zu bevorzugen. Innerhalb der Gruppen a bis c sind bei sonst gleichen Verhältnissen solche Geschädigte bevorzugt zu berücksichtigen, deren Bauvorhaben durch Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau gefördert werden.

(3) Läßt sich ein Geschädigter betreuen, so ändert sich hierdurch nichts an der vorgenannten Rangfolge.

### 9. Vergabe der Mietwohnungen

(1) Zur Vergabe von Mietwohnungen, die durch Bewilligungsbescheid Geschädigten nach Nummer 3 vorbehalten sind, ist die Zustimmung des örtlichen Ausgleichsamtes erforderlich. Das Ausgleichsamt hat hierbei Vertreter der zuständigen Geschädigtengruppen zu hören und auf die Bevorzugung von kinderreichen Familien und versorgungsberechtigten Schwerbeschädigten zu achten.

### 11. Umsiedlung und Rückführung

Zur Förderung des Wohnungsbaues für Umsiedler oder rückzuführende, kriegssachgeschädigte Evakuierte kann der Präsident des Bundesausgleichsamtes besondere Bestimmungen erlassen.

## Kommentar zum Baulandbeschaffungsgesetz

XV

### Die Entschädigung – Art und Ausmaß (§§ 9 bis 17)

3. Hinsichtlich der Bewertungsgrundsätze für die Enteignungsobjekte enthält das BaulBeschG konkrete Bestimmungen für Grundstücke (§ 10 Abs. 1, 2), illegale Bauwerke (§ 10 Abs. 3) und „andere Rechte“ (§ 10 Abs. 5). Die Bewertungsgrundsätze für die nicht ausdrücklich erfaßten Enteignungsobjekte ergeben sich aus der Anwendung der allgemeinen Vorschrift über die Gewährung einer „gerechten Entschädigung“ (§ 9 Abs. 1). Daraus ergibt sich die in der Folge 1/54 des „Informationsdienstes“ abgedruckte Systematik. Im einzelnen ist zur Begründung und Erläuterung folgendes auszuführen:

a) Für Grundstücke ist Entschädigung nach Maßgabe des § 10 Abs. 1 in Höhe des modifizierten Stoppes zu gewähren. Wegen der allgemeinen Problematik vergleiche die Allgemeine Einführung in der Folge 21/53 des „Informationsdienstes“. Ausgangspunkt für die Entschädigungsermittlung ist der Stoppes, d. h. derjenige Preis, der am 17. Oktober 1936 für dieses Grundstück nach seinem damaligen Ausnutzungsgrad erzielbar war. Zu dem Stoppes 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 zweiten und dritten Lesung wurden Zuschläge von 30 bis 66% als angemessen vertreten. Diesen im Rahmen der parlamentarischen Debatte erwähnten Prozentsätzen kommt eine verbindliche Bedeutung jedoch 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 erzieht 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 Grundstücks auszugehen ist. Die damals baulandrechtlich 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. 1941). Gelände, das zum Stichtag Ackerland war, ist als solches zu bewerten und zu entschädigen, auch dann, wenn es inzwischen Bauland geworden

ist. Die gleichen differenzierten Unterscheidungen sind auch innerhalb der verschiedenen Stufen der Bebaubarkeit (Heraufzonen von eingeschossiger zu zweigeschossiger Bauweise usw.) geboten.

Ausgeschlossen bei der Bewertung sind entsprechend dem bisherigen Enteignungsrecht alle Erwartungswerte (Expektanzen) und reine Affektionswerte. Wert erhöhungen, für die 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. 1 zu ermittelnden liegt. Dies ist z. B. bei Trümmergrundstücken in stark zerstörten Stadtkernen gelegentlich der Fall, die zum Teil noch nicht einmal den Stoppes von 1936, geschweige denn den um den Währungszuschlag erhöhten Stoppes erreicht haben.

b) Die Bewertungsvorschriften des § 10 Abs. 1 und 2 gelten dem Hauptanwendungsfall des Gesetzes entsprechend in erster Linie für un bebau te Grundstücke. Sie haben jedoch uneingeschränkte Geltung 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 Rechtmäßigkeit 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 Entschädigungsbestimmun-

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

c) Für bebau te Grundstücke, deren Enteignung für die Zwecke des § 2 c in Betracht kommt, gelten die Grundsätze des § 10 Abs. 1 und DD, soweit es sich um die Bewertung des Grund und Bodens handelt. Dagegen ergeben sich für die Bewertung der aufstehenden Bauwerke und Anlagen unten näher zu erörternde Besonderheiten (siehe Ziffer d). Es bedarf also einer gesonderten Bewertung des Grund und Bodens einerseits und der baulichen Anlagen andererseits ohne Rücksicht darauf, ob die Bauwerke bürgerlich-rechtlich als wesentlicher Bestandteil des Bodens gelten oder nicht (vergleiche §§ 94, 95 BGB). Von der Notwendigkeit einer getrennten Bewertung ist das BaulBeschG, wie aus § 10 Abs. 3 deutlich erkennbar, ausgegangen. Dem auf die PR 75/52 gestützten Einwand, daß nicht nur die Bauwerke, sondern eben auch die bebauten Grundstücke selbst aus den Preisbindungen entlassen seien und somit nicht den auf dem Preisstopp basierenden Bewertungsvorschriften des § 10 Abs. 1 unterworfen werden könnten, ist hinsichtlich des Grund und Bodens das oben zu Ziffer b Ausgeführte entgegenzuhalten. Unbestritten allerdings ist, daß die Bauwerke auch in der Enteignung nicht nach dem Stoppes zu bewerten sind. Daß dies nicht der Wille des Gesetzgebers war, ist aus § 10 Abs. 1 selbst zu entnehmen (durch Kapital- oder Arbeitsaufwendungen ausgelöste Wert erhöhungen).

d) Für die Bewertung der Gebäude und baulichen Anlagen gilt im einzelnen folgendes:

Grundsätzlich ist der gemeine Wert festzusetzen. Dies gilt uneingeschränkt für solche Bauten, die dem materiellen und formellen Baurecht entsprechen, d. h. solche Bauwerke, die einer unbefristeten Baugenehmigung entsprechend errichtet worden sind. Bei der Bewertung zerstörter Bauwerke ist darauf abzustellen, wie weit die noch vorhandenen Fundamente usw. objektiv wirtschaftlich verwertbar sind. Der Ausgleich der Kriegsschäden ist außerhalb der Enteignung zu vollziehen.

Die Bewertung der materiell illegalen Bauten ist in § 10 Abs. 3 geregelt: Für Bauwerke, die nicht dem materiellen Baurecht entsprechen und für

die keine Bauerlaubnis erteilt wurde und auch nachträglich nicht erteilt werden kann, ist Entschädigung nur nach B. l. l. g. keitsgrundsätzen zu gewähren. Die in § 10 Abs. 3 Satz 1 gewählte Formulierung läßt der Enteignungsbehörde Spielraum zwischen der Versagung einer Entschädigung und der allerdings wohl nur ausnahmsweise in Betracht kommenden vollen Entschädigung. Gesichtspunkte für die Entschädigungsbemessung ergeben sich u. a. daraus, ob die in Rede stehenden Bauten u. U. für den Grundstückserwerber für dessen Vorhaben verwendbar sind. Wird eine Entschädigung überhaupt versagt, so ist dem Betroffenen auf dessen Antrag zu gestatten, binnen einer festzusetzenden Frist das Bauwerk zu entfernen und über die aus dem Abbruch gewonnenen Baustoffe zu verfügen. Insbesondere bei Behelfsbauten läßt sich auf diesem Wege eine den beiderseitigen Interessen am ehesten gerecht werdende Lösung erzielen.

Bei befristeter genehmigten Bauwerken ist, solange die Frist noch nicht abgelaufen ist, in jedem Falle Entschädigung zu gewähren. Sie ist jedoch

der Höhe nach relativ beschränkt. Es ist nämlich der dem Verhältnis der noch nicht abgelaufenen zur gesamten Frist entsprechende Prozentsatz des gemeinen Wertes festzusetzen (§ 10 Abs. 3 Satz 2).

Ist bei befristeten Genehmigungen die Frist abgelaufen oder bei widerrufenen Erlaubnissen der Widerruf zulässigerweise ausgesprochen worden, so gilt das oben zu den illegalen Bauten Ausgeführte, (§ 10 Abs. 3 Satz 1).

e) Keine Bewertungsvorschriften enthält das Gesetz bezüglich des Erbbau-rechtes. Den Erbbauzins vorbehaltlos der Vorschrift des § 10 Abs. 5 zu unterstellen, die für „andere Rechte“ den gemeinen Wert vorschreibt, würde nicht der ratio legis entsprechen. Das Erbbau-recht ist ein grundstücksgleiches Recht. Ihm sind rechtlich und wirtschaftlich wesentliche Kriterien des Eigentums am Bau-boden eigen. Soll das gesetzgeberische Ziel des § 10 Abs. 1 erreicht werden, so muß auch das Erbbau-recht den dort statu-ierten Bewertungsvorschriften unter-stellt werden. Es wäre nach der hier

vertretenen Ansicht schlechterdings un-möglich, den Bauboden den Beschränkun-gen des § 10 Abs. 1 zu unterwerfen, ander-erseits aber das an diesem Bauboden begründete Erbbau-recht aus diesen Be-schränkungen zu entlassen.

Diese Überlegungen führen zu dem Er-gebnis, daß im Falle der Belastung des Eigentums mit einem Erbbau-recht als Entschädigung der Erbbauzins nach den Grundsätzen des § 10 Abs. 1 festzusetzen ist, d. h. in der im Jahre 1936 im fr ien Verkehr erzielbaren Höhe zuzüglich eines der Kaufkraftänderung ent-sprechenden Zuschlages.

f) Für andere von der Enteignung er-faßte obligatorische und ding-liche Rechte ist Entschädigung in Höhe des gemeinen Wertes festzusetzen (§ 10 Abs. 5). Diese Vorschrift gilt nur bei der Festsetzung einer En'eignungs-entschädigung im eigentlichen Sinne. Die Ersatzleistungen des Hauptberechtigten an die nicht gesondert zu entschädigen-den Nebenberechtigten (§ 13) bemessen sich nach privatrechtlichen Grundsätzen.

**Wohnungs- und Kreissiedlungsgesellschaft Lippstadt vor-bildlich.** Im vergangenen Jahr hatte die genannte Gesellschaft ein Bauvolumen von insgesamt 326 Wohnungen zu bewältigen. Hier-bei handelt es sich um 277 Wohnungen auf eigene Rechnung und um 49 betreute Wohnungen. Von den 277 auf eigene Rechnung erstellten Wohnungen befinden sich 183 in Erwerbshäusern, die in persönliches Eigentum übergehen sollen, während die rest-lichen 94 Wohnungen auf 16 Miethäuser (durchschnittlich an-nähernd 6 Wohnungen pro Miethaus) entfallen. Unter Berück-sichtigung auch der Betreuungsleistung (23 Bauten mit 49 Woh-nungen) entfallen insgesamt 232 Wohnungen auf Häuser, die in privates Eigentum übergehen werden. 70,5 % des Bauvolumens der Wohnungs- und Kreissiedlungsgesellschaft Lippstadt dienen also der Stärkung des persönlichen Eigentums, während 29,5 auf den genossenschaftseigenen Miethausbau entfallen.

50 % des Bauvolumens von „Hannoverland“ dienen der Eigen-tumsbildung. Im Zusammenhang mit der vorstehend veröffent-lichten Meldung über das Ausmaß der Eigentumsförderung durch die Wohnungs- und Kreissiedlungsgesellschaft Lippstadt geben wir nachstehend der Wohnungsbaugenossenschaft „Hannoverland“ eGmbH., Hannover, zu einem Bericht über Art und Ausmaß ihrer Eigentumsmaßnahmen Raum. Die Genossenschaft teilt uns mit, daß sie sich bisher in starkem Maße der Förderung von Privateigentum angenommen hat. So hat sie in verschiedenen Orten in den Kreisen Wolfenbüttel, Peine und Burgdorf auf ge-nossenschaftseigenem Baugelände Siedlungshäuser errichtet, die sofort nach Baufertigstellung den Siedlern zu Eigentum über-tragen wurden bzw. in Kürze übertragen werden. Außerdem hat die Genossenschaft an denselben Standorten die Errichtung von Siedlungshäusern auf siedlereigenen Grundstücken betreut. „Hannoverland“ hat seit 1951 insgesamt 40 Siedlerstellen mit 80 Wohnungen in das Eigentum der Siedler übergeführt. In der Stadt Hannover hat die Genossenschaft etwa die gleiche Zahl Eigenheime auf genossenschaftseigenen Grundstücken errichtet bzw. auf fremden Grundstücken betreut. Weiterhin hat die Ge-nossenschaft in Hannover die ersten echten Eigentumswohnungen errichtet und hierfür genossenschaftseigene Grundstücke zur Ver-fügung gestellt. Die Bauplanung von „Hannoverland“ sieht, wie die Genossenschaft ausdrücklich betont, in jedem Jahr zu etwa 50 % Maßnahmen vor, die der Förderung des persönlichen Eigen-tums dienen.

**Registrierung der rückkehrwilligen Evakuierten.** Das Bundes-ministerium des Innern weist darauf hin, daß zwischen dem 28. 8. 1939 und dem 7. 5. 1945 evakuierte Personen sich jetzt nach den von den Landesbehörden auf Grund des Bundesevakuierten-gesetzes erlassenen Aufrufen zur Rückführung in ihre Heimat-orte (Ausgangsorte) melden können. Die erforderlichen Antrags-vordrucke sind bei den Gemeindebehörden des derzeitigen Aufenthaltsortes (Zufluchtsortes) zu haben. Da die Durchführung des Evakuiertengesetzes im wesentlichen von der Erstellung der Wohnungen abhängt, kann die Rückführung nach und nach erfolgen.

## Baustoffmarkt

**Abermals Steigerung der Zementproduktion.** Im vergangenen Jahr hat die Zementproduktion des Bundesgebietes mit 15,32 Mill. t die Erzeugung des Vorjahres (12,88 Mill. t) um 19 % über-troffen. Infolge der durch die milde Witterung bedingten Auf-tragslage waren die Zementwerke auch in den beiden letzten Monaten des Jahres 1953 in zufriedenstellendem Maße ausge-lastet. Der hohe Produktionsstand ist Ausdruck der nach wie vor anhaltenden Baukonjunktur. Hier ist ein Vergleich zur Vor-kriegszeit recht aufschlußreich. 1938, als für militärische Bauten, für den Bau von Autobahnen und für Industriebauten erhebliche Mengen Zement benötigt wurden, sind im damaligen gesamten

## NOTIZEN vom Arbeitsmarkt

Infolge scharfen Frostwetters wurde die Arbeitslosenzahl im Bundesgebiet von Ende Dezember 1953 bis Ende Januar 1954 um 464 792 auf 1 989 550 hinaufgetrieben (1 510 636 männliche, 478 914 weibliche Arbeitslose). Die Zunahme beschränkte sich ganz über-wiegend auf die Arbeitslosigkeit der Männer (+ 433 295), während die Zahl der weiblichen Arbeitslosen sich demgegenüber nur geringfügig erhöht hat (+ 31 497). Die nach Mitte Januar ein-setzende Periode anhaltenden starken Frostes zwang dazu, die Außenarbeiten wesentlich einzuschränken oder ganz einzustellen. Baugewerbe und Baustoffindustrie sowie weitere nachgeschaltete Wirtschaftszweige entließen daher in ungewöhnlichem Ausmaße männliche Arbeitskräfte. So liegt die Zahl der arbeitslosen Männer um 103 000 über dem Höchststand des Vor-jahres, während die der weiblichen Arbeitslosen noch um 35 200 darunter liegt. Die Frauenarbeit wurde durch Anforderungen von Aushilfskräften für den Winterschlußverkauf begünstigt. Die Arbeitslosenzahl hat sich im Januar am stärksten in Nordrhein-Westfalen (+ 142 539) erhöht. Weiter war die Zunahme groß in Niedersachsen (+ 74 297), in Baden-Württemberg (+ 67 227), in Südbayern (+ 40 519) und in Hessen (+ 39 933). Der Anstieg in den übrigen Landesarbeitsamtsbezirken hielt sich zwischen + 29 011 für Nordbayern und + 2 410 für Bremen.

Nach einer Mitteilung des Statistischen Landesamtes war das Bauhauptgewerbe im Dezember 1953 infolge des frostfreien Wet-ters zwar teilweise noch gut beschäftigt, doch kam es auch dies-mal zu den im Winter üblichen größeren Entlassungen. Die Zahl der Beschäftigten ging im Laufe des Dezember bei den Betrieben mit 20 und mehr Beschäftigten nach vorläufigen Ermittlungen um 152 000 (19 %) auf 647 000 zurück. Die Zahl der geleisteten Arbeits-stunden verminderte sich um 24,8 Mill. auf etwa 123,1 Mill. (- 16,8 %), arbeitstäglich gerechnet um 19,8 %.

Reichsgebiet (also unter Einschluß der leistungsfähigen Werke Ost- und Mitteldeutschlands) insgesamt 15,26 Mill. t Zement er-zeugt worden.

**Die Erzeugung der Ziegelindustrie des Bundesgebietes betrug** im vergangenen Jahr insgesamt 5,1 Mrd. Mauerziegel; das be-deutet einen bisher erstmalig erreichten Produktionsrekord. Die Herstellung von Dachziegeln belief sich auf 926 Mill. Stück. Nach Mitteilung des Bundesverbandes der Deutschen Ziegelindustrie waren im Berichtsjahr in den 1900 Ziegelwerken in West-deutschland 55 000 Personen beschäftigt. Die gesamte Ziegelpro-duktion des Jahres 1953 entspricht einem Marktwert von rd. 583 Mill. M. Damit wurde der entsprechende Produktionswert von 1936 um rd. 15 % übertroffen.

**Linoleum billiger.** Die Deutsche Linoleum-Werke AG., Bietig-heim in Württemberg, hat ihre Preise für Linoleum und Stragula mit Wirkung vom 15. Januar 1954 abermals gesenkt. Die Preis-ermäßigungen sind unterschiedlich und betragen zwischen 5 und 10 %. Die augenblicklich langen Lieferfristen in Bauware sind vorübergehender Natur, da in diesem Winter eine beträchtliche Kapazitätserweiterung erfolgen und damit eine Verbesserung der Lieferungsmöglichkeiten erwartet wird.

## Baufinanzierung

**Das Aktivgeschäft der Boden- und Kommunalkreditinstitute** hat sich nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes auch im November 1953 günstig entwickelt. Der Gesamtbestand an lang-fristigen Darlehen erhöhte sich einschließlich des Treuhand-geschäfts um 253 Mill. M. auf 8119 Mill. M.; im Vormonat hatten die Neuausleihungen 266 Mill. M. betragen. Im Wohnungsbau

## Dritter Abschnitt: Durchführung der Enteignung

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 zum Ausdruck, indem er die Möglichkeit einer „schnellen, wirksamen und endgültigen“ Enteignung forderte. Das bisherige Recht vermochte diese Forderung nicht zu erfüllen. Das geltende Enteignungsverfahren sah bis zu drei gesonderte Abschnitte innerhalb des administrativen Verfahrens vor. Dies mußte notwendig zu einem erheblichen Zeitaufwand bis zur Herbeiführung einer rechtskräftigen Enteignungsentscheidung führen. Auch die „vereinfachten“ Verfahren vermochten keine wesentliche Abhilfe zu schaffen. 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 unbeanstandet 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, stellte seine Bedenken jedoch schließlich auf Grund der in den §§ 18 und 52 niedergelegten Kompromißlösung zurück.

Die Grundtendenz der Verfahrensregelung des dritten Abschnittes ist auf die Beschleunigung und rechtsstaatliche Sicherung des Verfahrens gerichtet. Das Verfahren vor der Enteignungsbehörde ist nicht in weitere 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. Auch soweit keine Pläne vorliegen, hat das Gesetz von einem besonderen Planfest-

## Das Verfahren vor der Enteignungsbehörde

stellungsverfahren abgesehen und dafür den vereinfachten Weg der Einzelüberprüfung der ortsplangerischen Eignung nach § 3 Abs. 2 b eingeführt. Auch die Entschädigungsfestsetzung erfolgt im gleichen Verfahrenszug (§ 29 Abs. 1). Findet eine Ersatzlandenteignung (§ 8) statt, so wird auch über diese gleichzeitig entschieden (vgl. § 29 Abs. 3). Die Einheitlichkeit des Verfahrens vor der Enteignungsbehörde 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 auf Grund einer besonderen, erst nach Rechtskraft der Enteignungsentscheidung und Leistung der Entschädigung zulässigen 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 Abs. 2). Ausnahmsweise ist im Rahmen des § 3 Abs. 2 b und des § 53 eine echte Mitwirkung der für die Ortsplanung zuständigen Aufsichtsbehörde und der Naturschutzbehörde vorgesehen. Die bei der Frage, welche Behörde Träger des Enteignungsverfahrens sein soll, 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 würden die aus der oft gegebenen Selbstbeteiligung der Stadt- oder Landkreisverwaltung sich ergebenden Gefahren, die Besorgnis der Untätigkeit aus lokal oder persönlich motivierten Anlässen und der Mangel an fachlich qualifizierten Personen für die Besetzung der Enteignungs-

behörde geltend gemacht. Für die untere Verwaltungsbehörde würden 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 Aufbaugesetzes) wie die Ministerialinstanz (wie z. B. in § 49 des Hamburger Aufbaugesetzes) 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 Laienbeisitzern. Die Enteignungsbehörde entscheidet mit Stimmenmehrheit, genießt aber im übrigen nicht die Rechte richterlicher Unabhängigkeit, ist vielmehr weisungsgebunden (§ 18 Abs. 3).

Die Einzelheiten des Verfahrensablaufs vor der Enteignungsbehörde und in den Rechtsmittelinstanzen werden in der übernächsten Folge des Informationsdienstes im Zusammenhang mit Hinweisen für die Praxis dargestellt werden.

nisation je cbm Wandbeton sogar auf 6 Stunden zurück. Die Vervollkommnung dieses Bauverfahrens ist nach dem Krieg besonders gefördert worden. Aber auch die Mauerwerks-Bauarten aus großformatigen, leichteren Elementen sind daneben hinsichtlich der Ausnutzung des Baustoffes in arbeitstechnischer Hinsicht wesentlich weiter entwickelt worden. So konnte bei entsprechenden Versuchen nachgewiesen werden, daß von der angeblichen Überbeanspruchung der Arbeiter durch großformatige Steine keine Rede sein kann. Außerdem hat sich ergeben, daß man eine Mehrleistung von 10 bis 15% bei der Verlegung von Mauersteinen zu erreichen vermag, wenn man sie nicht einzeln, sondern reihenweise verlegt. Es ist heute möglich, 3,5 bis 4 mal soviel an Wandfläche mit großformatigen Steinen und den dünneren Wänden gegenüber der 38-cm-Wand mit kleinen Steinen zu verlegen. Kein Land Europas hat eine intensivere Ausnutzung seiner Baustoffe bei den Mauerwerks-Bauarten erreicht als Deutschland.

## Wohnungsbau und Siedlungswesen

### Weitere Lehrgänge in Nordrhein-Westfalen

Der Landesverband Nordrhein-Westfalen des Deutschen Volksheimstättenwerks führt weitere Lehrgänge über Wohnungsbau und Siedlungswesen an folgenden Terminen durch: 6.—9. April 1954 37. Kurzlehrgang in Mülheim/Ruhr (Haus der Begegnung), 11. bis 15. Mai 1954 38. Kurzlehrgang in Aachen (Neues Kurhaus), 29. Juni bis 2. Juli 1954 14. Einführungs-Kurzlehrgang in Kaiserau bei Kamen (Sportschule des Westdeutschen Fußballverbandes).

Für den 37. Kurzlehrgang ist folgendes Programm vorgesehen: „Enteignung und Eigentumschutz im Baulandbeschaffungsgesetz“ (Dr. Simon, Bielefeld, Hauptgeschäftsführer des Deutschen Volksheimstättenwerks), „Soziale Bindungen bei öffentlich geförderten Eigentumsmaßnahmen“ (Ministerialrat

## Neuaufgabe unserer Musterverträge

In Anbetracht der großen Nachfrage haben wir uns entschlossen, die in der ersten Auflage vergriffene „Sammlung von Musterverträgen über die Begründung und Veräußerung von Wohnungseigentum und die Bestellung eines langfristigen Dauerwohnrechts“ neu zu drucken. Der Preis der Mappe, die durch das Deutsche Volksheimstättenwerk, Bielefeld, Bahnhofstraße 46, bezogen werden kann, beträgt 2.80 DM.

Dr. Koch, Ministerium für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau, Düsseldorf), „Die Novelle zum Ersten Wohnungsbaugesetz“ (Ministerialrat Moeschke, Ministerium für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau, Düsseldorf), „Eindrücke einer Studienreise in den USA“ (Carl Wirths, MdB, Wuppertal-Barmen), „Die Wohnraumbewirtschaftung nach dem Gesetz vom 31. 3. 1953 und der Neufassung des Ersten Wohnungsbaugesetzes“ (Oberregierungsrat Rodeck, Ministerium für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau, Düsseldorf), „Neue Erkenntnisse und Ergebnisse der Rationalisierung und Bauforschung im Wohnungsbau“ (Architekt Scharre, Köln, Institut für Bauforschung). — Auf dem 38. Kurzlehrgang sollen folgende Themen behandelt werden: „Die Novelle zum Ersten Wohnungsbaugesetz“ (Ministerialrat Dr. Pergande, Bundesministerium für Wohnungsbau, Bonn), „Der Stand der Arbeiten zum Bundesbaugesetz“ (Ministerialrat Dr. Zinkahn, Bundesministerium für Wohnungsbau, Bonn), „Die Wünsche des sozialen Wohnungsbaus an Städtebau und Landesplanung“ (Prof. Kühn, Technische Hochschule, Institut für Städtebaukunde und Landesplanung, Aachen), „Jurist und Techniker im Bauwesen“ (Dr. Werner, Senatspräsident am Oberverwaltungsgericht, Lüneburg), „Die Finanzierung von Aufschließung und Folgeeinrichtungen bei neuen Siedlungen“ (Oberregierungsrat Dr. Loy, Ministerium für

## Vierter Abschnitt:

### Anfechtung der Entscheidungen der Enteignungsbehörde

Das auch im Rahmen des Gerichtsverfahrens anzustrebende Ziel ist 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 ordentlichen Gerichten auszutragen war. Eine besondere und zusätzliche Verzögerung ergab sich daraus, daß diese beiden Gerichtsverfahren nicht gleichzeitig nebeneinander, sondern notwendig nacheinander durchzuführen waren; 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 Satz 4 GG entgegen. Zwar hatte der Bundestag mit seinem Beschluß vom 28. 9. 1950 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 qualifizierte Mehr-

heit für eine derartige Maßnahme finden würde. Es mußte daher eine Lösung gefunden werden, die mit dem geltenden Inhalt des Art. 14 III Satz 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 zu übertragen.

Diese Lösung wurde vom Gesetz in der Weise gewählt, daß bei den Landgerichten besondere Baulandkammern (§ 32) und bei den Oberlandesgerichten Baulandsenate (§ 43 Abs. 2) einzurichten sind, die in der Besetzung von drei Zivil- und zwei Verwaltungsrichtern (§ 35 Abs. 1) über die Zulässigkeit der Enteignung und auch über die Enteignungsentchädigung 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 Beratung im Bundestag geltend gemachten verfassungsrechtlichen Bedenken nicht durchzugreifen vermochten, sind gewisse rechtssystematische Bedenken nicht zu verhehlen. Diese Bedenken mußten jedoch, zumal sie nicht einen Verstoß gegen positives Recht darstellten, zurückgestellt werden; denn 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, durch Urteil (§ 40) über den „Antrag auf gerichtliche Entscheidung“ (§ 32). Anfechtungsberechtigt sind alle am

### Das gerichtliche Verfahren

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 Abs. 2); das Verfahren kennt keine Parteistellung (Kläger, Beklagter), sondern wird unter „Beteiligten“ durchgeführt. Gegen das Urteil des Landgerichts ist bei einem 50  $\mathcal{M}$  überschreitenden Streitwert die Revision zulässig (§ 43). Über die Revision entscheidet auf Grund einer lediglich rechtlichen Überprüfung (§ 43 Abs. 3) das Oberlandesgericht, Senat für Baulandsachen (§ 43 Abs. 2). 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 anstelle des Oberlandesgerichts entscheidet (§ 43 Abs. 4).

Innerhalb des Gerichtsverfahrens für Baulandsachen sind die Fristen erheblich verkürzt. Baulandsachen sind Fernsachen. Die Rechtsmittelfrist beträgt zwei Wochen seit Zustellung der anzufechtenden Entscheidung (§§ 32 Abs. 2, 43 Abs. 3). Für das Gerichtsverfahren gelten die zivilprozessualen Gebühren- und Kostenbestimmungen mit Ausnahme der aus der fehlenden Parteistellung folgenden Sonderregelung des § 42. In der Revisionsinstanz erhöhen sich die Gebühren auf das Eineinhalbfache (§ 43 Abs. 2). Die Kosten werden, falls das Rechtsmittel begründet ist, der Enteignungsbehörde bzw. dem widersprechenden Beteiligten auferlegt. Soweit die Rechtsmittel als unzulässig oder unbegründet zurückgewiesen werden, fallen die Kosten demjenigen zur Last, der das Rechtsmittel eingelegt hat (§ 42 Abs. 1).

## Das Flüchtlingsproblem

**Die Umsiedlung aus Bayern.** Wie der bayerische Finanzminister Zietsch in seiner Rede zum Etat des Rechnungsjahres 1954 rückblickend auf die Leistungen der bayerischen Regierung in den vergangenen vier Jahren mitteilte, ist die 1949 und 1951 beschlossene Umsiedlung von 140 000 Heimatvertriebenen aus Bayern zu 97 % durchgeführt, während das dritte Umsiedlungsprogramm von 1953 für 35 000 Heimatvertriebene bereits zu 33 % erfüllt ist. Bestanden Ende 1946 noch rd. 1400 Massenlager mit 151 113 Insassen, 1949 noch 562 Lager, so waren es am Jahresbeginn 1954 nur noch 167 Lager mit 35 109 Insassen. Diese Entwicklung ist vornehmlich auf die Erfolge im Wohnungsbau für Heimatvertriebene zurückzuführen. Über die wirtschaftliche Eingliederung der Vertriebenen teilte der Minister mit, daß 22 000 in der Staatsverwaltung untergebracht wurden, davon 15 000 als Beamte. Für Flüchtlinge und Vertriebene wurden Staatsbürgerschaften in Höhe von fast 200 Mill.  $\mathcal{M}$  übernommen, für die der Staat bisher in Höhe von 16 Mill.  $\mathcal{M}$  in Anspruch genommen wurde. Der Erfolg zeigt sich darin, daß im März 1953 in 852 Flüchtlingsbetrieben, die im Rahmen der Industrieberichterstattung Auskunft gaben, 46 000 Arbeitnehmer beschäftigt wurden und daß diese Betriebe in demselben Monat einen Umsatz von 70 Mill.  $\mathcal{M}$  (davon 6 Mill.  $\mathcal{M}$  für den Export) hatten. Bis Ende 1953 waren 4424 Anwesen von heimatvertriebenen Bauern gekauft oder gepachtet, die zinslose oder niedrig verzinsliche Darlehen im Gesamtbetrag von 55 Mill.  $\mathcal{M}$  erhalten haben.

**Norwegische Holzhäuser für deutsche Flüchtlinge.** Die norwegische Regierung hat dem Hohen Kommissar der Vereinten Nationen für Flüchtlinge 50 Holzhäuser im Werte von 1 Mill. Kronen für deutsche Flüchtlingsfamilien zur Verfügung gestellt. Die ersten 25 dieser in Norwegen vorgefertigten Häuser kamen Ende Dezember in Hamburg an. Die Häuser werden teils in Wuppertal-Vohwinkel, teils in Essen-Gerschede aufgestellt werden. Der Aufbau der Häuser erfolgt durch die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft des Evangelischen Hilfswerks.

**Sonderbeauftragter des Europarates für Flüchtlings- und Bevölkerungsfragen in Europa.** Der Ministerausschuß des Europarates hat, wie die DCV-Nachrichten mitteilen, zum 1. 2. 1954 in der Person des Franzosen Pierre Schneider einen Sonder-

beauftragten des Europarates für Flüchtlings- und Bevölkerungsfragen in Europa eingesetzt. Während sich das Mandat des Hohen Kommissars der Vereinten Nationen für die Flüchtlinge im wesentlichen auf die Personen erstreckt, die sich infolge von Ereignissen vor dem 1. 1. 1951 und aus begründeter Furcht vor der Verfolgung wegen ihrer Rasse, Religion, Nationalität oder wegen ihrer politischen Überzeugung außerhalb des Landes befinden, dessen Staatsangehörigkeit sie besitzen, umfaßt der Auftrag für den europäischen Flüchtlingskommissar die Eingliederung der sogenannten nationalen Flüchtlinge, die ihre Heimat verlassen mußten, um in einem anderen Teil des Vaterlandes Zuflucht zu suchen. Es sind dies die deutschen Heimatvertriebenen (einschließlich einiger Gruppen der Volksdeutschen) und Sowjetzonenflüchtlinge, aber auch die Flüchtlinge des griechischen Bürgerkrieges, die Bewohner der ehemals italienischen Kolonien und ähnliche Gruppen. Im Sinne der Entschlüsse des Europarates werden den nationalen Flüchtlingen diejenigen Bevölkerungsteile gleichgestellt, die in einigen westeuropäischen Ländern mit dem unschönen Ausdruck „Überbevölkerung“ bezeichnet werden, wobei nicht an eine Überbevölkerung infolge Zuwanderung, sondern infolge Geburtenüberschusses, mangelnder Auswanderungsmöglichkeiten u. ä. m. gedacht ist. Der Europarat hat ein Dreipunkteprogramm für die Eingliederung entwickelt: 1) Aufnahme der überschüssigen Bevölkerungsteile in den Wirtschaftsprozess des Aufenthaltslandes, 2) Aufnahme in den Wirtschaftsprozess anderer europäischer Länder und 3) Auswanderung nach Übersee. — Als früherer französischer Minister für Gesundheits- und Bevölkerungsfragen und als ehemaliger Unterstaatssekretär für deutsche Angelegenheiten im Pariser Außenministerium ist Pierre Schneider mit der Materie gut vertraut.

## Bodenfragen

**Deutsches Baulandbeschaffungsgesetz in Österreich als Vorbild.** Während der Beratung des Voranschlags der Stadt Wien für das Jahr 1954 faßte, wie der Österreichische Verband gemeinnütziger Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen berichtet, der Wiener Gemeinderat folgenden Beschluß: „Der Gemeinderat der Stadt Wien ersucht den Amtsführenden Stadtrat der Verwaltungsgruppe X, eine Erweiterung des in der Wiener Bau-

# Kommentar zum Baulandbeschaffungsgesetz

## Das Enteignungsverfahren

Die nachstehende Übersicht zählt alle Stationen auf, wie sie im administrativen und gerichtlichen Verfahren in Anspruch genommen werden können. In der Aufzählung sind wir dem zeitlichen Ablauf des Verfahrens gefolgt. Notwendig sind lediglich die in den Ziffern 1—4, 6, 8, 15 und 16 bezeichneten Stationen.

### A. Verfahren vor der Enteignungsbehörde. (§§ 18—31)

1. Enteignungsantrag bei der Gemeinde einzureichen (§ 19)
  - Antragsberechtigt: (vgl. § 6)
  - Antragsunterlagen:
    - Bezeichnung des zu enteignenden Grundstücks oder Bezeichnung der Art und Lage, in welcher die Enteignung eines Grundstücks begehrt wird.
    - Angaben über Art, Größe und Verwendungszweck des geplanten Vorhabens (§§ 2a—c, 6 III)
    - Nachweis der Absicht und Möglichkeit (Finanzierung!) der fristgemäßen Realisierbarkeit (§ 6) des Vorhabens
    - Nachweis der erfolglosen Bemühung freihändigen Erwerbs (§ 5)
    - Im Falle des § 56 Angaben über den Stand des seinerzeitigen Enteignungsverfahrens bzw. die seinerzeit erlassene behördliche Anordnung
2. Stellungnahme der Gemeinde (§ 19)
  - a) ortsplannerische 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) Terminaberaumung (§ 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 (§ 22 IV) zwecks Ermittlung unbekannter Beteiligter
  - d) Benachrichtigung des Grundbuchamtes (§ 23 V) — Verpflichtung des Grundbuchamtes zur Mitteilung späterer Eintragungen (§ 22 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
    - cc) Höhere Bauaufsichtsbehörde (Dispense und Befreiungen)
    - dd) Sonstige für die Befreiung von Bauverboten und Beschränkungen zuständige Behörden
    - 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
  - 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 zwecks Bestellung eines Vertreters für unbekannte, abwesende etc. Beteiligte (§ 24)

5. Anträge der Betroffenen zwecks

Abwendung der Enteignung nach § 7 und  
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 und III, 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 Satz 2)

- d) Anträge zwecks

Begründung beschränkt dinglicher Rechte anstelle der Vollenteignung (§ 4 I),

Vollenteignung anstelle der Belastung (§ 4 II),

Ausdehnung der Enteignung auf den Restbesitz (§ 4 III),

Festsetzung der Rechte nach § 15 II und die Rechtsanmeldungen nach § 21 II müssen spätestens am Ende der (letzten) mündlichen Verhandlung (§§ 26, 31 II) erfolgen.

7. Besitzeinweisungsbeschluss  
Nur auf Antrag, kann auch mit Enteignungsbeschluss verbunden werden (§ 31).

8. Enteignungsbeschluss § 30

- a) Gegenstand der Entscheidung vgl. § 29

- 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.

### B. Gerichtsverfahren

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

9. Antrag auf gerichtliche Entscheidung § 32

Antragsberechtigt: alle Beteiligten (§ 21)  
Kein Anwaltszwang § 36 I.

Frist: zwei Wochen seit Zustellung des Enteignungsbeschlusses (§ 32 II) — u. U. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand § 33

Einzureichen bei der Enteignungsbehörde § 32 II

Inhalt der Antragsschrift: Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung, Umfang der Anfechtung, beantragte Änderungen, Gründe, Beweismittel (§ 32 III)  
Wirkung des Antrages: Suspensiv- und Devolutiveffekt

10. 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 III

- 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 dem letztgenannten 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 an alle Beteiligten (§§ 21, 37 I, 40 VI) und

die Enteignungsbehörde (§§ 40 VI, 37 I) Mitteilung an das Vollstreckungsgericht (§§ 40 V, 30 II)

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

11. Einlegung der Revision  
Rechtsmittelberechtigt: alle Beteiligten (§ 21) und die Enteignungsbehörde (§ 37 I)

Streitwert mindestens 50,— DM (§ 43 I)  
Revision unzulässig gegen zurückweisendes LG-Urteil (§ 43 — vgl. Ziff. B I 10 dieser Übersicht)

Revisionsfrist 2 Wochen seit Zustellung des Endurteils des Landgerichtes (§§ 43 I, 40 VI, 43 III)

Begründungsfrist 2 Wochen § 43 III  
Anwaltszwang!

12. 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 B I 10 dieser Übersicht.

13. Anstelle des Urteils:  
Vorlagebeschluss (Vorlage an Bundesgerichtshof)

- a) Voraussetzungen:  
Grundsätzliche Bedeutung oder beabsichtigte Abweichung von einschlägiger BGH- oder OLG-Entscheidung (§ 43 IV)

- b) Bekanntmachung an Beteiligte (§ 43 IV)

14. Urteil des Bundesgerichtshofes (Zivilsenat in üblicher Besetzung)  
Möglicher Inhalt wie Ziff. 12 dieser Übersicht.

### C. Vollzug der Enteignung

15. 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 bzw. 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 Enteignungsbeschuß gleich.

16. Erlaß der Ausführungsanordnung § 45

Antragsberechtig: alle Beteiligten

Voraussetzungen: Rechtskraft der Enteignungsentscheidung (s. Ziff. 15 dieser Übersicht) und Leistung der Entschädigung (Hinterlegung, Bewirkung der ersten wiederkehrenden Leistung) § 45 I  
Inhalt: Festsetzung des Zeitpunktes für den Eintritt der Rechtsänderung (§ 46 I)  
Zuständig: Enteignungsbehörde (§ 45 I)  
Zustellung an alle betroffenen Beteiligten (§ 45 II)

Beglaubigte Abschrift des Enteignungsbeschlusses, etwaiger Gerichtsentscheidungen und der Ausführungsanordnung an Grundbuchamt: Ersuchen um Grundbuchberichtigung (§ 46 II)

Wirkung:

a) Eintritt der Rechtsänderungen zum festgesetzten Termin (ohne Rücksicht auf Grundbuchberichtigung) § 46 I

b) Besitzeinweisung (§ 46 II), soweit nicht bereits gem. § 31 erfolgt.

17. Gerichtliches Verteilungsverfahren § 46

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

D. Aufhebung des Enteignungsbeschlusses § 50

Voraussetzungen:

a) Nicht fristgemäße Leistung oder Hinterlegung der Entschädigung (spätestens 1 Monat seit Rechtskraft)

b) Ausführungsanordnung (§ 45) noch nicht erlassen

c) Antrag eines Entschädigungsberechtigten §§ 9 II; 12, 13

d) Anhörung des Begünstigten

Zuständig: Enteignungsbehörde (Beschuß)  
Wirkung: Die Enteignungsentscheidung (gleich ob in der Form des Enteignungsbeschlusses, eines Land-, Oberlandes- oder Bundesgerichtsurteils) wird vernichtet.

E. Rückenteignungsverfahren § 51

Antragsberechtig:

Jeder frühere Inhaber eines enteigneten Rechtes § 51 I, V

Fristen: § 51 I und III iVm § 6

Materielle Voraussetzung: Nichterfüllung des Enteignungszweckes § 51 I

Zuständig: Enteignungsbehörde §§ 51 VI, 18

Verfahren: wie Enteignungsverfahren §§ 51 VI, 19 ff.

Rechtsschutz: wie oben Abschnitt B: §§ 32 ff.

Vollzug: wie oben Abschnitt C: §§ 45 ff.

## Fünf Jahre „Aachener“

### Das Bauvolumen erreichte 100 Millionen DM

Die „Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. Aachen“, im Volksmund kurz die „Aachener“ genannt, beging am 5. März 1954 den Tag ihres fünfjährigen Bestehens. Sie veranstaltete aus diesem Anlaß in den Geschäftsräumen der Hauptverwaltung in Köln, Apostelstraße 15–17, und bei den Zweigstellen in Aachen, Arnsberg, Essen, Kleve, Münster und Paderborn eine Gedenkveranstaltung, an der ihre Mitarbeiter und Förderer teilnahmen.

Der erste Geschäftsführer, Direktor Christian Staab, gab bei dieser Gelegenheit einen Überblick über Entwicklung und Leistungen der Gesellschaft, die bisher 2562 Kleinsiedlerstellen bzw. Kleineigenheime = 5127 Wohneinheiten und 268 Mietwohnungen bezugsfertig erstellt hat. Der Bautenüberhang aus 1953 beziffert sich auf 1331 Kleinsiedlerstellen bzw. Kleineigenheime = 2662 Wohneinheiten, sowie auf 166 Mietwohnungen. Das ergibt insgesamt 8223 Wohneinheiten, die sich auf rd. 600 Orte im Lande Nordrhein-Westfalen verteilen. Außerdem sind für das laufende Jahr 1954 Landesmittel für rund 1200 Siedlerstellen bzw. Kleineigenheime zu erwarten. Das Bauvolumen der Gesellschaft seit 1950 hat in diesen Tagen den Betrag von 100 Mill. M erreicht. Dazu kommen für das Jahr 1954 noch etwa rund 28 Mill. M. Hiervon beträgt der Anteil der Eigenleistungen der Siedler rd. 20 Mill. M. und erreicht damit im Durchschnitt einen Prozentsatz von 20 v. H., der in einzelnen Fällen sogar 40 v. H. ausmacht. Das stellt dem schon sprichwörtlich gewordenen Siedlerfeiß wieder einmal ein glänzendes Zeugnis aus. Ministerialrat Dr. Fiedler überbrachte als Stellvertreter des verhandigten Aufsichtsratsvorsitzers, Bundesminister a. D. Dr. Lukaschek, dessen Glückwünsche und hob hervor, daß es Direktor Staab verstanden habe, der Gesellschaft über die Krisen bzw. über die Kinderkrankheiten der Anfangsjahre hinwegzuhelfen. Prälat Krautscheidt, der Vertreter des Erzbischöflichen Stuhles, bezeichnete es in herzlichen Worten als große Leistung der Gesellschaft, daß sie vielen Menschen zu gesunden und familiengerechten Heimen verholfen habe. Auch würdigte er die Verdienste des Direktors Schönbein, Frankfurt, der in ganz besonderem Maße zu dem Gelingen des großen Aufbauwerkes beigetragen hat.

Abschließend legte Oberregierungsrat Wachmann von der Regierung Köln dar, daß die Gesellschaft trotz ihrer Bezeichnung „Aachener“ und des Schwergewichtes ihrer Tätigkeit in anderen Landesteilen, insbesondere in Westfalen, genau so als „Kölner“ Gesellschaft angesehen und geschätzt werde, wie jede andere gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft innerhalb der Stadt bzw. des Regierungsbezirkes Köln.

\*

Die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m. b. H. Aachen wurde im Januar 1949 von den Erzbischöflichen Generalvikariaten Köln und Paderborn und den Bischöflichen Generalvikariaten Aachen und Münster mit der besonderen Zweckbestimmung gegründet, die Errichtung von Kleinsiedlungen und Kleineigenheimen zu fördern. Der Hauptsitz der Gesellschaft, der ursprünglich in Aachen war, wurde im März 1950 aus Gründen der zweckentsprechenden Bautenabwicklung nach Köln verlegt. Das Arbeitsgebiet erstreckt sich in Übereinstimmung mit den Diözesanbereichen über das ganze Land Nordrhein-Westfalen, wobei die in den letzten Jahren straff organisierten Zweigstellen in Köln, Düsseldorf, Aachen, Arnsberg, Essen, Kleve, Münster und Paderborn eine möglichst ortsnahe Verbindung mit den bauwilligen Siedlern verbürgten.

Aus den landschaftlichen Unterschieden ergibt sich von selbst, daß einer allzu starken Typisierung der Siedlungshäuser und Kleineigenheime Grenzen gesetzt sind. Die Gesamtwohnflächen umfassen 90,00 bis 110,00 qm, wobei aus den allgemein bekannten

Gründen weitaus in der Mehrzahl eine Einliegerwohnung enthalten ist. Bis zum 31. Dezember 1953 wurden so insgesamt 2562 Kleinsiedlungen und Kleineigenheime mit 5127 Wohnungen fertiggestellt, während sich weitere 1331 Häuser mit 2655 Wohnungen im Bau befanden.

Die „Aachener“ ist bestrebt, in Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen die fertiggestellten Häuser in der Regel sechs Monate nach der Abrechnung an die Siedlungsbewerber zu Eigentum zu übertragen. Im Sinne einer möglichst krisensicheren Eigentumsförderung sind die Häuser schon bisher meistens als Reichsheimstätten ausgegeben worden. Da die Gesellschaft als Reichsheimstättenausgeberin anerkannt ist, wird sich dieses Verfahren, das bisher von den zuständigen Gemeinden ausgeübt wurde, zum Nutzen der endgültigen Eigentümer außerordentlich erleichtern.

Wie überall, spielt bei der Erstellung dieser Eigentumsbauten die Spitzenfinanzierung, also der Restbetrag, der nach Einschaltung der üblichen erstgestellten Hypothekendarlehen und der öffentlichen Mittel noch offensteht, die entscheidende Rolle. Nur in wenigen Fällen wird diese Situation durch Arbeitgeberdarlehen und ganz selten durch Barmittel der Bewerber erleichtert. Wenn trotzdem in den wenigen Jahren ein großes Bauprogramm in Form von Kleineigentumsbauten durchgeführt werden konnte, so ist dies nur durch die manuelle Selbst- und Nachbarhilfe möglich gewesen. Die Zahl der minderbemittelten Siedlungsbewerber, die hierdurch einem persönlichen Dauereigentum zugeführt werden konnten, geht in die Tausende und verteilt sich auf fast 600 Orte, meist kleinere Städte auf dem flachen Lande, in Nordrhein-Westfalen.

Durch Überlassung von fast 130,00 ha Kirchenland wurden über 1800 Siedler mit geringem Einkommen im Erbbaurecht Eigentümer der errichteten Häuser, wogegen sie für die Nutzung des Grund und Bodens einen relativ geringen Erbbauzins zu entrichten haben. Weitere rund 657 000,00 qm stammen aus öffentlichem Besitz, während rund 820 000,00 qm durch Kauf erworben wurden.

## Das Flüchtlingsproblem

### Die UNO-Flüchtlingskonvention

tritt im April in Kraft

Die UNO-Flüchtlingskonvention, vielfach auch als „Magna Charta der Flüchtlinge“ bezeichnet, wird im April 1954 nach Ratifikation durch die Regierungen der Länder Belgien, Dänemark, Bundesrepublik Deutschland, Luxemburg, Norwegen und Australien in Kraft treten. Damit ist ein weiterer internationaler Schritt zur Schaffung eines allgemein anerkannten Rechtsstatus der Flüchtlinge getan worden.

Die Konvention sichert den Flüchtlingen auf Grund internationaler Vereinbarungen das Recht auf Asyl, auf Arbeit und Ausbildung, auf Wohlfahrtsfürsorge und auf freie Religionsausübung zu. Der Entwurf zu dieser Konvention stammt vom Wirtschafts- und Sozialrat der Vereinten Nationen und wurde auf der Genfer Flüchtlingskonferenz der UN im Jahre 1951 angenommen.

Nach einer besonders wichtigen Bestimmung der Konvention erhalten Flüchtlinge in ihrem jeweiligen Gastland einen Personalausweis, der für eine bestimmte Zeitdauer als Reisepaß gilt. Dadurch haben die Flüchtlinge die Möglichkeit, nach freier Wahl in den Mitgliedstaaten der Konvention eine neue wirtschaftliche Existenz aufzubauen. Ferner legt die Konvention fest, daß Flüchtlinge unter keinen Umständen nach Ländern oder in Grenzgebiete zu deportieren sind, in denen ihr Leben oder ihre Freiheit aus rassistischen oder religiösen oder nationalen Gründen bedroht sind.