

GEMEINNÜTZIGES WOHNUNGSWESEN

ORGAN DES GESAMTVERBANDES GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

13. Jahrgang

August 1960

Heft 8

RA. DR. FR. HALSTENBERG

DAS NEUE BAURECHT (I)

Mit diesem Aufsatz leiten wir eine systematisch aufgebaute Folge von Darstellungen aus der Feder von Sachkennern ein, die an der Vorbereitung und an dem Zustandekommen des Gesetzes maßgeblich beteiligt waren.

Diese Aufsatzfolge strebt an, die vom Bundesbaugesetz geregelte Materie mit ihren Verknüpfungen zu anderen Rechtsgebieten, insbesondere denen der Bauaufsicht, des Wohnungswesens und der übergeordneten Planung darzustellen.

Die in erster Linie auf Information und auf die künftige Praxis abgestellte Aufsatzfolge verzichtet bewußt auf eine erneute breite Erörterung der leidvollen Entstehungsgeschichte dieses Gesetzes und beschränkt sich darauf, die entscheidenden Stadien in einer Zeittafel festzuhalten. Auch die weite Teile des Gesetzes prägende bau- und sozialpolitische Problematik wird ohne Bewertung der hier getroffenen Entschuldigungen und nur insoweit angesprochen werden, als es zum Verständnis oder zur Auslegung des Gesetzes notwendig erscheint.

Die Aufsatzfolge, soweit das Bundesbaugesetz darzustellen ist, soll innerhalb eines Jahres abgeschlossen sein. Da bestimmte Teile dieses Gesetzes Ende Oktober dieses Jahres in Kraft treten, während die übrigen erst Ende Juni 1961 wirksam werden, wird die Aufsatzfolge in ihrem Aufbau nicht durchgehend dem des Gesetzes folgen, sondern nach der zum Verständnis des Gesetzes notwendigen allgemeinen Einführung die Gesetzesteile bevorzugt behandeln, die zuerst in Kraft treten werden.

Es besteht die Absicht, die Aufsatzfolge nach ihrem Abschluß zusammengefaßt und dann systematisch nach dem Aufbau des Gesetzes geordnet und soweit erforderlich ergänzt den daran Interessierten als selbständige Veröffentlichung zugänglich zu machen.

In der Aufsatzfolge wird der Stoff nach dem Dezimalsystem gegliedert werden, wobei die jeweils 1. Ziffer den betroffenen Teil des Gesetzes (vgl. dazu die erste Spalte der Tafel 2), die 2. Ziffer den betroffenen Abschnitt innerhalb des Gesetzesteils bezeichnet. Die nach dem Punkt folgenden Ziffern gliedern die Erläuterungen dazu. So bedeutet die Ziffer 12.2 = Erster Teil Bauleitplanung, zweiter Abschnitt Flächennutzungsplan; Erläuterung 2 hierzu. Allgemeine Ausführungen lauten unter der Ziffer 0. Innerhalb der Aufsatzfolge wird — zur Raumeinsparung — nur mit Gliederungsziffern verwiesen. §§ ohne Zusatz bezeichnen das Bundesbaugesetz. Bei anderen Gesetzen werden, soweit eindeutig und geläufig, Abkürzungen verwandt.

INHALT:

Allgemeine einführende Bemerkungen zum Bundesbaugesetz

01. Motive und Probleme

01.1 Rechtsvereinheitlichung

01.2 Ausprägung des baurechtlichen Eigentumsbegriffs

01.3 Belebung des Baulandmarktes

01.4 Gemeindliche oder staatliche Verantwortung?

02. Stufenweises Inkrafttreten

03. Bau- und Planungsrecht neben dem Bundesbaugesetz

03.1 Bauordnungsrecht

03.2 Bauordnungs- und Landesplanungsrecht

03.3 Fachplanungsrecht.

ALLGEMEINE EINFÜHRENDE BEMERKUNGEN ZUM BUNDESBAUGESETZ

Das am 29. 6. 1960 verkündete Bundesbaugesetz bringt einen wechselvollen Abschnitt der städtebaulichen Gesetzgebung zu einem einstweiligen Abschluß. Seit der Mitte der 20er Jahre wird aus verschiedenen baupolitischen und rechtstechnischen Motiven eine Vereinheitlichung und Erneuerung des Städtebaurechts angestrebt.

Die wichtigsten Stationen der Entstehungsgeschichte dieses Gesetzes zeigt die Tafel 1, auf die zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird.

01. MOTIVE UND PROBLEME DER BAUGESETZGEBUNG

Vereinheitlichung und Modernisierung des Baurechts und Entscheidung der baupolitischen Grundsatzfragen vor allem im Blick auf den Eigentumsinhalt und seine Beschränkungen sind die seit mehr als 3 Jahrzehnten geltend gemachten Motive für eine reichs-, später bundeseinheitliche Baugesetzgebung.

Maßnahmen zur Belebung des Baulandmarktes, Klärung der verwaltungsmäßigen Aufgabenverteilung zwischen den Gemeinden (bzw. Gemeindeverbänden) und dem Staat sowie die Funktionsabgrenzung zwischen dem Städtebau, der

Bauaufsicht und der Raumordnung sind in jüngerer Vergangenheit als weitere vom Gesetzgeber zu lösende Probleme hinzugetreten.

01.1 Die Rechtsvereinheitlichung

Das in der Fachwelt am wenigsten umstrittene Gesetzgebungsmotiv war die Rechtsvereinheitlichung.

01.1.1 Ausschöpfung der beschränkten Bundeskompetenz

Soweit es sich dabei um die Beseitigung landesrechtlicher Unterschiede handelt, waren und bleiben der Wirksamkeit eines solchen Bemühens Grenzen gesetzt, die sich aus der verfassungsrechtlichen Gesetzgebungskompetenzregelung ergeben. Da dem Bunde weder eine umfassende Kompetenz für das Planungsrecht schlechthin noch eine solche für das Baurecht unbeschränkt zusteht, konnte nur der zunächst von den Ländern bestrittene, dann durch das Bundesverfassungsgericht umrissene engere Rahmen ausgeschöpft werden.

Das durch das Bundesverfassungsgericht erstattete Zuständigkeitsgutachten vom 16. 6. 1954 (BVerfGE Bd. III S. 407) erkennt eine Bundesgesetzgebungskompetenz an zur Regelung des Rechts der städtebaulichen Planung (im Bundes-

TAFEL 1: DATEN ZUR ENTSTEHUNG DES BUNDESBAUGESETZES

1926	ENTWURF EINES PREUSSISCHEN STÄDTEBAU-GESETZES (Pr. Staatsrat 1926 Drucks. Nr. 209/1926); nicht verabschiedet.
1929	geänderte Fassung des Preußischen Städtebaugesetzentwurfes ebenfalls nicht verabschiedet.
1930	ENTWURF EINES REICHSGESETZES ÜBER DIE ERSCHLIESSUNG UND BESCHAFFUNG VON BAUGELÄNDE (nur als Referentenentwurf aufgestellt, veröff. in RArbBl. I 1930 S. 30).
1931	ENTWURF EINES REICHSSTÄDTEBAUGESETZES (Referentenentwurf, veröff. in RArbBl. I 1931 S. 266) 1932 durch die Reichsregierung im Reichstag eingebracht, aber dort nicht beraten.
1942	REFERENTENENTWURF FÜR EIN REICHSSTÄDTEBAU-GESETZ (nicht veröffentlicht).
1947	LEMGOER ENTWURF EINES GESETZES ÜBER DEN AUFBAU DER DEUTSCHEN GEMEINDEN aufgestellt und veröffentlicht durch das Zentralamt für Arbeit 1947 als Musterentwurf für die Ländergesetzgebung.
1948	STÄDTEBAUGESETZ DES SAARLANDES vom 30. 7. 1948 AUFBAUGESETZ VON WURTTENBERG-BADEN vom 18. 8. 1948 AUFBAUGESETZ VON HESSEN vom 25. 10. 1948
1949	AUFBAUGESETZ VON HAMBURG vom 11. 4. 1949 AUFBAUGESETZ VON NIEDERSACHSEN vom 9. 5. 1949 AUFBAUGESETZ VON SCHLESWIG-HOLSTEIN vom 21. 5. 1949 AUFBAUGESETZ VON RHEINLAND-PFALZ vom 1. 8. 1949 PLANUNGSGESETZ VON BERLIN vom 22. 8. 1949 AUFBAUGESETZ VON BADEN vom 25. 11. 1949 BAULANDGESETZ VON WURTTENBERG-HOHENZOLLERN vom 28. 11. 1949
1950	BAULANDUMLEGUNGSGESETZ VON BERLIN vom 3. 3. 1950 AUFBAUGESETZ VON NORDRHEIN-WESTFALEN vom 29. 4. 1950 UMLEGUNGSGESETZ DES SAARLANDES vom 2. 5. 1950 REFERENTENENTWURF (Dr. DITTUS) ZU EINEM BAU-GESETZ FÜR DIE BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND herausgegeben vom Bundesministerium für Wohnungsbau 1950
1951	ENTSCHLIESSUNG DES BUNDESTAGES vom 13. 9. 1951 (162. Sitzung I. WP. S. 6583) „Ersuchen an die Bundesregierung, bis zum 31. 12. 1951 den Entwurf eines Baugesetzes vorzulegen, der das Bau-, Boden-, Planungs-, Anlieger- und Umlegungsrecht im Zusammenhang und bundeseinheitlich regelt.“
1952	„WEINHEIMER GUTACHTEN ÜBER DIE ERFORDERNISSE DER BAU- UND BODENGESETZGEBUNG“ vom 30. 4. 1952 durch die am 8. 5. 1951 durch das Bundesministerium für Wohnungsbau und die zuständigen Landesministerien eingesetzte Gutachterkommission: Grapengeter, Forsthoff, Gebhard, Jensen, Lindemann und Stroebel. (Heft 1 der Schriftenreihe des Bundesministeriums für Wohnungsbau.) ANTRAG DER BUNDESREGIERUNG, DES BUNDES-RATES UND DES BUNDESTAGES AN DAS BUNDES-VERFASSUNGSGERICHT AUF ERSTATTUNG EINES RECHTSGUTACHTENS ÜBER DIE GESETZGEBUNGSZU-STÄNDIGKEIT DES BUNDES AUF DEM GEBIET DES BAURECHTS (Beschluß vom 6. 10. 1952); Vorlage des Gutachtens am 16. 6. 1954 (s. unten). BILDUNG EINER HAUPTKOMMISSION FÜR DIE BAU-GESETZGEBUNG zusammengesetzt aus weisungsfreien Vertretern des Bundes, der Länder, der Kommunen und der Wissenschaft mit dem Auftrage zur Ausarbeitung eines Baugesetzentwurfes; Vorlage des Kommissionsentwurfes am 2. 3. 1956 (s. unten).

1953	VERABSCHIEDUNG DES BAULANDBESCHAFFUNGS-GESETZES vom 3. 8. 1953 (BGBl. I S. 270) ENTSCHLIESSUNG DES BUNDESTAGES Bei Gelegenheit der Verabschiedung des Baulandbeschaffungs-gesetzes (270. Sitzung I. WP. S. 13 349 C ff.): „Ersuchen an die Bundesregierung, bis zum 30. 6. 1954 — sei es im Rahmen des Baugesetzes oder als Sonderregelung — den Entwurf eines Ge-setzes über die Bodenbewertung vorzulegen, durch diesen Ge-setzentwurf die Preisstopvorschriften abzulösen und eine Rege-lung zu treffen, durch die Spekulationsgewinne am Grund und Boden ausgeschlossen werden.“
1954	RECHTSGUTACHTEN DES BUNDESVERFASSUNGS-GERICHTES vom 16. 6. 1954 wonach dem Bunde die Gesetzgebung für die städtebauliche Pla-nung, die Baulandumlegung, den Bodenverkehr, die Erschlie-ßung und die Bodenbewertung, nicht dagegen für das Baupolizei-recht und die Wertsteigerungsabgabe zusteht. (BVerfGE. Bd. 3 S. 407; Bd. 5 der Schriftenreihe des Bundesministeriums für Wohnungsbau) VORLAUFIGE VORLAGE DES KOMMISSIONS-ENTWURFS (Oktober 1954; nicht veröffentlicht.) INITIATIVANTRAG EINES BUNDESBAUGESETZES Drucks. 1813 II. WP vom 26. 10. 1955 in Anlehnung an den vor-läufigen Kommissionsentwurf ohne abschließendes Ergebnis beraten.
1956	VORLAGE DES KOMMISSIONSENTWURFS am 2. 3. 1956 (Bd. 7 und 9 der Schriftenreihe des Bundesministeriums für Wohnungsbau) ERSTE REGIERUNGSVORLAGE ZUM BUNDESBAUGESETZ vom 26. 7. 1956 mit weitgehend abweichender Stellungnahme des Bundesrates (Drucks. Nr. 3028 II. WP.) — in der II. Wahlperiode ohne ab-schließendes Ergebnis beraten.
1958	BERUFUNG EINES „WISSENSCHAFTLICHEN BEIRATS FÜR FRAGEN DER BODENBEWERTUNG“ durch den Bundesminister für Wohnungsbau (Anfang Februar 1958) (Ernst, Klett, Neundörffer, Höfner, Meyer) Vorlage des Gutachtens am 25. 9. 1958 (s. unten). ZWEITE REGIERUNGSVORLAGE ZUM BUNDESBAU-GESETZ vom 16. 4. 1958 (Drucks. Nr. 336 III. WP. nebst in Einzelpunkten abweichender Stellungnahme des Bundesrates). Erste Lesung im Bundestag am 20. 6. 1958 (Niederschrift der 33. Sitzung Sp. 1839 A). VORLAGE DES GUTACHTENS DURCH DEN WISSEN-SCHAFTLICHEN BEIRAT „VORSCHLÄGE ZUR ORD-NUNG DES BAULANDMARKTES“ am 25. 9. 1958 (Heft 12 der Schriftenreihe des Bundesministeriums für Wohnungsbau)
1960	BEENDIGUNG DER AUSSCHUSSBERATUNGEN Vorlage des Ausschußberichtes (Drucks. Nr. 1794) am 12. 4. 1960. VERABSCHIEDUNG DES BUNDESBAUGESETZES durch den Bundestag (2. und 3. Lesung am 18. und 20. 5. 1960) (Niederschrift der 114. Sitzung Sp. 1613 D und der 116. Sitzung Sp. 6634). ZUSTIMMUNG DES BUNDES-RATES am 10. 6. 1960 (Niederschrift der 220. Sitzung). Ausfertigung durch den Bundespräsidenten am 23. 6. 1960 Verkündung im Bundesgesetzblatt I. Nr. 30 vom 29. 6. 1960 INKRAFTTRETEN bestimmter Ermächtigungen am 30. 6. 1960 Inkrafttreten der Teile IV, V, VII, VIII, IX und X am 29. 10. 1960
1961	INKRAFTTRETEN der Teile I, II, III und VI am 29. 6. 1961

baugesetz jetzt als Bauleitplanung bezeichnet), der Baulandumlegung, der Zusammenlegung, des Bodenverkehrs, der Erschließung sowie der Bodenbewertung, nicht dagegen für das Baupolizeirecht im bisher gebräuchlichen Sinne und zur Einführung einer Wertsteigerungsabgabe.

Den damit innerhalb des Städtebaurechts abgesteckten Rahmen schöpft das Bundesbaugesetz im wesentlichen aus.

Von dem im Gutachten des Bundesverfassungsgerichts erwähnten Materien ist die in der Regierungsvorlage noch vorgesehene Zusammenlegung nicht in das jetzt beschlossene Gesetz aufgenommen worden, da dieses von den Aufbaugesetzen geschaffene Rechtsinstitut in der Praxis des letzten Jahrzehnts nur selten angewandt worden ist und seine wirkungsvolle Ausgestaltung weitgehende Einschränkungen und Belastungen des Eigentums gefordert hätte, den Regierung und Parlamentsmehrheit angesichts der nur geringen baupolitischen Relevanz nicht mehr in Kauf zu nehmen wünschten. Insoweit verbleibt es daher bei dem sehr buntscheckigen Landes- und Regionalrecht neben den wenigen einschlägigen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Nicht im Bundesbaugesetz behandelt ist ferner das ebenfalls in der Regierungsvorlage enthaltene bauliche Nachbarrecht, dessen erschöpfende Regelung angesichts der Kompliziertheit dieser Materie einen Zeitaufwand gefordert hätte, den Regierung und Parlamentsmehrheit angesichts der nur geringen baupolitischen Relevanz nicht mehr in Kauf zu nehmen wünschten. Insoweit verbleibt es daher bei dem sehr buntscheckigen Landes- und Regionalrecht neben den wenigen einschlägigen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches.

In dem verfassungsrechtlich begrenzten Rahmen ist der Vereinfachungseffekt — auch im Hinblick auf das bisherige Recht — bemerkenswert. Der Aufhebungskatalog des § 186 umfaßt 67 Ziffern. Der Aufhebung unterliegen die Aufbaugesetze der Länder und eine ganze Reihe älterer Rechtsvorschriften, für die die folgenden in der Praxis besonders bekannten als Beispiele genannt seien: So die Behebungsverordnung, das Wohnsiedlungsgesetz, die Bauregelungsverordnung, die Bausperrverordnung und die Preisstopvorschriften, soweit sie sich auf Grundstücke beziehen.

01.12 Nicht erfaßte Rechtsgebiete

Mangels Bundeskompetenz konnte das Bauordnungsrecht (Näheres siehe Abschnitt 03.1) einerseits und das Recht der Landes- und Regionalplanung (Näheres s. Abschnitt 03.2) andererseits nicht in das Bundesbaugesetz aufgenommen werden.

Die Einführung einer Wertsteigerungsabgabe oder eines Wertausgleichs unterblieb, allerdings nicht wegen der mangelnden oder unsicheren Bundeskompetenz, sondern auf Grund einer materiell und politisch motivierten parlamentarischen Mehrheitsentscheidung.

Außerhalb des Bundesbaugesetzes bleibt ferner aus zutreffenden rechtssystematischen Gründen das ohnehin dem Bund nicht unbeschränkt zustehende Fachplanungsrecht (Näheres s. Abschnitt 03.3). Jedoch bemüht sich das Bundesbaugesetz um die rechtliche Verzahnung zu diesen ihm inhaltlich verwandten Rechtsgebieten.

Die infolge der Kompetenzverteilung entstandene und jetzt vorliegende vielschichtige Struktur des Bau-, Boden- und Planungsrechtes wird im Abschnitt 03. eingehend dargestellt.

01.2 Die gesetzliche Ausprägung des baulichen Eigentumsbegriffs

Hinsichtlich der Ausprägung und Konkretisierung des Eigentumsbegriffs hat das Bundesbaugesetz die ihm durch Art 14 des Grundgesetzes gestellte *rechtstechnische* Aufgabe gelöst, indem es entschädigungslos zulässige Eigentums- und Baubeschränkungen bestimmt und für die Enteignungstatbestände die gebotenen Entschädigungsvorschriften gesetzt hat. Materiell hat der Gesetzgeber dabei die Grundtendenz bestätigt, die sich aus der am Grundgesetz unmittelbar orientierten höchstrichterlichen Rechtsprechung des letzten Jahrzehnts ergibt.

Ohne hier näher auf die bau- und sozialpolitischen Grundsatzzfragen einzugehen, mit denen sich eine umfangreiche Literatur befaßt, sei auf die Einzeldarstellungen in den Abschnitten 32 (Planungsschadenersatz) und 51, 52 (Enteignung) verwiesen.

01.3 Die Belebung des Baulandmarktes

Bei den Maßnahmen zur Belebung des Baulandmarktes ist der Gesetzgeber weitgehend den „Vorschlägen zur Ordnung des Baulandmarktes“ des Wissenschaftlichen Beirats gefolgt, indem die Fälligkeit des Erschließungsbeitrages vorverlegt, eine unverbindlich beratende, sachverständige Ermittlung von Grundstückswerten und die Baulandsteuer eingeführt wurde. Über die Wirksamkeit dieser Maßnahmen werden entgegengesetzte Ansichten vertreten.

Bezüglich des Inhalts der erwähnten Vorschriften wird auf die Abschnitte 62 (Erschließungsbeitrag), 70 (Ermittlung von Grundstückswerten) und die gesonderte Darstellung der Baulandsteuer, ergänzend auf die der bodenpolitisch bedeutsamen Abschnitte 22 (Bodenverkehr), 23 (Vorkaufrecht) und 41 (Umlegung) verwiesen.

01.4 Klärung der gemeindlichen und staatlichen Verantwortung für die Bauleitplanung

Die gemeindliche Bauleitplanungshoheit ist vom Gesetzgeber kompromißlos bejaht worden (so in § 2 Abs. 1; § 36; § 46 Abs. 1; § 80 Abs. 1; § 147 Abs. 1). Nach dem Gesetzeswortlaut ist der Staat auf eine nur rechtlich kontrollierende Mitwirkung im städtebaulichen Genehmigungsverfahren beschränkt (s. § 6 Abs. 3).

Ein weit darüber hinausgehender Einfluß des Staates ergibt sich aber aus dessen meist auch rechtlich stärkeren Fachplanungsbefugnissen (s. Abschnitt 03.3) und der auch vom Bundesbaugesetz vorausgesetzten staatlichen Raumordnungs- und Landesplanungshoheit (s. Abschnitt 03.2).

Wegen des sachlichen Vorschrifteninhalts sei auf den Abschnitt 11 (Bauleitplanung) verwiesen.

02. STUFENWEISES INKRAFTTRETEN DES BUNDESBAGGESETZES

Entgegen der in der Gesetzgebungspraxis herrschenden Regel tritt das Bundesbaugesetz nicht alsbald nach seiner Verkündung in Kraft. Auf fast allen von dem Gesetz geregelten Sachgebieten werden Rechtsumstellungen, auf verschiedenen Gebieten besondere Ausführungsvorschriften und Satzungen erforderlich. Die mit der Ausführung des Gesetzes betrauten Verwaltungen und die zur Beachtung des Gesetzes verpflichteten Bauherren und Architekten müssen die Möglichkeit haben, sich mit dem neuen Recht hinreichend vertraut zu machen, was die Bereitstellung entsprechender Informationsmittel voraussetzt. Diese Gesichtspunkte hatte der Gesetzgeber abzuwägen gegenüber seiner Absicht, die Gesetzesteile, denen eine bodenpolitische Wirkung zugesprochen wird, sobald als möglich in Kraft zu setzen. Die Entscheidung wurde dahin getroffen, daß die als bodenpolitisch relevant angesehenen Bestimmungen (über die Umlegung, Enteignung, die Ermittlung von Grundstückswerten, die vorzeitige Fälligkeit des Erschließungsbeitrages und die Baulandsteuer) vier Monate, die übrigen Gesetzesteile — von einigen Ermächtigungen abgesehen — innerhalb von zwölf Monaten nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft treten sollen (§ 189). Im einzelnen wird auf die Tafel 2 „Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes“ verwiesen.

TAFEL 2: INKRAFTTRETEN DES BUNDESBAUGESETZES

	Gesetzesteil, -inhalt und §§-Folge	Zeitpunkt des Inkrafttretens	Zur Gesetzesanwendung erforderliche Ausführungsverordnungen und Ortsatzungen
I.	Bauleitplanung §§ 1—13	29. 6. 1961	Rechtsverordnung des BM-WO über Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 2 Abs. 10)
II.	Sicherung der Bauleitplanung §§ 14—28	29. 6. 1961	Ortsatzungen für das Vorkaufsrecht in Sanierungsgebieten (§ 26) und künftigen Plangebieten (§ 25)
III.	Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung §§ 29—44	29. 6. 1961	—
IV.	Umlegung §§ 45—79 Grenzregelung §§ 80—84	29. 10. 1960	—
V.	Enteignung §§ 85—122	29. 10. 1960	—
VI.	Erschließung §§ 123—135	29. 6. 1961	Ortsatzungen über Erschließungsbeitrag (§ 132) Landes-Rechtsverordnung über evtl. frühere Inkraftsetzung (§ 189 Abs. 2)
	Vorzeitige Fälligkeit des Erschließungsbeitrages § 133	29. 10. 1960*	* gilt nur soweit es sich um öffentlich-rechtliche Anliegerbeiträge alten Rechts handelt (§ 189 Abs. 2)
VII.	Ermittlung von Grundstückswerten §§ 136—144	29. 10. 1960	Rechtsverordnungen über Bewertungsrichtlinien (§ 141), über Veröffentlichung der Übersichten (§ 143) und über die Organisation der Gutachterausschüsse (§ 144)
VIII.	Allgemeine Vorschriften, Verwaltungsverfahren, §§ 145—156	29. 10. 1960	—
IX.	Verfahren vor den Baulandkammern etc. §§ 157—171	29. 10. 1960	—
X.	Baulandsteuer § 172	29. 10. 1960	—
XI.	Übergangsvorschriften §§ 173 ff.	29. 10. 1960* 29. 6. 1961*	* Inkrafttreten je nach der betroffenen Materie

baupläne etc.). Dieser Bereich gehört nach den Feststellungen im Gutachten des Bundesverfassungsgerichtes vom 14. 6. 1954 — Abschnitt C. III. 7. jetzt zum Planungsrecht und damit zur Bundesgesetzgebungskompetenz. (Die mittelbar daraus folgende Überführung baupolizeilichen Planungsrechts in die städtebaulichen Pläne neuer Art ist im § 173 Abs. 3 geregelt und wird im Zusammenhang mit den Planarten — im Abschnitt 13 — näher dargestellt werden.)

03.12 Bauaufsichtsrecht im engeren Sinn: Landesrecht und in staatlicher, teils Auftragsverwaltung zu vollziehen

Das Bauaufsichtsrecht nach Ausscheidung der planungsrechtlichen Bestandteile untersteht der Landesgesetzgebungskompetenz und war daher der bundesrechtlichen Rechtsvereinheitlichung im Bundesbaugesetz nicht zugänglich.

Das Bauaufsichtsrecht im engeren Sinne befaßt sich in erster Linie mit dem einzelnen Bauwerk, weshalb man es auch als „Bauwerksrecht“ bezeichnet hat. Ihm obliegt die Aufgabe, bei der Errichtung und Unterhaltung von Bauwerken der öffentlichen Sicherheit und Ordnung drohende Gefahren abzuwehren, unzumutbare Belästigungen zu verhindern, im Rahmen des gesetzgeberischen Ermessens liegende soziale Aufgaben zu erfüllen, die äußere Baugestaltung zu regeln und schließlich die Erfüllung solcher Anforderungen zu sichern, die nach anderen Rechtsvorschriften an bauliche Anlagen gestellt werden. Der Bauaufsicht obliegt schließlich der Vollzug der städtebaulichen Planung. Darin wird die enge, in der Natur der Sache, in der weitgehenden Identität der Gegenstände beruhende Verwandtschaft des Bauordnungsrechts mit dem Städtebaurecht deutlich. Die Trennung der Zuständigkeiten stand damit nicht allein der Rechtsvereinheitlichung im Wege; sie schuf zugleich die Notwendigkeit der sachlichen und administrativen Verzahnung als zusätzliche Gesetzgebungsaufgabe. Diese Materie ist in den §§ 29 bis 36 behandelt und wird im Abschnitt 31 dieser Darstellung näher erörtert werden.

03.13 Die angestrebte Bauordnungsrechtsvereinheitlichung (Die „Musterbauordnung“)

Auch das gegenwärtig in eine Vielzahl von Rechtsvorschriften verschiedenster Quellen zersplitterte Bauaufsichtsrecht (Bauordnungsrecht), dessen wesentliche Rechtsvorschriften in der Übersicht Nr. 3 nachgewiesen sind, bedarf der Vereinheitlichung, zugleich der Anpassung an neuzeitliche technische Erfordernisse. Lagen derartige Motive für eine Modernisierung des Bauordnungsrechtes schon seit längerem und allgemein anerkannt vor, so ergibt sich eine zusätzliche Begründung für die Neuregelung des Bauordnungsrechtes nunmehr aus dem Erlaß des Bundesbaugesetzes. Dieses setzt — wie oben dargelegt — alle Vorschriften des Bauaufsichtsrechtes planungsrechtlichen Inhalts außer Kraft. Das macht im Interesse der Praxis eine Rechtsbereinigung notwendig.

Um trotz der partikulären Zuständigkeiten auch auf dem Gebiet des Bauordnungsrechtes zu einer möglichst weitgehenden inhaltlichen Rechtsangleichung zu gelangen, wurde auf gemeinsame Initiative der für die Bauordnung zuständigen Minister der Länder und des Bundesministers für Wohnungsbau am 21. 1. 1955 die „Musterbauordnungskommission“ ins Leben gerufen, mit dem Auftrag, eine Musterbauordnung auszuarbeiten. Diese liegt seit dem Anfang dieses Jahres vor und ist in der ersten seither erarbeiteten Bauordnungsvorlage, der des Landes Nordrhein-Westfalen, weitgehend berücksichtigt worden (Gesetzentwurf zu einer Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Landtagsdrucks. Nr. 327 4. WP., Bd. 3).

03. BAU- UND PLANUNGSRECHT NEBEN DEM BUNDESBAUGESETZ

Wie im Abschnitt 01.12 ausgeführt, bleiben weite Bereiche des Bau-, Boden- und Planungsrechts außerhalb des Bundesbaugesetzes. Zur vollen Würdigung der Zusammenhänge erscheint daher eine übersichtsweise Darstellung insbesondere der dem Städtebaurecht nahe verwandten Rechtsgebiete geboten. Dabei verdient die sachliche und funktionelle Verzahnung und Verknüpfung der legislativ gesondert behandelten Rechtsbereiche besondere Aufmerksamkeit.

03.1 Das Bauordnungsrecht

Der früher der „Baupolizei“ zugerechnete Aufgabenbereich hat sich in der Gesetzgebungszuständigkeit (und gleichzeitig auch in der Verwaltungskompetenz) in zwei Teile gespalten.

03.11 Früheres baupolizeiliches Planungsrecht: jetzt Bundesrecht und in Selbstverwaltung zu vollziehen

Zu dem nach der „Entpolizeilichung“ als Bauaufsichts- oder Bauordnungsrecht bezeichneten und der Landesgesetzgebung unterstellten Bereich zählten nicht die Vorschriften planungsrechtlichen Inhalts. Solche Bestimmungen über Art und Maß der baulichen Nutzung wurden unter der Herrschaft des alten Rechtes im Rahmen von Bau-(Polizei-)verordnungen getroffen (z. B. Bauzonenverordnungen und -pläne, Baunutzungsverordnungen, Bauklassenpläne, Orts-

TAFEL 3: ÜBERSICHT BAUORDNUNGSRECHT
(ohne Orts- und Bezirksrecht)

1. Verordnung über die Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I S. 938),
2. Verordnung über den Abbruch von Gebäuden vom 3. April 1937 (RGBl. I S. 440),
3. Verordnung über baupolizeiliche Maßnahmen zur Einsparung von Baustoffen vom 13. Juni 1937 (RGBl. I S. 728) i. d. F. der Verordnung vom 15. August 1939 (RGBl. I S. 568),
4. Verordnung über die allgemeine baupolizeiliche Zulassung neuer Baustoffe und Bauarten vom 8. November 1937 (RGBl. I S. 1127),
5. Verordnung über die Belichtung und Belüftung von Stallungen landwirtschaftlicher Betriebe vom 19. Januar 1938 (RGBl. I S. 37), Ausführungsbestimmungen des Reichsarbeitsministers zu der Verordnung über die Belichtung und Belüftung von Stallungen landwirtschaftlicher Betriebe vom 31. Mai 1938 (RGBl. I S. 618),
6. Verordnung über die baupolizeiliche Behandlung von öffentlichen Bauten vom 20. November 1938 (RGBl. I S. 1677),
7. §§ 1 bis 8 und 14 bis 65 der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (RGaO) vom 17. Februar 1939 (RGBl. I S. 219) in der Fassung des Erlases vom 13. September 1944 (RARBBl. I S. 325),
8. Verordnung über Fettabscheider vom 10. April 1940 (RGBl. I S. 634),
9. Verordnung über Grundstückseinrichtungsgegenstände vom 27. Januar 1942 (RGBl. I S. 53),
10. Verordnung über die statische Prüfung genehmigungspflichtiger Bauvorhaben vom 22. August 1942 (RGBl. I S. 546),
11. Verordnung zur Hebung der baulichen Feuersicherheit vom 21. August 1943 (RGBl. I S. 497),
12. Verordnung über Lehmbauten (Lehmbauordnung) vom 4. Oktober 1944 (RGBl. I S. 248),
13. Preußisches Gesetz gegen die Verunstaltung landschaftlich hervorragender Gegenden vom 2. Juni 1902 (GS. S. 159),
14. Preußisches Gesetz betreffend die Gründung neuer Ansiedlungen vom 10. August 1904 (GS. S. 227) in der Fassung der Verordnung vom 6. Dezember 1918 (GS. S. 194), Gesetz betreffend Ausdehnung des Ansiedlungsgesetzes vom 10. August 1904 auf die Rheinprovinz vom 18. Dezember 1923 (GS. S. 555),
15. Preußisches Gesetz gegen die Verunstaltung von Ortschaften und landschaftlich hervorragenden Gegenden vom 15. Juli 1907 (GS. S. 260),
16. Preußisches Wohnungsgesetz vom 28. März 1918 (GS. S. 23),
17. Preußisches Gesetz über baupolizeiliche Zuständigkeiten vom 15. Dezember 1933 (GS. S. 491),
18. Preußische Polizeiverordnung über die Anlage und Einrichtung von Lichtspieltheatern und über Sicherheitsvorschriften bei Lichtspielvorführungen vom 18. März 1937 (GS. S. 41) in der Fassung der Verordnung vom 4. April 1939 (GS. S. 53),
19. Preußische Polizeiverordnung über Feuersicherheit und Standsicherheit baulicher Anlagen vom 27. Februar 1942 (GS. S. 15),
20. Nordrhein-westfälische Polizeiverordnung zum Schutz von Gebäuden gegen Hausbockkäfer vom 11. Oktober 1951 (GV. NW. S. 132),
21. Bayerisches Gesetz über verunstaltende Außenwerbung vom 2. 3. 1954 (GVBl. S. 41),
22. Gesetz über die Unterkunft bei Bauten vom 13. 12. 1934 (RGBl. I S. 1934),
23. Badische Landesbauverordnung i. d. F. vom 26. 7. 1936 (GVBl. S. 187),
24. Bayerische Bauordnung vom 17. 2. 1901 m. A. (GVBl. S. 87),
25. Braunschweigische Landesbauordnung vom 13. 3. 1899 (GVBl. Nr. 25),
26. Bauordnung Bremen vom 21. 10. 1906 m. A.,
27. Baupolizeiverordnung für die Hansestadt Hamburg vom 8. 6. 1938 (VOBl. S. 69),
28. Hessische Bauordnung vom 6. 7. 1957 (GVBl. S. 101),
29. Landesbauordnung Oldenburg vom 8. 12. 1937 (GBl. S. 243),
30. Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 1. 8. 1950 (GVObI. S. 225),
31. Württembergische Bauordnung vom 28. 7. 1910 (RgBl. S. 333).

03.2 Raumordnungs- und Landesplanungsrecht

Dem Städtebau funktionell eng verwandt ist die Raumordnung und Landesplanung. Ihnen gemeinsam ist die Aufgabe der überfachlichen Gesamtplanung. Eines der unterscheidenden Kriterien ist die räumliche Reichweite. Mit dem in der Praxis herrschenden und in der Rechtssprache gültigen, allerdings nicht unbestrittenen Sprachgebrauch ist „Raumordnung“ der übergeordnete Begriff; die Bauleitplanung (Stadtplanung, Ortsplanung) ist danach die örtliche (gemeindliche) Raumordnung, Landesplanung die Raumordnung für die Gebiete der Länder, Regionalplanung die Raumordnung für mehrgemeindliche Planungsräume; die Bundesraumordnung schließlich bezieht sich auf das Bundesgebiet.

Auch das Rechtsgebiet der Raumordnung ist in der Gesetzgebungszuständigkeit getrennt und aufgegliedert.

03.21 Bundesraumordnung in der Bundesrahmenkompetenz

Die dem Städtebau im Blick auf die betroffenen Raumeinheiten am weitesten entfernte Planungsmaterie der Bun-

desraumordnung untersteht wie das Städtebaurecht der Bundeskompetenz. Soweit es sich um die Koordination von Bundesfachplanungen handelt (s. Abschnitt 03.3), steht dem Bunde die Vollkompetenz, sonst nur die Rahmenkompetenz zu. Von ihr hat der Bund noch keinen Gebrauch gemacht.

03.22 Landes- und Regionalplanung in der Landeskompetenz

Die dem Städtebau räumlich unmittelbar benachbarten Planungsbereiche, nämlich die Landesplanung bzw. ihre besondere Unterart, die Regionalplanung, unterstehen der Landesgesetzgebung (Zuständigkeitsgutachten des Bundesverfassungsgerichtes in Abschnitt C. III. 1). Im Gegensatz zu der Vorstellung des ersten Referentenentwurfs zu einem Bundesbaugesetz („Dittus-Entwurf“) konnte das Gesetz die Landesplanung, auch die Regionalplanung nicht einbeziehen. Auf diesem Gebiet war die Gesetzgebung bislang sehr zurückhaltend. Es bestehen nur die Landesplanungsgesetze in Nordrhein-Westfalen und Bayern (Landesplanungsgesetz NW v. 11. 3. 50, GV NW S. 41; Bay. Landesplanungsgesetz v. 21. 12. 57, GuVBl. S. 323).

Wie bei dem Bauordnungsrecht begrenzt somit auch hier die Kompetenzaufgliederung die Möglichkeit der Rechtsvereinheitlichung; zugleich bleibt das Anpassungs- und Verzahnungsproblem. Seine Lösung sucht § 1 Abs. 3. Darauf wird später näher einzugehen sein.

03.3 Fachplanungsrecht

Von der Raumordnung und ihren verschiedenen Stufen (Landesplanung, Regionalplanung, Bauleitplanung) begrifflich scharf zu scheiden, in der Praxis damit aber eng verbunden sind die sogenannten Fachplanungen. Im Gegensatz zu der stets auf die Erfassung und den Ausgleich aller betroffenen Fachsparten und -interessen einzustellenden Raumordnung obliegt der Fachplanung die Wahrnehmung spezieller Aufgaben: so z. B. auf den Gebieten des Verkehrs, der Versorgung, der Wasserwirtschaft. Die Übersicht Nr. 4 weist die wichtigsten der mit der Bauleitplanung zusammenhängenden Fachplanungsgesetze nach. Sie hängen mit der Ortsplanung auf dreifache Weise funktionell zu-

TAFEL 4: ÜBERSICHT FACHPLANUNGSRECHT

1. Bundesfernstraßengesetz v. 6. 8. 1953 (BGBl. I S. 903),
2. Bay. Straßen- und Wegegesetz v. 11. 7. 1958 (GVBl. S. 147),
3. Bundesbahngesetz v. 13. 12. 51 (BGBl. I S. 995),
4. Eisenbahngesetz NW. v. 5. 2. 57, Allg. Eisenbahngesetz v. 29. 3. 1957 (BGBl. I S. 525),
5. Personenbeförderungsgesetz v. 6. 12. 57 (RGBl. I S. 1319),
6. Luftverkehrsgesetz i. d. F. v. 21. 8. 36 (RG I S. 653) u. 27. 9. 38 (RGBl. I S. 1246),
7. Telegraphenwegegesetz v. 18. 12. 1899 (RGBl. S. 705),
8. Energiewirtschaftsgesetz v. 13. 12. 35 (RGBl. I S. 243),
9. Landbeschaffungsgesetz v. 23. 2. 57 (BGBl. I S. 134),
10. Schutzbereichsgesetz v. 3. 12. 56 (BGBl. I S. 899),
11. Erstes Luftschutzgesetz v. 9. 10. 57 (BGBl. I S. 1696),
12. Preuß. Enteignungsgesetz v. 11. 6. 1874 (GS. S. 221) und 29. 7. 1922 (GS. S. 211),
13. Flurbereinigungsgesetz v. 14. 7. 1953 (BGBl. I S. 591),
14. Reichsnaturschutzgesetz v. 26. 6. 35 i. d. F. v. 20. 1. 38 (RGBl. I S. 36),
15. Verordnung zum Schutz der Wälder, Moore und Heiden v. 25. 6. 1938 (RGBl. I S. 700),
16. Preuß. Allg. Berggesetz v. 24. 6. 1865 mit vielen Änderungen,
17. Verordnung über Baubeschränkungen zur Sicherung von Bodenschätzen v. 28. 2. 1939 (BGBl. I S. 381),
18. Gesetz zum Schutz des Waldes NW. v. 31. 3. 50 (GV NW. S. 63) mit DVO. v. 28. 11. 50,
19. Preuß. Gesetz zur Erhaltung des Baumbestandes v. 29. 7. 1922 (GS. S. 213),
20. Wasserhaushaltsgesetz v. 27. 7. 57 mit Landeswassergesetzen (die z. T. erlassen, z. T. noch in der Beratung sind).

sammen: Einmal sind die Fachplanungen ein besonders gewichtiger Gegenstand der Koordinationsfunktion der Raumordnung; umgekehrt sind sie eines der Mittel zur

Realisierung raumordnerischer Leitvorstellungen. Dies gilt für das Verhältnis zwischen den Fachplanungen und der Raumordnung aller Stufen, so auch für die Ortsplanung. Für die Raumordnung kleinerer Gebiete, somit auch für die Ortsplanung gilt aber die Besonderheit, daß ein großer Teil der Fachplanungen räumlich über das Gemeindegebiet hinausgreift und daher aus der Natur der Sache nur bedingt, wenn überhaupt der gemeindlichen Disposition, Lenkung oder Beeinflussung im Rahmen der Ortsplanung unterliegen kann.

Für alle raumbedeutsamen Fachplanungen gilt die Notwendigkeit der Abstimmung mit der gemeindlichen Bauleitplanung. Diese ist einer erschöpfenden gesetzlichen Regelung nur schwer zugänglich, da auch hier die Gesetzgebungskompetenz und überdies die Verwaltungs-, Vollzugs- und Aufsichtskompetenzen stark zersplittert sind. Dies veranschaulicht die Tafel 5.

Eine systematische Regelung dieser Materie wäre nur dem Bundesgesetzgeber möglich, da er die Vollkompetenz für besonders wichtige Fachplanungen und für die Bauleitplanung, dazu die Rahmenkompetenz für die Raumordnung besitzt. Das Bundesverfassungsgericht (Zuständigkeitsgutachten Abschn. C. III. 1 letzter Absatz) zählt zur Rahmenkompetenz auch die Einpassung der Pläne verschiedener Stufen und verschiedenen Inhalts.

Das Bundesbaugesetz hat dem Verhältnis zwischen Ortsplanung und Fachplanung eine Reihe verfahrensrechtlicher Vorschriften gewidmet (so § 2 Abs. 5 u. 6; § 4; § 5 Abs. 3 u. 5; § 9 Abs. 3 u. 4) und einige Fragen der materiellen Koordination geregelt (so in § 5 Abs. 4, § 7 und §§ 37, 38). Danach haben bestimmte, in den §§ 37 und 38 benannte Bundes- und Landesfachplanungen den Vorrang vor der Ortsplanung. Die Einzelheiten sind in den Abschnitten 13 (Bebauungsplan) und 32 (Sonderstellung der Fachplanungen) zu erörtern.

Die Übersichten (Nr. 3, 4 und 5) über die Stoff- und Zuständigkeitsverteilung zeigen, daß die Materie des Bau-, Boden- und Planungsrechts auch nach der zusammenfassenden Neuregelung eines Kernbereiches noch sehr komplex und vielschichtig geblieben ist. Beweist der umfangreiche Aufhebungskatalog in § 186 des Bundesbaugesetzes den auf diesem Gebiet erreichten Vereinheitlichungs- und Vereinfachungserfolg, so zeigen die Nachweisungen des fortgeltenden Bau- und Planungsrechts die Weite des im Planungs- und Bauwesen zu beachtenden Rechtsgebietes.

Hieran anknüpfend wird der nächste Aufsatz die Bauleitplanung mit einer Einführung in die Planarten und die Begriffe darstellen, um damit die systematischen Voraussetzungen für die späteren Darstellungen zu legen. Dem Aufsatz über die Bauleitplanung wird im Blick darauf, daß die Bestimmungen über die Bodenordnung am 29. 10. 1950 in Kraft treten, ein dieser Materie gewidmeter Aufsatz folgen.

TAFEL 5:		PLANUNGSKOMPETENZEN UND PLANUNGSGESETZE			
Kompetenzart		Sachgebiet		BUNDESKOMPETENZ UND -RECHT	LANDESKOMPETENZ UND -RECHT
1. AUSSCHLIESSLICHE BUNDESKOMPETENZ	1.1	Landesverteidigung	●	Landbeschaffungsg v. 23. 2. 57 Schutzbereichsg v. 7. 12. 56	
	1.2	Ziviler Bevölkerungsschutz	●	Erstes Luftschutzg v. 9. 10. 57	
	1.3	Bundeseisenbahnen	●	Bundesbahng v. 13. 12. 51	
	1.4	Luftverkehr	●	Luftverkehrsg i. F. v. 11. 8. 36	
	1.5	Post- und Fernmeldewesen	●	Telegraphenwegeg v. 18. 12. 1899	
2. KONKURRIENDE BUNDESKOMPETENZ (Landesrecht zulässig, soweit kein Bundesrecht erlassen)	2.1	BAULEITPLANUNG	●	BUNDESBAUG v. 23. 6. 60	
	2.2	Bundesautobahnen und Fernverkehrsstraßen	●	Bundesfernstraßeng v. 6. 8. 53	
	2.3	Schienenbahnen, soweit nicht bundeseigen	●	Allg. Eisenbahng. v. 29. 3. 51 Personenbef. G	⊙ Landeseseisenbahng NW v. 5. 2. 1957
	2.4	Energiewirtschaft	●	Energiewirtschaftsg v. 13. 12. 35	
	2.5	Wohnungsbauförderung	●	Erstes WohnbauG v. 25. 8. 53 Zweites WohnbauG v. 27. 6. 56	
	2.6	Wirtschaftsrecht	●	R'GewerbeO v. 21. 6. 1869 G. z. Erschließung v. Bodenschätzen v. 1. 12. 36	⊙ Preuß. Allg. Berggesetz v. 24. 6. 1865
	2.7	Förderung der Land- und Forstwirtschaft	●	„Grüner Plan“ Flurbereinigungsg v. 14. 7. 53	⊙ Flurbereinigungsausf. G NW v. 8. 12. 53
3. BUNDES-RAHMEN-KOMPETENZ (Landesrecht zulässig)	3.1	RAUMORDNUNG	○		● Landesplanungsgesetze
	3.2	Naturschutz	○		● R.NaturschutzG v. 26. 6. 35
	3.3	Landschaftspflege	○		● WaldschutzG NW v. 31. 3. 1950 BaumschutzG Preuß. v. 29. 7. 22
	3.4	Bodenverteilung	○		● BodenreformG NW v. 16. 5. 49
	3.5	Wasserhaushalt	○	Wasserhaushaltsg v. 27. 7. 57 Wasserverbandsg v. 10. 2. 37	● WasserverbandsO v. 3. 9. 37 Landeswassergesetze
4. AUSSCHLIESSLICHE LANDESKOMPETENZ	4.1	LANDESPLANUNG REGIONALPLANUNG			● LANDESPLANUNGSGESETZE
	4.2	BAUORDNUNGSRECHT			● LANDESBYBAUORDNUNGEN, ALTES BAUPOLIZEIRECHT
	4.3	Land- und Ortsstraßen			● Landstraßen- und Wegegesetze
	4.4	Schul- und Bildungswesen			● Landesschulgesetze

DAS NEUE BAURECHT (II)

INHALT:

10. Die Bauleitplanung (Allgemeines)	13. Der Bebauungsplan	14. Hilfs-, Ergänzungs- und Teilpläne
12. Der Flächennutzungsplan	13.1 Inhalt	14.1 Gesamtaufbauplan
12.1 Inhalt	13.2 Zeitliche Reichweite	14.2 Fach- und Detailpläne
12.2 Zeitliche Reichweite	13.3 Bindungskraft	14.3 Fluchtlinienpläne, Baugestaltungspläne
12.3 Bindungskraft		

10. DIE BAULEITPLANUNG (Allgemeines)

Das Kernstück des Bundesbaugesetzes ist die Bauleitplanung. Der damit gesetzlich fixierte umfassende Begriff für die förmliche Planung zur Ordnung und Lenkung der baulichen Entwicklung auf der örtlichen Ebene ist identisch mit den Begriffen der Ortsplanung, der Stadtplanung, dem Städtebau.

Die Bauleitplanung ist unter der Rechtsaufsicht des Staates zu vollziehende *Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde* (§ 2 Abs. 1). Sie ist eine Pflichtaufgabe, „wenn und soweit“ Bauleitplanung erforderlich ist, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (§ 2 Abs. 1; § 1 Abs. 1). Wird solche Pflicht nicht erfüllt, so greift die Kommunalaufsicht ein. Dies gilt auch, wenn die dazu verpflichtete Gemeinde es unterläßt, andere Ordnungs- und Vollziehungsinstrumente des Bundesbaugesetzes einzusetzen.

Anstelle der Gemeinde und grundsätzlich nur im Einvernehmen mit ihr kann eine bundesbaugesetzliche Aufgabe von der Gemeinde auf eine höhere Gebietskörperschaft (z. B. den Landkreis) übertragen (§ 147 Abs. 1) oder auf einen Planungsverband (§ 4) überführt werden. (Näheres dazu in dem später folgenden Abschnitt 11. „Planungshoheit“.)

Der soziologisch-politische Charakter der Bauleitplanung als einer Gemeinschaftsaufgabe aller am baulichen Geschehen beteiligten öffentlichen und freien gesellschaftlichen Kräfte hat im Gesetz einen zwangsläufig nur unvollkommenen Niederschlag in der verfahrensrechtlichen Regelung über die Beteiligungspflichten, die öffentliche Auslegung der Pläne und die Zulassung von Anregungen und Bedenken gefunden (§ 2).

Der Wesenskern der Bauleitplanung liegt in ihrer dreifachen Funktion: als äußere Form der kommunalpolitischen Willensbildung über die angestrebte bauliche Entwicklung obliegt ihr

1. der Ausgleich der öffentlichen mit den privaten Interessen auf dem Gebiete der Bodennutzung und
2. die Koordination mit allen örtlich und gegenständlich betroffenen Planungen anderer Planungsträger und schließlich ist sie
3. das Instrument zur — notfalls erzwingbaren — Realisierung der baulichen Ordnung.

Diese Funktionen kommen bei den beiden im Bundesbaugesetz vorgesehenen förmlichen Planarten, dem vorbereitenden Flächennutzungsplan und dem verbindlichen Bebauungsplan in unterschiedlichem Maße zum Ausdruck. (Eine Übersicht über die Abgrenzung der beiden Planarten gibt die Tafel 6 „Die Bauleitpläne“.)

12. DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan des Bundesbaugesetzes tritt — damit die bisherige uneinheitliche Terminologie ablösend — an die Stelle der nach bisherigem Landesrecht als Übersichtsplan, Aufbauplan, Leitplan oder Wirtschaftsplan bezeichneten Planarten.

12.1 Der Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die angestrebte städtebauliche Entwicklung und die dazu beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grund-

PLANART	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	BEBAUUNGSPLAN
PLANUNGS-TRÄGER	Die Gemeinde	Die Gemeinde
PLANUNGS-RAUM	Das gesamte Gemeindegebiet	Engere Teile des Baubereiches
PLANINHALT (Näheres dazu in Tafel 7)	Darstellungen der Grundzüge der beabsichtigten Bodennutzung	Festsetzungen über Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung
MASSTAB DER PLÄNE	1 : 10 000 — 1 : 5 000	1 : 1000 — 1 : 500 Vermessungstechnische Genauigkeit erforderlich
TEXTTEIL	Erläuterungsbericht	Begründung mit Kostenschätzung und Angabe der beabsichtigten bodenordnenden Maßnahmen
ZEITLICHE REICHWEITE der zu berücksichtigenden Bedürfnisse	5—10 Jahre	bis 5 Jahre
RECHTSWIRKUNG	Anpassungspflicht für die öffentlichen Planungsträger, die nicht widersprochen haben	Allgemein verbindliches Ortsrecht (Satzung)

zügen dar. Im Flächennutzungsplan wird der Gesamtbaubereich gegenüber dem Außenbereich abgegrenzt. Dabei stellt der Gesamtbaubereich die Summe der bereits im Zusammenhang bebauten und zur Bebauung bestimmten Flächen dar. Dagegen ist der Außenbereich in erster Linie der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten und von der baulichen Entwicklung grundsätzlich freizuhalten.

Innerhalb des Gesamtbaubereiches gliedert der Flächennutzungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung. Er unterscheidet also z. B. Wohnflächen, Mischflächen, Gewerbeflächen. Es ist zulässig, über diese Ausweisung der Nutzungsart hinaus auch das „allgemeine Maß der baulichen Nutzung“ in den Flächennutzungsplan aufzunehmen, etwa ein „reines Wohngebiet in offener Bauweise“ darzustellen.

Die Darstellung der Grundzüge des Verkehrs- und des Versorgungsgerüsts sowie die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Grünflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen und -anlagen (wie Schulen, Kirchen, kulturelle und sonstige öffentliche Gebäude) gehört, da hierin die Entwicklungsrichtung der Gemeinde sich besonders deutlich zeigt, zum Wesen des auf das Grundsätzliche abgestellten Flächennutzungsplanes.

Wegen des vom Gesetz verordneten, für den Einzelfall aber nicht als Pflichtkatalog aufzufassenden Verzeichnisses für

TAFEL 7 INHALT DER BAULEITPLÄNE		
	DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (§ 5)	FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN (§ 9)
BAU-FLÄCHEN u. BAUGEBIETE	<p>(1) Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) sowie nach der besonderen Art und dem allgemeinen Maß ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete);</p> <p>(2) die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen, wie Kirchen, Schulen, kirchliche, kulturelle und sonstige öffentliche Gebäude und Einrichtungen (Gemeinbedarf);</p> <p>Abs. 4 Gebiete, in denen zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände besondere der Stadterneuerung dienende Maßnahmen erforderlich sind (Sanierungsgebiete);</p> <p>Abs. 3 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (nachrichtliche Kennzeichnung);</p>	<p>(1) das Bauland und für das Bauland</p> <p>a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung,</p> <p>b) die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,</p> <p>c) die Mindestgröße der Baugrundstücke,</p> <p>d) die Höhenlage der baulichen Anlagen,</p> <p>e) die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,</p> <p>f) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf;</p> <p>g) die überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen;</p> <p>h) Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe, insbesondere solche des Verkehrs, bestimmt ist (Vorbehaltbauplätze);</p> <p>Abs. 3 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (nachrichtliche Kennzeichnung);</p> <p>(13) Flächen für Gemeinschaftsanlagen, für Wohngebiete oder Betriebsstätten innerhalb eines engeren räumlichen Bereichs;</p> <p>(12) Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen;</p> <p>(14) bei einzelnen gefährlichen Anlagen erforderliche Schutzflächen und deren Nutzung;</p> <p>(15/16) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern;</p> <p>Abs. 2 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern (sofern durch RechtsVO der Landesregierung zugelassen);</p>
VERKEHR	<p>(3) die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege;</p> <p>(6) die Wasserflächen, Häfen...</p>	<p>(3) die Verkehrsflächen,</p> <p>(4) die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,</p> <p>(11) die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen,</p> <p>(12) die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen;</p>
VERSORGUNG	<p>(4) die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen;</p> <p>(1) ... Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist;</p>	<p>(5) die Versorgungsflächen;</p> <p>(6) die Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen;</p> <p>(7) die Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen;</p> <p>(11) die mit ... Leitungsrechten zu belastenden Flächen;</p>

Noch TAFEL 7 INHALT DER BAULEITPLÄNE		
	DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (§ 5)	FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN (§ 9)
GRÜN-FLÄCHEN	(5) die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;	(8) die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
BERGBAU etc.	(7) die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen; Abs. 3 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (nachrichtliche Kennzeichnung);	(9) die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen, Abs. 3 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (nachrichtliche Kennzeichnung);
WASSERWIRTSCHAFT	(6) die Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen;	(16) Bindungen für die Erhaltung von Gewässern;
LAND- und FORSTWIRTSCHAFT	(8) die Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft.	(10) die Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft.
Zahlen in Klammern () bezeichnen die laufende Nummer des Absatzes 1 in § 5 bzw. § 9		

den zulässigen Inhalt des Flächennutzungsplanes sei im Ganzen auf die Tafel 7 „Inhalt der Bauleitpläne“ verwiesen.

Die Tafel 8 „Flächennutzungsarten in der Bauleitplanung“ versucht eine Übersicht über die zum Teil neuartige Zuordnung der Bezeichnungen.

Merkenswert ist insbesondere folgendes: Die Unverbindlichkeit des Flächennutzungsplaninhalts kommt darin zum Ausdruck, daß er „Darstellungen“ zum Inhalt hat, im Gegensatz zu den „Festsetzungen“ des Bebauungsplanes (und anderer verbindlicher Pläne außerhalb des Bundesbaugesetzes). Die ursprünglich beabsichtigte parallele Unterscheidung zwischen „Bauflächen“ und „Baugebieten“ ließ sich — nach dem Fortfall des Gesamtaufbauplanes — nicht durchsetzen. Jetzt können auch im Flächennutzungsplan Baugebiete dargestellt werden, wenn nämlich nicht nur die Art, sondern auch das Maß der baulichen Nutzung bezeichnet ist. Schließlich ist die bisher geläufige Bezeichnung „Freifläche“ als technischer (Ober-) Begriff aufgegeben worden.

12.2 Die zeitliche Reichweite des Flächennutzungsplanes

Die Flächennutzungsplanung legt den voraussehbaren Bedarf zugrunde. Der dafür maßgebliche Zeitraum ist im Gesetz nicht bestimmt. Jedoch ist daraus, daß in § 5 Abs. 1 die „voraussehbaren Bedürfnisse“ als maßgeblich bezeichnet sind, zu entnehmen, daß — wie nach der bisherigen Praxis — nur die für die absehbare Zukunft deutlich erkennbare oder doch mit hoher Sicherheit zu schätzende Entwicklung zugrunde zu legen ist. Das heißt, daß dem Flächennutzungsplan ein Bedarf für fünf bis zehn Jahre, dagegen für längere Zeiträume nur dann zugrunde zu legen ist, wenn verlässliche Anhaltspunkte für die Richtung und die Intensität der ferneren Entwicklung gegeben sind.

Verantwortungsbewußte kommunale Entwicklungspolitik wird allerdings weiter vorausschauender Erwägungen, die auch wohl über den zeitlichen Bereich der nächsten Generation hinausgreifen, nicht entraten können. Viele derartiger weit in die Zukunft hinausgreifender Entwicklungsplanungen müssen in den förmlich aufzustellenden Flächennutzungsplänen berücksichtigt werden, ohne dort zu förmlichen Bauflächenausweisungen zu führen. Dies gilt z. B. für die Reservebaugebiete, die nur innerhalb des Außenbereichs liegen können, dort aber, um unerwünschte Bodenpreissteigerungen und spekulative Erwartungen zu vermeiden, vor sicherem Nachweis alsbaldigen Bedarfs nicht ausgewiesen werden dürfen. Vorzeitige und dem Umfang nach übersetzte Bauflächenausweisung wirkt überdies der rationalen Geländeausnutzung und -erschließung sowie der räumlichen und zeitlichen Zusammenfassung des Baugeschehens entgegen. Erwartungen und Entwicklungsziele, die den unmittelbar übersehbaren Bedarf überschreiten, dürfen somit im Flächennutzungsplan lediglich neutral behandelt werden, so nämlich, daß spätere Entwicklungsziele „nicht verbaut“ oder in anderer Weise negativ präjudiziert werden.

Umfassende kommunale Entwicklungsplanung greift nicht nur zeitlich, sondern auch gegenständlich über die Flächennutzungsplanung hinaus. Nach der Entscheidung des Gesetzes hat sich die Flächennutzungsplanung

auf die Darstellung der Bodennutzung zu beschränken, während die kommunale Entwicklungsplanung alle Aspekte der Gesamtentwicklung erfassen muß, die für die Gemeinde als örtliche Selbstverwaltungskörperschaft von Belang sein kann, so die gesamte soziale, demographische, wirtschaftliche, kulturelle und politische Entwicklung. Dieser gegenständlich weitergehende Bereich ist allerdings auch für die Bauleitplanung von großer Bedeutung, zwar nicht als zulässige Planungsgegenstände, sondern als die bei jeder Planung zu beachtenden Voraussetzungen, Bedingungen und Wertmaßstäbe.

12.3 Der Flächennutzungsplan als Koordinationsergebnis (Behördenbindung)

Im Flächennutzungsplan kommt der Abstimmung der großräumigen Gesichtspunkte besondere Bedeutung zu. Dazu bestimmt das Gesetz ausdrücklich:

1. Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung (§ 1 Abs. 3),
2. die Abstimmung mit den Planungen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 4),
3. die Abstimmung mit den Planungen anderer öffentlicher Planungsträger (den sog. „Fachplanungen“) (§ 2 Abs. 5).

Diese durch Beteiligungsrechte (§ 2 Abs. 5, 6) und Genehmigungspflichten (§ 6) verfahrensrechtlich gesicherte Abstimmung der Interessen in einem meist großen Kreis von Beteiligten, bedarf, wenn einmal ein solches Koordinationsergebnis erzielt ist, eines gewissen Bestandsschutzes. Daher ist die Gemeinde selbst bis zur förmlichen Planänderung an den Flächennutzungsplan gebunden. Auch die übrigen an der Planaufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger müssen sich — unter den Voraussetzungen des § 7 — mit ihren Planungen dem gemeindlichen Flächennutzungsplan anpassen.

Der Flächennutzungsplan ist „vorbereitender Bauleitplan“, nämlich im Verhältnis zum Bebauungsplan und zu den weiteren städtebaulichen Vollzugsmaßnahmen. Im Regelfalle ist die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes förmliche Voraussetzung und inhaltliche Bindung für die Bebauungspläne. Ausnahmen in der Reihenfolge sind zugelassen, wenn zwingende Gründe dies fordern (§ 8 Abs. 2). Auch kann, wenn ein Bebauungsplan zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ausreicht — etwa in kleinen Gemeinden oder solchen mit nur geringer räumlich begrenzter Siedlungstätigkeit — ganz auf den Flächennutzungsplan verzichtet werden (§ 2 Abs. 2).

13. DER BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan als zweiter der beiden baugesetzlichen Bauleitpläne tritt an die Stelle der bisher unterschiedlich bezeichneten rechtsverbindlichen Planarten, wie Durchführungs-, Fluchtlinien-, Baulinien-, Ortsbau-, Baustufen-, Baugebiets-, Bauzonen- und Bauklassenpläne.

13.1 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Wesenskern des Bebauungsplanes liegt darin, daß er das Ergebnis der städtebaulichen Planung in rechtlich bindender Form konkretisiert und fixiert. Dabei ist das Ausmaß der Konkretisierung und Festlegung in das Ermessen der Gemeinde gestellt. Der Katalog zulässiger Festsetzungen in § 9 hat daher keinesfalls die Bedeutung, daß alle dort genannten Gegenstände (vgl. Tafel 7) Inhalt jedes Bebauungsplanes sein müßten. Wohl aber ist der Katalog erschöpfend in dem Sinne, daß andere als die dort genannten Festsetzungen nicht zugelassen sind.

Während der Flächennutzungsplan stets für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen ist, wird der Bebauungsplan

TAFEL 8 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	DIE FLÄCHENNUTZUNGSARTEN IN DER BAULEITPLANUNG										FLÄCHEN IM AUSSENBEREICH							
	BAUFLÄCHEN UND BAUGEBIETE IM GESAMTBEREICH																	
FESTSETZUNGEN IN BEBAUUNGSPLÄNEN	Klein-siedlungsflächen		Dorf-flächen		Wohnflächen		Mischflächen		Gewerbflächen		Sonderflächen		Verkehrsflächen, Geh- u. Fahrrechte	Versorgungsflächen, Lei- führung, Lei- tungsrechte	Grünflächen (Parks, Spiel- u. Sportplätze, Friedhöfe)	Wasserwirtschaftsflächen	Land- u. forstwirtschaftliche Flächen	
	S	D	R	W	M	K	G	I	S	Private Vorbehaltsgrunds., z. B. für große Kasernen	Sondergebiete z. B. Hochschulviertel, Kasernen	In- dustriegebiete						Gewerbe- od. Arbeitsgebiete
nur offene Bauweise	Offene oder geschlossene Bauweise		Offene oder geschlossene Bauweise		Offene oder geschlossene Bauweise		Offene oder geschlossene Bauweise		Offene oder geschlossene Bauweise		Offene oder geschlossene Bauweise		Offene oder geschlossene Bauweise		Offene oder geschlossene Bauweise		Offene oder geschlossene Bauweise	
	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse		Anzahl der zulässigen Vollgeschosse		Anzahl der zulässigen Vollgeschosse		Anzahl der zulässigen Vollgeschosse		Anzahl der zulässigen Vollgeschosse		Anzahl der zulässigen Vollgeschosse		Anzahl der zulässigen Vollgeschosse		Anzahl der zulässigen Vollgeschosse		Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	
Festsetzung der Geschosflächenzahl	Festsetzung der Geschosflächenzahl		Festsetzung der Geschosflächenzahl		Festsetzung der Geschosflächenzahl		Festsetzung der Geschosflächenzahl		Festsetzung der Geschosflächenzahl		Festsetzung der Geschosflächenzahl		Festsetzung der Geschosflächenzahl		Festsetzung der Geschosflächenzahl		Festsetzung der Geschosflächenzahl	
	Festsetzung der Baumaßenzahl		Festsetzung der Baumaßenzahl		Festsetzung der Baumaßenzahl		Festsetzung der Baumaßenzahl		Festsetzung der Baumaßenzahl		Festsetzung der Baumaßenzahl		Festsetzung der Baumaßenzahl		Festsetzung der Baumaßenzahl		Festsetzung der Baumaßenzahl	
<p>Sonstige Festsetzungen: Stellung der baulichen Anlagen, Mindestgröße der Baugrundstücke, Höhenlage der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen, Deplanzungen; Bestimmung von Bodenordnungs- und Sanierungsgebieten.</p> <p>Bestimmungen der Bauordnung: z. B. Eignung des Baugrundstücks, Bauweise, Abstände, Nutzung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, Gestaltung baulicher Anlagen.</p> <p>Baubeschränkungen der Fachgesetze: z. B. Gewerbeordnung, Bundesleinstraßengesetz, Landesstraßengesetz, Naturschutzgesetz, Ulterenschutzgesetz, Wassergesetz, Zollgesetz.</p>																		
<p>Diese Flächen sind durch Bebauungspläne nur soweit zu erfassen und weiterzuentwickeln, als sie innerhalb der Baugebiete liegen.</p> <p>Planfeststellungen bezüglich überörtlicher Verkehrsanlagen, Versorgungsanlagen, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Bergbauschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flurbereinigungsgebiete, militärische Schutzbereiche etc.</p>																		

regelmäßig nur für engere Gebietsteile aufgestellt. Er kann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse, z. B. bei kleineren Gemeinden, dies zulassen, für den gesamten Baubereich aufgestellt werden.

Ein besonderes Problem stellt die verbindliche Aufstellung baurechtlicher Vorschriften für den gesamten Gemeinde(bau)bereich dar, etwa nach der Art früherer baupolizeilicher Bauklassen- und -stufenvorschriften. Bestehende Vorschriften dieser Art bleiben (nach § 173 Abs. 3) bestehen. Verständige Auslegung des § 9 läßt m. E. den Erlaß solcher baurechtlicher Vorschriften auch künftig zu. Dies muß aus der in § 173 Abs. 3 erfolgten, zeitlich nicht beschränkten Gleichstellung bisheriger baurechtlicher Vorschriften dieser Art mit dem Bebauungsplan gefolgert werden.

13.2 Die zeitliche Reichweite des Bebauungsplanes

Nach der das Gesetz beherrschenden Vorstellung soll ein Bebauungsplan erst dann aufgestellt werden, wenn die vorgesehene Nutzung alsbald bevorsteht, sei es, daß sie durch die Erschließung, Bodenordnung oder andere Maßnahmen seitens der Gemeinde angeregt oder veranlaßt werden soll, sei es, daß private Bauaufsichten erkennbar werden, über einen Zeitraum von fünf Jahren wird daher ein Bebauungsplan niemals hinausgreifen dürfen.

Die von dem Wissenschaftlichen Beirat für Fragen der Bodenbewertung (Vorschläge zur Ordnung des Baulandmarktes, 1959, S. 58) empfohlene weniger eng begrenzte Baugebietsausweisung mit dem Ziel der Vergrößerung des Baulandangebots ist zweifellos zulässig, da die positive Beeinflussung des Baubodenmarktes zu den legitimen Motiven der Bauleitplanung gehört. Allerdings wird bei solcher Entscheidung gegenüber den möglichen bodenmarktpolitischen Auswirkungen das Risiko abzuwägen sein, das mit zu früher und nur schwer reparierbarer Festlegung und mit dem Verzicht auf ein Instrument zur zeitlich-räumlichen Zusammenfassung des Baugeschehens in Kauf genommen wird.

13.3 Die Konkretisierungs- und Bindungsfunktionen des Bebauungsplanes

Dem planungsmethodischen Konkretisierungs- und Verdichtungsprozeß vom vorbereitenden Flächennutzungsplan zum Bebauungsplan entspricht die Steigerung des rechtlichen Gewichts. Der Bebauungsplan ist in positiver und negativer Hinsicht für die Bodennutzung, die Baulandqualität, die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung von materiell-rechtlich bindender Wirkung. Er ist, damit zugleich einen langen Streit beendend, als Ortsatzung ausgestaltet (§ 10).

Die Bindungskraft ist allerdings nicht lückenlos. Durch Ausnahmen und Befreiungen können — unter den Voraussetzungen der §§ 31 u. 32 — Abweichungen von den Festsetzungen zugelassen werden (s. Ziffer 1.1 und 1.2 in der Tafel 9). Dem Grundsatz, daß alle Grundstücke außerhalb eines Bebauungsplanes keine Baulandqualität besitzen, steht die annähernde Gleichstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile entgegen. Bauten des Bundes und der Länder sowie Vorhaben auf Grund förmlicher Planfeststellungsverfahren sind zum Teil weitgehend freigestellt oder doch privilegiert (§§ 37, 38 vgl. Ziff. 1.5 und 1.6 in der Tafel 9).

Der materiell-rechtlichen Bindungskraft des Bebauungsplanes entspricht dessen formalrechtliche Einbindung in das System des Bundesbaugesetzes. So ist der Bebauungsplan nach dem Prinzip der Planmäßigkeit Voraussetzung für (nahezu) alle übrigen baurechtlichen Vollzugs- und Ausführungsinstitutionen. Dies belegt die Tafel 9, die die „Rechtswirkungen des Bebauungsplanes“ und die unter bestimmten Voraussetzungen für ihn vorgesehenen Ersatzinstitute nachweist. Nun ist — aus praktischen Gründen — auch dieses Prinzip nicht schematisch durchgehalten. In manchen Fällen sind auch hier die im Zusammenhang bebauten Ortsteile dem Bebauungsplangebiet gleichgestellt (vgl. hierzu die Tafel 9):

14. HILFS-, ERGÄNZUNGS- UND TEILPLÄNE

Das Bundesbaugesetz beschränkt sich auf zwei Arten förmlicher Bauleitpläne. Einige der bisher geltenden Aufbaugesetze und die Regierungsvorlage zum Bundesbaugesetz sahen weitere Planarten vor. Solche sind auch der Planungspraxis geläufig.

14.1 Der Gesamtaufbauplan (Generalbebauungsplan)

Als besondere Planart, nämlich als zweiten vorbereitenden Bauleitplan, sah die Regierungsvorlage den „Gesamtaufbauplan“ vor — begrifflich identisch mit dem der Praxis geläufigen „Generalbebauungsplan“. Dieser Plan sollte für den Gesamtbaubereich aufgestellt werden. Dieser in der Regierungsvorlage allerdings nicht für alle Gemeinden zwingend vorgesehene Plan wurde als besonderer förmlich aufzustellender Plan aus

TAFEL 9 RECHTLICHE BEDEUTUNG DES BEBAUUNGSPLANS

	DER BEBAUUNGSPLAN IST VORAUSSETZUNG UND INHALTLICHE BINDUNG für	Zulässigkeit von Abweichungen des Bebauungsplanes; ihm gleichgestellte Institutionen
1	DIE ZULÄSSIGKEIT VON BAUVORHABEN (§§ 29 ff.) jedoch nur, wenn der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen enthält.	1.1 Ausnahmen durch Bauaufsicht, Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 31) 1.2 Befreiungen durch Bauaufsicht, Einvernehmen mit der Gemeinde, Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde (§§ 31, 32) 1.3 Innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, wenn nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich; Entscheidung durch Bauaufsicht im Einvernehmen mit der Gemeinde (§§ 33, 36) 1.4 Im Außenbereich mit starken Einschränkungen; Entscheidung durch Bauaufsicht im Einvernehmen mit der Gemeinde, u. U. Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde (§§ 35, 36) 1.5 Bauten des Bundes und der Länder; ohne Bebauungsplan und ggf. in Abweichung von diesem; Entscheidung durch die höhere Verwaltungsbehörde, u. U. zuständiger Bundesminister (§ 37) 1.6 Vorhaben auf Grund förmlicher Planfeststellungsverfahren des Bundes und der Länder (§ 38)
2	DIE UMLEGUNG (§ 45 Abs. 1) Bebauungsplan muß spätestens zur Auslegung der Umlegungskarte (§ 69 Abs. 1) in Kraft treten.	
3	DIE GRENZREGELUNG (§ 80 Abs. 1)	Die Grenzregelung ist auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan zulässig (§ 80 Abs. 1)
4	DIE ENTEIGNUNG (§ 85 Abs. 1 Ziff. 1) zur Nutzung entsprechend den Planfestsetzungen und zur Nutzungsvorbereitung	4.1 Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist die „Baulückenteignung“ ohne Bebauungsplan zulässig (§ 85 Abs. 1 Ziff. 2) 4.2 Ohne Bebauungsplan ist auch die Ersatzlandenteignung zulässig (§ 85 Abs. 1 Ziff. 3)
5	DIE ERSCHLIESSUNG (§ 125 Abs. 1)	5.1 Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 5.2 Ohne Bebauungsplan dürfen Straßen, Wege und Plätze sonst nur mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde hergestellt werden (§ 125 Abs. 2)
6	DAS GEMEINDLICHE VORKAUFRECHT (§§ 24—26)	Ohne Bebauungsplan kann ein gemeindliches Vorkaufsrecht eingeführt werden durch Ortsatzung mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§§ 25, 26)
7	DIE GENEHMIGUNGSPFLICHT FÜR GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN (§ 19 Abs. 1)	Gleichgestellt sind die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 19 Abs. 1)
8	DIE HERANZIEHUNG ZUR BAULANDSTEUER (§ 12a Abs. 1 Grundsteueränderung in § 172)	Gleichgestellt sind Grundstücke, die nach der Verkehrsauffassung Bauland sind (§ 12a Abs. 1)

der Erwägung fallengelassen, da dafür kein allgemeines Bedürfnis bestehe und daß es für die in Betracht kommenden Anwendungsfälle, nämlich in größeren Städten, einer förmlichen Regelung nicht bedürfe.

Die Streichung der im Entwurf vorgesehenen besonderen Planart bewirkt nicht deren Unzulässigkeit. Die Planungspraxis wird durch das Gesetz nicht auf die beiden gesetzlich geregelten Planarten beschränkt. Soweit es aus tatsächlichen, arbeitstechnischen oder planungsmethodischen Gründen zweckmäßig erscheint, bleibt es zulässig, die förmlichen Pläne in Stufen aufzustellen, wie auch weitere Pläne neben diesen zu erarbeiten.

So kann der Gesamtaufbauplan (Generalbebauungsplan) entweder als formloser Hilfs- und Arbeitsplan erarbeitet oder aber als verfeinernde und konkretisierende „Ergänzung“ des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Nur wenn der förmliche Weg gewählt wird, hat der so erzeugte Plan an den Wirkungen des Flächennutzungsplanes (§ 7) teil, erfordert aber (nach § 2 Abs. 7) die Beachtung der für den Flächennutzungsplan geltenden Form- und Verfahrensvorschriften (Beteiligungen, förmliche Beschlüsse, Offenlegung, Genehmigung).

14.2 Fach- und Detailpläne

Auch die lediglich einzelne Fachbereiche betreffenden Teil- und Fachpläne haben im Gesetz keine Regelung gefunden. Auch sie können in zweierlei Form in Erscheinung treten. Sie können einmal gegenständlich aufgegliederte Teile des förmlichen Flächennutzungsplanes (oder ggf. auch des Bebauungsplanes) sein. Insoweit gilt für sie hinsichtlich der Formerfordernisse und der Wirkung das Recht der Flächennutzungspläne bzw. der Bebauungspläne.

Diese Fachpläne können aber auch Hilfs- und Arbeitspläne mit lediglich verwaltungsinterner Bedeutung sein. Dann unterliegen sie keinen Form- oder Verfahrensvorschriften.

14.3 Fluchtlinienpläne, Baugestaltungspläne

Ebenso wie der Flächennutzungsplan kann auch der Bebauungsplan nach Gegenständen gegliedert festgesetzt oder stufenweise aufgestellt werden. Derartige, unter Umständen nur auf einen fachlichen Aspekt ab-

gestellte Pläne sind, sofern sie nur einen der Gegenstände des in § 9 erfaßten Katalogs (vgl. Tafel 7) erfassen, Bebauungspläne im Sinne des Gesetzes und als solche mit der Kraft einer Ortsatzung verbindlich.

Besondere Anforderungen werden an den qualifizierten Bebauungsplan des § 30 gestellt. Dieser Bebauungsplan muß allein oder zusammen mit anderen baurechtlichen Vorschriften mindestens „Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen“ enthalten. Nur wenn ein solcher Plan mit diesem Mindestinhalt vorliegt, ist das Bauvorhaben ohne weitere städtebauliche Prüfung zulässig.

Erfüllt der Bebauungsplan allein oder in Verbindung mit übernommenen baurechtlichen Vorschriften die Mindestanforderungen des § 30 nicht, so ist das städtebauliche Prüfungsverfahren nach § 33 oder § 34 durchzuführen. Unbeschadet dessen bleiben die bestehenden Festsetzungen des (wenn auch im Sinne des § 30 unvollständigen) Bebauungsplanes wirksam.

Besondere Baugestaltungspläne, die auch Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen enthalten, können als Bebauungsplan nur aufgestellt werden, wenn die Landesregierungen dies durch Rechtsverordnung zulassen (§ 9 Abs. 2).

RA. A. RIEBANDT-KORFMACHER

NEUE RECHTSPRECHUNG ZUM GRUNDSATZ DER GENOSSENSCHAFTLICHEN GLEICHBEHANDLUNG

Der BGH führt mit dem Urteil vom 11. 7. 1960*) die Rechtsprechung zur genossenschaftlichen Gleichbehandlung und Treuepflicht fort und klärt die Auswirkungen, die sich aus ihrer Verletzung ergeben, unter Weiterentwicklung der Grundsätze über die mitgliedschaftsrechtliche Ausgleichspflicht.¹⁾

Die das Urteil tragenden Ausführungen der Begründung knüpfen an einen leider in mehrfacher Hinsicht nicht voll aufgeklärten Sachverhalt an. Die Gefahr einer Mißdeutung oder von Fehlschlüssen liegt daher nahe. Trotz der sich daraus ergebenden Einschränkung ist die Entscheidung von allgemeiner Bedeutung und sollte von der genossenschaftlichen Praxis sorgfältig beachtet werden. Ihr liegt das Urteil des Hans. OLG vom 5. 12. 1957²⁾ zugrunde, auf das zum besseren Verständnis des Sachverhaltes verwiesen wird.

I. VERLETZUNG DES GLEICHBEHANDLUNGS-GRUNDSATZES

1. Der von der Rechtsprechung und dem Schrifttum seit langem anerkannte Grundsatz, daß alle Genossen gleich behandelt werden müssen, besagt, daß kein Mitglied mehr Rechte oder Pflichten haben darf als das andere (RGZ 135, 58). Er gilt sowohl für die Ausgestaltung der mitgliedschaftlichen Rechtsstellung wie für die Regelung der Rechtsbeziehungen, die sich aus der Inanspruchnahme von Einrichtungen oder Leistungen der Genossenschaft ergeben. Es entspricht schon bisher herrschender Meinung, daß Unterschiede in der Stellung der Mitglieder zur Genossenschaft, die z. B. auf einer unterschiedlichen Inanspruchnahme der Genossenschaft beruhen, eine unterschiedliche Festsetzung ihrer Pflichten rechtfertigen, sie muß jedoch — als unerläßliche Voraussetzung — auf einheitlichem Maßstab beruhen³⁾. Es verstößt daher gegen das Gebot der Gleichbehandlung, wenn ein einzelnes Mitglied oder eine Gruppe von Mitgliedern im Verhältnis zu anderen Mitgliedern willkürlich und in sachfremder Weise besonders belastet wird⁴⁾. Das entsprechende gilt, wenn einzelne Mitglieder von Vorteilen, die die Genossenschaft einem oder mehreren Genossen gewährt, ausgeschlossen werden.

Der BGH hebt mit der vorliegenden Entscheidung ausdrücklich hervor, daß diese Grundsätze allgemein und ohne Einschränkung die Ausgestaltung und Verwirklichung von Rechten und Pflichten aus der Inanspruchnahme von Genossenschaftseinrichtungen begrenzen. Den allgemeinen Ausführungen des Urteils ist daher zuzustimmen. Sie treffen jedoch, soweit erkennbar, auf den zur Entscheidung stehenden Sachverhalt nicht zu.

a) Wie sich aus dem Tatbestand des Urteils des Hans. OLG⁵⁾ ergibt, ist Gegenstand der Klage die Wirksamkeit einer im Jahre 1946 von der Genossenschaft durchgeführten Erhöhung der Nutzungsgebühr. Der Anlaß für die Erhöhung lag darin, daß die Post im gleichen Jahre die von ihr bislang für die Wohnungen der Kl. zum Zwecke der Zinsherabsetzung der Genossenschaft gewährten Zuschüsse widerrufen hatte, weil die Kl. infolge der Nachkriegsverhältnisse nicht mehr zu dem Personenkreis gehörten, für den die Nutzungsgebühr bedingungsgemäß durch die behördliche Förderungsmaßnahme gesenkt wurde. Die Voraussetzungen für die Gewährung der Zinsvergünstigungen waren jeweils in den zwischen der Genossenschaft und der Reichspost abgeschlossenen Darlehensverträgen festgelegt. Danach hatte die Genossenschaft die von der Post mitfinanzierten Wohnungen Angehörigen der Reichspost oder bestimmter begünstigter Behörden nach Maßgabe der getroffenen Vereinbarungen und mit Zustimmung der Post zu überlassen. Nach Widerruf der Zinsvergünstigung erhöhte die Genossenschaft unter Bezugnahme auf § 2 Abs. 4 des mit den Kl. geschlossenen Nutzungsvertrages die Nutzungsgebühren um den Zinsbetrag, der bisher von der Post als Teil des Nutzungsentgeltes für die betreffenden Mitglieder unmittelbar in Form eines Zinszuschusses für die einzelne Wohnung getragen wurde.

Für eine weitere Gruppe von Wohnungen, deren Nutzer vom BGH kurz als „bevorzugte Mitglieder“ gekennzeichnet werden, widerrief die Post nach der Währungsreform mit Wirkung vom 1. 7. 1948 den bis dahin gewährten Zinszuschuß ebenfalls. Die Genossenschaft erhöhte auch in diesen Fällen zunächst auf Grund des Nutzungsvertrages die Nutzungsgebühr. Später machte sie die Erhöhung rückgängig, weil sie den Billigkeitserlaß nach § 5 Abs. 4 I. DV HypSichG in Anspruch nehmen konnte.

Die Schlußfolgerungen, die der BGH an diesen Sachverhalt knüpft, gehen fehl, weil sie Wesen und Auswirkung der Billigkeitsmaßnahmen aus § 5 Abs. 4 I. DV HypSichG ver-

*) S. GW 1960 S. 296.

1) BGH LM § 39 Nr. 2; ferner GW 1960 S. 23.

2) GW 1958 S. 58.

3) Paulick „Das Recht der eingetragenen Genossenschaft“ § 18 I e/bb S. 193, Lang-Weidmüller § 18 Anm. 1, Meyer-Meulenbergh § 18 Anm. 4, Waldecker „Die eingetragene Genossenschaft“ S. 136.

4) BGH-Urteil v. 24. 3. 1954, LM § 39, BGB Nr. 2.

5) WG 1958 S. 59.

DAS NEUE BAURECHT (III)

INHALT:

<p>50. Allgemeine Vorbemerkungen zum städtebaulichen Enteignungsrecht</p> <p>50.1 Enteignung im klassischen Sinne; enteignungsgleiche Tatbestände</p> <p>50.2 Verhältnis zum bisherigen Enteignungsrecht</p> <p>50.3 Verhältnis zum sonstigen Enteignungsrecht</p>	<p>51. Zulässigkeit der Enteignung</p> <p>51.1 Enteignungszwecke</p> <p>51.11 Die städtebauliche Enteignung</p> <p>51.111 Die generellen Enteignungszwecke</p> <p>51.112 Entscheidung über den konkreten Enteignungszweck</p>	<p>51.113 Städtebauliche Enteignung ohne Bebauungsplan</p> <p>51.114 Unmittelbare oder mittelbare Zweckverwirklichung</p> <p>51.12 Die Ersatzlandenteignung</p> <p>51.13 Die Rückenteignung</p>
--	---	---

50. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTEIGNUNGSRECHT

Im fünften Teil des Bundesbaugesetzes ist die städtebauliche Enteignung geregelt. Gesonderte Abschnitte sind (1.) der Zulässigkeit der Enteignung, (2.) der Entschädigung und (3.) dem Enteignungsverfahren gewidmet. Im neunten Teil des Gesetzes befinden sich die Bestimmungen über das Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen, zu denen insbesondere die Rechtsstreitigkeiten in Enteignungsangelegenheiten gehören.

50.1 Enteignung im klassischen Sinne; enteignungsgleiche Tatbestände

50.11 Im Enteignungsteil des Bundesbaugesetzes ist nur die Enteignung im engeren, im sog. klassischen Sinne geregelt. Es handelt sich um den hoheitlichen Eingriff, der unmittelbar auf die Wegnahme und (meist) die Übertragung des Eigentums oder anderer Rechte an Grundstücken gerichtet ist.

Hinsichtlich dieses Eingriffes schreibt Art. 14 Absatz 3 des Grundgesetzes vor:

„(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.“

Diesen in der Verfassung statuierten Grundsätzen mußte das Bundesbaugesetz genügen.

50.12 Neben der „klassischen“ Enteignung stehen jene Eingriffe, die, ohne unmittelbar auf eine Substanzwegnahme gerichtet zu sein, durch ihre rechtliche Besonderheit und ihr wirtschaftliches Gewicht der Enteignung gleich oder ähnlich erscheinen. Hier liegt das Problem darin, ob sie als Enteignung zu behandeln und daher nach Art. 14 Abs. 3 GG zu entschädigen sind oder ob es sich im anderen Falle um Eigentumsbeschränkungen handelt, die nur in Gesetzesform zulässig sind und generell die Bestimmung des Eigentumsinhaltes zum Gegenstand haben, ohne eine Entschädigungspflicht aufzulösen. Auf diese Fälle wären die Bestimmungen des Art. 14 Abs. 1 und 2 des Grundgesetzes anzuwenden:

„(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen.“

Die in dieser Bestimmung umrissene Problematik bildet den rechtspolitischen Kern der Baugesetzgebung. Sie bietet sich bei einer nicht geringen Anzahl von baugesetzlichen Zwangseingriffen. Die dem Bundesbaugesetz obliegende Eingruppierung entweder zu den Enteignungstatbeständen oder zu den Eigentumsbeschränkungen war weitgehend durch die höchstrichterliche Rechtsprechung präjudiziert. Als enteignungsgleich hat das Gesetz unter bestimmten Voraussetzungen z. B. die folgenden Tatbestände behandelt:

Die Veränderungssperre (§§ 14, 18), die Bauversagung nach zuvor erteilter Bodenverkehrsgenehmigung (§ 21), die Aufhebung älterer Erwerbsrechte im Falle der Ausübung des Vorkaufrechts (§ 25), die Festsetzung von öffentlichen Flächen, unbebaubaren Flächen und Schutzflächen etc. (§§ 40—43), die Änderung von Bebauungsplänen (§ 44).

Diese Tatbestände haben ihre Regelung außerhalb des fünften Gesetzesteiles gefunden, der der Enteignung im engeren Sinne vorbehalten ist. Jedoch weist das Gesetz bei den von ihm als enteignungsgleich behandelten Fällen auf die Entschädigungsvorschriften im fünften Teil hin.

50.2 Verhältnis zum bisherigen Enteignungsrecht

Die Enteignungsbestimmungen des Bundesbaugesetzes sind aus denen des Baulandbeschaffungsgesetzes (vom 3. 8. 1953) entwickelt. Dieses wird nach wenig mehr als siebenjähriger Dauer am 29. 10. 1960 durch die an diesem Tage in Kraft tretenden bundesbaugesetzlichen Enteignungsbestimmungen abgelöst.

Ein bedeutsamer Unterschied in der Rechtslage liegt darin, daß das Baulandbeschaffungsgesetz sich im wesentlichen auf den durch seine Bezeichnung zum Ausdruck gebrachten Zweck beschränkte, während das Bundesbaugesetz alle in einem Bebauungsplan festzusetzenden Bodennutzungszwecke als Enteignungszwecke anerkennt. In der im Jahre 1953 mangels bundeseinheitlichen Planungsrechtes noch nicht möglichen Anknüpfung der Enteignung an den Bebauungsplan liegt die rechtssystematisch bedeutsame Neuerung. Sie gestattete zugleich den Übergang von dem die Enteignungszwecke einzeln benennenden Enumerationsprinzip des Baulandbeschaffungsgesetzes zu der Generalklausel des Bundesbaugesetzes. Das dem Eigentümer zustehende Abwendungsrecht als Baulandbeschaffungsgesetz wurde nicht in das Bundesbaugesetz übernommen. Bemerkenswert ist schließlich, daß nach der Aufhebung der letzten — ohnehin nur noch formal wirksamen — Grundstückspreisbindungen die im Baulandbeschaffungsgesetz vorgeschriebene Bedeutung des Stopp Preises als Ausgangspunkt für die Entschädigung aufgegeben werden mußte.

50.3 Verhältnis zum sonstigen Enteignungsrecht

Für die von ihm erfaßten Enteignungszwecke ist das Bundesbaugesetz künftig die einzige Enteignungsrechtsgrundlage. Enteignungsvorschriften bleiben jedoch unberührt, soweit sie anderen Zwecken dienen (§ 85 Abs. 2). Das ist unproblematisch, soweit jene anderen Enteignungszwecke von denen des Bundesbaugesetzes offensichtlich unterschieden sind, wie etwa für die Landesverteidigung oder Bundesbahnanlagen.

Trotz des eindeutig erscheinenden Gesetzeswortlauts gibt es jedoch eine Anzahl von Zwecken, die — jedenfalls generell betrachtet — sowohl mit dem Bundesbaugesetz als

auch mit anderen Zwecken realisiert werden könnten. Es handelt sich in Sonderheit um Enteignungen für Verkehrs- und Versorgungsanlagen, für welche spezielle teils bundes-, teils landesrechtliche Enteignungsvorschriften bestehen.

Diese sind von dem Aufhebungskatalog des Bundesbaugesetzes nicht betroffen (so z. B. das Energiewirtschaftsgesetz, das Bundesfernstraßengesetz u. a. m.). Soweit es sich bei den die Enteignung veranlassenden Anlagen um solche von überörtlicher Bedeutung handelt (z. B. Überlandleitungen, überörtliche Straßen), sind allein die spezialgesetzlichen Enteignungsvorschriften anwendbar. Nur bei Verkehrs- und Versorgungsleitungen von örtlicher Bedeutung besteht die Möglichkeit der Konkurrenz. Im konkreten Falle gibt ein formales Kriterium den Ausschlag: Ist die in Rede stehende Verkehrs- und Versorgungsanlage von örtlicher Bedeutung in einem Bebauungsplan ausgewiesen, so ist nur die Enteignung nach dem Bundesbaugesetz zulässig.

51. ZULASSIGKEIT DER ENTEIGNUNG

Die Enteignung als besonders tief in die private Vermögenssphäre eingreifender Hoheitsakt wird vom Bundesbaugesetz nicht anders als in rechtsstaatlichen Enteignungsgesetzen von jeher an strenge Voraussetzungen gebunden. Der oberste Grundsatz ergibt sich aus der Verfassung selbst: „Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig.“ Diese vom Bundesbaugesetz (in § 87 Abs. 1) noch einmal wiederholte und in den Einzelbestimmungen präziserte Voraussetzung liegt nur vor, wenn

1. ein Enteignungszweck verfolgt wird, der generell und im konkreten Falle das gemeine Wohl fördert (§§ 85, 86),
2. der Enteignungszweck nur durch den Wechsel in der Verfügungsberechtigung erreicht werden kann, weil wohl der Erwerber, nicht aber der bisher Verfügungsberechtigte zur Realisierung des Enteignungszweckes in der Lage ist (§ 87),
3. nur durch einen Zwangseingriff und nicht durch eine Maßnahme des freien Geschäftsverkehrs die Realisierung erreicht werden kann (§§ 87, 88),
4. gesichert erscheint, daß der Enteignungsbegünstigte den Enteignungszweck erfüllen wird (§§ 87, 89, 102),
5. von der Enteignung ein ihr im Gesetz unterworfenen Gegenstand in zulässiger Weise betroffen wird (§ 86),
6. die Enteignung sich auf den im konkreten Falle erforderlichen Umfang beschränkt (§ 92).

Diese Voraussetzungen werden im folgenden im einzelnen erörtert.

51.1 Enteignungszwecke

Neben der im Mittelpunkt des fünften Gesetzesteiles stehenden städtebaulichen Enteignung regelt das Gesetz die Ersatzlandenteignung (§ 90) und die Rückenteignung (§ 102). Die beiden zuletzt genannten sind lediglich Hilfsinstrumente.

51.11 Die städtebauliche Enteignung

Der Zweck der städtebaulichen Enteignung besteht — auf die kürzeste Formel gebracht — darin, die Realisierung städtebaulicher Ziele hinsichtlich eines bestimmten Grundstückes zu ermöglichen, wenn die mangelnde Bereitschaft oder Eignung des bisher Verfügungsberechtigten dem entgegensteht. Die Zulässigkeit solcher Zwangseingriffe ist rechtspolitisch stets unstrittig gewesen, soweit es sich um bestimmte öffentliche Teilbereiche des Städtebaus handelt: So die Beschaffung des Landes für Straßen, Wege, Plätze, für die öffentliche Versorgung, für öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen, z. B. Schulen. Nach dem ersten Weltkrieg hat der Gesetzgeber mit der Behebungsverordnung,

nach dem zweiten Krieg mit dem Baulandbeschaffungsgesetz diese Beschränkung auf städtebauliche Teilmaßnahmen verlassen, indem er die Landbeschaffung für den Wohnungsbau, und zwar auch für den privaten, zu einem zulässigen Enteignungszweck erklärte. Allerdings waren in beiden Fällen nicht städtebauliche Motive ausschlaggebend, sondern die Wohnungsnotstandssituation. Sie erleichterte den Übergang zu einem Enteignungsrecht, welches unter entsprechenden Voraussetzungen auch privaten Verwendungszwecken das Prädikat des öffentlichen Interesses zuerkannte. Das Bundesbaugesetz führt — für den deutschen Rechtsbereich erstmalig — eine umfassende städtebauliche Enteignung ein. Der Gesetzgeber hat weit über den rechtstechnischen Gehalt der Enteignungsspezialvorschriften hinaus anerkannt, daß der Städtebau, seine Planung und seine Realisierung Maßnahmen von hervorragender Gemeinnützigkeit darstellen.

51.111 Die generellen Enteignungszwecke

Bei der Bestimmung der Enteignungszwecke vollzieht das Gesetz in besonders sinnfälliger Weise die zentrale Funktion des Bebauungsplanes. Mit der Enteignung nach dem Bundesbaugesetz können grundsätzlich alle auf die Grundstücksnutzung bezogenen Zwecke verfolgt werden, die (nach § 9) Gegenstand einer Festsetzung im Bebauungsplan sein können. Unter Berücksichtigung gewisser aus der Natur der Sache und aus sinnvoller Auslegung folgender Einschränkungen ist damit die städtebauliche Enteignung zulässig, zur Nutzbarmachung der folgenden Flächennutzungsbestimmungen:

1. Baugrundstücke aller Art (nicht nur für Wohnungen, sondern auch für industrielle und gewerbliche Bauten),
2. Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Kirchen, Schulen, kulturelle und sonstige öffentliche Gebäude und Einrichtungen),
3. von der Bebauung freizuhalten und anderer Nutzung zuzuführende Grundstücke,
4. Verkehrsflächen,
5. Versorgungsflächen, Flächen für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen,
6. Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe,
7. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftsgaragen und andere Gemeinschaftsanlagen.

51.112 Entscheidung über den konkreten Enteignungszweck

Aus der Verweisung auf den Bebauungsplan (in § 85 Abs. 1 Ziff. 1) ergibt sich nicht nur die im vorigen Abschnitt dargestellte generelle Anerkennung bestimmter Flächennutzungsarten als Enteignungszwecke. Die Festsetzung in einem Bebauungsplan entscheidet über die konkrete Zulässigkeit eines Enteignungszweckes im Einzelfalle. Insofern ist für eine Überprüfung im Enteignungsverfahren kein Raum. Durch das im Bundesbaugesetz vorgeschriebene Planaufstellungsverfahren einschließlich der aufsichtsbehördlichen Genehmigung ist mit einer dem Gesetzgeber ausreichend erscheinenden Objektivität über die Bestimmung eines Grundstückes entschieden, so daß auf das in anderen Gesetzen übliche spezielle enteignungsrechtliche Planfeststellungsverfahren verzichtet werden konnte. Im Enteignungsverfahren ist somit nur noch zu prüfen, ob das für die Enteignung geltend gemachte Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

51.113 Städtebauliche Enteignung ohne Bebauungsplan

Im Falle des § 85 Abs. 1 Ziff. 2 hat das Bundesbaugesetz auf die Anknüpfung an den Bebauungsplan verzichtet. Nach dieser Vorschrift können Grundstücke, die nicht im Bereich

eines Bebauungsplanes, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen, enteignet werden, insbesondere zur Schließung von Baulücken. Der Gesetzgeber hielt es für notwendig und zulässig, in diesen Fällen die Enteignungsvoraussetzungen zu erleichtern, da es nicht überall notwendig sei, einen Bebauungsplan aufzustellen. Diese praktischen Bedürfnissen folgende Verfahrensvereinfachung bedeutet auf der anderen Seite, daß die Enteignungsbehörde für den konkreten Fall in eine Überprüfung des vorgesehenen Eignungszweckes einzutreten hat. Es handelt sich hier um eine städtebauliche Einzelentscheidung, die analog zu dem Verfahren des § 34 zu vollziehen ist. Dabei ist festzustellen, ob die beabsichtigte Bebauung nach der vorhandenen Bebauung und Erschließung unbedenklich ist.

51.114 Unmittelbare und mittelbare Zweckverwirklichung

Das Bundesbaugesetz geht — den überkommenen Grundsätzen des Enteignungsrechtes folgend — davon aus, daß der Enteignungszweck unmittelbar, d. h. von dem Enteignungsbegünstigten selbst und alsbald zu vollziehen ist. Von diesem Grundsatz erwies sich eine Ausnahme als erforderlich, die sich aus den speziellen Aufgaben des Städtebaues ergibt. In Fortführung einer bereits im Baulandbeschaffungsgesetz eingeführten Regelung läßt das Bundesbaugesetz die Enteignung auch zu, um eine in städtebaulichen Plänen vorgesehene Nutzung vorzubereiten. Es handelt sich um die Enteignung zur Baureifmachung. Damit soll die ökonomische Aufschließung großer Flächen ermöglicht werden. Der berufene Träger dieser Maßnahme ist die Gemeinde (§ 85 Abs. 1 Ziff. 1, § 87 Abs. 3).

Eine ähnliche Regelung mittelbarer Enteignung sieht § 85 Abs. 1 Ziff. 2 vor. Danach kann die Enteignung ohne Bebauungsplan auch zu dem Zweck erfolgen, ein Grundstück einer zugelassenen baulichen Nutzung „zuzuführen“. Der Enteignungszweck wird auch hier nicht durch den Enteignungsbegünstigten selbst, sondern erst mittels weiterer Veräußerung erfüllt.

In beiden genannten Fällen ist die Enteignung nur zugunsten der Gemeinde zulässig, die verpflichtet ist, die Grundstücke alsbald dem endgültigen Enteignungszweck zuzuführen (§§ 87, 89).

51.12 Die Ersatzlandenteignung

Ausdrücklich hat das Bundesbaugesetz — auch insoweit dem Baulandbeschaffungsgesetz folgend — die Enteignung zugelassen, um Ersatzland zu beschaffen (§ 90). Das Motiv dieser Hilfsenteignung liegt darin, die Opfer erträglich zu machen, die einem von der Hauptenteignung Betroffenen durch die Wegnahme seines Grundstückes zugefügt werden können. In bestimmten vom Gesetzgeber als besonders hart angesehenen Fällen ist nämlich die Entschädigung in Land vorgeschrieben (§ 100). Wenn aber zur Erfüllung des Landentschädigungsanspruches geeignetes Ersatzland nicht zur Verfügung steht, würde die Hauptenteignung undurchführbar werden. Somit dient das Hilfsinstrument der Ersatzlandenteignung der Realisierung der Hauptenteignung und bezieht daher aus ihr die Legitimation, im öffentlichen Interesse notwendig zu sein.

Aus der besonderen Stellung der Ersatzlandenteignung ergibt sich, daß sie an zum Teil strengere Voraussetzungen geknüpft ist. In Sonderheit mußte der Gesetzgeber abschließen, daß durch mehrfach vermittelte Haupt- und Ersatzlandenteignungen eine Kettenreaktion eintritt. So ist die Ersatzlandenteignung hinsichtlich der ihr unterliegenden Grundstücke eingeschränkt. Vor der Ersatzlandenteig-

nung sind alle Eigentümer land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke geschützt, die darauf mit ihrer Berufs- oder Erwerbstätigkeit angewiesen sind. Ferner sind alle Grundstücke mit einer spezifisch öffentlichen oder gemeinnützigen Zweckbestimmung von der Inanspruchnahme als Ersatzgrundstücke ausgeschlossen. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke außerhalb eines Bebauungsplanes dürfen nur dann als Ersatzland in Anspruch genommen werden, wenn sie auch künftig land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden und ihrem Bestimmungszweck nicht entfremdet werden.

51.13 Die Rückenteignung

Die Enteignung setzt voraus, daß der mit ihr angestrebte Zweck auch tatsächlich realisiert wird. Das kann im voraus nur mit einem beschränkten Grad an Sicherheit festgestellt werden. Auch bei Prüfung unter strengen Maßstäben kann es geschehen, daß der mit der Enteignung angestrebte Zweck tatsächlich nicht erfüllt wird. Für diesen Fall gewährt das Gesetz dem Enteigneten einen Anspruch, das Grundstück ihm im Wege der Rückenteignung wieder zuzuführen (§ 102).

Die nächste Folge der Aufsatzreihe wird die Darstellung des Enteignungsrechtes mit folgenden Abschnitten fortsetzen:

- 51.2 Enteignungsvoraussetzungen (Notwendigkeit des Zwangseingriffs)
- 51.3 Die Eignung des Enteignungsbewerbers
- 51.4 Die Verpflichtungen des Enteignungsbegünstigten
- 51.5 Der Gegenstand der Enteignung
- 51.6 Der Umfang der Enteignung

WOHNUNGSBAU — INTERNATIONAL

EINE TIEFGREIFENDE PLANUNGSÄNDERUNG ist im englischen Wohn- und Siedlungswesen erfolgt. In der Zukunft wird das Einfamilienhaus nicht mehr Selbstverständlichkeit sein, ob schon die Bevölkerung dem Einfamilienhaus nach wie vor den absoluten Vorzug vor der Etagenwohnung gibt. Aber es ist nicht mehr genug Bauland verfügbar, und die großen Städte können auch aus verkehrstechnischen Gründen ganz einfach nicht mehr in die Länge wachsen. Jahrzehntelang war oberster Planungsgrundsatz eine maximale Wohndichte von 10 Häusern, gleich 30 Personen, pro acre (0,45 Hektar). Darin lag die Charakteristik des auf das Familienhaus abgestellten Wohn- und Siedlungswesens klar ausgedrückt (annähernd sieben Achtel aller nach dem Kriege erstellten Wohnbauten — 3,6 Millionen an der Zahl — sind Einfamilienhäuser mit vier bis fünf Zimmern und Eigengarten). Die Planung geht jetzt auf mindestens 55 Menschen pro acre, was mehr und mehr Hochhäuser und Wohnblocks bedeutet. Erst für Ende dieses Jahrhunderts hatten die englischen Stadtplaner eine Entwicklung in Richtung auf weniger Einfamilienhäuser und mehr „konzentrierte Wohnkomplexe“ erwartet. Die Notwendigkeit hat sich früher als gedacht ergeben.

DREI WEITERE NEUSTÄDTE werden in England entstehen, womit die Zahl von Neustädten auf den britischen Inseln auf 18 vermehrt wird. Eine zusätzliche Neustadt wird North Killingworth hart an der englisch-schottischen Grenzlinie als Auffanggebiet für die Hafen- und Industriestadt Newcastle; eine zweite ist für den Großraum von Liverpool vorgesehen und schließlich eine Neustadt im Gebiet zwischen Coventry und Birmingham.

FÜR EIN NEUES BAUFORSCHUNGSINSTITUT IN KAIRO hat die UN-Wirtschaftskommission aktiven Beistand zugesagt. Es handelt sich vor allem um die Entwicklung neuer Baumaterialien. Der Bau des Assuan-Staudamms wird die Bewässerung weiter Gebiete zur Folge haben, wo früher im Nilschlamm genügend Lehm als Grundstoff für Ziegelbrennereien gewonnen wurde. Das Bauforschungsinstitut soll Vorsorge für Ersatz dieses nun weitgehend fortfallenden Grundstoffs treffen, zumal die jüngsten Versuche zur Herstellung von Ziegeln und Mauersteinen aus Gußmörtel (unter Einschaltung einer deutschen Firma) wohl noch nicht die Endlösung darstellen.

DAS NEUE BAURECHT (IV)

INHALT

51.2	Die Enteignungsvoraussetzungen (Landmangel als Motiv des Zwangseingriffes)	51.22	Notwendigkeit ernsthafter Grunderwerbsverhandlungen	51.23	Die Möglichkeit der Bereitstellung öffentlichen Grundbesitzes als Enteignungshindernis
51.21	Eigener Grundbesitz als Enteignungshindernis	51.221	Angemessener Kaufpreis		
51.211	Das geeignete Grundstück	51.222	Sonstige angemessene Angebotsbedingungen	51.24	Privilegierung der Enteignung aus städtebaulichen Gründen
51.212	Möglichkeit und Zumutbarkeit der Bereitstellung eigenen Grundbesitzes	51.223	Ernsthafte Bemühungen		

Im Rahmen der Zulässigkeitsvorschriften für die Enteignung (Abschnitt 5.1) bringt dieser Beitrag nach der Darstellung der Enteignungszwecke (Unterabschnitt 5.1.1) im vorigen Heft nunmehr die Enteignungsvoraussetzungen (Unterabschnitt 5.1.2).

51.2 Die Enteignungsvoraussetzungen (Landmangel als Motiv des Zwangseingriffes)

Die Enteignung setzt voraus, daß der Landmangel, der der Verwirklichung eines zulässigen Enteignungszweckes (Abschnitt 5.1) entgegensteht, nicht anders als durch den Zwangseingriff behoben werden kann. Daher schließen u. U. eigener Grundbesitz (Abschnitt 51.21) wie auch die Möglichkeit freihändiger Landbeschaffung (Abschnitt 51.22) die Enteignung aus.

51.21 Eigener Grundbesitz als Enteignungshindernis

Eigener Grundbesitz schließt nicht schlechthin, wohl aber unter bestimmten Voraussetzungen die Beschaffung anderen Landes im Enteignungswege aus, nämlich dann, wenn

1. der eigene Grundbesitz für das Enteignungsvorhaben geeignet ist und
2. dem Antragsteller die Bereitstellung möglich und zumutbar ist.

51.211 Das geeignete Grundstück

Geeignet ist ein Grundstück dann, wenn es in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht für das beabsichtigte Vorhaben nutzbar ist. Die baurechtliche Eignung eines solchen Grundstücks soll sich nach § 87 Absatz 2 Ziffer 1 aus dem „Rahmen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung“ ergeben. Damit sind die grundsätzlich für die städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben geltenden Bestimmungen im 3. Teil des Bundesbaugesetzes (§§ 29 ff) gemeint. Danach ergibt sich die Eignung des Grundstücks für ein bestimmtes Vorhaben aus den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen oder auf Grund städtebaulicher Einzelentscheidungen (§§ 31 bis 36). Außer der baurechtlichen Eignung muß die (meist allerdings von baurechtlichen Festsetzungen und Vorschriften bereits berücksichtigte) tatsächliche Eignung nach Grundstücksgröße, Zugänglichkeit, Baugrund etc. gegeben sein.

51.2111 Artgleiche Grundstücke für nicht ortsgebundene Vorhaben

Für bauliche Vorhaben kommt in aller Regel eine Mehrzahl von Grundstücken in Betracht. Für Wohnungsbauten, Geschäfts- und gewerbliche Bauten kommt es im allgemeinen für den Begriff der Eignung nur auf die Artgleichheit an. Verfügt der Enteignungsantragsteller über ein solches seiner Art nach für das Enteignungsvorhaben geeignetes Grundstück selbst, so ist dessen Inanspruchnahme „möglich“ im Sinne des Enteignungshindernisses nach § 87 Absatz 2 Ziffer 1. Jedoch sind auch hier noch Sonderfälle denkbar. Besitzt der Antragsteller ortsgleiche Gelände am anderen Orte, so kann diesem dennoch die Eignung für das konkrete Bauvorhaben fehlen, wenn etwa ein sachlicher Grund z. B. ein angemessenes räumliches

Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsplatz eines Eigenheimbauherrn oder der künftigen Mieter eine bestimmte Ortslage für das Bauvorhaben gebietet.

51.2112 Keine Ausweichgrundstücke für planerisch festgesetzte Bestimmungszwecke

Für eine nicht unbeträchtliche Gruppe von Enteignungsvorhaben kommen nur ganz bestimmte, nach ihrer Ortslage festgelegte Grundstücke in Betracht. Dies gilt z. B. für Straßen, Wege, Plätze, Versorgungsanlagen (§ 9 Absatz 1 Ziffer 3, 5, 7), entsprechende planerische Festsetzungen vorausgesetzt auch für die Gemeinbedarfs- und Vorbehaltsflächen (§ 9 Absatz 1 Ziffer 1 Buchstaben g und h). Hier ist die Entscheidung über die „Eignung“ der Grundstücke durch die planerischen Festsetzungen getroffen, ohne daß eine Nachprüfung im Rahmen des Enteignungsverfahrens möglich wäre. In derartigen Fällen durch Planfestsetzungen ortsgebundener Vorhaben kann anderer Grundbesitz des Antragstellers der Enteignung nicht entgegenstehen. (Soweit die Gemeinde Antragsteller ist, wird dieser Tatbestand — meist — durch die Enteignungserleichterung des § 88 erfaßt.)

51.2113 Keine Ausweichgrundstücke für tatsächlich feststehende Nutzungszwecke

Ein ähnlicher Sachverhalt ergibt sich bei Enteignungsfällen, die aus rein tatsächlichen Gründen ortsgebunden sind, z. B., wenn zur sonst nicht durchführbaren Bebauung einer großen Fläche von ihr unerschlossenes Kleingrundstück beschafft werden muß. Auch hier braucht sich der Antragsteller eigenen Grundbesitz nicht entgegenhalten zu lassen.

51.212 Möglichkeit und Zumutbarkeit der Bereitstellung eigenen Grundbesitzes

Als eigener Grundbesitz im Sinne der hier erörterten enteignungsrechtlichen Voraussetzungen gelten nicht nur Grundstücke, die im Eigentum des Antragstellers stehen, sondern auch solche, an denen der Antragsteller ein anderes Recht innehat, welches ihn zu derjenigen Nutzung berechtigt, die mit der Enteignung angestrebt wird. Bei der baulichen Nutzung wird grundsätzlich das Erbbaurecht ausreichen. Bei anderen Nutzungsarten können beschränkt dingliche Rechte ausreichen.

Nicht nur auf Grundstücke, an denen der Antragsteller selbst berechtigt ist, braucht der Antragsteller zurückzugreifen, sondern auch auf solche von juristischen Personen, an denen der Antragsteller überwiegend beteiligt ist. Das steht zwar nicht ausdrücklich im Gesetz, ergibt sich aber aus der hier gebotenen analogen Anwendung des in § 87 Absatz 1 Ziffer 2 zum Ausdruck gebrachten Rechtsgedankens.

Die Bereitstellung geeigneten Geländes aus dem eigenen Grundbesitz muß dem Antragsteller nicht nur möglich, sondern auch zumutbar sein. Damit ist der Enteignungsbehörde die Prüfung der individuellen Interessenlage des Antragstellers aufgegeben. Dabei wird insbesondere auf die Funktionen abzustellen sein, die der Antragsteller ausüben hat. Eine Gemeinde braucht sich bei der Absicht

der Erschließung eines neuen Siedlungsgebietes nicht entgegenhalten zu lassen, die Enteignung etwa eines einzigen an der geschlossenen Fläche fehlenden Grundstücks sei unzulässig, weil ja die Gemeinde an anderer Stelle über städtebaulich gleichwertigen Grundbesitz verfüge. Selbst wenn die Gemeinde noch über Landesreserven verfügt, kann sie die Enteignung zur Baureifmachung oder zur Baulückenschließung betreiben. Es kommt auf die sachliche Begründung an. Die Bestimmung der zeitlichen Folge für die Erschließung und die Bebauung der einzelnen Baugebiete gehört zu den wichtigsten planerischen Entscheidungen. Ihr legitimes Ziel ist die zeitlich-räumliche Zusammenfassung des Baugeschehens. Sie erfordert die möglichst vollständige Ausnutzung bzw. Auffüllung der Baugebiete, bevor die Bebauung eines anderen neu zu erschließenden Baugebietes freigegeben oder gefördert wird. Auf die hier anstehende enteignungsrechtliche Frage bezogen bedeutet dies: Der Gemeinde kann die Inanspruchnahme eigener Landesreserven für neu zu erschließende Baugebiete nur dann „zugemutet“ werden, wenn dies nach einem sachlich zu begründenden Zeitstufenplan ohne Förderung der baulichen Zersplitterung geboten ist. Ist die eine wie die andere Alternative städtebaulich gleichwertig, dann allerdings muß die Gemeinde zuerst auf ihre eigenen Landesreserven zurückzugreifen.

Ähnliche Gesichtspunkte müssen für die Zumutbarkeitsprüfung bei Wohnungsbauunternehmen gelten. Auch ihnen muß im Rahmen sachlich zu begründender Grundsatzentscheidungen die Aufstellung eines Zeitstufenprogramms gestattet sein. Nach einem solchen Programm, welches weitgehend von der Bereitstellung öffentlicher Mittel für bestimmte Förderungskategorien abhängt, kann es sehr wohl zulässig sein, für die konkret anstehenden Baumaßnahmen die Enteignung zu betreiben und für in absehbarer Zukunft bevorstehende andere Aufgaben Land-

reserven zu erhalten. Dabei kann z. B. das Verhältnis zwischen Grundstückswerten (-aufwendungen bzw. -preisen) und Bau- bzw. Nutzungszwecken die Bereitstellung des Eignungsgrundbesitzes in der Reihenfolge der gerade anfallenden Programme offensichtlich unzumutbar machen.

Die in § 87 Absatz 1 Ziffer 1 niedergelegten Grundsätze stehen mit einer vernünftig angelegten Bodenvorratswirtschaft sowohl der Gemeinden als auch der Wohnungsbauunternehmen durchaus im Einklang.

51.22 Notwendigkeit ernsthafter Grund-erwerbsverhandlungen

Unzulässig ist der Zwangseingriff der Enteignung, wenn der Antragsteller geeignetes Gelände zu angemessenen Bedingungen freihändig erwerben könnte.

Der Antragsteller muß sich um den Erwerb nicht nur des mit der Enteignung begehrten, sondern auch anderer geeigneter Grundstücke bemüht haben. Wegen der als geeignet anzusehenden Grundstücke wird auf den Abschnitt 51.211 verwiesen. Nur unter angemessenen Bedingungen möglicher Erwerb schließt die Enteignung aus. Angemessen sind die Bedingungen dann, wenn sie den objektiv wägbaren Interessen des Veräußerers gerecht werden. Die dabei zu berücksichtigenden Gesichtspunkte ergeben sich im wesentlichen aus den dasselbe materielle Ziel verfolgenden Vorschriften über die Enteignungsschädigung.

51.221 Angemessener Kaufpreis

Als angemessener Kaufpreis muß der Bewerber den „Verkehrswert“, also den Preis bieten, „der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen ist“ (§ 141). Nach Bereinigung der durch den

TAFEL 10: ENTEIGNUNGSZWECKE UND VORAUSSETZUNGEN					
Enteignungszweck	Der Enteignung unterliegende Grundstücke		Als Enteignungsbegünstigte in Betracht kommende Personen	Enteignungsvoraussetzungen	Verpflichtungen des Enteignungsbegünstigten
Bauliche oder sonstige bebauungsplanmäßige Nutzung eines Grundstückes (§ 85 I 1)	Im Gebiet eines Bebauungsplanes	Unbebaute und bebaute Grundstücke	Grundsätzlich jedermann; bei Gemeindebedarfs-, Verkehrs- und bei Erschließungsanlagen jedoch nur der Bedarfs- oder Erschließungsträger	a) Vergebliche Bemühungen um freihändigen Erwerb des betreffenden und anderer geeigneter Grundstücke, c) kein geeigneter Eigenbesitz, d) keine Möglichkeit der Bereitstellung öffentlichen Grundbesitzes (§ 87 II)	Verwirklichung des Enteignungszwecks innerhalb angemessener, von der Enteignungsbehörde zu bestimmende Frist (§ 87 II 3; § 113 II 3)
Bauliche oder sonstige den baurechtlichen Vorschriften entsprechende Nutzung (§ 85 I 2)	Innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile ohne Bebauungsplan	Unbebaute und geringfügig bebaute Grundstücke			
Vorbereitung der baulichen oder sonstigen Nutzung (Aufschließungsenteignung) (§ 85 I 1)	Im Gebiet eines Bebauungsplanes	Unbebaute und (in Sonderfällen) auch bebaute Grundstücke	Die Gemeinde (§ 87 III)	a) — d) wie oben	Veräußerung des Baulandes an Bauwillige binnen 2 Jahren nach enteignungsbehördlich bestimmter Frist (§ 89 I; § 113 II 3)
„um ein Grundstück der baulichen Nutzung zuzuführen“ (§ 85 I 2)	Innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile	Unbebaute und geringfügig bebaute Grundstücke	Die Gemeinde (§ 87 III)	a) — d) wie oben	Veräußerung an Bauwillige binnen 2 Jahren seit Eintritt der Rechtsänderung (§ 89 II)
Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen zur Anpassung an den Bebauungsplan (§ 86 I 5)	Im Gebiet eines Bebauungsplanes	Bauliche Anlagen	Die Gemeinde	Vergebliche Bemühung um Vereinbarung über Durchführung der Maßnahme; im übrigen entfallen a) — d)	—
Verwendung zur Landentschädigung (Ersatzlandenteignung) (§ 90)	Innerhalb u. außerhalb v. Bebauungsplangebieten	Unbebaute und (ausnahmsweise) bebaute Grundstücke; jedoch nicht, soweit für den Eigentümer existenznotwendig (§ 90)	Der in der Hauptenteignung Betroffene (§ 100)	Anspruch des Betroffenen auf Landentschädigung (§ 100); außerdem a) — d) wie oben	—
Beschaffung von Ersatzrechten für die Entschädigung (Ersatzrechtsenteignung) (§ 91)	Innerhalb u. außerhalb v. Bebauungsplangebieten	Rechte an unbebauten und bebauten Grundstücken	Der von der Hauptenteignung betroffene Verkehrs- und Versorgungsträger (§ 97 II 3)	Anspruch des Betroffenen auf Entschädigung durch Ersatzrechte (§ 97 II 3); außerdem a) — d) sinngemäß	—
Rückenteignung (§ 102)	Durch die vorausgegangene Hauptenteignung betroffene Grundstücke		Der von der Hauptenteignung Betroffene	Nichterfüllung des Enteignungszwecks durch den von der vorgängigen Hauptenteignung Begünstigten	—

Preisstop zuletzt undurchsichtig gewordenen Bodenmarktverhältnisse werden die in ständiger Berührung mit dem Bodenmarkt stehenden Kommunalbehörden und die auf dem Baumarkt unternehmerisch tätigen Bauherren aus eigener Kenntnis und Erfahrung eine hinreichende Vorstellung über den Verkehrswert der zu enteignenden Grundstücke gewinnen und daher zur Abgabe angemessener Angebote in der Lage sein.

Der mit diesen Verhältnissen nicht vertraute Einzelbauherr wird sich bei den freihändigen Kaufverhandlungen beraten lassen müssen. Die Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (§§ 136 ff) über die Ermittlung von Grundstückswerten durch sachverständige Gutachterausschüsse können hier eine heilsame Wirkung entfalten. Zunächst stehen, sobald das Gesetz zur vollen Anwendung gelangt ist, die „Richtwerte“ als durchschnittliche Lagewerte zur Verfügung, die bekanntzumachen sind und über die jedermann Auskunft verlangen kann. Ähnliche aus Anlaß preisbehördlicher Aufgaben entwickelte Übersichten und Karten stehen bereits bei einer Anzahl größerer Gemeinden zur Verfügung, bedürfen aber, zumal für den Bereich der unbebauten Grundstücke noch derjenigen Korrekturen, die sich aus der Aufhebung des Preisstops ergeben. Über diese Richtwerte hinaus, denen zumindest die Bedeutung eines Orientierungsmittels zukommt, kann der Kaufbewerber, der mit dem Eigentümer in ernsthaften Kaufverhandlungen steht, von dem zuständigen Gutachterausschuß die Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des Grundstücks beantragen (§ 136 Abs. 1 Ziff. 4). Von dieser Möglichkeit wird bei Verhandlungen, die möglicherweise auf die Inanspruchnahme des Enteignungsverfahrens hinauslaufen, Gebrauch zu machen sein. Diese Empfehlung setzt voraus, daß die Gutachterausschüsse in der Lage sind, ihr Gutachten in relativ kurzer Frist zu erstatten. Die Erfahrung lehrt nämlich, daß längere Grunderwerbsverhandlungen regelmäßig auf erhöhte Preisforderungen hinauslaufen. Führen solche Verhandlungen zu einem gleichartigen Vorgehen größerer Gruppen von Eigentümern, so kann der Verkehrswert nicht unerheblich gesteigert werden, der ja nicht eine feststehende, sondern eine wandelbare Größe ist. Nur wenn die Gutachterausschüsse in der Lage sind, ihre Gutachten im Bedarfsfalle kurzfristig zu erstatten, kann der bedeutsame Gedanke des § 95 Absatz 2 Ziffer 2 zum Tragen gebracht werden. Nach dieser Vorschrift bleiben nämlich alle Wert erhöhungen bei der Festsetzung der Enteignungsschädigung unberücksichtigt, die „nach dem Zeitpunkt eingetreten sind, in dem der Kaufbewerber dem Eigentümer ein angemessenes Kauf- oder Tauschangebot unterbreitet hat“. Der mit den Verhältnissen des Baulandmarktes nicht Vertraute wird dieses „angemessene Angebot“ oft nur auf Grund des Gutachtens des Gutachterausschusses oder auf Grund anderen sachverständigen Rates abgeben oder als „letztes Angebot“ bezeichnen können.

51.222 Sonstige angemessene Angebotsbedingungen

Bei dem Angebot sind auch die Forderungen zu berücksichtigen, die der Eigentümer im Falle der Enteignung an Stelle oder neben einer Geldentschädigung geltend machen könnte. Dies gilt insbesondere für Ersatzgelände, welches der Kaufbewerber dem Eigentümer anbieten muß unter der Voraussetzung, daß der Veräußerer ein berechtigtes Interesse am Erwerb von Ersatzland besitzt und der Bewerber solches selbst besitzt. Eigenem Grundbesitz stellt das Gesetz (§ 87 Abs. 2 Ziff. 2) insoweit auch den Grundbesitz von juristischen Personen des Privatrechts gleich, an denen der Bewerber zu mehr als 50 % beteiligt ist.

Bei der Abgabe des „endgültigen“ Angebots muß sich der Bewerber ferner mit den Vergütungsansprüchen des Eigen-

tümers auseinandersetzen, die ihrem Rechtsgrund nach jenem des § 96 entsprechen. Es handelt sich um die speziellen Aufwendungen oder Verluste, die dem Eigentümer durch die Aufgabe seines Grundstückes entstehen, um die Wertminderung, die einem wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitz entsteht, sowie etwaige Kosten für die Freimachung des Grundstückes.

Schließlich muß sich der Bewerber, sofern der Grundstückseigentümer ihm ein entsprechendes Interesse bekundet hat, mit dessen Wünschen nach einer Vergütung durch Bestellung von Wohnungseigentum, Teileigentum, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht an dem zu erwerbenden oder einem anderen Grundstück auseinandersetzen.

51.223 Ernsthafte Bemühungen

Wenn der Gesetzgeber in § 87 Absatz 2 Ziffer 2 „ernsthafte“ Bemühungen verlangt, so bedeutet das nicht, daß der Kaufbewerber sich auf schleppende Verhandlungen einlassen muß. Im eigenen Interesse sollte der Kaufbewerber die Verhandlungen zielbewußt führen, sich über die Haupt- und Nebenansprüche unterrichten und sein Angebot zum frühesten Zeitpunkt, zu dem ihm alle zur Beurteilung erforderlichen Tatsachen bekannt sind, konkretisieren. Im Interesse der Beweissicherung sowohl für die Zulässigkeitsvoraussetzungen (nach § 87) als auch für den Entschädigungsstop (nach § 95) erscheint es unerlässlich, das „letzte“ Angebot schriftlich zu fixieren, seinen Zugang in geeigneter Weise, sei es durch Übermittlung unter Zeugen oder durch eingeschriebenen Brief zu sichern und eine angemessene Erklärungsfrist zu bestimmen. Entweder bereits mit diesem Angebot oder unverzüglich nach fruchtlosem Ablauf der gesetzten Frist sollte schließlich die zur Wahrung der Rechte aus § 95 erforderliche Erklärung abgegeben werden, daß beabsichtigt sei, ein Enteignungsverfahren zu beantragen.

Gescheitert sind die Bemühungen um freihändigen Erwerb nicht nur, wenn der Eigentümer überhaupt nicht verkaufsbereit ist, sondern auch dann, wenn er zwar verkaufsbereit ist, aber einen unangemessen hohen Preis oder unangemessene Nebenbedingungen fordert.

51.23 Die Möglichkeit der Bereitstellung öffentlichen Grundbesitzes als Enteignungshindernis

Das Gesetz stellt sich in § 87 Absatz 1 Ziffer 1 auf den im Grundsatz zutreffenden Standpunkt, daß privater Grundbesitz im Wege eines staatlichen Zwangseingriffes erst dann in Anspruch genommen werden soll, wenn der betreffende Landbedarf aus öffentlichem Grundbesitz nicht befriedigt werden kann. Die Form, in der dieser Grundsatz Eingang in das Gesetz gefunden hat, läßt allerdings die Besorgnis aufkommen, daß sich u. U. erhebliche Erschwerungen für die Durchführung des Enteignungsverfahrens ergeben.

Der Kreis der in der genannten Vorschrift erfaßten Grundstücke ist außerordentlich weit gezogen. Es handelt sich nicht nur um den staatlichen und kommunalen Grundbesitz, sondern auch diejenigen Grundstücke gemein- und gemischtwirtschaftlicher Gesellschaften, an denen die öffentliche Hand überwiegend, d. h. mit mehr als 50 % des Kapitals beteiligt ist. Die Einbeziehung auch dieser Gesellschaften, deren Grundbesitz für den privaten Baulandbewerber noch weniger übersehen werden kann als der staatliche und kommunale, schließt es aus, daß entsprechende Nachweise als Enteignungsvoraussetzungen durch den Enteignungsantragsteller erbracht werden. Selbst der Enteignungsbehörde, die gegenüber Behörden den Amtshilfeanspruch und gegenüber den gemein- und gemischtwirtschaftlichen Gesellschaften die Zeugnis- und Auskunftsrechte des § 150 geltend machen kann, wird die hier geforderten Feststellungen über die Möglichkeit und Zu-

mutbarkeit der Bereitstellung von Grundstücken aus öffentlichem Grundbesitz nur mit außerordentlichen Schwierigkeiten treffen können. Es muß damit gerechnet werden, daß die um Auskunft ersuchten grundbesitzverwaltenden Stellen erklären, die Bereitstellung von Grundstücken sei entweder unmöglich oder unzumutbar. Wenn die Enteignungsbehörde eine derartige Erklärung ohne inhaltliche Nachprüfung als bündige Feststellung akzeptiert, wird den Vorstellungen des Gesetzes nur formal genügt; jedoch wird das Enteignungsverfahren nicht aufgehalten.

Einer sachlichen Überprüfung behördlicher Äußerungen durch die Enteignungsbehörde stehen naturgemäß gewisse Schwierigkeiten entgegen. Gelangt die Enteignungsbehörde zu einer von der behördlichen Auskunft abweichenden Stellungnahme, so wird eine Entscheidung nur durch die gemeinsame übergeordnete Behörde ggf. durch das Kabinett herbeizuführen sein. Sofern es sich um Bundesvermögen handelt, existiert eine derartige gemeinsame übergeordnete Behörde nicht, da die nach dem Bundesbaugesetz bestimmte Enteignungsbehörde eine Landesbehörde ist. Eine gemeinsame übergeordnete Behörde gibt es ferner nicht, wenn es sich um die Frage der möglichen Bereitstellung von Gelände aus dem Vermögen einer gemein- oder gemischtwirtschaftlichen Gesellschaft handelt. Es wäre durchaus zulässig, daß die Enteignungsbehörde entgegen der grundbesitzverwaltenden Stelle feststellt, für das Enteignungsvorhaben geeignetes Gelände könne bereitgestellt werden. Mit einer solchen Feststellung, die zur Ablehnung des Enteignungsantrages führen muß, ist aber dem Anliegen des Gesetzes nur dann gedient, wenn das Grundstück im Ablehnungsbeschluß ausdrücklich bezeichnet ist, so daß der Antragsteller sich nunmehr um den Erwerb dieses Grundstücks bemühen und ggf. die Enteignung beantragen kann. Da in solchem Falle ein neuer Enteignungsantrag kaum abgelehnt werden könnte, werden die Enteignungsbehörden bei der Bezeichnung zur Verfügung stehender öffentlicher Grundstücke vermutlich Zurückhaltung üben. Aus all dem folgt, daß die Enteignungsbehörde es im Zweifel bei dem Ergebnis entsprechender Auskünfte der grundbesitzverwaltenden Behörden belassen und insoweit streitige Entscheidungen vermeiden sollte, die allein zu Lasten des dafür in keiner Weise verantwortlichen Antragstellers und der von ihm verfolgten Zwecke gehen.

Der dem § 87 Absatz 1 Ziffer 1 zugrundeliegende rechts- und wirtschaftspolitisch richtige Gedanke kann nicht auf dem Umwege enteignungsgesetzlicher Bedingungen in die Tat umgesetzt werden. Dazu bedarf es vielmehr unmittelbarer Entscheidungen und Weisungen der Bundesregierung und der Landesregierungen für die fiskalische Grundstückspolitik.

51.24 Privilegierung der Enteignung aus städtebaulichen Gründen

§ 88 des Bundesbaugesetzes enthält eine gelegentlich in ihrer Reichweite überschätzbare Privilegierung der Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen.

Die Privilegierung beschränkt sich lediglich auf die Voraussetzungen nach § 87 Absatz 2 und geht dahin, daß die Bemühungen freihändigen Erwerbs nur für das zu enteignende Grundstück nachgewiesen zu werden brauchen. Die Erwerbsbemühungen brauchen sich nicht auf andere geeignete Grundstücke erstrecken zu haben. Auch entfällt der Nachweis, daß geeignete Grundstücke aus eigenem Besitz oder dem der öffentlichen Hand nicht bereitgestellt werden können.

Diese Erleichterungen können aber nur von der Gemeinde in Anspruch genommen werden. Die allgemeinere Privilegierung des § 5 Absatz 2 Baulandbeschaffungsgesetz ist aufgegeben worden. Nach dieser Vorschrift wurde eine

ähnliche Erleichterung allen Bewerbern zugestanden, die die Enteignung eines voll erschlossenen Baugrundstücks begehrten. In einem solchen Falle sollte nur der Nachweis geführt werden müssen, daß sich der Bewerber um ein anderes, ebenfalls voll erschlossenes Grundstück bemüht habe.

Demgegenüber ist die Privilegierung nach § 88 des Bundesbaugesetzes teils eingeeengt, teils erweitert. Die Einengung liegt darin, daß sich nur noch die Gemeinde auf die Erleichterung berufen kann. Die Erweiterung liegt darin, daß Grundstücke aller Art in Betracht kommen. Die Einengung kann aber dadurch ausgeräumt werden, daß die Gemeinde als Enteignungsantragsteller auftritt und das Grundstück nach durchgeführten Enteignungsverfahren weiter veräußert.

Voraussetzung der Privilegierung des § 88 ist, daß „zwingende städtebauliche Gründe“ vorliegen. Die Bestimmung kann nur so verstanden werden, daß städtebauliche Gründe insoweit zwingend sein müssen, als sie die Inanspruchnahme gerade eines bestimmten Grundstücks oder Grundstückskomplexes erfordern. In dem Ausschußbericht (zu Drucksache 1794) wird ausgeführt: „die Vorschrift trägt den Erfordernissen Rechnung, in denen nur ein bestimmtes Grundstück für den vorgesehenen Enteignungszweck in Betracht kommt.“ Als praktische Anwendungsfälle nennt der Ausschußbericht die Schließung von Baulücken und die Stadtsanierung. Darüber hinaus ist aber eine ganze Reihe ähnlicher Fälle denkbar, in denen ein städtebaulicher Zweck nur durch die Inanspruchnahme eines bestimmten Grundstücks verwirklicht werden kann. Dies gilt z. B. bei allen durch den Bebauungsplan genau und ohne Ausweichmöglichkeiten bestimmten Standorten, so z. B. beim Bau von Straßen, Plätzen, Versorgungsanlagen und Gemeinbedarfseinrichtungen. Aus Gründen, die in der Natur der Sache liegen, muß in diesen Fällen die Privilegierung nicht nur der Gemeinde, sondern allen berufenen Bedarfs- und Erschließungsträgern zugestanden werden. Insofern ergibt sich eine inhaltlich dem § 88 entsprechende Erleichterung bereits aus der zu § 87 Absatz 1 gebotenen Auslegung des Begriffs „geeigneter“ Grundstücke ohne Ausweichmöglichkeit.

WOHNUNGSBAU — INTERNATIONAL

KEINE DER BEIDEN AMERIKANISCHEN POLITISCHEN PARTeien hat sich während der Präsidentschaftswahlen auf eine neue Wohnbaupolitik festgelegt. Auch der nun gewählte neue Präsident hat noch nichts darüber erklärt, obschon nicht weniger als 13 Millionen Wohnungen in den USA als unter Standard bezeichnet werden und — wogegen sich laute Proteste erhoben haben — von den 1959 fertiggestellten 1,38 Millionen Neuwohnungen nur 35 000 auf die öffentlich-gemeinnützige Bautätigkeit kamen. — Besonders augenfällig sind die Rückstände bei der Slum-Sanierung in Chicagos berüchtigten Wohnvierteln. Darüber hinaus werden auf dem etwas weitergezogenen Gelände-komplex der Universität Chicago jetzt alte Miethäuser mit 6000 Wohnungen und etwa 75 000 Bewohnern niedergerissen und statt dessen dort nur Miethäuser mit 2000 Wohnungen für mittlere und hohe Einkommensstufen geschaffen. Die Stadt Chicago ist an diesem Projekt nur mit 10 % beteiligt, ohne zumindest bisher für die bisherigen Anwohner dieses einen Slumviertels — meist Farbige — irgendwelche Vorsorge getroffen zu haben.

MIT DER HEBUNG DER WOHNVERHÄLTNISSE UND DER SIEDLUNGSPLANUNG in mehreren afrikanischen Entwicklungsländern befaßt sich zur Zeit der UN-Wirtschafts- und Sozialausschuß. Der Kongostaat hat dabei Priorität. Der erste Teil der UN-Hilfe erstreckt sich auf Entsendung von Facharbeitern und Sachverständigen sowie die Ausbildung des personellen Nachschubs. Die UN-Wirtschaftsgruppe für Afrika ist bei diesen Bemühungen ebenfalls eingeschaltet. Von mehr als 50 Stipendien, die von der UN für das theoretische und praktische Studium des Bau- und Siedlungswesens zur Verfügung gestellt wurden, kommen über die Hälfte auf den „Sonderfall Afrika“. U. a. ist bereits jetzt intensive Hilfe für T a n g a n j i k a sofort nach der vermutlich 1961 erfolgenden Verselbständigung dieses bisherigen britischen Mandatsgebietes zugesagt worden. (Siehe auch Seite 366)

gegangen ist¹⁶⁾. In der Regel ermöglichen Verstöße gegen Einberufungsvorschriften, die lediglich den Schutz der Mitglieder bezwecken, nicht dagegen die Sicherung der Gläubiger, der Genossenschaft oder weiterer Kreise der Allgemeinheit, nur die zeitlich begrenzte Anfechtung der Beschlüsse.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß die Mitgliederversammlung an dem Sitz der Genossenschaft abgehalten werden muß. Die Satzung kann aber etwas anderes bestimmen. Die Einberufung der Mitgliederversammlung an einen unzulässigen Ort begründet jedoch, wie das Bayr. ObLG ausgeführt, höchstens die Anfechtbarkeit der gefaßten Beschlüsse. Das gilt nach der Entscheidung des Bayr. ObLG auch für den Verschmelzungsbeschuß gemäß §§ 93 a und 93 b GenG. Mängel in der Rechtswirksamkeit der Verschmelzungsbeschlüsse, insbesondere der Verstoß gegen Einberufungsvorschriften, sind danach nicht grundsätzlich unheilbar; denn § 93 b Abs. 1 bezweckt lediglich den Schutz der einzelnen Mitglieder der beiden Genossenschaften¹⁷⁾. Die Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit eines Verschmelzungsbeschlusses richtet sich daher nach den allgemeinen Grundsätzen über die Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit von Generalversammlungsbeschlüssen überhaupt. Daraus folgt, daß der Registerrichter die Eintragung der

¹⁶⁾ BGHZ 11, S. 236.

¹⁷⁾ Der Beschluß v. 24. 10. 1958 lehnt die entgegenstehende Ansicht von Lang-Weidmüller zu § 93b, Anm. 1, ausdrücklich ab.

Verschmelzung jedenfalls dann nicht mehr ablehnen darf, wenn einer der ihr zugrundeliegenden Verschmelzungsbeschlüsse wegen eines Einberufungsfehlers lediglich anfechtbar und die Anfechtungsfrist ungenutzt verstrichen ist. Der erforderliche Schutz der Gläubiger der übertragenden Genossenschaft wird durch die Bestimmungen der §§ 93 f, 93 g und 93 r, der Schutz der Mitglieder der übernehmenden Genossenschaft durch die §§ 93 h ff GenG gewährleistet. Es werden also keine zwingenden Belange der Allgemeinheit verletzt, die die Unwirksamkeit des nicht ordnungsgemäß zustande gekommenen Beschlusses erfordern.

c) Das Urteil des BGH vom 10. 3. 1960, das die Vertretung der aufgelösten Genossenschaft im Anfechtungsprozeß zum Gegenstand hat, stellt klar, daß ein anfechtbarer Beschluß solange Bestand hat, als er nicht rechtskräftig für nichtig erklärt wird. Er wird also erst durch die Rechtskraft eines der Anfechtungsklage stattgebenden Urteils beseitigt. Das führt dazu, daß eine Genossenschaft, die durch anfechtbaren Beschluß der Generalversammlung aufgelöst worden ist, solange als in Liquidation befindlich anzusehen ist, bis dieser Beschluß entweder durch einen gegenteiligen Generalversammlungsbeschluß aufgehoben oder rechtskräftig für nichtig erklärt wird. Ebenso ist ein Beschluß der Mitgliederversammlung, der die Zusammensetzung des Aufsichtsrats ändert, bis zu seiner rechtswirksamen Beseitigung maßgebend.

RA Dr. FR. HALSTENBERG

DAS NEUE BAURECHT (V)

INHALT

51.3	Gegenstand und Umfang der Enteignung	51.4	Der Enteignungsbewerber	51.44	Die Verwendungspflicht
51.31	Bedeutung des Bebauungszustandes der Grundstücke	51.41	Generelle Zulassung aller Enteignungsbewerber bei unmittelbarer Zweckerfüllung	53.	Enteignungsverfahren
51.32	Bedeutung der bisherigen Grundstücksnutzung	51.42	Konkurrierende Verwendungsabsichten des Eigentümers	53.1	Der Enteignungsantrag
51.33	Räumlicher Umfang der Enteignung	51.43	Mittelbare Zweckerfüllung nur über die Gemeinde	53.2	Verfahrensrechtliche Stellung des Bewerbers
51.34	Rechtlicher Umfang der Enteignung			53.3	Verfahrensrechtliche Stellung des Betroffenen
				53.4	Rechtsmittel

51.3 Gegenstand und Umfang der Enteignung

Der klassischen Enteignung unterlagen nur das Eigentum und beschränkt dingliche Rechte an Grundstücken. Darüberhinaus unterliegen der städtebaulichen Enteignung des Bundesbaugesetzes, soweit der konkrete Enteignungszweck es erfordert, auch obligatorische Rechte. All diese Rechte können nicht nur entzogen oder beschränkt, sondern ggf. auch begründet werden, was besonders im Rahmen der Entschädigungsregelung von Bedeutung ist. In rechtstechnischer Hinsicht sind damit alle praktisch in Betracht kommenden Eingriffs- und Gestaltungsmöglichkeiten geöffnet. Sie sind in der Übersicht in Tafel 11 zusammengestellt.

In materieller Hinsicht ist die Anwendung dieser Gestaltungsmöglichkeiten durch den Grundsatz beschränkt, daß unter möglichst weitgehender Schonung des Betroffenen in dessen Rechtssphäre nur in dem Umfang eingegriffen werden darf, in dem dies zur Verwirklichung des Enteignungszwecks erforderlich ist (§ 92 Abs. 1). Diesem Grundsatz dient eine Reihe von Spezialvorschriften über die der Enteignung unterworfenen Gegenstände und über den Umfang der Enteignung.

51.31 Bedeutung des Bebauungszustandes der Grundstücke

Der städtebaulichen Enteignung unterliegen im allgemeinen nur unbebaute Grundstücke, da mit der Enteignung in

aller Regel gerade die Herbeiführung der baulichen Nutzung angestrebt wird. Bebaute Grundstücke unterliegen der Enteignung nur, wenn die vorhandene Bebauung entweder sehr geringfügig ist und somit für eine (weitere) planmäßige Bebauung noch Raum läßt oder aber, wenn die vorhandene Bebauung den bebauungsplanmäßigen Festsetzungen widerspricht (vgl. hierzu die bei Abschnitt 51.2 abgedruckte Tafel 11).

51.32 Bedeutung der bisherigen Grundstücksnutzung

Bei der Prüfung der Enteignungsvoraussetzungen muß die Bedeutung des Grundstücks für seinen Eigentümer berücksichtigt werden.

Ist das Grundstück bereits einem öffentlichen Zweck, z. B. dem Gemeingebrauch (z. B. als Straße) oder hoheitlichen Aufgaben (z. B. als Verteidigungsanlage) gewidmet, so unterliegt es nicht der Enteignung, es sei denn der bisherige öffentliche Nutzungszweck untersteht der Disposition der Gemeinde selbst (z. B. bei einer Ortsstraße).

Auch eine private Nutzung kann der Enteignung entgegenstehen, allerdings nur in Ausnahmefällen in Anwendung der Grundsätze des Art. 14 III GG und des § 87 Abs. 1 BBauG. Eine ausdrückliche gesetzliche Regelung hat diese Frage nur für die beiden folgenden Sachverhalte gefunden. Besitzt ein Grundstück für den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten existenznotwendige Bedeutung, so be-

Der Enteignung unterliegendes Recht	Enteignungsrechtliche Einwirkung auf das Recht	Anwendungsfälle (Beispiele)
GRUNDEIGENTUM	1.1 Entziehung und Übertragung des Eigentums („Vollenteignung“)	zu 1.1 Regelfall der Enteignung, bewirkt grundsätzlich lastenfreien Übergang, also Aufhebung aller dinglichen Nebenrechte 1.11 bei öffentlichen Straßen, Gemeinbedarfsflächen etc. meist zwingend (vgl. § 40) 1.12 Anspruch des Eigentümers auf Vollenteignung anstelle beantragter Belastung (§ 92 II)
	1.2 Belastung des Eigentums	zu 1.2 Die Enteignung ist auf Belastung zu beschränken, wenn ein beschränkt dingliches Recht ausreicht (§ 92 I)
	1.21 Begründung eines Erbbaurechts	zu 1.21 nur bei der Enteignung für Bebauungszwecke geeignet. (Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche, auch beleihbare Recht, auf dem Grundstück ein Bauwerk zu haben, vgl. § 1 I ErbbauVO); auch im Rahmen der Entschädigungsregelung (vgl. § 97 III) (Begründung eines Ersatzrechtes)
	1.22 Begründung einer Grunddienstbarkeit	zu 1.22 für Geh- und Fahrrechte (vgl. § 42); für Versorgungsleitungen (vgl. § 42), auch für private Hausanschlußleitungen etc. Begründung von Ersatzrechten als Entschädigung für Versorgungsunternehmen (§ 97 II) und in anderen Fällen im Rahmen der Entschädigungsregelung (vgl. § 97 III, IV)
	1.23 Begründung von Wohnungseigentum, Teileigentum, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht	zu 1.23 Insbesondere im Rahmen der Entschädigungsregelung (§ 101)
	1.24 Begründung von Grundpfandrechten, Altenteilsrechten, Dienstbarkeiten und Erwerbsrechten	zu 1.24 Begründung von Hypotheken und Grundschulden n u r im Rahmen der Entschädigungsregelung (vgl. § 91)
	1.3 Begründung persönlicher (obligatorischer) Besitz-, Nutzungs- oder Erwerbsrechte	zu 1.3 Begründung von Miet-, Pachtverhältnissen n u r im Rahmen der Entschädigungsregelung (vgl. § 91, § 97 III, IV)
ERBBAURECHT	2.0 Aufhebung des Erbbaurechts	zu 2.0 um die bauliche Nutzung durch den Eigentümer zu ermöglichen, wenn das Erbbaurecht entgegensteht
	2.1 Entziehung und Übertragung des Erbbaurechts	zu 2.1 um die bauliche Nutzung durch den neuen Erbbauberechtigten zu ermöglichen; im Rahmen der Entschädigungsregelung (vgl. § 97 III, IV) (Begründung von Ersatzrechten: Naturalentschädigung)
	2.2 Belastung des Erbbaurechts durch Begründung von Dienstbarkeiten, Wohnungseigentum, Teileigentum, Dauerwohnrecht, Grundpfandrechten etc. (wie 1.2)	zu 2.2 vgl. die Bemerkungen bei 1.2 und 1.22 bis 1.24
(3) GRUNDDIENSTBARKEITEN	3.0 Aufhebung der Grunddienstbarkeit	zu 3.0 um die bauliche und sonstige Nutzung durch den Eigentümer zu ermöglichen
	3.1 Entziehung und Übertragung der Grunddienstbarkeit	zu 3.1 um dem neuen Berechtigten eine bauliche oder sonstige Nutzung zu ermöglichen, wenn dies die Grunddienstbarkeit voraussetzt Ferner innerhalb der Entschädigungsregelung (vgl. § 97 III, IV)
(4) ALTENTEILSRECHTE ERWERBSRECHTE	4.0 Aufhebung von Altenteils- und Erwerbsrechten	zu 4.0 Nebenrechte dieser Art werden regelmäßig mit aufgehoben, insbesondere, wenn ihr Bestehen mit der baulichen oder sonstigen Nutzung und Bewirtschaftung des Grundstücks unvereinbar ist. Zur Aufhebung von Erwerbsrechten kann auch die selbständige Enteignung betrieben werden, wenn etwa die Unsicherheit über deren Ausübung einer Bebauung entgegensteht. Jedoch ist die Übertragung von Altenteils- und Erwerbsrechten auf einen neuen BERECHTIGTEN stets ausgeschlossen.
	(4.1 Begründung)	zu 4.1 Wegen der Begründung (zugunsten des alten Berechtigten) an einem anderen Grundstück siehe oben Ziff. 1.24 und 2.2, d. h. nur im Rahmen der Entschädigungsregelung.
(5) GRUNDPFANDRECHTE	(5.0 Aufhebung von Grundpfandrechten)	zu 5.0 Grundpfandrechte werden als Nebenrechte regelmäßig bei der Eigentumsentziehung aufgehoben. Die Aufhebung von Grundpfandrechten kann als selbständige Enteignung n i c h t betrieben werden. Auch ist die Übertragung von Grundpfandrechten auf einen neuen Berechtigten ausgeschlossen.
	(5.1 Begründung)	zu 5.1 Wegen der Begründung (zugunsten des alten Berechtigten) an einem anderen Grundstück siehe oben Ziff. 1.24 und 2.2, d. h. nur im Rahmen der Entschädigungsregelung.
(6) OBLIGATORISCHE BESITZ- und NUTZUNGSRECHTE	6.0 Aufhebung	zu 6.0 Obligatorische Rechte werden durch die Eigentumsentziehung grundsätzlich n i c h t erfaßt. Stehen obligatorische Besitz- und Nutzungsrechte (vor allem Miete und Pacht) aber der baulichen und sonstigen Nutzung entgegen, so können diese Rechte ausdrücklich, auch im Rahmen einer allein darauf gerichteten selbständigen Enteignung, aufgehoben werden.
	6.1 Begründung	zu 6.1 Ausnahmsweise ist auch die selbständige Begründung von obligatorischen Rechten denkbar und zulässig, wenn dies zur Herbeiführung einer Bebauung etc. ausreicht.

steht unter den Voraussetzungen des § 100 Anspruch auf Entschädigung in Land. Kann ein derartiger Landentschädigungsanspruch nicht befriedigt werden und sollte sich auch im Wege der Ersatzlandenteignung (§ 90) das benötigte Ersatzland nicht beschaffen lassen, so wird die Hauptenteignung selbst unzulässig.

Für den Bereich der Ersatzlandenteignung bestimmt das Gesetz in § 90 die in dieser Hilfsenteignung in jedem Fall geschützten Grundstücke:

(2) Grundstücke unterliegen nicht der Enteignung zur Entschädigung in Land, wenn und soweit

1. der Eigentümer oder bei land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken auch der sonstige Nutzungsberechtigte auf das zu enteignende Grundstück mit seiner Berufs- oder Erwerbstätigkeit angewiesen und ihm im Interesse der Erhaltung der Wirtschaftlichkeit seines Betriebes die Abgabe nicht zuzumuten ist, oder

2. die Grundstücke oder ihre Erträge unmittelbar öffentlichen Zwecken oder der Wohlfahrtspflege, dem Unterricht, der Forschung, der Kranken- und Gesundheitspflege, der Erziehung, der Körpererleichterung oder den Aufgaben der

Kirchen und anderer Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts sowie deren Einrichtungen dienen oder zu dienen bestimmt sind.

(3) Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile können Grundstücke zur Entschädigung in Land nur enteignet werden, wenn sie land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden sollen.“

51.33 Räumlicher Umfang der Enteignung

Die Enteignung ist ihrem räumlichen Umfange nach auf das für die vorgesehene Verwendung erforderliche Maß zu beschränken (§ 92 Abs. 1). Wird das Grundstück nicht ganz benötigt, so ist es entsprechend zu teilen.

Solche teilweise Inanspruchnahme aber soll den Eigentümer nicht unbillig benachteiligen. Führt die Teilung zu unwirtschaftlichen Grundstücks- oder Grundbesitzresten, so kann der Eigentümer die Ausdehnung der Enteignung beanspruchen und den Antragsteller auf diese Weise veranlassen, auch den für das Enteignungsobjekt nicht benötigten

ten Restbesitz gegen volle Entschädigung mit zu übernehmen (§ 92 Abs. 3).

Eine ähnliche Vorschrift gilt für das Grundstückszubehör. Grundsätzlich unterliegt dieses nicht der Enteignung. Der Betroffene kann aber verlangen, daß die Enteignung auf das Zubehör ausgedehnt wird, wenn es anders nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist (§ 92 Abs. 4).

51.34 Rechtlicher Umfang der Enteignung

Auch für die rechtstechnische Durchführung der Enteignung gilt der Grundsatz der Beschränkung auf das notwendige Maß. So soll die Vollenteignung nur stattfinden, wenn der Enteignungszweck nur durch Entziehung und Übertragung des Eigentums verwirklicht werden kann. Reicht dagegen bereits ein beschränkt dingliches oder obligatorisches Recht aus, so soll die Enteignung darauf beschränkt werden (§ 92). Soll für Bauzwecke enteignet werden, so muß — auf Antrag des Betroffenen — an Stelle der Vollenteignung ein Erbbaurecht begründet werden, sofern der Bewerber unter diesen Umständen seinen Enteignungsantrag aufrechterhält. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden grundsätzlich nur als beschränkt dingliche Rechte in Betracht kommen (§ 92 Abs. 1 Satz 2; § 42).

Umgekehrt braucht der betroffene Eigentümer die etwa beantragte Belastung seines Eigentums nicht in jedem Fall hinzunehmen. Ist ein Erbbaurecht beantragt, so kann der Betroffene den Übergang zur Vollenteignung ohne Begründung beanspruchen (§ 92 Abs. 2 Satz 1). Handelt es sich um andere beschränkt-dingliche Rechte, so kann der Betroffene den Übergang zur Vollenteignung nur mit der Begründung beanspruchen, daß die beantragte Rechtsform für ihn unbillig ist (§ 92 Abs. 2 Satz 2).

51.4 Der Enteignungsbewerber

Aus der Generalklausel, alle städtebaulichen Nutzungsarten notfalls im Wege der Enteignung realisieren zu können, folgt, daß alle Personen, die Träger städtebaulicher Vollzugsmaßnahmen sind, auch als Enteignungsbegünstigte in Betracht kommen. Dieser Vorstellung hatte bereits die Behebungsverordnung den Weg geebnet; das Baulandbeschaffungsgesetz war ihr gefolgt. Beide Gesetze ließen die Wohnbaulandenteignung auch zugunsten privater Bewerber zu. Das Bundesbaugesetz geht diesen Weg zu Ende.

51.41 Generelle Zulassung aller Enteignungsbewerber bei unmittelbarer Zweckerfüllung

Nach dem Bundesbaugesetz kann zugunsten eines jeden enteignet werden, der in der Lage ist, den konkreten Enteignungszweck unmittelbar und selbst zu erfüllen (§ 87 Abs. 2 Ziff. 3). Die Enteignung zugunsten von Einzelbauherren ebenso wie zugunsten von Wohnungsbauunternehmen und anderen Wirtschaftsunternehmen ist danach nicht nur für den Wohnungsbau, sondern z. B. auch für Gemeinschaftsanlagen und gewerbliche Bauten zulässig.

In anderen Fällen ergibt sich die Beschränkung der in Betracht kommenden Enteignungsbegünstigten aus den speziellen Enteignungszwecken. So sind bei Verkehrs- und Versorgungsanlagen, bei Gemeinbedarfseinrichtungen und bei bestimmten Arten von Grün- und Freiflächen nur die jeweiligen Aufgabenträger (Verkehrs-, Versorgungs-, Bedarfsträger) legitimiert.

51.42 Konkurrierende Verwendungsabsichten des Eigentümers

Aus der Zulassung der Enteignung zugunsten von Privatpersonen erwächst das Problem, welche Bedeutung den Verwendungsabsichten des von der Enteignung betroffenen Eigentümers zukommt. Das Baulandbeschaffungsgesetz

schuf für diesen Fall in § 7 ein besonderes Rechtsinstitut, das Abwendungsrecht des Eigentümers. Eine gleichartige Vorschrift, die in der Regierungsvorlage noch vorgesehen war, enthält das Bundesbaugesetz nicht mehr. Daraus ist aber nicht zu folgern, daß der zugrundeliegende Rechtsgedanke aufgegeben worden sei. Einer solchen Auslegung des Gesetzes tritt der Ausschußbericht (zu Bundestagsdrucksache 1794, S. 20 zu § 102) mit dem Hinweis entgegen, daß im Falle bebauungsplanmäßiger Verwendungsabsicht des Eigentümers im allgemeinen eine Enteignung zum Wohle der Allgemeinheit nicht erforderlich, also unzulässig sei.

Die Enteignungsbehörde wird — auf entsprechendes Vorbringen des Eigentümers — dessen Verwendungsabsichten mit jenen des Bewerbers abzuwägen haben. Dabei sind die Ernsthaftigkeit, der Zeitpunkt der Verwirklichung und die städtebauliche Bedeutung beider konkurrierender Vorhaben zu berücksichtigen, um zu der nach Art. 14 Abs. 3 GG in § 87 Abs. 1 BBauG aufgegebenen Entscheidung zu gelangen, ob trotz der eigenen Nutzungsabsichten des Eigentümers die Enteignung erforderlich, also durch ein überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt wird. So kann z. B. trotz eigener Bauabsicht des Eigentümers die Enteignung einer Kleinparzelle zulässig sein, wenn sie der städtebaulich vorgesehenen geschlossenen Bebauung eines größeren Geländekomplexes entgegensteht.

Die Verwendungsabsichten des Eigentümers sind jedenfalls bedeutungslos, sofern sie nicht den baurechtlichen Vorschriften entsprechen. Auch wenn sie insoweit unbedenklich sind, aber erst in ungewisser oder ferner Zukunft realisiert werden können, müssen sie gegenüber konkreten Nutzungsabsichten des Enteignungsbewerbers zurücktreten.

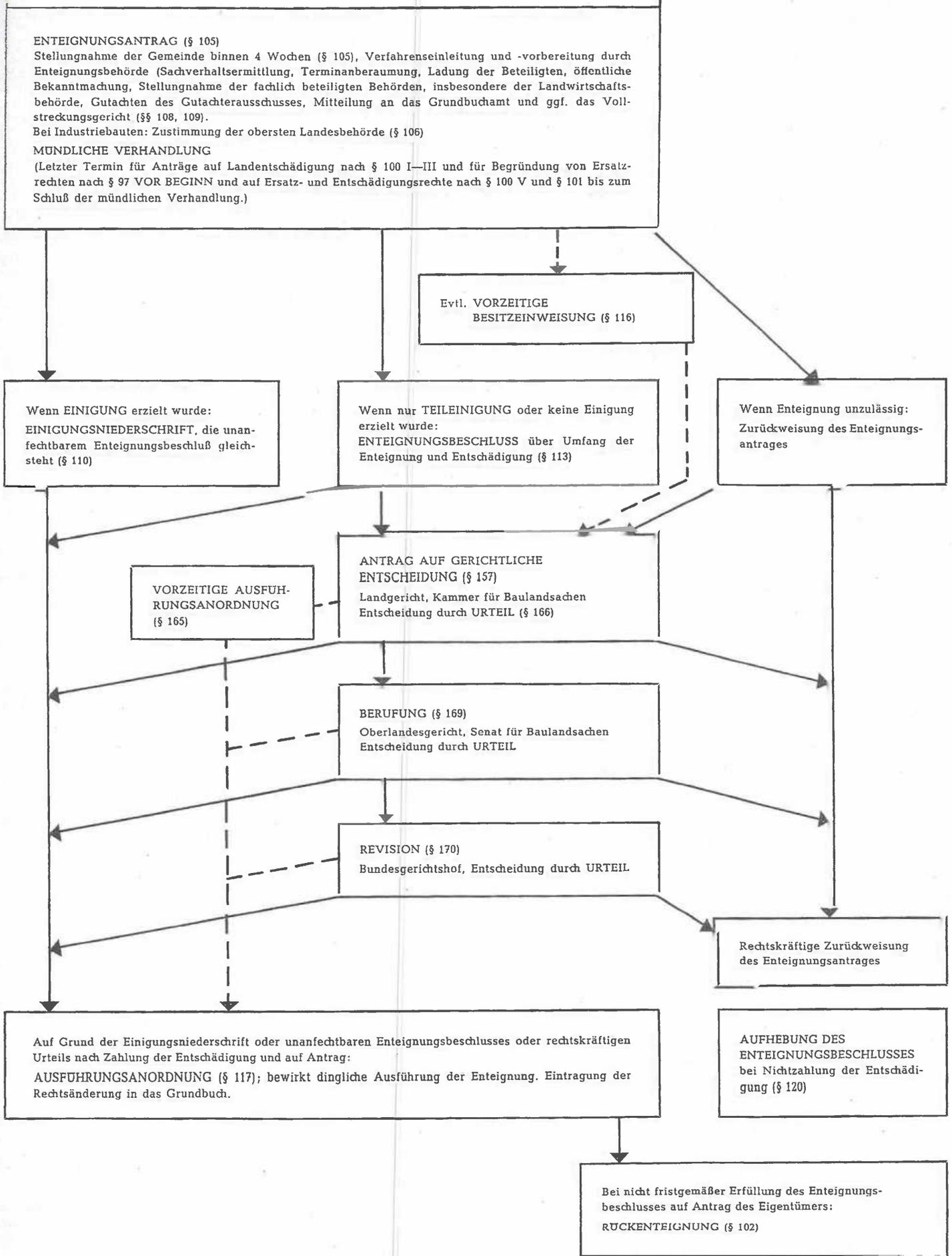
Bedeutungslos sind die eigenen Nutzungsabsichten des Eigentümers in den Fällen bebauungsplanmäßig lokalisierter Enteignungszwecke, die nur durch bestimmte (Verkehrs-, Bedarfs-, Versorgungs- etc.) Träger erfüllt werden können.

51.43 Mittelbare Zweckerfüllung nur über die Gemeinde

Von dem Grundsatz der allgemeinen Zulassung zur Enteignung macht das Gesetz eine Ausnahme für die Fälle, in denen die Enteignung nicht zur unmittelbaren Zweckerfüllung selbst, sondern für mittelbare Maßnahmen betrieben wird. Die Enteignung, um ein Grundstück zur bebauungsplanmäßigen Nutzung vorzubereiten oder es der baulichen Nutzung zuzuführen, darf nur zugunsten der Gemeinde erfolgen (§ 87 Abs. 3). Diese Vorschrift will sicherstellen, daß diese Enteignungsformen, die lediglich auf einen Durchgangserwerb abgestellt sind, nicht zur Gewinnerzielung oder zur Begünstigung bestimmter Personenkreise mißbraucht werden. Bei der Enteignung zur Bauvorbereitung (§ 85 Abs. 1 Ziff. 1) war die Privilegierung der Gemeinden aus praktischen Gründen geboten. Der Gemeinde obliegt die Erschließung (§ 123), die den hauptsächlichsten Anwendungsfall der Bauvorbereitungsenteignung darstellt.

Im Falle der „Zuführungsenteignung“ (§ 85 Abs. 1 Ziff. 2) gaben rechtspolitische Gesichtspunkte den Ausschlag. Bei dieser Enteignungsform wird die Enteignung sozusagen in zwei Stufen durchgeführt. Hier beschränkt sich die Enteignungsbehörde allein auf die Prüfung der das Enteignungsobjekt und den bisherigen Eigentümer betreffenden Voraussetzungen, während die Prüfung der Eignung des (endgültigen) Bewerbers dem Zwischenerwerber überlassen wird (§ 89). Eine solche Entscheidung konnte der Gesetzgeber nur einer Behörde überlassen. Das Gesetz bestimmt auch hier die Gemeinde, die im Rahmen ihrer Bodenwirtschaft mit gleichartigen Aufgaben befaßt ist.

Freihändige Erwerbsverhandlungen nach Konkretisierung der Verwendungsabsichten und Finanzierungsmöglichkeiten. Abschluß der Erwerbsverhandlungen mit „Letztem Angebot“ (§§ 87 und 95 II).



Die Beschränkung der Erwerbsberechtigung in den Fällen der Bauvorbereitung und Nutzungszuführung greift nur ein, wenn der Vorbereitungs- und Vermittlungszweck und zwar allein und ausschließlich verfolgt wird. Dagegen wird die Enteignung zugunsten eines Wohnungsbauunternehmens nicht ausgeschlossen, wenn das Rohbauland von dem Unternehmen zur baulichen Nutzung vorbereitet, erschlossen und dann bebaut wird. Auch wenn von vornherein die Absicht der Weiterveräußerung (z. B. beim Eigenheimvorratsbau und bei dem Bau von Kaufeigenheimen) besteht, ist die Enteignung auch zugunsten von Wohnungsbauunternehmen zulässig. Die Bebauung, nicht die Weiterveräußerung ist in diesem Falle als der unmittelbare Enteignungszweck anzusehen.

51.44 Die Verwendungspflicht

Die Verwendungsfrist tritt dreifach in Erscheinung: Einmal für die Zulässigkeit der Enteignung, zum anderen als Festsetzung innerhalb des Enteignungsbeschlusses und schließlich bei den Voraussetzungen für die Rückenteignung (§ 87 Abs. 2 Ziff. 3; § 113 Abs. 2 Ziff. 3; § 102).

51.441 Die Verwendungsfrist

Das Baulandbeschaffungsgesetz konnte, da es sich dort im Regelfalle um einen bestimmten Verwendungszweck, nämlich die Wohnhausbebauung handelte, eine bestimmte Frist vorschreiben, binnen deren der Enteignungszweck zu erfüllen war (§§ 6, 51 BaulBeschG). Das Bundesbaugesetz mußte sich der Bestimmung einer im Gesetz selbst fixierten Frist enthalten, da die Vielzahl unterschiedlicher Enteignungszwecke auch eine unterschiedliche Vorbereitungs- und Durchführungsdauer erfordert. So schreibt § 87 Abs. 2 Ziff. 3 BBauG abstrakt vor, daß der Antragsteller glaubhaft machen muß, das Grundstück „innerhalb angemessener Frist“ zu dem vorgesehenen Zwecke verwenden zu können. Welche Frist in Ansehung des beabsichtigten Vorhabens angemessen ist, muß die Enteignungsbehörde im Einzelfalle entscheiden. Bei der Enteignung für private Einzelbauvorhaben wird in der Regel von der im Baulandbeschaffungsgesetz bezeichneten Frist von einem Jahre auszugehen sein. Eine solche Frist dürfte im Regelfalle privater Einzelbebauung ausreichend sein, da sie erst mit dem Erwerb des Eigentums, also nach Abschluß des Enteignungsverfahrens zu laufen beginnt (§ 114) und schon dann eingehalten ist, wenn innerhalb dieser Frist mit den Bauausführungsarbeiten (z. B. Ausschachtungsarbeiten) begonnen wird (vgl. § 102 Abs. 3). Es wird sogar die Ansicht vertreten, daß mit der Stellung des Bauantrages die Frist gewahrt werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß die grundsätzlichen Vorbereitungsmaßnahmen für die Projektierung und für die Finanzierung vor der Stellung des Enteignungsantrages abgeschlossen sein müssen; denn nur wenn sich beim Antragsteller die Bauabsicht hinreichend konkretisiert hat und ihre Realisierung — auch finanziell — grundsätzlich gesichert erscheint, kann ein Enteignungsantrag Aussicht auf Erfolg haben.

Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte wird es gleichwohl bestimmte Fälle geben, in denen die Enteignungsbehörde eine über ein Jahr hinausgehende Verwendungsfrist gewähren kann, etwa bei Großbauvorhaben, bei Bauvorhaben mit komplizierten Genehmigungsverfahren, an denen eine Mehrzahl von Behörden beteiligt ist oder auch etwa bei umfangreichen und technisch schwierigen Erschließungsarbeiten.

51.442 Verwendungsfrist bei der Bauvorbereitungs- und Zuführungsenteignung

Die Gemeinde übernimmt bei der Bauvorbereitungsenteignung zwei Aufgaben: Einmal die Baureifmachung, zum anderen die Weiterveräußerung der baureifen Grundstücke.

Die für die Baureifmachung zu wahrende Frist ist — wie in den übrigen Enteignungsfällen — im Enteignungsbeschuß zu bestimmen (§ 113 Abs. 2 Ziff. 3). Für die Weiterveräußerung gewährt das Gesetz selbst eine weitere Frist, nämlich zwei Jahre (§ 89 Abs. 1).

Im Falle der Zuführungsenteignung obliegt der Gemeinde nur die Weiterveräußerung des unveränderten Grundstücks. Hier räumt das Gesetz der Enteignungsbehörde keinen Spielraum ein und bestimmt für alle diese Fälle eine Veräußerungsfrist von zwei Jahren (§ 89 Abs. 2).

51.443 Fruchtloser Ablauf der Verwendungsfrist

Innerhalb der von der Enteignungsbehörde festgesetzten, ggf. nach § 114 verlängerten Frist (§ 113 Abs. 2 Ziff. 3) soll der Enteignungszweck verwirklicht werden; sonst kann der frühere Eigentümer die Rückenteignung betreiben (§ 102).

53. ENTEIGNUNGSVERFAHREN

Die folgende Darstellung des Enteignungsverfahrens beschränkt sich — unter Verzicht auf Einzelheiten — auf einen Überblick, der durch eine schematische Darstellung des Verfahrensablaufs ergänzt wird (Tafel 12).

Das Enteignungsverfahren und die Durchführung der Enteignung setzen einen Antrag des Bewerbers voraus. Der Antrag ist bei der Gemeinde, in deren Gemarkung das zu enteignende Grundstück liegt, einzureichen. Binnen eines Monats muß die Gemeinde den Enteignungsantrag mit ihrer Stellungnahme der Enteignungsbehörde vorlegen (§ 105). Enteignungsbehörde ist die höhere Verwaltungsbehörde, in Ländern mit staatlicher Mittelinstanz der Regierungspräsident bzw. die Bezirksregierung. In den Ländern ohne staatliche Mittelinstanz fungiert die Ministerialinstanz als Enteignungsbehörde.

53.1 Der Enteignungsantrag

Der Enteignungsantrag muß, soweit der Antragsteller die entsprechenden Erklärungen abgeben kann und zum Nachweis verpflichtet ist, das Antragsziel, den Antragsgegenstand und die wesentlichen Voraussetzungen erkennen lassen. Der Antrag soll enthalten bzw. bezeichnen:

- a) das Grundstück, dessen Enteignung begehrt wird (möglichst in grundbuch- und katastermäßiger Bezeichnung);
- b) den Enteignungszweck, zu dessen Verwirklichung der Antragsteller das Grundstück begehrt; ggf. mit Angaben über die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Vorhabens;
- c) die Glaubhaftmachung, daß der Antragsteller den Enteignungszweck tatsächlich erfüllen kann (ggf. unter Vorlage von Finanzierungsnachweisen);
- d) der Zeitraum, binnen dessen das Vorhaben verwirklicht werden kann;
- e) die Erklärung, daß der Antragsteller über eigene für sein Vorhaben geeignete Grundstücke nicht verfügt;
- f) die Behauptung, daß die Bereitstellung öffentlichen Grundbesitzes nicht möglich sei;
- g) den Nachweis, daß der Antragsteller sich ernsthaft, aber erfolglos um den freihändigen Erwerb des betreffenden und (ggf.) anderer Grundstücke bemüht hat (Abschriften der Korrespondenz, zumindest seiner „letzten Angebote“, soweit vorhanden Grundstückstaxen);
- h) die Rechte (Eigentum, Erbbaurecht oder beschränkt dingliches Recht), deren Erwerb der Antragsteller an dem Grundstück begehrt.

53.2 Verfahrensrechtliche Stellung des Bewerbers

Der Antragsteller ist in allen Stadien des durch seinen Antrag eingeleiteten Verfahrens förmlich beteiligt (§ 107 Abs. 1 Ziff. 1). Er ist schon im eigenen Interesse verpflichtet, die zur Begründung seines Antrages und zur Aufklärung des Sachverhalts notwendigen Ermittlungen der Enteignungsbehörde zu fördern und sich auf an ihn ergehende Aufforderungen zu äußern (§ 108 Abs. 1). Der Antragsteller darf sich den Einigungsversuchen, zu denen die Enteignungsbehörde verpflichtet ist, nicht entziehen.

Der Antragsteller wird darauf zu achten haben, daß er die im Interesse seines Vorhabens erforderlichen Anträge innerhalb des Enteignungsverfahrens stellt (vgl. den Inhaltskatalog für den Enteignungsbeschluß in § 113). Sofern das Verfahren sich im Hinblick auf das Vorhaben des Antragstellers als zu langwierig herausstellt, im ganzen jedoch Erfolg verspricht, kann der Antragsteller die vorzeitige Besitzanweisung (§ 116) beantragen. Der Vollzug der Enteignung selbst setzt — nach Zahlung oder Sicherstellung der Entschädigung — einen Antrag des Begünstigten (oder des Betroffenen) auf Erlaß der Ausführungsanordnung voraus (§ 117).

53.3 Verfahrensrechtliche Stellung des Betroffenen

Das Enteignungsverfahren untersteht in allen Stadien, sei es vor der Enteignungsbehörde, sei es vor den Gerichten, dem Grundsatz, daß von Amts wegen zu prüfen ist, ob die Enteignung zulässig ist. Die Verfassungsrechtssätze des Art. 14 Abs. 3 GG verschaffen dem Grundstückseigentümer auch innerhalb des Verfahrens eine relativ starke Stellung, weil nicht ihm, sondern dem Antragsteller die Darlegungs- und Nachweisungsspflicht obliegt.

53.4 Rechtsmittel

Alle Beteiligten, besonders aber der betroffene Eigentümer und der Antragsteller können die im Enteignungsverfahren ergehenden förmlichen Beschlüsse, so der Enteignungsbeschluß, der Ablehnungsbeschluß sowie den Besitzanweisungsbeschluß gerichtlich anfechten (§ 157).

Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ist binnen eines Monats seit der Zustellung des anzufechtenden Beschlusses bei der Enteignungsbehörde einzulegen (§ 157 Abs. 2). Über den Antrag entscheidet das Landgericht, Kammer für Baulandsachen. Diese aus drei Richtern des Landgerichts sowie zwei hauptamtlichen Richtern des Verwaltungsgerichts zusammengesetzte Kammer entscheidet sowohl über die verwaltungsrechtlichen Fragen als auch im Streit über die Höhe von Entschädigungen (§§ 160, 166). Entgegen der Regelung des Baulandbeschaffungsgesetzes besteht jetzt auch vor den Baulandkammern Anwaltszwang (mit Ausnahme für die Beteiligten, die keine Anträge zur Hauptsache stellen wollen — § 162 Abs. 3).

Gegen das landgerichtliche Urteil kann Berufung eingelegt werden. Über diese entscheidet das Oberlandesgericht — Baulandsenat (§ 169). Über die unter den allgemeinen zivilprozessualen Voraussetzungen zulässige Revision entscheidet der Bundesgerichtshof (§ 170), bei dem aber ein besonderer Baulandsenat nicht zu bilden ist.

WOHNUNGSBAU — INTERNATIONAL

DIE HAUSERPREISE HABEN IN ENGLAND einen neuen Rekord von 400 % über Vorkriegsbasis erreicht. Im Groß-Londoner Raum ist die Überteuering infolge des akuten Mangels an verfügbarem Bauland weit über Landesdurchschnitt. Im ersten Halbjahr 1960 stiegen die Preise für Althäuser um 4 1/2 % gegen das Vorjahr und um 3 % für Nachkriegsbauten. Bei Ansetzung der Grundzahl von 100 für Ende 1952 steht der Index für Wohnhäuser aller Jahrgänge aus zweiter Hand jetzt auf 118 1/2 für das typische Einfamilienhaus im Preise von 1750 Pfund oder weniger und bei 113 1/2 für Häuser im Preise von 1750 bis 3000 Pfund; der Index für die teureren Kategorien ist 122. Der Index für neue Häuser, Baujahr 1956 bis 1959, liegt bei 126; der Index für die Baukosten bei 127 1/2.

DAS BAUZIEL VON 300 000 NEUEN WOHNHEINHEITEN für 1960 dürfte in England erreicht werden. In den ersten neun Monaten wurden 218 491 Wohnungen fertiggestellt, wovon auf den öffentlich-gemeinnützigen Wohnungsbau 95 637 und auf die private Bautätigkeit 122 854 kamen. Der gegenwärtige Baubestand ist 287 284 (davon im öffentlichen Sektor: 154 689, zu gut einem Drittel auf Neubauten im Zuge der Slum-Beseitigung kommend). Gesamt seit Kriegsende: 3,61 Millionen, und zwar 2,48 Millionen im öffentlichen und 1,13 Millionen im privaten Wohnungsbau.

DREI GESICHTSPUNKTE STEHEN IM VORDERGRUND des Sachverständigen-Berichts an das Internationale Arbeitsamt über die Siedlungspolitik für Industrie- und Landwirtschaftsarbeiter in 58 Ländern: Synchronisierung von Stadt- und Landplanung und Sozialverhältnissen; Standortpolitik mit Blick auf Siedlungsbau nahe am Arbeitsplatz; Berücksichtigung der Aspekte für Reinhaltung der Atmosphäre und Gewässer. Der Bericht, der 1957 vom Internationalen Arbeitsamt angefordert wurde und Anfang 1961 vor dem Plenar diskutiert werden wird, fußt in mehreren Einzelheiten auf den Erfahrungen in englischen Neustädten.

UNTERBINDUNG DES ZUZUGS IN DIE GROSSEN STÄDTE und Hebung des Lebensstandards in den dünner besiedelten Landesteilen sind die Hauptziele des neuen türkischen Siedlungsministers. Sein Plan teilt die Türkei in acht Regionen, in denen — zuzüglich der Entfaltung der Landwirtschaft — mittlere und kleine Verbrauchsgüter-Industrien entwickelt werden sollen, um die dortige Bevölkerung bodenständiger zu machen. Für die neuen Industrien und auch für die Verbesserung der Wohnverhältnisse wird der Staat Kredite gewähren.

JUGOSLAVIEN PLANT FÜR DIE NÄCHSTEN 5 JAHRE jährlich 100 000 Neuwohnungen. Die Fertigstellungen beliefen sich 1959 auf 61 000; 1957 44 000; 1956 37 000 Wohnungen. Seit Einrichtung eines speziellen Wohnbaufonds vor zwei Jahren, in den 10 % der Löhne und Gehälter und ein entsprechender Beitrag der Arbeitgeber (Staatsbetriebe) eingebracht werden, hat die Bautätigkeit stark zugenommen.

DIE EXPANSION DES WOHNHAUSBAUS IN SPANIEN fußt zunehmend auf staatlicher Planung. Für 1961 rechnet man mit etwa 154 000 Neuwohnungen, wovon mindestens sieben Achtel mit Zuschüssen und Krediten der öffentlichen Hand finanziert werden sollen. Gleichzeitig erfolgt eine Aufstockung der Altmieten mit dem Ziel, u. a. dem privaten Wohnungsbau einen Ausgleich dafür zu bieten, daß in Zukunft ausgesprochene Luxuswohnungen nur in Ausnahmefällen und mit besonderer Genehmigung gebaut werden dürfen.

DIE REGIERUNG DES JUNGEN COMMONWEALTH-STAATES NIGERIEN sieht im Rahmen der Industrialisierung des Landes eine umfassende Neugestaltung der städtischen Planung vor. Es geht dabei sowohl um Neustädte als Auffanggebiete für die größten Städte des Landes als auch um einheitlichere Planung in den Städten selbst. Vor der Peripherie der Landeshauptstadt Lagos und der größten Industriestadt der Westprovinz, Ibadan, entstehen je eine Neustadt mit etwa 30 000 Einwohnern. Die für die Neustädte zuständigen Behörden teilen im voraus die Wohnungen je nach Einkommensverhältnissen zu, und zwar sind die Häuserpreise 1000, 1500 und 3500 Pfund. Für die bestehenden Städte (Westprovinz: 135 Städte mit 5000 Einwohnern oder mehr) sind bis 1965 sechs Millionen Pfund ausgesetzt, um den Kommunalverwaltungen bei der Planungsarbeit, Ausbildung von Fachpersonal und Vereinheitlichung des Grund- und Bodenrechtes zu helfen.

EINE LÖSUNG DES SIEDLUNGSPROBLEMS in der Negev-Wüste Israels erhofft man als Ergebnis eines von Professor Zarchin entwickelten Verfahrens zur Verwandlung von Salzwasser in Frischwasser. Die erste Anlage ist in der Hafenstadt Eilat am Golf von Akaba im Bau; die Kapazität beträgt 500 000 Gallonen (zu je 4,54 Litern) täglich, was den Bedarf von 4000 Personen deckt. Eine zweite Anlage, die im kommenden Jahr entstehen soll, wird hauptsächlich Bewässerungszwecken dienen, so daß auch von dieser Warte her bessere Siedlungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die Verbraucherkosten betragen nach Kalkulation des amerikanischen und israelischen Syndikats, das das Projekt vorantreibt, rund 1,50 DM pro tausend Gallonen Wasser.

FRANKREICHS INTENSIVIERTER WOHNHAUSBAU wird weitgehend auf die Ausdehnung der Vollmachten für den Crédit Foncier zurückgeführt. Dieses staatliche Wohnungskredit-Institut ist vor einigen Monaten zu erhöhter Hergabe von zinsverbilligten Darlehen für den sozialen Wohnungsbau ermächtigt worden, wobei es sich vornehmlich um Kleinwohnungen zum Vermieten und zum Verkauf an die Bewohner handelt. Mit 160 000 in Frankreich im ersten Halbjahr in Angriff genommenen Wohnbauten war die Zahl um 15 000 höher als in der entsprechenden Vorjahrsperiode.

DAS IM FRÜHJAHR 1960 ERLASSENE FRANZOSISCHE GESETZ, unter dem stufenweise Mietaufstockungen zulässig sind, läßt bereits jetzt seine Zweckerfüllung erkennen. Das Gesetz zielt auf bessere Angleichung von Mieteinkünften an Instandhaltungskosten ab; es gestattet für eine Periode von etwa 5 Jahren eine Mietssteigerung um durchschnittlich 7 1/2 % alle sechs Monate, und zwar besonders für billigere Wohnungen aus der unmittelbaren Nachkriegszeit. Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten gerade an diesen Objekten wurden seit Erlaß des Gesetzes in größerer Anzahl und größerem Ausmaß vorgenommen, was einer dringenden Notwendigkeit entspricht.

ten Posten selbstverständlich ein wesentlich günstigeres Bild erzielen. Dabei wird bei einer Ausgliederung stillschweigend unterstellt, daß zwischen dem Eigenkapital und den bilanzmäßig ausgewiesenen Baumaßnahmen für Dritte kein Zusammenhang besteht, wofür noch eine Begründung erbracht werden müßte.

Die weitere Diskussion über die Beurteilung der Vermögens- und Kapitalverhältnisse sollte sich nicht in formalen Vorschlägen erschöpfen, sondern den eigentlichen Kern der

Diskussion behandeln; die Frage, wie das Deckungsverhältnis im langfristigen Bereich zutreffend ermittelt werden kann und die weitere Frage, ob nach dem derzeitigen Stand der Diskussion Vermögenszusammensetzung und Kapitalaufbau einwandfrei beurteilt werden können. Es versteht sich, daß in diesem Zusammenhang Probleme der Gliederung, Umgliederung, Ausgliederung und Bewertung von Bilanzposten ebenso untersucht werden müßten wie die Frage, welchen Aussagewert das bilanzmäßig ausgewiesene Kapital im Verhältnis zur Bilanzsumme besitzt.

ZU HALSTENBERG: DAS NEUE BAURECHT (VI)

TAFEL 13		
DIE ENTEIGNUNGSENTSCHÄDIGUNG		
Entschädigungsanlaß bzw. -gegenstand	Entschädigungsart und -höhe	Voraussetzungen, Besonderheiten
1. Entziehung und Übertragung des Eigentums an einem Grundstück	1.1 Grundsätzlich: Geldentschädigung in einmaligem Betrage — Kapitalentschädigung (§ 99 I 1) in Höhe des Verkehrswertes (§§ 95, 141) im Zeitpunkt des Enteignungsbeschlusses	
	1.2 Geldentschädigung in wiederkehrenden Leistungen — Teilzahlungen, Verrechnung (§ 99 I 2)	zu 1.2: a) Antrag des Eigentümers vor der mündlichen Verhandlung b) Zumutbarkeit für die übrigen Beteiligten (Ermessensentscheidung § 99 I 2)
	1.3 Sachwertentschädigung in Land — Landentschädigung (§ 100) mit Ausgleichszahlungen für etwaige Wertdifferenzen (§ 100 IV)	zu 1.3: a) Antrag des Eigentümers vor der mündlichen Verhandlung b) Rechtsanspruch, wenn Eigentümer auf Ersatzland angewiesen ist oder bei Eigenheimgrundstücken unter den Voraussetzungen des § 100 I u. II c) In anderen Fällen: Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten (Ermessensentscheidung) (§ 100 III)
	1.4 Sachwertentschädigung durch Gewährung anderer Rechte — Wohnungseigentum, Teileigentum, Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht, bebaute Grundstücke, Eigenheimbaugrundstück (§ 101) mit Ausgleichszahlungen für etwaige Wertdifferenzen (§ 101 I)	zu 1.4: a) Antrag des Eigentümers bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung b) Abwägung der Belange der Beteiligten (Ermessensentscheidung) (§ 101)
2. Begründung eines Erbbaurechts	Festsetzung des Erbbauzinses (§ 99 II)	
3. Begründung von Dienstbarkeiten und obligatorischen Besitz- und Nutzungsrechten etc.	3.1 Grundsätzlich: Kapitalentschädigung (§ 99 I 1)	
	3.2 Geldentschädigung in wiederkehrenden Leistungen	zu 3.2: a) Antrag des Eigentümers vor der mündlichen Verhandlung b) Zumutbarkeit für die übrigen Beteiligten (Ermessensentscheidung) (§ 99 I 2)
4. Entziehung beschränkt dinglicher und persönlicher Besitz- und Nutzungsrechte (Erbbaurecht, Dienstbarkeiten, Nießbrauch, Miete, Pacht etc.)	4.0 Diese Rechte können aufrechterhalten werden; einer Entschädigung bedarf es dann nicht (§ 97 I, § 100 V)	zu 4.0: Die Aufrechterhaltung dieser Rechte kommt (nur) in Betracht, wenn sie der Verwirklichung des Enteignungszwecks nicht im Wege stehen
	4.1 Begründung von gleichartigen Rechten (Ersatzrechten) an dem ggf. bereitzustellenden Ersatzland oder an einem anderen Grundstück des Enteignungsbegünstigten (§ 97 II)	zu 4.1: a) Auf die entzogenen Rechte angewiesene öffentliche Verkehrs- und Versorgungsunternehmen haben Anspruch auf Begründung von Ersatzrechten; Antragstellung vor der mündlichen Verhandlung (§ 97 II B) b) Im Falle der Landentschädigung soll Ersatzrechtsbegründung erfolgen; Antragstellung bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung (§ 100 V) c) In anderen Fällen nur mit Zustimmung des Rechtsinhabers; jedoch kein Rechtsanspruch
	4.3 Gesonderte Geldentschädigung (§ 97 III)	zu 4.3: Sofern die Rechte weder aufrechterhalten noch durch neue Rechte ersetzt werden und die Voraussetzungen des § 97 III vorliegen
	4.4 Wertersatz aus der Eigentümergeldentschädigung	zu 4.4: Sofern die Rechte weder aufrechterhalten noch durch neue ersetzt, noch gesondert entschädigt werden; z. B. bei Grundpfandrechten (§ 97 IV)
5. Mitbetroffene bauliche Anlagen	5.1 (volle) Entschädigung nach dem Verkehrswert	zu 5.1: a) Wenn die bauliche Anlage im Zeitpunkt ihrer Errichtung den baurechtlichen Vorschriften entsprach — unbefristet genehmigt war — und auch der gegenwärtige Zustand nicht die Verpflichtung zur entschädigungslosen Beseitigung begründet, ist volle Entschädigung nach dem Zeitwert zu gewähren (§ 95 III 1) b) Bei nur befristet genehmigten baulichen Anlagen Entschädigung nach dem Verhältnis der noch verbleibenden zur gesamten Frist (§ 95 III 3)
	5.2 Billigkeitsentschädigung	zu 5.2: Nicht genehmigte oder nur widerruflich genehmigte, dem materiellen Baurecht nicht entsprechende bauliche Anlagen sind nur in Billigkeitsfällen zu entschädigen (§ 95 III 2)
6. Eintritt anderer Vermögensnachteile	Nur Geldentschädigung	zu 6.: Rechtsanspruch unter den Voraussetzungen des § 96 a) Verluste in Ausübung der Berufs- etc. -tätigkeit; hier Entschädigungshöchstgrenze: Notwendige Aufwendungen zur Nutzbarmachung eines anderen Grundstücks (§ 96 I 1) b) Wertminderung des Restgrundstücks oder Restbesitzes (§ 96 I 2) c) Umzugsaufwendungen (§ 96 I 3)

DAS NEUE BAURECHT (VI)

INHALT

52	Die Enteignungsentschädigung	52.23	Sonstige Bemessungsvorschriften	52.32	Entschädigungsarten ohne Rechtsanspruch
52.1	Anlaß und Gegenstand der Entschädigung	52.3	Die Entschädigungsarten	52.4	Sicherung des Entschädigungsanspruchs
52.2	Die Entschädigungshöhe	52.31	Anspruch auf bestimmte Entschädigungsarten	52.5	Entschädigungen außerhalb des Enteignungsteils
52.21	Abkehr vom modifizierten Stopp Preis des Baulandbeschaffungsgesetzes	52.311	Geldentschädigung	52.51	= 32.0 Planungsschadensausgleich
52.22	Die Stopwirkung des angemessenen Angebots	52.312	Landentschädigungsanspruch	52.52	Andere Schadensausgleichsvorschriften
		52.313	Ersatzrechtsentschädigungsanspruch		

52.1 Anlaß und Gegenstand der Entschädigung

Die Verpflichtung, für jeden Enteignungsfall Entschädigung zu gewähren, statuiert Artikel 14 Abs. 3 des Grundgesetzes. Solche Entschädigung soll unter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten gerecht sein. In dem zweiten Abschnitt des Enteignungsteils erfüllt das Bundesbaugesetz die ihm durch das Grundgesetz auferlegte Verpflichtung, die Entschädigungsgrundsätze zu bestimmen. Der im folgenden näher darzustellende Inhalt dieser Grundsätze kann dahin zusammengefaßt werden, daß der von der Enteignung Begünstigte den Betroffenen in vollem Umfange schadlos zu halten und ihm dazu nicht nur den Wert des entzogenen Rechts, sondern auch andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile erstatten muß. Dies zeigt in tabellarischer Übersicht die Tafel 13 (s. S. 10):

52.2 Die Entschädigungshöhe

Wie die materiellen Enteignungsvorschriften, so folgen auch die Entschädigungsbestimmungen des Bundesbaugesetzes weitgehend denen des Baulandbeschaffungsgesetzes.

52.21 Abkehr vom modifizierten Stopp Preis des Baulandbeschaffungsgesetzes

Ein tiefgreifender Unterschied besteht darin, daß das Bundesbaugesetz die Entschädigung nach dem Verkehrswert bemißt (§§ 95, 141), während das Baulandbeschaffungsgesetz (in seinem § 10) den „modifizierten“ Stopp Preis vorschrieb. Daß die Anknüpfung an den Stopp Preis fallen mußte, ergab sich schon daraus, daß die (in § 185 dekretierte) Aufhebung des Preisstops sachlich geboten und politisch fällig war. Eines der tragenden Motive für die Entschädigungsregelung des Baulandbeschaffungsgesetzes hatte darin bestanden, den Weg für die noch zu entwickelnden, wirksamen neuen Bodenmarktregulative freizuhalten und auch einer damals noch für erreichbar gehaltenen Bodenwertsteigerungsabschöpfung den Preisstop als Ausgangswert zu erhalten. Die bei Erlaß des Baulandbeschaffungsgesetzes vorbehaltenen Entscheidungen sind jetzt im negativen Sinne gefallen. Auf unmittelbare Bodenmarktregulative hat der Gesetzgeber ebenso verzichtet wie auf eine Bodenwertsteigerungsabschöpfung. Diese politisch wie fachlich leidenschaftlich umstrittene Grundsatzentscheidung bedingte auch die Ablehnung verschiedener Oppositionsvorschläge zur Begrenzung der Entschädigungshöhe.

52.22 Die Stopwirkung des angemessenen Angebots

Bemerkenswert als allerdings nur begrenzter Versuch zur Eindämmung der Bodenspekulation ist die Bestimmung des § 95 Absatz 2 Ziffer 2. Danach soll die Entschädigung auf den Preis gestopt werden, der dem ersten angemessenen Angebot des Antragstellers entspricht. Diese Bestimmung kann besonders dann zum Tragen kommen, wenn der Grundeigentümer durch lange hinausgezögerte Verhandlungen und mit Hilfe von Konkurrenzangeboten seine höheren Forderungen zu realisieren trachtet und eine An-

hebung des Verkehrswertes tatsächlich bewirkt. Wird diese Folge nicht herbeigeführt, bleibt also der Verkehrswert des Grundstücks nach jenem in § 95 Absatz 2 Ziffer 2 bestimmten Angebot des Antragstellers bis zur Entscheidung der Enteignungsbehörde unverändert, so ist die hier erörterte Regelung gegenstandslos.

52.23 Sonstige Bemessungsvorschriften

In der Fixierung des für die Grundstücksbewertung maßgeblichen Zeitpunktes liegt im übrigen ein bemerkenswerter Fortschritt. Auch bei beliebig langem Rechtsmittelverfahren bleibt für die der Entschädigung zugrunde zu legenden Wertverhältnisse der Zeitpunkt der Entscheidung der Enteignungsbehörde maßgeblich (§ 95 Absatz 1).

In den §§ 95 und 93 gibt das Gesetz im übrigen eine Reihe von — dem bisherigen Enteignungsrecht geläufigen — Vorschriften für die Ermittlung und Bemessung der Entschädigungshöhe, die in der Tafel 14 (s. S. 12) schematisch zusammengestellt sind.

Die die Entschädigungshöhe betreffenden Vorschriften gelten nicht nur für die in der Regel zu bewirkende Kapitalentschädigung, sondern auch für alle übrigen Entschädigungsarten insofern, als dort die Wertgleichheit festzustellen und im Falle von Wertunterschieden Ausgleichszahlungen zu leisten sind (§ 100 IV, § 101 I).

52.3 Die Entschädigungsarten

Das Bundesbaugesetz läßt alle Entschädigungsarten zu, denen eine praktische Bedeutung zuzumessen ist. In den beiden Hauptgruppen, der Geldentschädigung und der Sachwertentschädigung, sind die folgenden Entschädigungsarten vom Gesetz ausdrücklich zugelassen und in den Einzelheiten geregelt:

Tafel 15: Die Entschädigungsarten

- | |
|--|
| 1. Geldentschädigung |
| 1.1 Kapitalentschädigung (§ 99 I) |
| 1.2 Erbbauzins (§ 99 II) |
| 1.3 Sonstige wiederkehrende Leistungen — Teilzahlungen, Verrentung (§ 99 I) |
| 2. Sachwertentschädigung |
| 2.1 Landentschädigung (§ 100) |
| 2.2 Begründung von Ersatzrechten (§ 97 II, 100 V) |
| 2.3 Gewährung anderer Rechte — Wohnungseigentum, Teileigentum, Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht, Eigentum an bebauten oder Eigenheim- oder Kleinsiedlungsbaugrundstücken (§§ 101, 115) |

52.31 Anspruch auf bestimmte Entschädigungsarten

Die Entschädigungsarten lassen sich in zwei Gruppen ordnen, nämlich solche, die Gegenstand eines Rechtsanspruchs sind, und solche, über die die Enteignungsbehörde nach pflichtmäßigem Ermessen entscheidet.

52.311 Anspruch auf Geldentschädigung

Der von der Enteignung Betroffene hat Anspruch grundsätzlich auf Kapitalentschädigung (§ 99 I). Wenn ein Erbbaurecht begründet wird, kann er nur einen Erbbauzins verlangen (§ 99 II) — unbeschadet des Rechtes, die Vollenteignung und damit Kapitalentschädigung verlangen zu können (§ 92 II 1).

Ein Rechtsanspruch auf eine bestimmte Entschädigungsart besteht darüber hinaus nur in den gesetzlich geregelten Fällen des Landentschädigungsanspruchs (§ 100 I und II) und des Ersatzrechtsentschädigungsanspruchs (§ 97 II 3).

52.312 Landentschädigungsanspruch

Der Landentschädigungsanspruch des § 100 Absatz 1 setzt voraus, „daß der betroffene Eigentümer zur Sicherung seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben auf Ersatzland angewiesen ist“. Damit genießen nicht nur natürliche Personen (z. B. Landwirte, Erwerbsgärtner) die Vorzugsstellung des Landentschädigungsanspruchs, sondern ggf. auch juristische Personen (z. B. Religionsgesellschaften wegen des Geländes für den Kirchenbau, Versorgungsunternehmen bezüglich der Flächen für Versorgungsanlagen).

Einen Landentschädigungsanspruch spricht das Gesetz ferner dem enteigneten Eigentümer eines mit einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung bebauten Grundstücks zu (§ 100 II). Diese im Zuge der amtlichen Wohnungspolitik liegende Vorzugsstellung soll allerdings (nach § 100 II 2) dann versagt werden, wenn „der Abbruch des Gebäudes entschädigungslos gefordert werden kann“.

In beiden Fällen hängt die Festsetzung der Landentschädigung davon ab, daß das Ersatzland überhaupt bereitgestellt werden kann — sei es aus dem Grundbesitz des

Antragstellers, sei es im Wege der Ersatzlandenteignung (§ 100 I, II, § 90). Besteht die Möglichkeit der Ersatzlandgestellung nicht, so wird in den Fällen notwendiger Landentschädigung die Enteignung unzulässig, sofern der betroffene Eigentümer die Landentschädigung rechtzeitig — nämlich vor der mündlichen Verhandlung (§ 100 VI) — beantragt hat und auf seinem Anspruch besteht.

52.313 Ersatzrechtsentschädigungsanspruch

Eine dem Landentschädigungsanspruch entsprechende Ausgestaltung hat nur der Ersatzrechtsanspruch der öffentlichen Verkehrsunternehmen und der Träger der öffentlichen Energie-, Wärme- und Wasserversorgung gefunden. Soweit solche dinglichen und persönlichen Rechte enteignet werden, auf die diese Unternehmen zur Erfüllung ihrer wesensgemäßen Aufgaben angewiesen sind, haben sie Anspruch auf Begründung von Rechten gleicher Art an geeigneten anderen Grundstücken. Dafür können nicht nur Grundstücke des Enteignungsbegünstigten, sondern — in einem der Ersatzlandenteignung ähnlichen Verfahren (§ 91) — auch fremde Grundstücke in Anspruch genommen werden (§ 97 II 3, 4).

52.32 Entschädigungsarten ohne Rechtsanspruch

Die Entschädigung durch Ersatzland (§ 100 III), durch Ersatzrechte (§ 97 II) und durch andere Rechte (§ 101) in den bis jetzt nicht erörterten Fällen ist nicht als Rechtsanspruch ausgestaltet. Darüber, ob — auf den stets erforderlichen — Antrag des Betroffenen hin solche Ent-

TAFEL 14		ERMITTLUNG DER GELDENTSCHÄDIGUNGSHOHE	
1. Entschädigung des Hauptberechtigten (Eigentümers)	Positive Rechnungsposten	Unberücksichtigt bleibende, ggf. abzuziehende Rechnungsposten	
1.1 Entschädigung für den Rechtsverlust	1.11 Verkehrswert des Grundstücks (§§ 95, 141) einschließlich der aufstehenden baulichen Anlagen, soweit nach § 95 III zu entschädigen für die Bewertung und dem Zustand des Grundstücks maßgeblicher Zeitpunkt: a) Entscheidung der Enteignungsbehörde (§ 93 IV, § 95 I) b) in Fällen vorzeitiger Besitzeinweisung deren Wirksamwerden; jedoch nur für Grundstückszustand (§ 93 IV); für Verkehrswert: wie a)	1.111 Wertänderungen infolge der Enteignung (§ 95 II 1) 1.112 Werterhöhungen nach dem angemessenen Angebot des Antragstellers (§ 95 II 2) 1.113 Nicht genehmigte wertsteigernde Veränderungen während einer Veränderungssperre (§ 95 II 3; § 14 II) 1.114 Nicht genehmigte wertsteigernde Veränderungen nach Einleitung des Enteignungsverfahrens (§ 95 II 4) 1.115 Wertminderung des Grundstücks durch Rechte anderer, die a) aufrechterhalten b) an einem anderen Grundstück neu begründet oder c) gesondert entschädigt werden (§ 95 IV; §§ 97, 100) 1.116 Vermögensvorteile, die dem Enteigneten infolge der Enteignung entstehen (§ 93 III)	zu 1.21—1.23 1.211 Vermögensvorteile infolge der Enteignung (soweit nicht bereits bei 1.116 berücksichtigt) (§ 93 III) 1.212 Vermögensnachteile, die durch den Enteigneten selbst (mit) verschuldet sind (§ 93 III)
1.2 Entschädigung für andere Vermögensnachteile	1.21 Verluste des Enteigneten in seiner Berufs- etc. -tätigkeit (§ 96 I 1) 1.22 Wertminderung des verbleibenden Grundbesitzes (§ 96 I 2) 1.23 Umzugskosten (§ 96 I 3)		
1.3 Zinsen	2% über Diskontsatz seit Entscheidung der Enteignungsbehörde bzw. seit Wirksamwerden einer vorzeitigen Besitzeinweisung (§ 99 II)		
Aus der ihm gewährten Entschädigung hat der Eigentümer den Wertersatz der Nebenrechte nach Ziffer 2.4 unten zu bewirken (§ 97 IV; § 113 II 8)			
2. Entschädigung der Nebenberechtigten			
2.1 Inhaber aufrechterhaltener Rechte	2.1 Entschädigung entfällt (vgl. § 97 I)		
2.2 Inhaber neu begründeter Rechte	2.2 Entschädigung beschränkt sich auf Ausgleichszahlung, wenn das neu begründete Recht dem alten nicht gleichwertig ist.		
2.3 Inhaber gesondert zu entschädigender Rechte	2.3 Gesonderte Geldentschädigung für nicht aufrechterhaltene und nicht neu begründete Rechte nach § 97 III	zu 2.3: Bei der Ermittlung der Entschädigung für das Recht nicht zu berücksichtigen bzw. abzuziehen: wie Ziff. 1.111 ff. soweit zutreffend	
2.4 Andere Nebenrechte (die weder aufrechterhalten noch neu begründet, noch gesondert entschädigt sind)	2.4 Ersatz des Wertes des Rechts aus der Geldentschädigung für das Eigentum (§ 97 IV)		

TAFEL 16 DER PLANUNGSSCHADENSAUSGLEICH			
Entschädigungsanlaß bzw. -gegenstand	Entschädigung durch Übernahme der Fläche zum Verkehrswert	Geldentschädigung	Entschädigungsverpflichtete
1. Festsetzung von 1.1 Baugrundstücken für den Gemeinbedarf 1.2 Baugrundstücken für besondere privatwirtschaftliche bauliche Anlagen 1.3 Verkehrsflächen 1.4 Versorgungsflächen 1.5 Abwasser- und Abfallbeseitigungsflächen 1.6 Grünflächen 1.7 Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen 1.8 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen 1.9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 40)	zu 1.1 bis 1.9 Übernahmeanspruch: a) Wenn weiterer Besitz oder Nutzung wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist b) Wenn Änderungen baulicher Anlagen unzulässig sind und dadurch die bisherige Nutzung aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt wird (§ 40 II, § 32) zu 1.1, 1.2, 1.8 und 1.9: c) Sobald die Erschließung durchgeführt ist (§ 40 II) Entschädigungsausschluß zu 1.1 bis 1.9 Wenn die Festsetzungen dem Interesse des Eigentümers oder der Erfüllung ihm obliegender Rechtspflichten dienen (§ 40 I)	zu 1.1 bis 1.9 Geldentschädigungsanspruch Wenn und soweit wertsteigernde Änderungen baulicher Anlagen nicht ausgeführt werden dürfen und dadurch die bisherige Nutzung wirtschaftlich erschwert wird (§ 40 III)	Grundsätzlich der Begünstigte, sofern er mit der Festsetzung einverstanden ist Wenn der Begünstigte nicht einverstanden oder nicht bestimmt ist oder trotz Verpflichtung nicht leistet: die Gemeinde (§ 40 IV)
2. Festsetzung von unbebaubaren Grundstücken und Schutzflächen (§ 41)	Übernahmeanspruch: wenn weiterer Besitz oder Nutzung wirtschaftlich nicht zumutbar ist (§ 41 III) Entschädigungsausschluß a) bzgl. der nicht überbaubaren Teile von Baugrundstücken (§ 41 I) b) Wenn sich die Überbaubarkeit aus der Beschaffenheit oder der besonderen Lage des Grundstücks ergibt (§ 41 I)	Geldentschädigungsanspruch für eingetretene Grundstücks-wertminderungen (§ 41 I)	wie oben Spalte 1
3. Änderung oder Aufhebung einer baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 44)	 Entschädigungsausschluß Für die Grundstückswertminderung, wenn die bisher zulässige Nutzung geändert wird, weil sie den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder den Sicherheitsanforderungen nicht entspricht (§ 44 I)	Angemessene Geldentschädigung a) für „nicht nur unwesentliche“ Wertminderung des Grundstücks (§ 44 I) b) für den Wertverlust der Aufwendungen im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplanes (§ 44 II)	Stets die Gemeinde (§ 44 III)
4. Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 42)	Anspruch auf Begründung beschränkt dinglicher Rechte (§ 42 I; § 40 II) Entschädigungsausschluß Sofern der Versorgung und Erschließung des Grundstücks dienende örtliche Leitungen auf Grund anderer Vorschriften geduldet werden müssen (§ 42 I)		wie oben Spalte 1
5. Festsetzung von Bindungen für Bepflanzungen (§ 43)		Angemessene Geldentschädigung a) für besondere Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Bewirtschaftung hinausgehen b) für eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks (§ 43 I)	1. Die Gemeinde 2. Der Begünstigte, wenn er mit der Festsetzung einverstanden ist (§ 43 II)
Verfahren: Wenn sich die Beteiligten nicht einigen: A. In den Fällen des Übernahmeanspruchs Enteignungsverfahren B. In den Fällen der Geldentschädigung Entscheidung der höheren Verwaltungsbehörde nach Anhörung der Beteiligten			

schädigungsart gewählt wird, entscheidet die Enteignungsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen, welches der Gesetzgeber in gewissem Rahmen mit allerdings unterschiedlichen Formulierungen an die Abwägung der Interessen der Beteiligten gebunden hat.

Von besonderem Interesse für die Wohnungswirtschaft ist die Entschädigung durch Gewährung „anderer Rechte“ (§ 101). Diese Entschädigungsart hätte als Parallele zur Umlegung, der sie in dem Prinzip des Sachwertersatzes ähnlich ist, große Bedeutung gewinnen können, wenn sie nicht an die Zustimmung des Betroffenen gebunden und nicht mit der rechtstechnisch interessanten, praktisch aber schwierigen Regelung des § 115 belastet wäre. Danach ist nämlich, wenn die Ersatzrechte bzw. -flächen nicht sogleich zur Verfügung stehen, zunächst Geldentschädigung zu leisten, darauf zu gegebener Zeit das Ersatzrecht anzubieten und im Streitfalle in einem neuen Enteignungsverfahren zu entziehen und zu übertragen.

52.4 Sicherung des Entschädigungsanspruchs

Erscheint als überzeugendes Gebot der Gerechtigkeit, den Entschädigungsanspruch des gegen seinen Willen

durch Staatseingriff seiner Rechte entsetzten Betroffenen zu sichern. Hierzu sieht das Bundesbaugesetz folgende Sicherungen vor:

Vor der Festsetzung der Entschädigung hat die Enteignungsbehörde das Gutachten des unabhängigen sachverständigen Gutachterausschusses (§ 137) über den Verkehrswert (§ 141) einzuholen (§ 108 I) und darüber mit den Beteiligten mündlich zu verhandeln.

Die Festsetzung der Entschädigung unterliegt im Streitfalle gerichtlicher Entscheidung, unter Umständen in drei Instanzen (§§ 157ff.).

Die Ausführung der Enteignung darf erst nach Zahlung (oder zulässiger Hinterlegung — § 118) der Entschädigung angeordnet werden (§ 117).

Eine beantragte vorzeitige Besitzeinweisung kann von der Leistung einer Sicherheit in Höhe der voraussichtlich zu gewährenden Entschädigung abhängig gemacht werden (§ 116 II).

52.5 Entschädigungsvorschriften außerhalb des Enteignungsteils

Das im Artikel 14 Absatz 3 GG begründete verfassungsrechtliche Gebot der Entschädigung gilt nicht nur für die

Enteignung im engeren technischen Sinne, also für die im Enteignungsteil des Bundesbaugesetzes geregelten Tatbestände (vgl. Abschnitt 50 in der Folge III — GW 1960 S. 325). Entschädigung muß auch in den Fällen geleistet werden, in denen zwar keine formelle Enteignung, wohl aber ein ihr rechtlich und wirtschaftlich gleichwertiger hoheitlicher Eingriff in die private Vermögenssphäre gegeben ist (vgl. Abschnitt 50.12 in GW 1960 S. 325). Die baurechtlich bedeutsamste Gruppe dieser Eingriffe bilden bestimmte verbindliche Planfestsetzungen.

52.51 = 32.0 Planungsschadensausgleich

Nachdem die verschiedenen Vorschläge für die Einführung eines Planungsschadensausgleichs abgelehnt waren und damit eine korrespondierende Behandlung der durch die Planung ausgelösten Vor- und Nachteile ausgeschlossen war, beschränkte sich der Gesetzgeber auf die Regelung der Tatbestände, die einerseits nach seiner Rechtsauffassung Enteignung darstellen und demzufolge ent-

schädigt werden mußten oder denen auf der anderen Seite der Gesetzgeber ohne Vorliegen des Enteignungstatbestands, also ohne verfassungsrechtlich begründete Rechtspflicht Entschädigung gewähren wollte. Die einzelnen in den §§ 40—44 erfaßten Tatbestände sind in der Tafel 16 zusammengestellt, wobei besonders darauf hingewiesen sei, daß nur Festsetzungen auf Grund eines Bebauungsplanes die Entschädigungspflicht auslösen können. Aus der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) dagegen können sich keine Entschädigungsansprüche ergeben.

52.52 Andere Schadensausgleichsvorschriften

Entschädigung wird außer in den dargestellten Bereichen noch in Gestalt von Ausgleichszahlungen im Rahmen der gesondert darzustellenden Bodenordnung (Umlegung, Grenzregelung) sowie in einer Reihe weiterer Einzelfälle gewährt, die zur Abrundung der Entschädigungsdarstellung in der Tafel 17 nachgewiesen sind.

TAFEL 17		
SCHADENSAUSGLEICHSVORSCHRIFTEN (außerhalb der Enteignung, der Bodenordnung und des Planungsschadensausgleichs)		
Entschädigungsanlaß bzw. -gegenstand	Entschädigungsart und -höhe	Verpflichteter
1. Veränderungssperre von mehr als vierjähriger Dauer (§ 18 I)	Angemessene Geldentschädigung für eintretende Vermögensnachteile — Verweisung auf Enteignungsentschädigung (§ 18 I)	Die Gemeinde
2. Versagen einer Bauerlaubnis innerhalb von drei Jahren nach Erteilung einer Bodenverkehrsgenehmigung (§ 21 II)	Angemessene Geldentschädigung für a) Wertminderung des Grundstücks (jedoch nicht mehr als die Differenz zwischen aufgewandtem Entgelt und Verkehrswert nach Bauversagung) b) Wertverlust der Aufwendungen im Vertrauen auf die Bebaubarkeit — Verweisung auf Enteignungsentschädigung (§ 21, II, III) —	Die Gemeinde
3. Verlust eines älteren vertraglichen Erwerbsrechtes infolge Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes (§ 28)	Angemessene Entschädigung für entstandene Vermögensnachteile — Verweisung auf Enteignungsentschädigung (§ 28)	Die Gemeinde, hat die Gemeinde das Vorkaufsrecht zugunsten eines anderen ausgeübt (vgl. § 27), so kann sie von diesem Erstattung des Entschädigungsbetrages verlangen
4. Anbringung von Haltevorrichtungen der Straßenbeleuchtung und von Kennzeichen für Erschließungsanlagen (§ 126)	a) Anspruch auf Beseitigung von Schäden, die bei der Anbringung entstanden sind b) oder — nach Wahl des Erschließungsträgers — angemessene Geldentschädigung (§ 126 II)	Der Erschließungsträger
5. Betreten von Grundstücken für Messungen, Untersuchungen etc. (§ 151)	Angemessene Entschädigung für dem Eigentümer oder Besitzer entstandene unmittelbare Vermögensnachteile (§ 151 II)	a) Die Behörde, die die Untersuchung angeordnet hat b) Bei Untersuchungen innerhalb eines Enteignungsverfahrens: der Antragsteller (§ 151 III)
Verfahren: Einigen sich die Beteiligten nicht über die Entschädigung, so entscheidet in allen vorgenannten Fällen die höhere Verwaltungsbehörde nach Anhörung der Beteiligten		

AUS DER LITERATUR

Rolf Watermann: „Die Zwischenfinanzierung von Wohnungsbauvorhaben“; Band 21 der Schriften des Instituts für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft an der Universität Köln. Verlag Otto Schwartz & Co., Göttingen, 1960. 107 S., kart. 14,— DM.

Das Institut für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft an der Universität Köln hat sich mit drei neueren Veröffentlichungen — neben dem hier besprochenen Band erschienen als Band 15 der Schriftenreihe drei Vorträge von Jaschinski, Christ und Fischer-Dieskau zum Thema „Probleme der Wohnungsbaufinanzierung“ und als Band 22 eine Monografie über „Die Hypothekarkredit- und Pfandbriefinstitute im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland“ von Kurt Rieger — ausführlich mit Fragen der Finanzierungsquellen für den Wohnungsbau beschäftigt.

Watermann geht aus von einer sorgfältigen Definition des Begriffs „Zwischenfinanzierung“ und seiner Abgrenzung gegenüber der Vorfinanzierung, wobei er sich mit Definitionsversuchen von Johannemann, Jaschinski, Kemper, Scholz und Schmitt kritisch auseinandersetzt. Es folgt im Hauptteil zunächst eine Ermittlung der Höhe des Zwischenkreditbedarfs. Der Zwischenkreditbedarf des einzelnen Kreditnehmers wird aus dem Vergleich der zwei Reihen des Baukostenanfalls und der Auszahlungsweise der Dauerfinanzierungsmittel exakt bestimmt; eine ganz andere Berechnungsweise muß zur Ermittlung des Zwischenkreditbedarfs eingeschlagen werden, der von allen Kreditnehmern einer ganzen Volkswirtschaft in Anspruch genommen wird. Diesen volkswirtschaftlichen Kreditbedarf gibt Watermann im Ergebnis

für das Jahr 1958 mit etwa 3 bis 4 Milliarden DM an; das ist $\frac{1}{3}$ bis $\frac{1}{4}$ der gesamten Wohnungsbauinvestitionssumme.

Der Bedarfsermittlung folgt eine Analyse der Anbieter und Nachfrager auf dem Markt für Zwischenkredite; es zeigt sich, daß die Zwischenkreditgewährung von sehr verschiedenen Gruppen von wohnungswirtschaftlich tätigen Unternehmen ausgeübt wird, wobei Watermann jeweils auch die Besonderheiten der Zwischenkreditkonditionen bei den einzelnen Gruppen von Instituten hervorhebt. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft wird bei Gelegenheit der Zwischenkreditgewährung durch Bauvereinsbanken und Heimstätten apostrophiert.

Schließlich wendet sich sein Interesse auch dem organisatorisch-technischen Ablauf der Zwischenkreditgewährung in der Praxis zu, wobei er besonders vier verschiedene Risiko-Ursachen der Zwischenkreditgewährung herausstellt, nämlich Risiken, die 1. in der Person des Kreditnehmers, 2. im Bauobjekt, 3. in der Entwicklung des Kapitalmarkts, 4. bei den Darlehensgebern liegen.

Durch die geschilderte Vielfalt der Aspekte — volkswirtschaftliche, marktanalytische, innerbetriebliche Betrachtungsweise wirken bei der Durchdringung des Gegenstands zusammen — gewinnt der Band selbst bei seinem relativ bescheidenen Seitenumfang handbuchartigen Informationswert. Er wird dadurch ebenso dem Fachmann nützen, der mehr am Studium der einzelnen Details interessiert ist, als dem Lernenden, der sich einen Gesamtüberblick über dieses vergleichsweise „moderne“, wenn auch nicht ganz neue Teilgebiet der Wohnungsbaufinanzierung verschaffen möchte.

(Siehe auch Seite 18)