

Antrag

der Abgeordneten Lücke, Jacobi, Dr. Will, Engell, Dr. Schild (Düsseldorf)
und Genossen

Der Bundestag wolle beschließen:

Entwurf eines Bundesbaugesetzes

Erster Teil: Bauleitplanung

A. Allgemeine Vorschriften

- § 1 Zweck der Bauleitplanung
- § 2 Bauleitpläne
- § 3 Aufstellung der Bauleitpläne
- § 4 Gemeinsame Bauleitplanung

B. Vorbereitende Bauleitpläne

I. Flächennutzungsplan

- § 5 Zweck des Flächennutzungsplans
- § 6 Inhalt des Flächennutzungsplans
- § 7 Aufstellung des Flächennutzungsplans
- § 8 Genehmigung des Flächennutzungsplans

II. Gesamtaufbauplan

- § 9 Zweck des Gesamtaufbauplans
- § 10 Inhalt des Gesamtaufbauplans
- § 11 Aufstellung und Genehmigung des Gesamtaufbauplans
- § 12 Zusammenfassung von Flächennutzungsplan und Gesamtaufbauplan

C. Rechtsverbindlicher Bauleitplan

— Bebauungsplan —

- § 13 Zweck des Bebauungsplans
- § 14 Inhalt des Bebauungsplans
- § 15 Aufstellung des Bebauungsplans
- § 16 Auslegung des Bebauungsplans
- § 17 Beschluß der Gemeinde über den Bebauungsplan
- § 18 Bestätigung des Bebauungsplans
- § 19 Inkrafttreten des Bebauungsplans
- § 20 Unwesentliche Änderungen des Bebauungsplans

Zweiter Teil: Sicherung der Bauleitplanung

A. Veränderungssperre

- § 21 Sicherung der Aufstellung eines Bebauungsplans
- § 22 Sicherung der Änderung eines Bebauungsplans und der Einleitung bodenordnender Maßnahmen
- § 23 Anordnung und Aufhebung der Veränderungssperre
- § 24 Geltungsdauer der Veränderungssperre

- B. Nichtgemeindliche öffentliche Planungen
 - § 25
- C. Bodenverkehr
 - § 26 Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr
 - § 27 Versagungsgründe
 - § 28 Inhalt der Genehmigung
 - § 29 Verhältnis zu anderen Vorschriften über den Bodenverkehr
 - § 30 Sicherung des Bodenverkehrs
 - § 31 Vorkaufsrecht der Gemeinde
- D. Regelung der Bebauung
 - § 32 Übereinstimmung der Bebauung und der sonstigen Nutzung mit dem Bebauungsplan
 - § 33 Zulässigkeit von Maßnahmen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
 - § 34 Bauliche Anlagen auf öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen
 - § 35 Bauliche Anlagen auf Grundstücken, für die kein Bebauungsplan festgesetzt werden soll
 - § 36 Wirkung des Bebauungsplans auf die derzeitige bauliche oder sonstige Nutzung
 - § 37 Übernahmepflicht

Dritter Teil: Bodenordnung

- A. Umlegung
 - I. Zweck und Voraussetzungen
 - § 38
 - II. Zuständigkeit
 - § 39
 - III. Vorverfahren
 - § 40 Einleitung
 - § 41 Verfügungs- und Veränderungssperre
 - § 42 Umlegungsgebiet
 - § 43 Bestandsverzeichnis
 - § 44 Benachrichtigung des Grundbuchamtes
 - IV. Umlegungsgrundsätze
 - § 45 Umlegungsmasse, Zuweisung der Gemeingebrauchsflächen
 - § 46 Verteilungsmasse, Wertberechnung
 - § 47 Abfindung für bauliche Anlagen und für Anpflanzungen
 - § 48 Ablösung, Änderung und Neubegründung von Rechten

- § 49 Gesamthandseigentum, Miteigentum nach Bruchteilen und besondere Rechtsverhältnisse
- § 50 Geldleistungen
- § 51 Geldausgleich des Eigentümers
- § 52 Kosten der Umlegung
- § 53 Hinterlegung und Verteilungsverfahren
- V. Hauptverfahren
 - § 54 Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans
 - § 55 Auslegung der Lagepläne
 - § 56 Zustellung des Umlegungsplans, Widerspruch
 - § 57 Genehmigung des Umlegungsplans
 - § 58 Inkrafttreten des Umlegungsplans
 - § 59 Örtlich beschränkte Rechtskraft des Umlegungsplans
 - § 60 Berichtigung der öffentlichen Bücher
 - § 61 Einsichtnahme in den Umlegungsplan
 - § 62 Vorausverfügung
- VI. Vereinfachtes Umlegungsverfahren
 - § 63
- VII. Vorzeitige Besitzeinweisung
 - § 64

- B. Grenzregelung
 - § 65 Zweck und Voraussetzung
 - § 66 Vollzug
 - § 67 Unanfechtbarkeit und Wirkung des Bescheides
 - § 68 Berichtigung der öffentlichen Bücher
- C. Zusammenlegung
 - I. Zweck und Voraussetzungen der Zusammenlegung
 - § 69
 - II. Vorverfahren
 - § 70 Anhörungstermin
 - § 71 Einleitung
 - § 72 Zusammenlegungsbeschluß
 - § 73 Übernahmeantrag
 - § 74 Bestandsverzeichnis, Benachrichtigung des Grundbuchamtes, Verfügungs- und Veränderungssperre
 - III. Zusammenlegungsverband
 - § 75 Errichtung des Zusammenlegungsverbandes

- § 76 Rechtsfähigkeit und Sitz
 - § 77 Mitgliedschaft
 - § 78 Aufgebotsverfahren zum Zwecke der Kraftloserklärung von Urkunden
 - § 79 Gründung des Zusammenlegungsverbandes
 - § 80 Satzung
 - § 81 Organe des Zusammenlegungsverbandes
 - § 82 Mitgliederversammlung
 - § 83 Vorstand
 - § 84 Beiträge
 - § 85 Aufsicht über den Zusammenlegungsverband
 - § 86 Rechtsmittel
- IV. Grundsätze der Zusammenlegung
- § 87 Zusammenlegungsmasse, Zuweisung der Gemeingebrauchsflächen
 - § 88 Verbandsgrundstück, Anteilschaft
 - § 89 Anteilschaftsurkunde
 - § 90 Aufhebung, Änderung oder Neubegründung von Rechten
- V. Hauptverfahren
- § 91
- VI. Verwertung
- § 92
- VII. Wohnungs- und Teileigentum
- § 93
- VIII. Auflösung des Zusammenlegungsverbandes
- § 94

Vierter Teil: Enteignung

- A. Zulässigkeit der Enteignung
- § 95 Gegenstand der Enteignung
 - § 96 Umfang der Enteignung
 - § 97 Enteignungszweck
 - § 98 Erwerbsberechtigung
 - § 99 Auswahl unter mehreren Erwerbsberechtigten
 - § 100 Zusätzliche Erwerbsberechtigung für Gemeinden
 - § 101 Abwendungsrecht
 - § 102 Enteignung von Ersatzland
- B. Entschädigung
- § 103 Entschädigung
 - § 104 Entschädigung für den Rechtsverlust

- § 105 Entschädigung für andere Vermögensnachteile
 - § 106 Entschädigungsberechtigte
 - § 107 Entschädigungspflichtiger
 - § 108 Maßnahmen für Minderung der Vermögensnachteile
 - § 109 Sicherungsmaßnahmen
 - § 110 Entschädigung bei nicht durchgeführter Enteignung
 - § 111 Entschädigung in Geld
 - § 112 Entschädigung in Land
 - § 113 Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte
- C. Rückenteignung
- § 114 Voraussetzungen der Rückenteignung
 - § 115 Rückenteignungsantrag und -verfahren
 - § 116 Rückenteignungsentschädigung
- D. Enteignungsverfahren
- § 117 Enteignungsbehörde
 - § 118 Enteignungsantrag
 - § 119 Rücknahme des Enteignungsantrags
 - § 120 Sicherheitsleistung
 - § 121 Beteiligte
 - § 122 Zustellung des Enteignungsantrags
 - § 123 Zurückweisung des Enteignungsantrags
 - § 124 Einleitung des Enteignungsverfahrens
 - § 125 Verfahren vor der mündlichen Verhandlung
 - § 126 Einigung
 - § 127 Entscheidung der Enteignungsbehörde
 - § 128 Enteignungsbeschluß
 - § 129 Ablehnungsbeschluß
 - § 130 Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte
 - § 131 Vorzeitige Besitzeinweisung
 - § 132 Wirkung der Enteignung
 - § 133 Eintretende Rechtswirkungen des Enteignungsbeschlusses
 - § 134 Vollstreckbarer Titel
 - § 135 Hinterlegung
 - § 136 Verteilungsverfahren

Fünfter Teil: Erschließung

- A. Allgemeine Vorschriften
- § 137 Inhalt der Erschließung
 - § 138 Erschließungslast
 - § 139 Bauten in unerschlossenen Gebieten
 - § 140 Bestehende Gemeingebrauchsanlagen
 - § 141 Erschließung außerhalb des Gesamtbaubereichs

- B. Durchführung der Erschließung
 - § 142 Erschließungszeitpunkt
 - § 143 Vorläufige Besitzeinweisung
 - § 144 Erwerbspflicht
 - § 145 Rückerwerb
 - § 146 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - § 147 Grundsätze des Erschließungsbaues
 - § 148 Erschließungsplan
 - § 149 Örtliche Verkehrsanlagen
 - § 150 Wasserversorgung
 - § 151 Abwasserbeseitigung
 - § 152 Beseitigung fester Abfallstoffe
 - § 153 Betriebe an Ortsstraßen

- C. Benutzung der Erschließungsanlagen
 - § 154 Widmung und Entwidmung
 - § 155 Gemeingebrauch
 - § 156 Anliegergebrauch
 - § 157 Sondernutzungen
 - § 158 Reinigen, Besprengen, Streuen
 - § 159 Straßenbenennung und -beschilderung
 - § 160 Kennzeichnung der Grundstücke
 - § 161 Sperrung

- D. Gemeinschaftsanlagen
 - § 162 Träger der Gemeinschaftsanlagen
 - § 163 Herstellung der Gemeinschaftsanlagen
 - § 164 Benutzung der Gemeinschaftsanlagen
 - § 165 Lasten und Kosten

- E. Erschließungsbeitrag
 - § 166 Zweck des Beitrages
 - § 167 Gegenstand der Beitragspflicht
 - § 168 Erschließungszonen
 - § 169 Entstehung der Beitragspflicht
 - § 170 Beitragspflichtiger
 - § 171 Bemessungsgrundlage
 - § 172 Änderung der Bemessungsgrundlage
 - § 173 Einheitssatz
 - § 174 Außergewöhnlicher Erschließungsaufwand
 - § 175 Beitragsbeiträge
 - § 176 Fälligkeit des Beitrags
 - § 177 Zahlung des Beitrags
 - § 178 Ortssatzungen
 - § 179 Übergangsbestimmung

Sechster Teil: Bodenschätzung

- A. Allgemeine Vorschriften
 - § 180 Pflichtschätzung
 - § 181 Befreiungstatbestände

- § 182 Schätzung auf Verlangen
- § 183 Wirkung der Schätzung

- B. Schätzvorschriften
 - § 184 Schätzung
 - § 185 Schätzrichtlinien

- C. Organisation und Verfahren
 - § 186 Sitz der Schätzstelle
 - § 187 Zusammensetzung der Schätzstelle
 - § 188 Sachkunde und Unabhängigkeit
 - § 189 Verpflichtung der Schätzer
 - § 190 Arbeit der Schätzstelle
 - § 191 Mehrheitsentscheidung
 - § 192 Schriftliche Begründung
 - § 193 Vereinfachtes Verfahren
 - § 194 Auskunftspflicht und Vorlagepflicht
 - § 195 Hinderungsgründe für die Bestellung als Schätzer
 - § 196 Abberufung von Schätzern
 - § 197 Ausschluß eines Schätzers
 - § 198 Ablehnung eines Schätzers
 - § 199 Gebühren, Vergütung
 - § 200 Abweichende Regelung der Länder

Siebenter Teil: Wertausgleich

- A. Grundsatz
 - § 201
 - § 202 Wertausgleich und Umlegung

- B. Gegenstand des Wertausgleichs
 - § 203 Wertausgleich durch Abschöpfung bei Zulassung neuer oder erweiterter Baunutzbarkeit
 - § 204 Wertausgleich bei Minderung der Baunutzbarkeit
 - § 205 Anlage von Aufschließungsmaßnahmen
 - § 206 Wegfall von Aufschließungsmaßnahmen
 - § 207 Bagatellfälle

- C. Ermittlung des Wertausgleichs
 - § 208 Grundsatz
 - § 209 Wertzonen
 - § 210 Wertzonenkarte, Zonenzahlen
 - § 211 Festsetzung der Zonenzahlen
 - § 212 Änderung der Zonenzahlen
 - § 213 Zu- und Abschläge
 - § 214 Ausgangszahl
 - § 215 Endzahl
 - § 216 Endzahl bei Aufschließungsmaßnahmen

D. Festsetzung und Zahlung

- § 217 Schuldner oder Gläubiger des Wertausgleichs, Haftung des Grundstücks
- § 218 Festsetzung
- § 219 Fälligkeit und Zahlung des Wertausgleichs durch Abschöpfung
- § 220 Befreiung von Zinsleistungen
- § 221 Stundung des Wertausgleichs
- § 222 Zahlung des Wertausgleichs durch Vergütung
- § 223 Wertausgleichsbescheinigung
- § 224 Eintragung im Baulastenbuch

E. Satzungen

- § 225 Verfahren
- § 226 Genehmigung
- § 227 Befugnis der Aufsichtsbehörde

F. Zweckbindung des Wertausgleichs

- § 228

G. Übergangsvorschriften

- § 229 Stichtag
- § 230 Wertausgleich durch Abschöpfung
- § 231 Grundstücke ohne Baunutzbarkeit
- § 232 Wertausgleich durch Vergütung
- § 233 Beschränkung der Baunutzbarkeit aus Gründen des allgemeinen Wohls
- § 234 Erstmalige Ermittlung der Zonenzahlen

Achter Teil: Bauliches Nachbarrecht

- § 235 Errichtung von Nachbarmauern
- § 236 Anbau an Nachbarmauern
- § 237 Erhöhung der Nachbarmauer
- § 238 Einseitiger Grenzbau
- § 239 Gründungstiefe
- § 240 Traufrecht
- § 241 Hammerschlags- und Leiterrecht
- § 242 Duldung von Leitungen
- § 243 Lichtrecht
- § 244 Vereinbartes Nachbarrecht

Neunter Teil: Baulasten

- § 245 Baulastenbuch
- § 246 Baulasten
- § 247 Bauvermerke
- § 248 Einrichtung und Führung des Baulastenbuches

Zehnter Teil:

Allgemeine Verwaltungsvorschriften

A. Zuständigkeit

- § 249 Baubehörden
- § 250 Örtliche Zuständigkeit
- § 251 Koordinierung von Planungen

B. Verwaltungsverfahren

- § 252 Teilnahme am Verfahren
- § 253 Unterrichtung der Beteiligten
- § 254 Bestellung eines Vertreters von Amts wegen
- § 255 Bestellung eines Vertreters durch Vollmacht
- § 256 Vollmacht
- § 257 Ausschluß wegen Befangenheit
- § 258 Fristen
- § 259 Erforschung des Sachverhalts
- § 260 Vorarbeiten auf Grundstücken
- § 261 Rechts- und Amtshilfe
- § 262 Ordnung der Verhandlung
- § 263 Verhandlungsniederschrift
- § 264 Beweiskraft der Verhandlungsniederschrift
- § 265 Versäumnis
- § 266 Wiedereinsetzung
- § 267 Form und Inhalt der Verwaltungsakte
- § 268 Berichtigungen
- § 269 Rechtsnachfolge
- § 270 Ausnahmen und Befreiungen
- § 271 Widerspruchsverfahren

C. Verwaltungsstreitverfahren

- § 272

D. Kosten und Gebühren

- § 273 Kostenlast
- § 274 Gebühren und Auslagen

E. Vollzug

- § 275

F. Ordnungswidrigkeiten

- § 276

Elfter Teil:

Überleitungs- und Schlußvorschriften

- § 277 Überleitung bestehender Pläne
- § 278 Überleitung des Bodenverkehrs
- § 279 Überleitung schwebender Verfahren
- § 280 Bausperren
- § 281 Aufhebung bestehender Vorschriften
- § 282 Geltung in Berlin
- § 283 Inkrafttreten

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

ERSTER TEIL

Bauleitplanung

A. Allgemeine Vorschriften

§ 1

Zweck der Bauleitplanung

(1) Um die städtebauliche Entwicklung und Gestaltung in Stadt und Land zu ordnen und zu sichern, sind Bodennutzung und Bebauung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Raumordnung planmäßig vorzubereiten und zu leiten (Bauleitplanung).

(2) Die Bauleitplanung hat die öffentlichen und die privaten Belange gerecht gegeneinander abzuwägen.

(3) Die Bauleitplanung hat sich nach den sozialen und kulturellen Erfordernissen zu richten, der Sicherheit und der Gesundheit der Bevölkerung zu dienen sowie die Gestaltung und den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten; die Bedürfnisse der Wirtschaft und des Verkehrs sind zu beachten. Sie soll wirtschaftlich und zweckmäßig sein.

§ 2

Bauleitpläne

(1) Die Ergebnisse der Bauleitplanung sind in Plänen niederzulegen ((Bauleitpläne).

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

§ 3

Aufstellung der Bauleitpläne

(1) Bauleitpläne sind von der Baubehörde auszuarbeiten und von der Gemeinde aufzustellen, sobald und insoweit die Entwicklung der Gemeinde oder andere Belange des Wohls der Allgemeinheit es erfordern.

(2) Erfüllt eine Baubehörde oder eine Gemeinde diese Aufgabe nicht, so kann die höhere Baubehörde die Ausarbeitung und die Aufstellung von Bauleitplänen unter Fristsetzung anordnen und nach fruchtlosem Ablauf der Frist auf Kosten der Gemeinde vornehmen oder vornehmen lassen.

(3) Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sollen die Behörden beteiligt werden, deren Belange berührt werden.

(4) Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen.

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

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

(7) Der Bundesminister für Wohnungsbau wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen

- a) über die Festlegung und Verwendung einheitlicher baurechtlicher Begriffe,
- b) über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, insbesondere über die dabei zu verwendenden Planzeichen und ihre Bedeutung,
- c) über die einheitliche Regelung der Festsetzungen im Bebauungsplan (§ 14) und
- d) über Art und Umfang des Schutzes der Muttererde bei der Herstellung oder Veränderung baulicher Anlagen und bei anderen wesentlichen Veränderungen.

§ 4

Gemeinsame Bauleitplanung

(1) Benachbarte Gemeinden sollen gemeinsame Bauleitpläne aufstellen, soweit und solange ihre Entwicklung wesentlich durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse bestimmt wird. Gemeinsame Bauleitpläne sind aufzustellen, wenn Erschließungsanlagen

und -einrichtungen einer Gemeinde auf das Gebiet einer benachbarten Gemeinde übergreifen.

(2) Die oberste Baubehörde kann anordnen, daß Bauleitpläne gemeinsam aufgestellt werden. Die Gemeinden können nach dem Zweckverbandgesetz vom 7. Juni 1939 (Reichsgesetzbl. I S. 979) zur gemeinsamen Aufstellung von Bauleitplänen sich freiwillig zusammenschließen oder zusammengeschlossen werden.

B. Vorbereitende Bauleitpläne

I. Flächennutzungsplan

§ 5

Zweck des Flächennutzungsplans

(1) Der Flächennutzungsplan hat das Gemeindegebiet nach den Arten der Bodennutzung zu gliedern. Er hat dabei Planungen, Nutzungsregelungen und Baubeschränkungen zu übernehmen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgelegt sind. Sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften Planungen in Aussicht genommen, so sollen sie in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Aus dem Flächennutzungsplan muß ersichtlich sein, welche Flächen nach den voraussehbaren Bedürfnissen erschlossen werden sollen und welche Flächen in der Nutzung oder Bebauung beschränkt oder unbebaut bleiben sollen. Er muß als Grundlage für die weitere Bauleitplanung geeignet sein.

(2) Der Flächennutzungsplan bindet als öffentlich-rechtliche Vereinbarung die Behörden, die bei seiner Aufstellung mitgewirkt haben.

§ 6

Inhalt des Flächennutzungsplans

(1) Im Flächennutzungsplan sind, soweit dies nach § 5 Abs. 1 erforderlich ist, darzustellen

1. die Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung unter Kennzeichnung der Flächen ohne Abwasserbeseitigung;
2. die öffentlichen Vorbehaltsflächen, nämlich
 - a) Flächen für den überörtlichen Verkehr,

b) Flächen für den örtlichen Schnellverkehr,

c) Flächen für öffentliche Sonderzwecke, wie Friedhöfe, öffentliche Spiel-, Sport-, Bade- und Zeltplätze, Flächen zur Verwertung und Beseitigung von Abwässern und Abfällen;

3. die Fernversorgungsleitungen, die Fernmeldekabel und die Hauptabwasserkanäle;
4. die Wasserflächen, die für die Wasserwirtschaft benötigten Flächen und die Schutzflächen für die Wasserversorgung;
5. die Flächen für Landwirtschaft, Erwerbsgärtnereien und Dauerkleingärten;
6. die forstwirtschaftlichen Flächen;
7. Flächen, die für die Gewinnung von Bodenschätzen benötigt werden oder bergbaulichen Einwirkungen unterliegen;
8. die privaten Frei- und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, wie private Spiel-, Sport-, Bade- und Zeltplätze, das Abbaugelände von Ziegeleien, Steinbrüche, Kies- und Sandgruben, Schutthalden oder ähnliche Aufschüttungsflächen, Privatanschlußbahnen, private Lösch- und Ladeplätze, gewerbliche Lagerplätze;
9. die Naturschutzgebiete, die Landschaftsschutzgebiete und die Flächen, die für die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für die Erholung der Bevölkerung wichtig sind.

(2) Dem Flächennutzungsplan ist ein Erläuterungsbericht beizugeben.

§ 7

Aufstellung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann er zunächst auf Teile des Gemeindegebietes und auf einzelne Nutzungszwecke beschränkt werden.

§ 8

Genehmigung des Flächennutzungsplans

(1) Die höhere Baubehörde entscheidet nach pflichtmäßigem Ermessen über die Genehmigung des Flächennutzungsplans. Die Genehmigung setzt voraus, daß mit den nach

§ 3 Abs. 3 zu beteiligten Behörden eine Einigung erzielt ist. § 251 ist anzuwenden.

(2) Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Flächennutzungsplan diesem Gesetz oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht.

(3) Die höhere Baubehörde kann Teile des Flächennutzungsplans vorweg genehmigen.

(4) Die oberste Baubehörde kann die Entscheidung über die Genehmigung an sich ziehen.

II. Gesamtaufbauplan

§ 9

Zweck des Gesamtaufbauplans

Der Gesamtaufbauplan entwickelt aus dem Flächennutzungsplan für die Gemeinde als Gesamtorganismus die Grundzüge der beabsichtigten baulichen Ordnung und Gestaltung. Er muß als Grundlage für die Aufstellung der Bebauungspläne geeignet sein.

§ 10

Inhalt des Gesamtaufbauplans

(1) Im Gesamtaufbauplan sind, soweit dies nach § 9 erforderlich ist, darzustellen

1. die Gliederung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Bauflächen (Gesamtbaubereich) in Baugebiete je nach der besonderen Art ihrer Nutzung und nach dem allgemeinen Maß ihrer Nutzung;
2. für die Erschließung die Grundzüge
 - a) der örtlichen Verkehrsflächen und Verkehrseinrichtungen mit dem Anschluß an die Flächen für den überörtlichen Verkehr und den örtlichen Schnellverkehr (§ 6 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe a und b),
 - b) der öffentlichen Grünflächen mit dem Anschluß an die in § 6 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe c, Nr. 4, 5, 6, 8 und 9 vorgesehenen Flächen,
 - c) der Wasser- und Energieversorgung mit dem Anschluß an die Fernversorgungsleitungen und der Entwässerung mit dem Anschluß an die Hauptabwasserkanäle (§ 6 Abs. 1 Nr. 3);
3. die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen.

(2) Gebiete, die aus Gründen der Volksgesundheit, der Sicherheit oder des Verkehrs besondere Maßnahmen zu ihrer Umgestaltung erfordern (Sanierungsgebiete), sollen kenntlich gemacht werden.

(3) Dem Gesamtaufbauplan ist ein Erläuterungsbericht beizufügen.

§ 11

Aufstellung und Genehmigung des Gesamtaufbauplans

Der Gesamtaufbauplan ist für den Gesamtbereich aufzustellen. Im übrigen gelten die Vorschriften über die Aufstellung, Genehmigung und Wirkung (§ 5 Abs. 2) des Flächennutzungsplans entsprechend.

§ 12

Zusammenfassung von Flächennutzungsplan und Gesamtaufbauplan

Von der Aufstellung eines Gesamtaufbauplans kann abgesehen werden, wenn die bauliche Entwicklung sich bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplans übersehen und in ihm der Inhalt des Gesamtaufbauplans (§ 10) zeichnerisch darstellen läßt. In diesem Falle muß der Flächennutzungsplan auch den Erfordernissen des Gesamtaufbauplans entsprechen.

C. Rechtsverbindlicher Bauleitplan — Bebauungsplan —

§ 13

Zweck des Bebauungsplans

(1) Der Bebauungsplan stellt die rechtsverbindliche Bauleitplanung dar. Er wirkt für und gegen jedermann.

(2) Der Bebauungsplan hat die Bodennutzung und die Bebauung in ihren Einheiten derart zu regeln, daß er eine geeignete Grundlage für die städtebauliche Beurteilung der Baugesuche nach den Erfordernissen der Bauleitplanung sowie für die Erschließung, für die Bodenordnung und für andere Anordnungen zu seinem Vollzug bildet.

§ 14

Inhalt des Bebauungsplans

(1) Der Bebauungsplan setzt, soweit dies nach § 12 Abs. 2 erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe oder Schrift fest

1. das Bauland, das ist die Summe der bebaubaren Grundstücke (Baugrundstücke) abzüglich der Gemeingebrauchsflächen, öffentlichen Vorbehaltsflächen und privaten Verkehrsflächen;
2. für das Bauland
 - a) die überbaubaren und die nicht überbaubaren Flächen,
 - b) die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung im einzelnen (Bau-nutzbarkeit),
 - c) die Art der sonstigen Nutzung im einzelnen,
 - d) die Bauweise,
 - e) die Mindestgröße der Baugrundstücke nach Abzug der Gemeingebrauchsflächen, öffentlichen Vorbehaltsflächen und privaten Verkehrsflächen (Bauplätze),
 - f) die Höhenlage der Bauplätze und der Bauwerke sowie die Stellung der Bauwerke,
 - g) Bauplätze für öffentliche Zwecke (Bauplätze für den Gemeinbedarf),
 - h) Bauplätze für besondere private Zwecke;
3. die von der Bebauung freizuhaltenden privaten Flächen und ihre Nutzung (private Frei- und Verkehrsflächen);
4. die Dauerkleingärten;
5. die öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen, und zwar
 - a) die Gemeingebrauchsflächen, die der Erschließung dienen, nämlich
 - aa) die Ortsstraßen, Wege und Plätze einschließlich der Parkplätze (örtliche Verkehrsflächen), die dazugehörenden baulichen Anlagen und Einrichtungen, die Höhenlagen und den Anschluß der Grundstücke an die örtlichen Verkehrsflächen,
 - bb) die Arkaden, Terrassen und Durchgangswege, soweit sie nicht unter Nummer 7 fallen,
 - cc) die Ufer-, Wander-, Fuß- und Radwege, soweit sie nicht unter Nummer 7 fallen,
 - dd) die öffentlichen Grünflächen und die Grundzüge ihrer Gestaltung,
 - b) die öffentlichen Vorbehaltsflächen, nämlich
 - aa) die überörtlichen Verkehrsflächen,
 - bb) die örtlichen Schnellverkehrsflächen,
 - cc) die Flächen für öffentliche Sonderzwecke;
6. Art und Ausmaß der Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, Strom, Warmwasser, Fernheizungen und dergleichen sowie der Entwässerung, insbesondere
 - a) die Höhenlage der Entwässerung mit dem Anschluß der Bauplätze an das Versorgungs- und Entwässerungsnetz,
 - b) die Führung und Gestaltung der oberirdischen Energieversorgungsanlagen,
 - c) die Anlagen zur unschädlichen Beseitigung der festen Abfallstoffe;
7. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;
8. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen;
9. die Gestaltung der baulichen Anlagen und Bindungen für Werbeeinrichtungen;
10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und zum Schutz der Muttererde;
11. die Grundzüge für die Gestaltung und die Bepflanzung von Friedhöfen;
12. Flächen für Gemeinschaftsanlagen, soweit sie für benachbarte Wohn- und Arbeitsstätten aus Gründen des Verkehrs, der Sicherheit oder der Gesundheit nötig sind;
13. Schutzbereiche bei Anlagen, welche die Sicherheit oder Gesundheit der Nachbarschaft gefährden oder erheblich beeinträchtigen, und für Anlagen, die aus gleichen Gründen eines besonderen Schutzes bedürfen;
14. Flächen, auf denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten und Bergschäden erforderlich sind.
 - (2) Festsetzungen, die nach Absatz 1 Nummer 1, 2, Buchstabe a, b und c, 3, 5 und Nummer 13 getroffen werden, sind zwin-

gend. Die übrigen Festsetzungen können zwingend getroffen werden.

(3) Die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festlegungen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

(4) Der Bebauungsplan setzt die Grenze seines räumlichen Geltungsbereiches fest und stellt den Anschluß an die anstoßenden Bebauungspläne her.

(5) Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht beizufügen. In ihm sind insbesondere die überschlägig ermittelten Kosten anzugeben, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, sowie die bodenordnenden Maßnahmen darzulegen, die zum Vollzug des Bebauungsplans erforderlich sind.

§ 15

Aufstellung des Bebauungsplans

(1) Der Bebauungsplan ist aus den vorbereitenden Bauleitplänen zu entwickeln.

(2) Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Bebauungsplan festgesetzt werden, bevor die vorbereitenden Bauleitpläne vorliegen.

(3) Sofern die Aufstellung vorbereitender Bauleitpläne nach § 3 Abs. 1 und 2 nicht erforderlich ist, kann der Bebauungsplan ohne diese aufgestellt werden.

§ 16

Auslegung des Bebauungsplans

(1) Die Gemeinde hat den Entwurf des Bebauungsplans auf die Dauer eines Monats in der Gemeinde öffentlich auszulegen; wenn zwingende Gründe es erfordern, kann die Auslegungsfrist auf eine Woche abgekürzt werden. Ort und Dauer der Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans sind in der Gemeinde eine Woche vor der Auslegung ortsüblich bekanntzumachen. Betrifft dieser nur einzelne Grundstücke, so genügt an Stelle der ortsüblichen Bekanntmachung die Mitteilung an die Eigentümer oder die Inhaber grundstücksgleicher Rechte.

(2) Während der Auslegungsfrist kann jedermann Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplans vorbringen.

§ 17

Beschluß der Gemeinde über den Bebauungsplan

(1) Die Gemeinde prüft die bis zum Ablauf der Auslegungsfrist vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Sie beschließt über den Entwurf des Bebauungsplans.

(2) Der Bebauungsplan ist der höheren Baubehörde zur Bestätigung vorzulegen. In ihm sind die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit der Stellungnahme der Baubehörde beizufügen.

§ 18

Bestätigung des Bebauungsplans

(1) Die höhere Baubehörde entscheidet nach pflichtmäßigem Ermessen über die Bestätigung des Bebauungsplans.

(2) Die höhere Baubehörde hat die Bestätigung zu versagen, wenn der Bebauungsplan diesem Gesetz, den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht.

(3) Die höhere Baubehörde kann Teile des Bebauungsplans vorab bestätigen.

(4) Die oberste Baubehörde kann die Entscheidung über die Bestätigung an sich ziehen.

§ 19

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan ist mit einem Vermerk über die Bestätigung in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

§ 20

Unwesentliche Änderungen des Bebauungsplans

Änderungen des Bebauungsplans bedürfen keiner Auslegung (§ 16) und Bestätigung (§ 18),

1. wenn sie weder für die Grundzüge der Planung noch für die benachbarten Grundstücke von Bedeutung sind und
2. wenn die im § 3 Abs. 3 genannten Behörden sowie die Eigentümer der betroffenen Grundstücke und die Inhaber der an ihnen bestehenden grundstücksgleichen Rechte zustimmen.

ZWEITER TEIL

Sicherung der Bauleitplanung

A. Veränderungssperre

§ 21

Sicherung der Aufstellung eines Bebauungsplans

Beabsichtigt die Gemeinde, einen Bebauungsplan aufzustellen, so kann sie anordnen, daß im Planungsgebiet wesentliche Veränderungen der Erdoberfläche sowie wertsteigernde Veränderungen der Grundstücke und der baulichen Anlagen nicht mehr vorgenommen werden dürfen, wenn zu besorgen ist, daß die Veränderungen die Durchführung des Bebauungsplans unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden (Veränderungssperre). Dies gilt nicht für die laufenden Unterhaltungsarbeiten.

§ 22

Sicherung der Änderung eines Bebauungsplans und der Einleitung bodenordnender Maßnahmen

Die Anordnung einer Veränderungssperre ist auch zulässig, wenn die Gemeinde beabsichtigt, einen Bebauungsplan zu ändern oder aufzuheben oder bodenordnende Maßnahmen einzuleiten. In diesem Falle hat die Veränderungssperre die weitere Wirkung, daß Bauvorhaben nur ausgeführt werden dürfen, wenn nicht zu besorgen ist, daß dadurch die Durchführung der Planungsabsichten unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde.

§ 23

Anordnung und Aufhebung der Veränderungssperre

(1) Die Veränderungssperre wird von der Gemeinde angeordnet. Sie wirkt für und gegen jedermann.

(2) Für die Anordnung gelten die Vorschriften des § 17 Abs. 1 Satz 2 und der §§ 18 und 19 sinngemäß.

§ 24

Geltungsdauer der Veränderungssperre

(1) Die Veränderungssperre zur Sicherung der Aufstellung eines Bebauungsplans tritt

nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft; die höhere Baubehörde kann eine Verlängerung der Frist um zwei Jahre zulassen.

(2) Die Veränderungssperre zur Sicherung der Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans oder der Einleitung bodenordnender Maßnahmen tritt nach Ablauf eines Jahres außer Kraft. Sie ist vor Fristablauf außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihre Anordnung weggefallen sind; die höhere Baubehörde kann eine Verlängerung der Frist um ein Jahr zulassen.

(3) Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann die oberste Baubehörde in den Fällen der Absätze 1 und 2 eine Verlängerung der Fristen um ein weiteres Jahr zulassen.

(4) Die Veränderungssperre wird mit der Bekanntmachung wirksam.

B. Nichtgemeindliche öffentliche Planungen

§ 25

(1) Planungen des Bundes, der Länder sowie sonstige nichtgemeindliche Planungen für wesentliche Veränderungen der Erdoberfläche oder für bauliche Anlagen dürfen, soweit eine Genehmigung oder Zustimmung nach den Vorschriften dieses Gesetzes oder den auf Grund dieses Gesetzes zu erlassenden Vorschriften nicht erforderlich ist, nur ausgeführt werden, wenn die höhere Baubehörde erklärt hat, daß die beabsichtigten Maßnahmen in der Bauleitplanung vorgesehen oder mit ihr vereinbar sind. Das gleiche gilt für wesentliche Veränderungen baulicher Anlagen.

(2) Vermag die höhere Baubehörde die Erklärung nach Absatz 1 nicht abzugeben, so sind die beabsichtigten Veränderungen oder Anlagen mit der Bauleitplanung abzustimmen und die einzelnen Pläne insoweit zu ändern.

(3) Ist für Maßnahmen im Sinne des Absatzes 1 ein Verfahren nach anderen gesetzlichen Vorschriften vorgesehen, so darf in diesem Verfahren eine Entscheidung erst getroffen werden, wenn die Erklärung der höheren Baubehörde nach Absatz 1 vorliegt.

(4) Sind Bauleitpläne noch nicht aufgestellt und zur Beurteilung der beabsichtigten Maßnahmen nicht notwendig, so soll die höhere Baubehörde die in § 3 Abs. 3 genannten Be-

hörden beteiligen, bevor sie ihre Erklärung abgibt.

C. Bodenverkehr

§ 26

Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr

(1) Der Genehmigung durch die Baubehörde bedürfen

1. im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans die Teilung sowie die Grenzänderung eines Grundstücks;
2. außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplans
 - a) die Teilung, die Grenzänderung sowie die Auflassung eines Grundstücks zum Zwecke der Bebauung oder der kleingärtnerischen Nutzung,
 - b) die Teilung sowie die Grenzänderung eines Grundstücks, das bebaut ist oder dessen Bebauung genehmigt worden ist;
3. jede Vereinbarung, durch die einem anderen ein Recht zur Bebauung oder kleingärtnerischen Nutzung eines Nicht-Baugrundstücks eingeräumt wird.

(2) Rechtsvorgänge nach Absatz 1 bedürfen der Genehmigung nicht, wenn sie in einem Verfahren zur Enteignung oder Bodenordnung nach diesem Gesetz oder anderen bundes- und landesrechtlichen Vorschriften vorgenommen werden.

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

§ 27

Versagungsgründe

Die Genehmigung ist zu versagen, wenn zu besorgen ist, daß der mit dem Rechtsvorgang verfolgte Zweck diesem Gesetz, den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften, den Bauvorschriften oder der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes zuwiderlaufen würde.

§ 28

Inhalt der Genehmigung

Mit der Genehmigung erklärt die zuständige Baubehörde, daß der Rechtsvorgang für

den derzeitigen Stand der Planung unschädlich ist. Die Genehmigung begründet noch keinen Rechtsanspruch für die Ausübung der mit dem Zweck verfolgten Nutzung.

§ 29

Verhältnis zu anderen Vorschriften über den Bodenverkehr

(1) In dem räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind andere Vorschriften über den Bodenverkehr nicht anzuwenden.

(2) Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplans tritt die Genehmigung nach § 26 Abs. 1 Nr. 2 und 3 an die Stelle einer Genehmigung nach anderen Vorschriften über den Bodenverkehr. In diesem Falle darf die Genehmigung nach § 26 nur im Einvernehmen mit der nach anderen Vorschriften zuständigen Genehmigungsbehörde erteilt werden.

§ 30

Sicherung des Bodenverkehrs

(1) Rechtsgeschäfte nach § 26, die die Baubehörde nicht genehmigt hat, sind nichtig.

(2) Das Grundbuchamt darf auf Grund eines nach § 26 Abs. 1 Nr. 1 und 2 genehmigungspflichtigen Rechtsvorgangs eine Eintragung im Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt oder durch eine Bescheinigung der Baubehörde nachgewiesen ist, daß es einer Genehmigung nicht bedarf.

(3) Wird auf Grund eines nicht genehmigten Rechtsvorgangs eine Eintragung im Grundbuch vorgenommen, so kann die Baubehörde, falls sie die Genehmigung für erforderlich hält, das Grundbuchamt um die Eintragung eines Widerspruchs ersuchen. § 53 Abs. 1 der Grundbuchordnung bleibt unberührt.

(4) Ein nach Absatz 2 eingetragener Widerspruch ist zu löschen, wenn die Baubehörde darum ersucht oder wenn die Genehmigung erteilt worden ist.

§ 31

Vorkaufsrecht der Gemeinde

(1) Zur Sicherung und Durchführung der Bauleitplanung kann die Gemeinde durch Satzung Gebiete bezeichnen, in denen ihr für alle Grundstücksverkäufe ein gesetz-

liches Vorkaufsrecht mit Rang vor allen anderen Vorkaufsrechten zusteht.

(2) Für das Vorkaufsrecht gelten die §§ 504 bis 510, 1098 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(3) Das Vorkaufsrecht darf nicht ausgeübt werden, wenn der Grundeigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person veräußert, die mit ihm in gerader Linie oder bis zum dritten Grade der Seitenlinie verwandt oder in gerader Linie oder bis zum zweiten Grade der Seitenlinie verschwägert ist.

D. Regelung der Bebauung

§ 32

Übereinstimmung der Bebauung und der sonstigen Nutzung mit dem Bebauungsplan

Die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, das Anbringen oder Aufstellen von Werbeeinrichtungen, wesentliche Veränderungen der Erdoberfläche sowie Änderungen ihrer Nutzung und Bepflanzung dürfen den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen.

§ 33

Zulässigkeit von Maßnahmen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind

1. die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von baulichen Anlagen sowie Werbeeinrichtungen,
2. die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, sofern an die beabsichtigte Nutzung besondere baurechtliche Anforderungen gestellt werden,
3. wesentliche Veränderungen der Erdoberfläche im räumlichen Geltungsbereich einer Veränderungssperre,
4. wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen im Geltungsbereich einer Veränderungssperre,
5. wertsteigernde Veränderungen von baulichen Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach Maßgabe des § 36

nur zulässig, wenn die Maßnahme dem Bebauungsplan und sonstigen baurechtlichen Vorschriften entspricht.

(2) Ist ein Grundstück

1. in ein Verfahren zur Bodenordnung einbezogen oder soll es in ein solches Verfahren einbezogen werden oder
2. nicht erschlossen oder die Erschließung nicht gesichert,

so sind Maßnahmen im Sinne des Absatzes 1 nur zulässig, wenn sie die Durchführung des Bebauungsplans nicht erschweren.

(3) Ist ein Bebauungsplan, der aufgestellt werden soll, noch nicht festgesetzt, so können Maßnahmen im Sinne des Absatzes 1 mit Zustimmung der höheren Baubehörde zugelassen werden, wenn die Maßnahme den in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht und der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt.

§ 34

Bauliche Anlagen auf öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen

(1) Auf öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn sie mit dem Zweck der Flächenfestsetzung des Bebauungsplans vereinbar sind.

(2) Auf öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen können bis zur bebauungsplanmäßigen Verwendung bauliche Anlagen zu vorübergehenden Zwecken für die bisherige oder übergangsweise für eine andere Art der Nutzung widerruflich oder befristet zugelassen werden. Das gleiche gilt, wenn übergangsweise von der bisherigen Art der Nutzung solcher Flächen abgewichen werden soll.

(3) In den Fällen der Absätze 1 und 2 ist die Zustimmung des Bedarfsträgers erforderlich.

§ 35

Bauliche Anlagen auf Grundstücken, für die kein Bebauungsplan festgesetzt werden soll

(1) Auf Grundstücken, für die kein Bebauungsplan festgesetzt und in Aussicht genommen ist, dürfen nur solche einzelne bauliche Anlagen zugelassen werden, die

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen oder gärtnerischen Betrieb, einem Energie-

versorgungsbetrieb, dem Fernmeldewesen oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dienen,

2. wegen ihrer erhöhten Anforderungen an die Umgebung oder wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung nicht innerhalb des Gesamtbaubereichs errichtet werden können oder dürfen oder
3. wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nicht innerhalb des Gesamtbaubereichs oder der im Zusammenhang bebauten Ortslage errichtet werden sollen.

(2) Liegen die Voraussetzungen des Absatzes 1 Nr. 1 bis 3 nicht vor, so können mit Zustimmung der höheren Baubehörde einzelne bauliche Anlagen zugelassen werden, wenn die Anlage weder öffentliche Belange noch Rechte oder erhebliche Interessen eines Dritten beeinträchtigt. Bauliche Anlagen sind insbesondere unzulässig, wenn sie unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, Versorgungs- oder Entwässerungsanlagen, für die Schulversorgung, Sicherheit, Gesundheit, den Feuerschutz oder für sonstige öffentliche Aufgaben erfordern oder ihre Benutzung besondere wirtschaftliche Schwierigkeiten für die Bewohner ergeben würde.

(3) Werden bauliche Anlagen nach Maßgabe der Absätze 1 und 2 zugelassen, so sind im Einzelfalle die städtebaulichen Regelungen im Sinne des § 14 unter Berücksichtigung der in den §§ 1 und 13 bezeichneten Zwecke der Bauleitplanung und des Bebauungsplans zu treffen, soweit dies für die beabsichtigte bauliche Anlage oder künftig zu erwartende bauliche Anlagen erforderlich ist.

§ 36

Wirkung des Bebauungsplans auf die derzeitige bauliche oder sonstige Nutzung

(1) Für bauliche Anlagen, deren überbaute Fläche nach dem Bebauungsplan als Bauplatz für den Gemeinbedarf oder als private oder öffentliche Frei- und Verkehrsfläche festgesetzt ist, dürfen wertsteigernde Veränderungen nur zugelassen und eine Befreiung von zwingenden baurechtlichen Vorschriften nur gewährt werden, wenn der Bedarfsträger der Veränderung zustimmt oder der Eigentümer für den Fall der Durchführung des Bebauungsplans auf Ersatz der Wert-erhöhung oder bei einer Enteignung auf eine

Übernahme des Restbesitzes für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich verzichtet. Dies gilt auch für die dem Bebauungsplan nicht widersprechenden Teile der baulichen Anlage, wenn sie für sich allein nicht wirtschaftlich verwertbar sind oder wenn bei einer Enteignung die Übernahme des Restbesitzes verlangt werden kann.

(2) Wird infolge der Unzulässigkeit von Bauarbeiten nach Absatz 1 die Nutzbarkeit einer baulichen Anlage aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt oder die Instandsetzung oder der Wiederaufbau zerstörter oder beschädigter baulicher Anlagen unmöglich gemacht, so kann der Eigentümer die Übernahme durch den Bedarfsträger verlangen. Wird dem Verlangen nicht innerhalb zweier Jahre stattgegeben und kommt mit dem Eigentümer keine Einigung zustande, so ist der Bebauungsplan zu ändern.

§ 37

Übernahmepflicht

(1) Werden für Grundstücke Festsetzungen nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe g (Bauplätze für den Gemeinbedarf), Buchstabe h (Bauplätze für besondere private Zwecke) oder Nummer 5 (öffentliche Frei- und Verkehrsflächen) getroffen, so ist der Bedarfsträger zum Erwerb des Grundstücks verpflichtet, sobald die Erschließung durchgeführt ist oder der Stand der Bebauung in der Umgebung die bisherige Nutzung wirtschaftlich unzumutbar macht. Steht im Falle des § 14 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe h (Bauplätze für besondere private Zwecke) die Person des Bedarfsträgers nicht fest, so ist die Gemeinde zum Erwerb verpflichtet.

(2) Die Verpflichtung zum Erwerb entsteht spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans.

DRITTER TEIL

Bodenordnung

A. Umlegung

I. Zweck und Voraussetzungen

§ 38

(1) Um im Geltungsbereich eines Bebauungsplans den Grundstücken eine zweckmäßige Lage, Form und Größe für die Be-

bauung zu geben, können sie durch Umlegung nach den folgenden Vorschriften neu geordnet werden.

(2) Für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist, kann das Umlegungsverfahren ebenfalls eingeleitet werden. Der Bebauungsplan muß in diesem Falle vor der Auslegung der Lagepläne (§ 55) in Kraft getreten sein.

II. Zuständigkeit

§ 39

(1) Die Umlegung wird von der Gemeinde eingeleitet und von der Baubehörde durchgeführt.

(2) Die Länder können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß die Umlegung durch Ausschüsse mit selbständiger Entscheidungsbefugnis durchgeführt wird (Umlegungsausschuß). Die Umlegungsausschüsse werden bei den Gemeinden errichtet. Den Ausschüssen müssen angehören ein zum Richteramt oder zum höheren Verwaltungsdienst befähigtes Mitglied, ein zum höheren vermessungstechnischen Verwaltungsdienst befähigtes Mitglied, ein im Städtebau und in der Bauaufsicht erfahrener Sachverständiger und zwei Mitglieder der Gemeindevertretung. Eines dieser Mitglieder muß sachverständig für die Bewertung von Grundstücken sein. Die Mitglieder des Umlegungsausschusses dürfen an der Umlegung nicht selbst beteiligt sein.

III. Vorverfahren

§ 40

Einleitung

(1) Die Umlegung wird durch Beschluß eingeleitet (Umlegungsbeschluß). In diesem ist das Umlegungsgebiet genau zu bezeichnen.

(2) Der Umlegungsbeschluß ist in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen.

(3) In der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses sind Inhaber von unbekanntem Rechten aufzufordern, innerhalb eines Monats Rechte, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, und die möglicherweise durch die Umlegung betroffen werden, innerhalb einer von ihr zu bestimmenden Frist nachzuweisen. Werden die Rechte nicht fristgemäß angemeldet und

nachgewiesen, so brauchen sie nicht berücksichtigt zu werden. Auf diese Rechtsfolge ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

(4) Der Umlegungsbeschluß ist der höheren Baubehörde mitzuteilen. Er bedarf deren Genehmigung, wenn der Bebauungsplan noch nicht bestätigt ist.

§ 41

Verfügungs- und Veränderungssperre

Während des Umlegungsverfahrens darf der Eigentümer nur mit Genehmigung der Baubehörde über das Grundstück verfügen, bauliche Anlagen auf dem Grundstück errichten oder verändern oder Vereinbarungen treffen, durch die einem anderen ein Recht zur Nutzung oder Bebauung des Grundstücks eingeräumt wird. Dies gilt von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zum Inkrafttreten des Umlegungsplans.

§ 42

Umlegungsgebiet

(1) Das Umlegungsgebiet ist so zu begrenzen, daß sich die Umlegung zweckmäßig durchführen läßt. Es kann aus räumlich getrennten Flächen bestehen.

(2) Von der Umlegung können ganz oder teilweise ausgenommen werden insbesondere Grundstücke, die

1. bebaut sind,
2. in besonderer Weise genutzt werden,
3. im Interesse des Naturschutzes oder der Denkmalpflege zu schützen sind,
4. als Bauplätze für den Gemeinbedarf ausgewiesen sind (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe g),
5. von der Bebauung freizuhalten sind (§ 14 Abs. 1 Nr. 3),
6. als öffentliche Vorbehaltsflächen ausgewiesen sind (§ 14 Abs. 1 Nr. 5 Buchstabe b).

(3) Unwesentliche Änderungen des Umlegungsgebietes können während der Dauer des Umlegungsverfahrens von der Baubehörde ohne förmliche Änderungen des Umlegungsbeschlusses vorgenommen werden. Die Änderungen sind den Eigentümern der betroffenen Grundstücke bekanntzugeben.

§ 43

Bestandsverzeichnis

(1) Die Baubehörde stellt ein Verzeichnis der Grundstücke des Umlegungsgebietes auf (Bestandsverzeichnis). Dabei sind anzugeben

1. die Grundstücke nach ihrer grundbuchmäßigen und katastermäßigen Bezeichnung unter Angabe von Straße und Hausnummer,
2. die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer,
3. die im Grundbuch eingetragenen Rechte und Lasten.

(2) Der im Absatz 1 Nummer 1 und 2 bezeichnete Inhalt des Bestandsverzeichnisses ist auf die Dauer eines Monats in der Gemeinde öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind in der Gemeinde vor der Auslegung ortsüblich bekanntzumachen. Betrifft die Umlegung nur einzelne Grundstücke, so genügt an Stelle der ortsüblichen Bekanntmachung die Mitteilung an die Eigentümer und die Inhaber sonstiger Rechte, soweit sie aus dem Grundbuch ersichtlich sind.

§ 44

Benachrichtigung des Grundbuchamtes

(1) Die Baubehörde übersendet dem Grundbuchamt den Umlegungsbeschluß mit einem Verzeichnis der umzulegenden Grundstücke. Das Grundbuchamt benachrichtigt die Baubehörde von allen Eintragungen, die nach der Einleitung des Umlegungsverfahrens bei diesen Grundstücken im Grundbuch vorgenommen worden sind und vorgenommen werden.

(2) Ist oder wird im Grundbuch die Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung eingetragen, so gibt das Grundbuchamt dem Vollstreckungsgericht von der Einleitung des Umlegungsverfahrens Kenntnis.

IV. U m l e g u n g s g r u n d s ä t z e

§ 45

Umlegungsmasse, Zuweisung der Gemeingebrauchsflächen

(1) Die umzulegenden Grundstücke einschließlich der vorhandenen Gemeingebrauchsflächen werden rechnerisch zu einer Masse vereinigt (Umlegungsmasse).

(2) Aus der Umlegungsmasse sind die Flächen, die nach dem Bebauungsplan für den Gemeingebrauch bestimmt sind, auszuscheiden und der Gemeinde oder, soweit dies zweckmäßig ist, dem sonstigen Erschließungsträger zuzuweisen.

(3) Mit der Zuweisung ist die Gemeinde oder der sonstige Erschließungsträger für die eingeworfenen Gemeingebrauchsflächen sowie für die nachweisbar zu diesem Zweck erworbenen Flächen abgefunden.

§ 46

Verteilungsmasse, Wertberechnung

(1) Die verbleibende Masse (Verteilungsmasse) ist in zweckmäßig geformten neuen Grundstücken nach Maßgabe der folgenden Vorschriften den Eigentümern wieder zuzuteilen. Die Wiedertzuteilung erfolgt nach pflichtmäßigem Ermessen der Baubehörde je nach Zweckmäßigkeit unter gerechter Abwägung der Interessen der Beteiligten entsprechend dem Verhältnis der Fläche oder des Wertes, in welchem die früheren Grundstücke zueinander vor der Umlegung gestanden haben. Es kann auch ein beide Merkmale verbindender Maßstab gewählt werden. Dabei sind die neuen Grundstücke möglichst in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die eingeworfenen Grundstücke zuzuteilen. Verbleibende Wertunterschiede zwischen dem eingeworfenen und dem zuteilten Grundstück sind in Geld oder in Fläche auszugleichen.

(2) Eigentümer, denen für ihre eingeworfenen Grundstücke kein für die Bebauung hinreichend großes Grundstück wieder zugewiesen werden kann (Kleingrundstück), werden in Geld abgefunden.

(3) Die Berechnung des Wertes der Grundstücke erfolgt nach dem Verkehrswert (§ 184), und zwar für das eingeworfene Grundstück nach dem Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses und für das zugewiesene Grundstück nach dem Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplans. Wertsteigerungen, die durch die Umlegung herbeigeführt werden, sind bei der Bewertung des zugewiesenen Grundstücks zu berücksichtigen.

(4) Die Baubehörde kann, statt von den Vorschriften des Absatzes 3 Gebrauch zu machen, von den Eigentümern der eingeworfenen Grundstücke einen Flächenbeitrag zu den Gemeingebrauchsflächen in Anspruch nehmen, der in Gebieten, die erstmalig er-

geschlossen werden, bis zu 30 vom Hundert, im übrigen bis zu 10 vom Hundert der eingeworfenen Flächen beträgt, oder sie kann einen entsprechenden Geldbeitrag erheben.

(5) Mit Einverständnis der Eigentümer kann die Abfindung auch durch die Begründung von Wohnungseigentum oder Dauerwohnrecht gewährt werden. Unter der gleichen Voraussetzung können als Abfindung auch Grundstücke außerhalb des Umlegungsgebietes zugewiesen werden.

§ 47

Abfindung für bauliche Anlagen und für Anpflanzungen

Für bauliche Anlagen und für Anpflanzungen steht dem Eigentümer nur ein Anspruch auf Geldabfindung zu. Die Vorschrift des § 104 Abs. 4 findet entsprechende Anwendung.

§ 48

Ablösung, Änderung und Neubegründung von Rechten

Rechte an eingeworfenen Grundstücken, Miet- und Pachtrechte und solche schuldrechtliche Verpflichtungen, die sich auf das Eigentum, sonstige Rechte an den Grundstücken oder Miet- und Pachtrechte beziehen, können abgelöst, geändert oder neu begründet werden. Soweit der Betroffene hierdurch benachteiligt wird, ist er nach den Vorschriften der §§ 103 bis 113 zu entschädigen.

§ 49

Gesamthandseigentum, Miteigentum nach Bruchteilen und besondere Rechtsverhältnisse

(1) Gesamthandseigentum und Miteigentum nach Bruchteilen an Grundstücken können in Alleineigentum umgewandelt werden, wenn dies zur Erreichung der Ziele der Umlegung zweckmäßig ist und die Eigentümer zustimmen.

(2) Wenn einem Eigentümer für mehrere, verschiedenen Rechtsverhältnissen unterliegende alte Grundstücke oder Berechtigungen ein neues Grundstück zugeteilt wird, so werden entsprechend den verschiedenen Rechtsverhältnissen Bruchteile der Gesamtabfindung bestimmt, die an die Stelle der einzelnen Grundstücke oder Berechtigungen treten. Auf Antrag ist in diesen Fällen aus der Gesamt-

abfindung für jedes eingeworfene Grundstück oder jede Berechtigung anstelle des Bruchteiles ein besonderes Grundstück zuzuteilen; soweit erforderlich, kann dies auch von Amts wegen geschehen.

§ 50

Geldleistungen

(1) Die Gemeinde ist Gläubigerin und Schuldnerin der im Umlegungsplan festgesetzten geldlichen Leistungen.

(2) Die geldlichen Leistungen, die auf Grund des Umlegungsplans zu bewirken sind, werden im Zeitpunkt des Eintritts der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans fällig. Die Fälligkeit der Ausgleichsleistungen für Mehrwerte (§ 46 Abs. 1 Satz 5) kann um längstens zehn Jahre hinausgeschoben werden.

(3) Wird für die Wertminderung eines Grundstücks, das einem Grundpfandrecht unterliegt, eine Geldabfindung gezahlt, so erstreckt sich das Grundpfandrecht auch auf die Abfindung.

(4) Zur Empfangnahme von Geldabfindungen bis zum Betrage von dreihundert Deutsche Mark ist der Eigentümer auch beim Vorhandensein von Grundpfandrechten allein berechtigt. Das gleiche kann im Umlegungsplan bei Abfindungsbeträgen bis zu fünfhundert Deutsche Mark bestimmt werden, wenn die Zahlung an den Eigentümer die Sicherheit des Grundpfandgläubigers nicht beeinträchtigt. Bei höheren Beträgen ist die Zahlung an den Eigentümer den Grundpfandgläubigern gegenüber nur wirksam, wenn ihnen die Zahlung vorher angekündigt wurde und sie binnen einem Monat nach Erhalt der Ankündigung der Zahlung nicht widersprochen haben. Widerspricht ein Grundpfandgläubiger, so ist der Betrag zugunsten der Beteiligten gerichtlich unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme bei dem für das betroffene Grundstück örtlich zuständigen Amtsgericht zu hinterlegen.

§ 51

Geldausgleich des Eigentümers

(1) Die Verpflichtung des Eigentümers zum Geldausgleich nach § 46 Abs. 1 Satz 5 gilt als Beitrag.

(2) Der Beitrag nach Absatz 1 und der Beitrag nach § 46 Abs. 4 sind öffentliche Lasten des Grundstücks. Auf Ersuchen der Baubehörde sind sie im Grundbuch zu vermerken.

§ 52

Kosten der Umlegung

Die Gemeinde trägt die Verfahrenskosten und die nicht durch Beiträge nach § 46 Abs. 1 Satz 5 und Abs. 4 gedeckten Sachkosten.

§ 53

Hinterlegung und Verteilungsverfahren

Für die Hinterlegung von Geldabfindungen und für das Verteilungsverfahren gelten die Vorschriften der §§ 135, 136 entsprechend.

V. Hauptverfahren

§ 54

Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans

(1) Der Umlegungsplan ist von der Baubehörde nach Erörterung mit den beteiligten Eigentümern aufzustellen. Er besteht aus den Lageplänen und dem Umlegungsverzeichnis.

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

(3) Die Lagepläne sind

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

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

(4) Das Umlegungsverzeichnis führt auf

1. die Grundstücke nach Lage, Größe und Nutzungsart unter Gegenüberstellung des alten und neuen Bestandes mit Angabe ihrer Eigentümer; die Größe des Anteils

an Gemeingebrauchsflächen ist besonders anzugeben,

2. die Kleingrundstücke (§ 46 Abs. 2),
3. die Rechte an Grundstücken einschließlich der Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie Miet- und Pachtrechte und sonstige schuldrechtliche Verpflichtungen, die abgelöst, geändert oder neu begründet werden sollen (§ 48),
4. die Grundstückslasten nach Rang und Höhe,
5. die Geldleistungen sowie deren Fälligkeit und Zahlungsart (§§ 50, 51, 53),
6. die Leistungspflichtigen und Entschädigungsberechtigten,
7. die einzuziehenden und die zu verlegenden öffentlichen Wege und Wasserläufe.

Das Umlegungsverzeichnis kann auch für jedes Grundstück gesondert aufgestellt werden.

§ 55

Auslegung der Lagepläne

Die Lagepläne sind auf die Dauer eines Monats in der Gemeinde öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind vorher ortsüblich bekanntzumachen.

§ 56

Zustellung des Umlegungsplans, Widerspruch

(1) Den beteiligten Eigentümern, den aus dem Grundbuch ersichtlichen oder der Baubehörde bekannten Inhabern von Rechten an Umlegungsgrundstücken sowie, sofern ihre Rechte durch die Umlegung beeinträchtigt werden, den Mietern und Pächtern von Umlegungsgrundstücken ist ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Umlegungsplan zuzustellen.

(2) Die Baubehörde soll den nach § 271 erhobenen Widerspruch mit den Betroffenen erörtern.

(3) Hilft die Baubehörde dem Widerspruch nicht ab, so ist er der höheren Baubehörde zur Entscheidung vorzulegen. Die Länder können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß zur Entscheidung über den Widerspruch obere Umlegungsausschüsse bei der höheren Baubehörde errichtet werden. Die Vorschriften des § 39 Abs. 2 Sätze 3 bis 5 finden entsprechende Anwendung.

§ 57

Genehmigung des Umlegungsplans

Die Länder können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß der Umlegungsplan der höheren Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen ist.

§ 58

Inkrafttreten des Umlegungsplans

(1) Der Eintritt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans ist von der Baubehörde öffentlich bekanntzumachen.

(2) Mit der Bekanntmachung wird der bisherige Rechtszustand durch den in dem Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt.

§ 59

Örtlich beschränkte Rechtskraft des Umlegungsplans

Soweit Widersprüche nur einzelne Grundstücke betreffen, kann die Baubehörde den Umlegungsplan für die übrigen Grundstücke bereits vor Unanfechtbarkeit der Entscheidung über die Rechtsmittel insoweit in Kraft setzen, als diese Grundstücke von dem Rechtsmittelverfahren nicht berührt werden.

§ 60

Berichtigung der öffentlichen Bücher

(1) Die Baubehörde ersucht das Grundbuchamt unter Übersendung einer beglaubigten Abschrift der Bekanntmachung nach § 58 sowie beglaubigter Abschriften aus dem Umlegungsplan um Eintragung der eingetretenen Rechtsänderungen in das Grundbuch.

(2) Bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters dienen der Neubestandsplan und das Umlegungsverzeichnis (§ 54 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4) als amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne des § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung, wenn die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Stelle auf diesen Urkunden bescheinigt hat, daß sie nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sind.

§ 61

Einsichtnahme in den Umlegungsplan

Bis zur Berichtigung des Grundbuchs ist jedem, der ein berechtigtes Interesse glaub-

haft macht, Einsicht in den Umlegungsplan zu gewähren.

§ 62

Vorausverfügung

Bei Einverständnis der Betroffenen können durch Bescheid der Baubehörde für einzelne eingeworfene Grundstücke bereits vor der Aufstellung des Umlegungsplans und des Umlegungsverzeichnisses die Eigentums- und Besitzverhältnisse geregelt und die in §§ 46 und 48 vorgesehenen Regelungen getroffen werden. Die Vorschriften der §§ 57, 58, 60 und 61 finden entsprechende Anwendung.

VI. Vereinfachtes Umlegungsverfahren

§ 63

Sind die in § 56 Abs. 1 bezeichneten Beteiligten mit einem vereinfachten Umlegungsverfahren einverstanden, so kann von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses (§ 40 Abs. 2 und 3), der Offenlegung von Teilen des Bestandsverzeichnisses (§ 43 Abs. 2) und der Auslegung der Lagepläne (§ 55) abgesehen werden.

VII. Vorzeitige Besitzeinweisung

§ 64

Ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 19), so kann die Baubehörde aus Gründen des öffentlichen Wohles mit Zustimmung der höheren Baubehörde bereits vor Aufstellung des Umlegungsplans die Gemeinde oder den sonstigen Erschließungsträger auf ihren Antrag vorzeitig in den Besitz der neuen Grundstücke einweisen, die nach dem Bebauungsplan für sie als Gemeingebrauchsflächen vorgesehen sind. § 131 Abs. 2 Sätze 2 bis 4, Abs. 3, 5, 6 finden entsprechende Anwendung.

B. Grenzregelung

§ 65

Zweck und Voraussetzung

(1) Zur Verbesserung von Grundstücksgrenzen oder zur Beseitigung baurechts-

widriger Zustände können im Geltungsbereich des Bebauungsplans Teile benachbarter Grundstücke gegeneinander ausgetauscht oder einseitig zugeteilt werden (Grenzregelung), wenn

1. dadurch der Verkehrswert keines der beiden Grundstücke um mehr als 5 vom Hundert gemindert wird oder
 2. die Eigentümer und die Inhaber von sonstigen Rechten an den Grundstücken sich über die Wertänderung und die Höhe der Geldabfindung einig sind.
- (2) Die Grundstücksteile dürfen selbständig nicht bebaubar sein.

§ 66

Vollzug

(1) Die Baubehörde setzt die neuen Grenzen durch Bescheid fest. Dieser muß nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein.

(2) Werden durch die Grenzregelung die Verkehrswerte der Grundstücke geändert, so sind diese Wertänderungen unter den Beteiligten auszugleichen. Die Baubehörde setzt die zu zahlenden Beträge in dem Bescheid fest.

(3) Der Bescheid ist allen Beteiligten zuzustellen, deren Rechte durch die Grenzregelung betroffen werden. Er ist auch der Gemeinde mitzuteilen, wenn diese nicht Baubehörde ist.

§ 67

Unanfechtbarkeit und Wirkung des Bescheides

(1) Ist der Bescheid unanfechtbar geworden und sind die Geldabfindungen geleistet, gestundet oder hinterlegt, so bestimmt die Baubehörde den Tag, mit dessen Beginn der bisherige Rechtszustand durch den im Bescheid vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt wird.

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

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

§ 68

Berichtigung der öffentlichen Bücher

(1) Die Baubehörde ersucht das Grundbuchamt unter Übersendung einer beglaubigten Abschrift des Bescheides über die Grenzregelung (§ 65 Abs. 1) sowie der Anordnung nach § 67 Abs. 1 um Eintragung der eingetretenen Rechtsänderungen in das Grundbuch.

(2) Die Vorschrift des § 60 Abs. 2 findet auf den Bescheid nach § 66 Abs. 1 entsprechende Anwendung.

C. Zusammenlegung

I. Zweck und Voraussetzungen der Zusammenlegung

§ 69

Um nach Maßgabe des Bebauungsplans die Herstellung von größeren Baueinheiten zu erleichtern, kann die Baubehörde unbebaute und bebaute Grundstücke zu einem Grundstück oder zu mehreren Grundstücken zusammenlegen (Zusammenlegung), wenn

1. für die geplante Bebauung ein dringendes öffentliches Interesse besteht,
2. ohne Zusammenlegung den Grundstücken eine für diese Bebauung erforderliche Lage, Form und Größe nicht gegeben werden kann und
3. zu erwarten ist, daß mit der gemeinschaftlichen Bebauung innerhalb eines Jahres von dem Inkrafttreten des Zusammenlegungsplans (§ 91 Nr. 3) an begonnen wird.

II. Vorverfahren

§ 70

Anhörungstermin

Beabsichtigt die Baubehörde, das Zusammenlegungsverfahren einzuleiten, so sind die Eigentümer zu einem Anhörungstermin mit einer Frist von wenigstens einem Monat zu

laden. In der Ladung soll auf die Vorschrift des § 71 Abs. 1 hingewiesen werden. Die Ladung ist zuzustellen. Der Inhalt der Ladung ist zugleich ortsüblich bekanntzumachen.

§ 71

Einleitung

(1) Die Baubehörde kann das Zusammenlegungsverfahren einleiten, wenn wenigstens zwei Drittel aller Eigentümer, denen zugleich wenigstens zwei Drittel der zu erfassenden Grundflächen gehören, der Einleitung des Verfahrens zustimmen.

(2) Ist die Gemeinde nicht Baubehörde, so ist für die Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens die Zustimmung der Gemeinde erforderlich.

§ 72

Zusammenlegungsbeschuß

(1) Sind die Voraussetzungen des § 71 erfüllt und ist der Bebauungsplan in Kraft getreten, so leitet die Baubehörde das Zusammenlegungsverfahren durch Beschluß ein (Zusammenlegungsbeschuß). Im Zusammenlegungsbeschuß ist das Zusammenlegungsgebiet genau zu bezeichnen und auf die Vorschrift des § 73 hinzuweisen. Der Zusammenlegungsbeschuß ist in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen und den Eigentümern zuzustellen.

(2) Die Vorschrift des § 40 Abs. 3 findet entsprechende Anwendung.

§ 73

Übernahmeantrag

(1) Ein Eigentümer, der der Zusammenlegung widersprochen hat, kann verlangen, daß die Gemeinde sein Grundstück binnen einer angemessenen Frist gegen Entschädigung übernimmt, wenn ein Zusammenlegungsverband nach § 75 Abs. 2 zustande kommt. Auf die Entschädigung finden die Vorschriften der §§ 103 bis 106 entsprechende Anwendung.

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

§ 74

Bestandsverzeichnis, Benachrichtigung des Grundbuchamtes, Verfügungs- und Veränderungssperre

Es finden entsprechende Anwendung

1. für die Verfügungs- und Veränderungssperre die Vorschrift des § 41; für die Erteilung der Zustimmung ist nach der Gründung des Zusammenlegungsverbandes dieser zuständig;
2. für das Bestandsverzeichnis die Vorschrift des § 43;
3. für die Benachrichtigung des Grundbuchamtes die Vorschrift des § 44.

III. Zusammenlegungsverband

§ 75

Errichtung des Zusammenlegungsverbandes

(1) Ist der Zusammenlegungsbeschuß unanfechtbar geworden, so fordert die Baubehörde die Eigentümer der Grundstücke auf, sich innerhalb von zwei Monaten freiwillig zu einem Zusammenlegungsverband oder in einer von ihnen zu bestimmenden Rechtsform zuzuschließen.

(2) Kommen die Eigentümer dieser Anforderung nicht nach, so ordnet die Baubehörde die Errichtung eines Zusammenlegungsverbandes an. Die Anordnung ist ortsüblich bekanntzumachen.

§ 76

Rechtsfähigkeit und Sitz

Der Zusammenlegungsverband ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts; er hat seinen Sitz in der Gemeinde, in welcher das Zusammenlegungsgebiet ganz oder zum größten Teil liegt.

§ 77

Mitgliedschaft

Mitglieder des Zusammenlegungsverbandes sind die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke des Zusammenlegungsgebietes. Für Grundstücke, für die der Übernahmeantrag nach § 73 gestellt ist, tritt die Gemeinde als Mitglied auf.

§ 78

Aufgebotsverfahren zum Zwecke der Kraftloserklärung von Urkunden

Werden Urkunden über dingliche Rechte an Grundstücken des Zusammenlegungsgebietes nach entsprechender Aufforderung an den Rechtsinhaber dem Zusammenlegungsverband nicht innerhalb eines Monats vorgelegt, so ist der Zusammenlegungsverband berechtigt, das Aufgebotsverfahren zum Zwecke der Kraftloserklärung dieser Urkunden nach den Bestimmungen der Zivilprozeßordnung und nach den ergänzenden Vorschriften anstelle des Rechtsinhabers und auf seine Kosten zu beantragen.

§ 79

Gründung des Zusammenlegungsverbandes

(1) Zur Gründung des Zusammenlegungsverbandes beruft die Baubehörde eine vorbereitende Mitgliederversammlung ein.

(2) Die vorbereitende Mitgliederversammlung wählt einen vorläufigen Vorsitzenden, einen Schriftführer und einen Ausschuß zur Ausarbeitung eines Satzungsentwurfs. Diese Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit der Erschienenen gefaßt. Bis zur Wahl des vorläufigen Vorsitzenden übernimmt die Baubehörde zunächst die Leitung der Versammlung.

(3) Der vorläufige Vorsitzende hat binnen einer Frist von längstens zwei Monaten nach der vorbereitenden Mitgliederversammlung zu einer Gründungsversammlung zu laden. In dieser werden die Satzung beschlossen und die satzungsmäßigen Organe gewählt. Die Satzung bedarf der Genehmigung durch die Baubehörde. Mit dieser Genehmigung gilt der Verband als gegründet.

(4) Wenn die Wahlen und der Beschluß über die Satzung nach den Vorschriften der Absätze 2 und 3 nicht zustandekommen, so erläßt die Baubehörde die Satzung, beruft die erste ordentliche Mitgliederversammlung ein und veranlaßt in dieser die Wahl der satzungsmäßigen Organe. Das gleiche gilt, wenn die Baubehörde die Satzung nicht genehmigt und die Mitgliederversammlung eine den Weisungen der Baubehörde entsprechende Satzung nicht beschließt.

§ 80

Satzung

Die Satzung muß Vorschriften enthalten über

1. den Namen, den Sitz und den Zweck des Verbandes,
2. die Organe des Verbandes und ihre Befugnis zur Geschäftsführung und Vertretung,
3. die Voraussetzungen und die Form für die Einberufung von Versammlungen der Organe und die Voraussetzung für deren Beschlußfähigkeit,
4. das Stimmrecht und die erforderliche Stimmenmehrheit in den Versammlungen der Organe und das Wahlverfahren,
5. die Bewertung der Anteilschaften und die Bemessungsgrundlage für die Beiträge,
6. das Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesen,
7. die Form der Bekanntmachungen des Verbandes,
8. die Voraussetzungen und das Verfahren für die Auflösung des Verbandes.

§ 81

Organe des Zusammenlegungsverbandes

Organe des Zusammenlegungsverbandes sind die Mitgliederversammlung und der Vorstand. Die Satzung kann auch einen Verbandsausschuß vorsehen, der die Geschäftsführung überwacht. Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit gefaßt, soweit die Satzung nichts anderes vorschreibt. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.

§ 82

Mitgliederversammlung

(1) Die Angelegenheiten des Zusammenlegungsverbandes werden, soweit sie nicht von anderen Organen zu besorgen sind, durch die Mitgliederversammlung geregelt. Sie beschließt insbesondere über

1. die Satzung des Zusammenlegungsverbandes und ihre Änderung,
2. die Geschäftsordnung der Verbandsorgane,
3. die Feststellung des Haushaltsplans und die Höhe der Beiträge,
4. die Aufnahme von Darlehen,

5. die Übernahme von Bürgschaften und Verpflichtungen aus Gewährverträgen sowie die Bestellung von Sicherheiten,
6. den Ankauf und den Verkauf von Grundstücken des Verbandes,
7. die Bestellung der Mitglieder des Vorstandes und des Verbandsausschusses, die Gewährung von Vergütungen an sie und den Abschluß von Verträgen mit ihnen,
8. die Entlastung des Vorstandes,
9. die Aufstellung des Zusammenlegungsplans,
10. die Auflösung des Zusammenlegungsverbandes.

(2) Die Mitgliederversammlung ist vom Vorstand in den durch die Satzung bestimmten Fällen sowie dann zu berufen, wenn das Interesse des Verbandes es erfordert. Die Mitgliederversammlung ist außerdem zu berufen, wenn ein Drittel der Mitglieder dies unter Angabe von Gründen verlangt. Die Tagesordnung ist der Einberufung der Versammlung beizufügen. Der Vorstand ist verpflichtet, an den Mitgliederversammlungen teilzunehmen und über alle Angelegenheiten der Geschäftsführung Auskunft zu geben.

(3) Über die Beschlüsse der Mitgliederversammlung ist eine Niederschrift zu fertigen und der Baubehörde vorzulegen.

§ 83

Vorstand

(1) Der Vorstand besteht aus dem Vorsitzenden und zwei Beisitzern. Der Vorsitzende braucht nicht Verbandsmitglied zu sein.

(2) Der Vorstand führt die Geschäfte des Verbandes, soweit sie nicht der Mitgliederversammlung zugewiesen sind. Er hat die Beschlüsse der Mitgliederversammlung vorzubereiten und auszuführen.

(3) Der Vorstand vertritt den Zusammenlegungsverband gerichtlich und außergerichtlich; er hat die Stellung eines gesetzlichen Vertreters. Zur außergerichtlichen Vertretung genügt die Mitwirkung von zwei Vorstandsmitgliedern. Der Umfang der Vertretungsmacht des Vorstandes kann durch die Satzung mit Wirkung gegen Dritte beschränkt werden.

§ 84

Beiträge

(1) Der Zusammenlegungsverband kann von seinen Mitgliedern Beiträge erheben, wenn

dies zur Erfüllung seiner Aufgaben und Verbindlichkeiten erforderlich ist.

(2) Die Festsetzung der Beiträge bedarf der Genehmigung der Baubehörde.

(3) Die Beiträge ruhen als öffentliche Lasten auf den Grundstücken.

§ 85

Aufsicht über den Zusammenlegungsverband

(1) Die Baubehörde führt die Aufsicht über den Zusammenlegungsverband.

(2) Zum Abschluß von Verträgen ist die Zustimmung der Baubehörde erforderlich. Sie kann den Zusammenlegungsverband zum Abschluß von Verträgen geringerer Bedeutung allgemein ermächtigen, jedoch nicht in den Fällen des § 82 Abs. 1 Nr. 4 bis 6.

(3) Die Baubehörde kann sich jederzeit, auch durch Beauftragte, über alle Angelegenheiten des Verbandes unterrichten, sie kann mündliche und schriftliche Berichte, Akten und andere Unterlagen anfordern und Prüfungen und Besichtigungen an Ort und Stelle vornehmen. Sie kann auch die Geschäftsführung des Verbandes auf seine Kosten auf Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit prüfen lassen.

(4) Die Baubehörde kann Beschlüsse und Anordnungen der Organe des Verbandes, die nicht im Einklang mit den Gesetzen, der Satzung oder den Zielen des Bebauungsplans stehen, aufheben. Sie kann verlangen, daß die getroffenen Maßnahmen rückgängig gemacht werden.

(5) Wenn Organe des Verbandes Beschlüsse oder Maßnahmen unterlassen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Verbandes erforderlich sind, kann die Baubehörde anordnen, daß innerhalb einer bestimmten Frist die erforderlichen Beschlüsse oder Maßnahmen getroffen werden. Wird dieser Anordnung nicht fristgemäß entsprochen, so kann die Baubehörde an Stelle der Verbandsorgane die erforderlichen Beschlüsse selbst fassen und die notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Verbandes durchführen oder durchführen lassen.

(6) Die Baubehörde kann Mitglieder des Vorstandes oder des Verbandsausschusses, die ihre Pflicht gröblich verletzen, abberufen und deren Aufgaben bis zur Bestellung neuer Mitglieder durch Beauftragte auf Kosten des Verbandes wahrnehmen lassen.

§ 86

Rechtsmittel

Gegen alle Entscheidungen des Zusammenlegungsverbandes steht den Betroffenen innerhalb eines Monats der Widerspruch an die Baubehörde zu.

IV. Grundsätze der Zusammenlegung

§ 87

Zusammenlegungsmasse, Zuweisung der Gemeingebrauchsflächen

(1) Die zusammenzulegenden Grundstücke einschließlich der vorhandenen Gemeingebrauchsflächen werden rechnerisch zu einer Masse vereinigt (Zusammenlegungsmasse).

(2) Aus der Zusammenlegungsmasse sind die Flächen, die nach dem Bebauungsplan für den Gemeingebrauch bestimmt sind, auszuscheiden und der Gemeinde oder, soweit dies zweckmäßig ist, dem sonstigen Erschließungsträger zuzuweisen. Für diese Zuweisung ist eine Entschädigung an den Zusammenlegungsverband zu leisten, soweit die Fläche der zugewiesenen die der vorhandenen Gemeingebrauchsflächen übersteigt. Die Höhe der Geldabfindung bemißt sich nach dem Durchschnittswert, der sich aus den Verkehrswerten der Grundstücke des Zusammenlegungsgebietes ergibt. Im übrigen ist die Gemeinde oder der sonstige Erschließungsträger mit dieser Zuweisung für die eingeworfenen Gemeingebrauchsflächen sowie für die nachweisbar zu diesem Zweck übereigneten Flächen abgefunden.

§ 88

Verbandsgrundstück, Anteilschaft

(1) Die für die Zusammenlegung verbleibenden Grundstücke sind unter Vereinigung zu einem Grundstück oder zu mehreren Grundstücken lastenfrei in das Verbandseigentum zu überführen.

(2) Die Mitglieder sind an dem Verbandsgrundstück nach dem Wertverhältnis der von ihnen eingebrachten Grundstücke beteiligt (Anteilschaft), und zwar abzüglich des Wertes der auf dem Grundstück ruhenden Lasten samt den gesetzlichen Hypothekengewinnabgaben ohne Berücksichtigung von Eigentümergrundschulden und Auflassungsvormerkungen.

(3) Der Wertberechnung wird der Verkehrswert im Zeitpunkt der Aufstellung des Zusammenlegungsplans zugrunde gelegt.

§ 89

Anteilschaftsurkunde

(1) Über die Rechte des Mitgliedes am Zusammenlegungsverband wird vom Zusammenlegungsverband eine Urkunde ausgestellt (Anteilschaftsurkunde).

(2) Die Anteilschaftsurkunde hat die Anteilschaft und Angaben über das Stimmrecht zu enthalten.

(3) Die Anteilschaft ist unteilbar; sie ist veräußerlich und vererblich.

(4) Die Übertragung oder Verpfändung der Anteilschaft durch Rechtsgeschäfte sowie die Verpflichtung dazu bedürfen der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung und sind dem Zusammenlegungsverband anzuzeigen.

§ 90

Aufhebung, Änderung oder Neubegründung von Rechten

Die öffentlichen und privatrechtlichen Lasten der Grundstücke einschließlich der Erbbaurechte und die Miet- und Pachtverhältnisse sind gegen Entschädigung aufzuheben.

V. Hauptverfahren

§ 91

Es finden entsprechende Anwendung

1. für die Aufstellung und den Inhalt des Zusammenlegungsplans die Vorschriften des § 54; der Zusammenlegungsplan ist vor seiner Aufstellung mit den beteiligten Mitgliedern zu erörtern, er bedarf der Genehmigung der Baubehörde;
2. für die Auslegung der Lagepläne und die Einlegung des Widerspruchs die Vorschriften der §§ 55, 56 Abs. 1 und 2; hilft der Zusammenlegungsverband dem Widerspruch nicht ab, so hat er ihn der Baubehörde zur Entscheidung vorzulegen;
3. für das Inkrafttreten des Zusammenlegungsplans die Vorschriften des § 58;
4. für die Berichtigung der öffentlichen Bücher die Vorschriften des § 60.

VI. Verwertung

§ 92

(1) Der Zusammenlegungsverband beschließt nach Eintritt der Unanfechtbarkeit des Zusammenlegungsplans über die Verwertung des Verbandsgrundstücks.

(2) Bei der Verwertung ist den Mitgliedern auf ihr Verlangen nach Möglichkeit ein dem Werte ihrer Anteilschaft entsprechendes Eigentum, Erbbaurecht, Wohnungseigentum oder Dauerwohnrecht zu verschaffen.

VII. Wohnungs- und Teileigentum

§ 93

Im Zusammenlegungsverfahren gelten Wohnungseigentum und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz als Bruchteilseigentum nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch.

VIII. Auflösung des Zusammenlegungsverbandes

§ 94

(1) Die Baubehörde löst den Zusammenlegungsverband auf, wenn sein Fortbestand nicht mehr erforderlich ist.

(2) Die Auflösung des Zusammenlegungsverbandes ist ortsüblich bekanntzumachen.

VIERTER TEIL

Enteignung

A. Zulässigkeit der Enteignung

§ 95

Gegenstand der Enteignung

- (1) Durch Enteignung können
1. das Eigentum an Grundstücken und Grundstücksteilen entzogen oder belastet werden,
 2. andere Rechte an Grundstücken entzogen, belastet oder inhaltlich verändert werden,
 3. Rechte entzogen oder inhaltlich verändert werden, die zum Erwerb, zum Besitz oder

zur Nutzung von Grundstücken berechtigen oder die Benutzung von Grundstücken beschränken.

(2) Die Enteignung kann auf Bestandteile (§ 95 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) und auf Zubehör (§ 97 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) ausgedehnt werden.

(3) Die für die Entziehung oder Belastung des Eigentums an Grundstücken geltenden Vorschriften finden auf andere Rechte an Grundstücken sowie auf die in Absatz 1 Nummer 3 bezeichneten Rechte entsprechende Anwendung.

§ 96

Umfang der Enteignung

(1) Eine Enteignung ist nur insoweit zulässig, als sie zur Verwirklichung des Enteignungszwecks erforderlich ist.

(2) Der Eigentümer kann an Stelle der Entziehung die Belastung der Grundstücke mit einem dinglichen Recht verlangen, wenn die Belastung zur Verwirklichung des Enteignungszwecks ausreicht.

(3) Soll ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet werden, so kann der Eigentümer an Stelle der Belastung die Entziehung des Eigentums verlangen. Soll ein Grundstück mit einem anderen Recht belastet werden, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums verlangen, wenn durch die Belastung die nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzung unmöglich oder unwirtschaftlich würde.

(4) Soll ein Grundstück oder ein räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängender Grundbesitz nur zu einem Teil enteignet werden, so kann der Eigentümer verlangen, daß die Enteignung insoweit auf das Restgrundstück oder den Restbesitz ausgedehnt wird, als die nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzung unmöglich oder unwirtschaftlich würde.

(5) Ein Verlangen nach den Absätzen 2 bis 4 kann nur schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde und nur bis zur letzten mündlichen Verhandlung gestellt werden.

§ 97

Enteignungszweck

(1) Eine Enteignung ist nach Maßgabe der Vorschriften dieses Teiles des Gesetzes zulässig, um

1. eine im Bebauungsplan festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzung zu ermöglichen,
2. die bebauungsplanmäßige Nutzung von Grundstücken vorzubereiten (§ 100),
3. Ersatzland zu beschaffen (§ 102).

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

§ 98

Erwerbsberechtigung

(1) Die Enteignung ist nur zulässig, wenn der Antragsteller nachweist, daß

1. er das Grundstück innerhalb angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck (§ 97) verwenden wird,
2. er ein geeignetes Grundstück freihändig zu angemessenen Bedingungen nicht erwerben kann,
3. eigene Grundstücke für das beabsichtigte Vorhaben nicht geeignet sind.

(2) Die Enteignungsbehörde bestimmt im Enteignungsbeschuß die Frist, innerhalb derer das Grundstück zu dem vorgesehenen Zweck zu verwenden ist.

(3) Ein Rechtsanspruch auf Enteignung besteht nicht, jedoch kann ein auf die Enteignung für Zwecke des Gemeingebrauchs und des Gemeinbedarfs gerichteter Antrag nicht abgelehnt werden, wenn die Enteignung im übrigen zulässig ist.

§ 99

Auswahl unter mehreren Erwerbsberechtigten

Die Auswahl unter mehreren Antragstellern trifft die Enteignungsbehörde nach pflichtmäßigem Ermessen. Bevorzugt soll insbesondere berücksichtigt werden, wer

1. ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht durch Enteignung oder Kriegs- oder Kriegsfolgemaßnahmen verloren und keinen Ersatz dafür erlangt hat oder
2. an dem Grundstück, dessen Enteignung beantragt wird, ein dingliches oder nichtdingliches Besitz- oder Nutzungsrecht hat oder
3. kein Grundeigentum besitzt.

§ 100

Zusätzliche Erwerbsberechtigung für Gemeinden

(1) Die Enteignung zugunsten einer Gemeinde ist auch zulässig, wenn die Gemeinde nachweist, daß sie die bebauungsplanmäßige Nutzung von Gelände durch zweckdienliche Maßnahmen vorbereiten wird. Die Vorschriften des § 98 Abs. 1 Nr. 1 und 3 finden keine Anwendung.

(2) Die Enteignungsbehörde bestimmt im Enteignungsbeschuß die Frist, binnen derer die Gemeinde die Maßnahmen durchzuführen hat.

(3) Die Gemeinde hat das Gelände, soweit es nicht für Zwecke des Gemeingebrauchs und des Gemeinbedarfs benötigt wird, binnen eines Jahres nach Ablauf der festgesetzten Frist an Nutzungswillige ohne Gewinn zu übereignen. An Stelle der Übereignung können Erbbaurechte bestellt werden. In diesem Falle hat die Gemeinde dem Enteigneten den Rückerwerb des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstückes zu angemessenen Bedingungen anzubieten.

§ 101

Abwendungsrecht

(1) Der Eigentümer kann die Enteignung abwenden, wenn er glaubhaft macht, daß er das Grundstück binnen zweier Jahre in der im Bebauungsplan vorgesehenen Weise nutzen und die dazu erforderlichen baulichen oder sonstigen Maßnahmen innerhalb einer angemessenen Frist durchführen wird. Beabsichtigt der Eigentümer die Errichtung eines Eigenheimes oder liegen andere besondere Gründe vor, so kann für den Beginn der Maßnahmen eine längere Frist gewährt werden.

(2) Der Eigentümer kann das Verlangen nach Absatz 1 nur schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde und nur bis zur letzten mündlichen Verhandlung stellen. Die Enteignungsbehörde bestimmt im Zurückweisungsbeschuß (§ 123) oder im Ablehnungsbeschuß (§ 129) die Fristen für den Beginn und die Beendigung der durch den Eigentümer durchzuführenden Maßnahmen. Die Enteignungsbehörde kann diese Fristen in dem erforderlichen Maße verlängern, wenn sie der Eigentümer oder sein Rechtsnachfolger aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, nicht einhalten konnte.

(3) Hat der Eigentümer die Fristen des Absatzes 2 nicht eingehalten, so kann er die Ent-

eignung in einem neuen Verfahren nicht wieder abwenden.

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

(5) Das Abwendungsverlangen ist zurückzuweisen, wenn der Eigentümer die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung nicht verwirklichen kann.

(6) Das Abwendungsverlangen kann zurückgewiesen werden, wenn ein größeres zusammenhängendes Vorhaben ohne dieses Grundstück nicht ausführbar ist.

§ 102

Enteignung von Ersatzland

(1) Wenn in Ersatzland entschädigt werden muß (§ 112), ist die Enteignung der dazu benötigten Grundstücke zulässig, wenn die Voraussetzungen des § 98 Abs. 1 Nr. 2 und 3 vorliegen.

(2) Sofern die Enteignung von Ersatzland außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans beabsichtigt ist, darf die vom Entschädigungsberechtigten vorgesehene Verwendung einer geordneten baulichen Entwicklung nicht zuwiderlaufen. Darüber befindet die für das Ersatzland örtlich zuständige höhere Baubehörde.

(3) Die Enteignung von Ersatzland ist nicht zulässig, wenn der Eigentümer des in Aussicht genommenen Ersatzlandes einen Anspruch nach § 112 haben oder die Enteignung für ihn eine unbillige Härte darstellen würde.

(4) Die Vorschriften des § 96 Abs. 2 und 3 und des § 101 finden Anwendung.

B. Entschädigung

§ 103

Entschädigung

(1) Für die Enteignung ist Entschädigung zu leisten. Die Entschädigung ist unter ge-

rechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten festzusetzen. Sie ist zu gewähren

1. für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust nach Maßgabe des § 104,
2. für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile nach Maßgabe des § 105.

(2) Vermögensvorteile, die dem Entschädigungsberechtigten infolge der Enteignung entstehen, sind zu berücksichtigen.

(3) Für die Entschädigung ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem der Enteignungsbeschluß ergeht (§ 127). Im Falle der vorzeitigen Besitzeinweisung (§ 131) ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird.

§ 104

Entschädigung für den Rechtsverlust

(1) Bei der Ermittlung der Entschädigung für den Rechtsverlust ist von dem Verkehrswert (§ 184) des Grundstücks oder Rechtes auszugehen.

(2) Wertminderungen durch Rechte Dritter, die an dem Grundstück aufrechterhalten (§ 127 Abs. 2 Nr. 1) oder gesondert entschädigt werden (§ 106 Abs. 3), sind zu berücksichtigen.

(3) Werterhöhende Veränderungen bleiben unberücksichtigt, wenn sie nach Zustellung des Enteignungsantrages (§ 122) vorgenommen wurden, es sei denn, daß die Maßnahme behördlich angeordnet wurde oder die Enteignungsbehörde ihr zugestimmt hatte.

(4) Für Bauwerke, deren jederzeitiger entschädigungsloser Abbruch gefordert werden kann, ist keine Entschädigung zu gewähren. Für Bauwerke, deren entschädigungsloser Abbruch nach Ablauf einer Frist gefordert werden kann, ist die Entschädigung bei Enteignung vor Fristablauf nach dem Verhältnis der restlichen Frist zu der gesamten Frist zu bemessen.

(5) Die Entschädigung darf den Verkehrswert (§ 184) nicht übersteigen.

§ 105

Entschädigung für andere Vermögensnachteile

(1) Andere Vermögensnachteile im Sinne des § 103 Abs. 1 Nr. 2 sind, soweit diese nicht

durch die Entschädigung für den Rechtsverlust einschließlich ihrer Verzinsung ausgeglichen sind, insbesondere

1. der Verlust des höheren Wertes, den das enteignete Grundstück durch seinen Zusammenhang mit anderen Grundstücken desselben Eigentümers oder durch seine bisherige Benutzungsweise für den Eigentümer hatte;
2. die Wertminderung, die durch Enteignung eines Grundstücksteils oder eines Teiles eines räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes bei dem anderen Teil oder durch Enteignung des Rechtes an einem Grundstück bei einem anderen Grundstück entsteht;
3. der vorübergehende oder dauernde Verlust, den der bisherige Eigentümer in seinem Erwerb erleidet, jedoch nur bis zu dem Betrage des Aufwandes, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das zu enteignende Grundstück zu nutzen;
4. die notwendigen Aufwendungen für einen durch die Enteignung bedingten Umzug.

(2) Vermögensnachteile im Sinne des § 103 Abs. 1 Nr. 2 sind insbesondere nicht

1. der Gewinn, der nach Erlaß des Enteignungsbeschlusses entgeht;
2. Vermögensnachteile, die der bisherige Eigentümer bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt hätte vermeiden können;
3. der Zeitaufwand des bisherigen Eigentümers im Enteignungsverfahren.

§ 106

Entschädigungsberechtigte

(1) Entschädigungsberechtigt ist, wer als Inhaber eines Rechtes durch die Enteignung beeinträchtigt wird.

(2) Gesondert zu entschädigen sind

1. Erbbauberechtigte, Altenteilsberechtigte sowie die Inhaber von Dienstbarkeiten und Rechten, die zum Erwerb eines Grundstücks berechtigten,
2. Inhaber von persönlichen Rechten, die zum Besitz, zur Nutzung oder zum Erwerb des Grundstücks berechtigten, wenn der Berechtigte im Besitz des Grundstücks ist,

soweit deren Rechte nicht aufrechterhalten oder am Ersatzland neu begründet werden.

(3) Entschädigungsberechtigte, die nicht nach Absatz 2 gesondert entschädigt werden, haben Anspruch auf Ersatz des Wertes ihres Rechtes aus der Geldentschädigung, die für das Eigentum oder das enteignete Recht gewährt wird, soweit sich ihr Recht hierauf erstreckt. Das gilt entsprechend für die Geldentschädigungen, die für Wertminderungen des Restbesitzes nach § 105 Abs. 1 Nr. 2 festgesetzt werden.

§ 107

Entschädigungspflichtiger

(1) Entschädigungspflichtig ist derjenige, für den enteignet wird.

(2) Bei der Enteignung von Ersatzland ist derjenige entschädigungspflichtig, der dieses Ersatzland für das zu enteignende Grundstück zur Verfügung stellen muß.

§ 108

Maßnahmen zur Minderung der Vermögensnachteile

Der bisherige Eigentümer muß Maßnahmen dulden, durch welche der Entschädigungspflichtige die Vermögensnachteile abwendet oder mindert. Die Enteignungsbehörde bestimmt auf Antrag die Maßnahmen nach pflichtmäßigem Ermessen im Enteignungsbeschuß.

§ 109

Sicherungsmaßnahmen

(1) Entstehen infolge der Enteignung Einwirkungen auf öffentliche Einrichtungen, so hat der Entschädigungspflichtige diese so zu beseitigen, daß diese Einrichtungen ihrem Zwecke im gleichen Maße dienen wie zuvor, oder dem Träger der Aufgabe, zu deren Erfüllung die Errichtung oder Unterhaltung der bezeichneten Einrichtungen und Anlagen gehört, die notwendigen Kosten zu erstatten, soweit sich nicht gemäß besonderer bundesrechtlicher Vorschriften die Leistung des Entschädigungsverpflichteten auf einen Beitrag zu den Kosten beschränkt. Vorteile und Nachteile, die dem Träger der Aufgabe durch den Ersatz oder die Verlegung der Einrichtungen und Anlagen gegenüber dem bisherigen Zustand entstehen, sind angemessen auszugleichen.

(2) Der Entschädigungspflichtige hat die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um im öffentlichen Interesse oder im Interesse anderer Grundeigentümer, vor allem der Nachbarn, die Nachteile und Gefahren abzuwenden, die infolge der Enteignung entstehen; das gilt nicht für Nachteile, welche die Grundeigentümer dulden müssen. Für Maßnahmen außerhalb des enteigneten Grundstücks trägt der Entschädigungspflichtige die Kosten. Vorteile, die dem Eigentümer des Nachbargrundstücks durch die Maßnahmen des Entschädigungspflichtigen entstehen, sind angemessen auszugleichen.

(3) Die Enteignungsbehörde bestimmt im Enteignungsbeschluß die dem Entschädigungspflichtigen aufzuerlegenden Verpflichtungen gemäß den Absätzen 1 und 2 sowie die Höhe der ihm zu gewährenden Ausgleichszahlungen.

§ 110

Entschädigung bei nicht durchgeführter Enteignung

(1) Wenn die Enteignungsbehörde den Enteignungsantrag zurückweist oder das Verfahren einstellt, weil der Antragsteller seinen Antrag zurückgenommen hat, so hat der Antragsteller demjenigen, der im Falle der Enteignung entschädigungsberechtigt sein würde, angemessenen Ersatz der ihm infolge des Enteignungsantrages entstandenen Vermögensnachteile zu leisten.

(2) Die Enteignungsbehörde setzt auf Antrag die Höhe der Entschädigung fest.

§ 111

Entschädigung in Geld

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

(2) Erbbaurechte sind durch einen Erbbauzins zu entschädigen.

(3) Soweit im freien Geschäftsverkehr wiederkehrende Leistungen üblich sind, kann die Enteignungsbehörde diese festsetzen.

(4) Eine Geldentschädigung, die nicht in wiederkehrenden Leistungen besteht, hat der Entschädigungspflichtige von dem in § 103 Abs. 3 bestimmten Zeitpunkt ab zu verzinsen. Der Zinssatz beträgt 2 vom Hundert über dem Diskontsatz der Bank deutscher Länder.

§ 112

Entschädigung in Land

(1) Bei der Enteignung von Grundstücken kann auf Antrag die Entschädigung ganz oder teilweise in Land (Ersatzland) festgesetzt werden, wenn diese Art der Entschädigung bei gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten geboten ist.

(2) Auf Antrag des Eigentümers ist Entschädigung in Land zu gewähren, wenn und soweit

1. der Eigentümer zur Sicherung seiner Existenz oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben auf Ersatzland unabweisbar angewiesen ist oder
2. der Pächter eines landwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Betriebes in seiner Existenz durch die Enteignung gefährdet ist; in diesem Falle hat der Eigentümer nur dann einen Anspruch auf Ersatzland, wenn dieses dem bisherigen Pächter weiter überlassen wird, oder
3. der Entschädigungspflichtige selbst andere Grundstücke hat und durch diese Art der Entschädigung in seiner Existenz oder bei Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben nicht gefährdet wird.

(3) Auf die Bewertung des Ersatzlandes und der darauf ruhenden Lasten gegenüber dem Entschädigungspflichtigen sind die Vorschriften des § 104 entsprechend anzuwenden. Hat das Ersatzland einen geringeren Wert als das zu enteignende Grundstück, so ist eine dem Wertunterschied entsprechende zusätzliche Geldentschädigung festzusetzen. Hat das Ersatzland einen höheren Wert als das zu enteignende Grundstück, so ist zu bestimmen, daß der Entschädigungsberechtigte an den Entschädigungsverpflichteten eine dem Wertunterschied entsprechende Ausgleichszahlung zu leisten hat. Die zusätzliche Geldentschädigung und die Ausgleichszahlung sind nach Maßgabe der §§ 103 bis 105 zu bemessen.

(4) Im Falle der Entschädigung in Land sollen die Inhaber dinglicher und persönlicher Rechte, soweit diese nicht an dem zu enteignenden Grundstück aufrechterhalten werden, ganz oder teilweise durch Begründung gleichartiger Rechte an dem Ersatzland entschädigt werden. Soweit dies nicht möglich ist oder nicht ausreicht, ist eine gesonderte Entschädigung in Geld festzusetzen; das gilt für die in § 106 Abs. 3 bezeichneten Berechtigten nur,

soweit ihre Rechte nicht durch eine dem Eigentümer gemäß Absatz 3 zu gewährende zusätzliche Geldentschädigung gedeckt werden.

§ 113

Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte

Bei der Enteignung eines Grundstücks kann der bisherige Eigentümer auf seinen Antrag dadurch ganz oder zum Teil entschädigt werden, daß Wohnungseigentum, Teileigentum, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht an diesem oder an einem anderen Grundstück des Entschädigungspflichtigen bestellt oder übertragen wird. Auch kann ein Grundstück, das mit Eigenheimen oder Kleinsiedlungen bebaut ist oder bebaut werden soll, zu Eigentum übertragen werden.

C. Rückenteignung

§ 114

Voraussetzungen der Rückenteignung

(1) Der bisherige Eigentümer kann verlangen, daß das nach den Vorschriften dieses Gesetzes, des Baulandbeschaffungsgesetzes oder einer entsprechenden landesrechtlichen Vorschrift enteignete Grundstück für ihn wieder enteignet wird (Rückenteignung), wenn der neue Eigentümer oder sein Rechtsnachfolger

1. das Grundstück nicht innerhalb der im Enteignungsbeschuß bestimmten Frist oder, soweit eine Frist nicht festzusetzen war, binnen angemessener Frist in der vorgesehenen Weise genutzt hat oder
2. im Falle des § 100 die Gemeinde nicht innerhalb der festgesetzten Frist das enteignete Gelände, soweit es nicht für Zwecke des Gemeingebrauchs und des Gemeinbedarfs benötigt wird, an Nutzungswillige übereignet oder im Erbbaurecht ausgegeben hat; die Vorschrift des § 100 Abs. 3 Satz 2 bleibt unberührt,
3. den Enteignungszweck vor Ablauf der Fristen endgültig aufgibt.

(2) Die Rückenteignung kann nicht verlangt werden,

1. wenn der bisherige Eigentümer selbst das Grundstück im Wege der Enteignung nach

den Vorschriften dieses Gesetzes, des Baulandbeschaffungsgesetzes oder einer entsprechenden landesrechtlichen Vorschrift erworben hat,

2. wenn für einen anderen Nutzungswilligen ein Enteignungsverfahren eingeleitet worden ist, es sei denn, daß bei dem bisherigen Eigentümer die Voraussetzungen für das Abwendungsrecht nach § 101 vorliegen, oder
3. wenn der im Enteignungsbeschuß bestimmte Enteignungszweck durch einen anderen die Enteignung rechtfertigenden Zweck ersetzt worden ist.

(3) Die Enteignungsbehörde kann die Rückenteignung ablehnen, wenn

1. die Grenzen des Grundstücks erheblich verändert worden sind,
2. ganz oder überwiegend Entschädigung in Land gewährt worden ist oder
3. der bisherige Eigentümer nach der Enteignung eines Grundstücksteils das Restgrundstück veräußert hat.

§ 115

Rückenteignungsantrag und -verfahren

(1) Die Rückenteignung ist innerhalb eines Jahres, seitdem das Rückenteignungsrecht entstanden ist, bei der Enteignungsbehörde zu beantragen.

(2) Das Recht auf Rückenteignung ist vererblich, aber nicht übertragbar.

(3) Auf das Rückenteignungsverfahren finden die Bestimmungen der §§ 117 bis 136 entsprechende Anwendung.

§ 116

Rückenteignungsentschädigung

(1) Wird dem Rückenteignungsantrag stattgegeben, so hat der Rückenteignungsberechtigte dem Rückenteignungsverpflichteten Entschädigung zu gewähren. Bei der Ermittlung der Enteignungsentschädigung ist von der dem Enteigneten gewährten Enteignungsentschädigung auszugehen. In der Zwischenzeit eingetretene Veränderungen der Wertverhältnisse sind zu berücksichtigen.

(2) Für die Rückenteignungsentschädigung ist der Zeitpunkt der Zustellung des Rück-

enteignungsantrages maßgebend. Auf das Rechtsverhältnis zwischen dem Rückenteignungspflichtigen und dem Rückenteignungsberechtigten finden für die Zeit nach der Zustellung des Rückenteignungsantrages die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über das Rechtsverhältnis zwischen Besitzer und Eigentümer nach der Rechtshängigkeit des Herausgabeanspruchs entsprechende Anwendung. Im übrigen sind die §§ 103 bis 111 sinngemäß anzuwenden.

D. Enteignungsverfahren

§ 117

Enteignungsbehörde

(1) Enteignungsbehörde ist die höhere Baubehörde.

(2) Die Länder können eine andere Verwaltungsbehörde als Enteignungsbehörde bestimmen.

(3) Örtlich zuständig ist die Enteignungsbehörde, in deren Bezirk das von der Enteignung betroffene Grundstück ganz oder überwiegend liegt.

(4) Sind mehrere Enteignungsbehörden örtlich zuständig, so bestimmt die gemeinsame übergeordnete Behörde die zuständige Enteignungsbehörde. Dasselbe gilt, wenn mehrere Vorhaben im Bereich verschiedener Enteignungsbehörden im engen tatsächlichen Zusammenhang stehen.

§ 118

Enteignungsantrag

(1) Der Antrag auf Enteignung ist schriftlich bei der Gemeinde zu stellen. Diese hat den Antrag binnen eines Monats mit ihrer Stellungnahme der Enteignungsbehörde vorzulegen.

(2) In dem Antrag sind die zu enteignenden Grundstücksflächen nach ihrer Kataster- und Grundbuchbezeichnung anzugeben. Der Antrag ist zu begründen.

§ 119

Rücknahme des Enteignungsantrages

Der Enteignungsantrag kann jederzeit zurückgenommen werden.

§ 120

Sicherheitsleistung

Die Enteignungsbehörde kann die Durchführung des Enteignungsverfahrens von einer angemessenen Sicherheitsleistung abhängig machen.

§ 121

Beteiligte

(1) In dem Enteignungsverfahren sind Beteiligte

1. der Antragsteller,
2. die Personen, für welche ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist,
3. die Inhaber eines nicht im Grundbuch eingetragenen Rechtes an dem Grundstück oder an dem das Grundstück belastenden Recht, eines Anspruchs mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück, eines persönlichen Rechtes, das zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigt oder die Benutzung des Grundstücks beschränkt,
4. wenn Ersatzland enteignet wird, die Inhaber der in Nummer 2 und 3 genannten Rechte hinsichtlich des Ersatzlandes,
5. die Behörden und Personen, denen bei der Durchführung der Enteignung ein Anspruch nach § 109 zusteht.

(2) Die Enteignungsbehörde ermittelt im Benehmen mit den Grundbuchämtern die Beteiligten vom Amts wegen. Die in Absatz 1 Nummer 3 und 5 bezeichneten Personen und Behörden werden zu dem Zeitpunkt Beteiligte, in dem die Anmeldung ihres Rechtes oder Anspruchs der Enteignungsbehörde zugeht. Die Rechte oder Ansprüche können spätestens in der letzten mündlichen Verhandlung angemeldet werden.

(3) Bestehen Zweifel an einem angemeldeten Recht, so hat die Enteignungsbehörde dem Anmeldenden unverzüglich eine Frist zur Glaubhaftmachung seines Rechtes zu setzen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist er nicht mehr beteiligt.

(4) Der im Grundbuch eingetragene Gläubiger einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld, für die ein Brief erteilt ist, hat auf Verlangen der Enteignungsbehörde eine

Erklärung darüber abzugeben, ob diese Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld auf einen anderen übertragen worden ist.

§ 122

Zustellung des Enteignungsantrags

Der Enteignungsantrag ist dem Eigentümer mit der Aufforderung zuzustellen, binnen einer von der Enteignungsbehörde zu bestimmenden angemessenen Frist seine Einwendungen vorzubringen. Dabei ist der Eigentümer über sein Anwendungsrecht (§ 101), über die Möglichkeit der Entschädigung in Land (§ 112) und die Rechtsfolgen des § 104 Abs. 3 zu belehren. Dem Eigentümer ist aufzugeben, der Enteignungsbehörde die Personen bekanntzugeben, die berechtigt sind, ohne seine Zustimmung werterhöhende Veränderungen an dem Grundstück vorzunehmen. Die Enteignungsbehörde hat den Enteignungsantrag alsbald auch diesen Personen zuzustellen und sie über die Rechtsfolgen des § 104 Abs. 3 zu belehren.

§ 123

Zurückweisung des Enteignungsantrags

Ist die Enteignung offensichtlich unzulässig oder wird eine gemäß § 120 geforderte Sicherheit nicht geleistet, so ist der Enteignungsantrag durch Beschluß zurückzuweisen. § 128 Abs. 2 ist entsprechend anzuwenden.

§ 124

Einleitung des Enteignungsverfahrens

(1) Das Enteignungsverfahren wird durch Anberaumung eines Termins zu einer mündlichen Verhandlung mit den Beteiligten eingeleitet. Die Einleitung des Verfahrens ist nur zusammen mit dem Enteignungsbeschluß anfechtbar.

(2) Die Einleitung des Verfahrens ist unter Bezeichnung des Antragstellers, des betroffenen Grundstücks und des im Grundbuch als Eigentümer Eingetragenen sowie des Verhandlungstermins in ortsüblicher Weise in der zuständigen Gemeinde öffentlich bekanntzumachen und in den Amtsblättern der Enteignungsbehörde zu veröffentlichen.

(3) In der Bekanntmachung sind alle Beteiligten aufzufordern, ihre Rechte spätestens in der mündlichen Verhandlung geltend zu machen mit dem Hinweis, daß auch bei

Nichterscheinen über den Enteignungsantrag und andere im Verfahren zu erledigende Anträge entschieden werden kann. Einwendungen gegen das Verfahren können bei der Enteignungsbehörde oder bei der unteren Verwaltungsbehörde, bei welcher der Enteignungsantrag ausgelegt ist (Absatz 4), zur Niederschrift oder schriftlich erhoben werden.

(4) Der Enteignungsantrag ist mit den gesamten Unterlagen vier Wochen bei der Enteignungsbehörde oder bei der unteren Verwaltungsbehörde auszulegen. In der Bekanntmachung gemäß Absatz 2 ist auf die Auslegung hinzuweisen.

(5) Zu der mündlichen Verhandlung sind die Beteiligten (§ 121) unter Hinweis auf die öffentliche Bekanntmachung und unter Wiedergabe des wesentlichen Inhalts derselben zu laden. Die Ladung ist zuzustellen. Die Ladungsfrist beträgt zwei Wochen.

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

§ 125

Verfahren vor der mündlichen Verhandlung

(1) Die Enteignungsbehörde hat den ganzen Sachverhalt, soweit er für das Enteignungsverfahren von Bedeutung ist, zu ermitteln. Sie soll den Behörden, für deren Geschäftsbereich die Enteignung von Bedeutung ist, Gelegenheit zur Äußerung geben. Die Enteignungsbehörde hat das Gutachten der Schätzstelle (§§ 180 ff.) einzuholen.

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

§ 126

Einigung

(1) In der mündlichen Verhandlung hat die Enteignungsbehörde auf eine Einigung zwischen den Beteiligten hinzuwirken.

(2) Einigen sich die Beteiligten, so ist darüber eine Niederschrift aufzunehmen, die den Erfordernissen des Enteignungsbeschlusses entsprechen muß. Die Niederschrift steht einem unanfechtbaren Enteignungsbeschuß gleich. Sie ist den Beteiligten zuzustellen.

(3) Einigen sich die Beteiligten nur über die Entziehung des Eigentums oder die Belastung des Grundstücks, so ist der Absatz 2 entsprechend anzuwenden. Im übrigen nimmt das Enteignungsverfahren seinen Fortgang.

§ 127

Entscheidung der Enteignungsbehörde

(1) Die Enteignungsbehörde entscheidet auf Grund der mündlichen Verhandlung über den Enteignungsantrag, die übrigen gestellten Anträge sowie über die erhobenen Einwendungen.

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

1. welche der an dem Gegenstand der Enteignung bestehenden Rechte aufrechterhalten bleiben,
2. welche Rechte an dem Gegenstand der Enteignung oder an dem Ersatzland begründet werden,
3. welche Maßnahmen gemäß § 109 durchzuführen sind.

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

(4) Stellt der Entschädigungspflichtige das Ersatzland, so befindet die Enteignungsbehörde im Enteignungsbeschuß über den Übergang des Eigentums von dem Entschädigungspflichtigen auf den Entschädigungsberechtigten.

(5) Der Enteignungsbeschuß kann mit Auflagen versehen werden.

§ 128

Enteignungsbeschuß

(1) Der Enteignungsbeschuß muß bezeichnen

1. den Gegenstand der Enteignung, und zwar

a) das betroffene Grundstück nach Größe, grundbuchmäßiger, katastermäßiger oder sonst üblicher Bezeichnung; im Falle der Enteignung eines Grundstücksteils ist zu seiner Bezeichnung auf die Vermessungsschriften (Karten- und Zahlenrisse), die von einer zu Fortführungsvermessungen befugten Stelle oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gefertigt sind, Bezug zu nehmen,

b) die an dem Grundstück bestehenden Rechte nach Inhalt und grundbuchmäßiger Bezeichnung, soweit ein anderes Recht an einem Grundstück Gegenstand einer selbständigen Enteignung ist,

c) hinsichtlich des Grundstückes bestehende persönliche Rechte nach ihrem Inhalt und dem Grund ihres Bestehens, soweit diese Gegenstand einer selbständigen Enteignung sind,

d) die Bestandteile (§ 95 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) und das Zubehör (§ 97 des Bürgerlichen Gesetzbuchs), soweit die Enteignung auf diese ausgedehnt wird,

e) den Rang des dinglichen Rechtes, sofern das Grundstück im Wege der Enteignung mit einem solchen belastet werden soll;

2. die am Enteignungsverfahren Beteiligten (§ 121);

3. den Enteignungszweck unter Angabe der Fristen, innerhalb derer dieser zu verwirklichen ist;

4. die Eigentums- und sonstigen Rechtsverhältnisse vor und nach der Enteignung;

5. die Art und die Höhe der Entschädigung mit der Angabe, von wem und an wen sie zu leisten ist; Geldentschädigungen, aus denen andere Entschädigungsberechtigte nach § 106 Abs. 3 zu entschädigen sind, müssen von sonstigen Geldentschädigungen getrennt ausgewiesen werden;

6. Auflagen nach §§ 108 und 109;

7. die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens.

(2) Der Enteignungsbeschuß ist zu begründen; dabei sind die Anträge, die erhobenen Einwendungen und die sonstigen rechtserheblichen Tatsachen vollständig wiederzu-

geben. Der Beschluß ist mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen und den Beteiligten zuzustellen.

§ 129

Ablehnungsbeschluß

(1) Wird die Enteignung abgelehnt, so ist § 128 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(2) Wird der Enteignungsantrag zurückgenommen oder die Enteignung abgelehnt, so hat die Enteignungsbehörde auf Antrag des Eigentümers die Entschädigung nach § 110 Abs. 1 festzusetzen.

§ 130

Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte

(1) Soll eine Entschädigung durch Rechte gemäß § 113 gewährt werden und ist deren Begründung oder Übertragung erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich, so kann die Enteignungsbehörde, wenn der Entschädigungsberechtigte dies unter genauer Bezeichnung des Rechtes beantragt, im Enteignungsbeschluß neben der Festsetzung der Geldentschädigung bestimmen, daß der Entschädigungsverpflichtete binnen einer bestimmten Frist den Entschädigungsberechtigten dieses Recht anzubieten hat.

(2) Bietet der Entschädigungspflichtige binnen der bestimmten Frist das Recht nicht an oder einigt sich der Entschädigungspflichtige mit dem Entschädigungsberechtigten nicht binnen eines Monats nach dem Angebot, so wird ihm das Recht gemäß § 113 auf Antrag und zugunsten des Entschädigungsberechtigten durch Beschluß entzogen. Die Enteignungsbehörde setzt den Inhalt des Rechtes fest, soweit dessen Inhalt durch Vereinbarung bestimmt werden kann. Sie setzt gleichzeitig die für das Recht zu gewährende Entschädigung fest.

§ 131

Vorzeitige Besitzeinweisung

(1) Ist die sofortige Ausführung des beabsichtigten Vorhabens aus Gründen des Wohles der Allgemeinheit geboten, so kann die Enteignungsbehörde auf Antrag durch Beschluß den Antragsteller in den Besitz des von dem Enteignungsverfahren betroffenen Grundstücks einweisen.

(2) Die Besitzeinweisung ist nur zulässig, wenn über den Besitzeinweisungsantrag mündlich verhandelt worden ist. In der Ladung zur mündlichen Verhandlung ist darauf hinzuweisen, daß über die Besitzeinweisung auch in Abwesenheit der Beteiligten verhandelt werden kann. Der Besitzeinweisungsbeschluß ist dem Antragsteller, dem Eigentümer und dem unmittelbaren und mittelbaren Besitzer zuzustellen. Die Besitzeinweisung wird in dem im Beschluß bezeichneten Zeitpunkt, frühestens zwei Wochen nach Zustellung des Beschlusses an den unmittelbaren Besitzer, wirksam. Die Anfechtung des Besitzeinweisungsbeschlusses hat keine aufschiebende Wirkung.

(3) Die Enteignungsbehörde hat den Zustand des Grundstücks vor der Besitzeinweisung in einer Niederschrift festzustellen. Den Beteiligten (§ 121) ist eine Abschrift der Niederschrift zu übersenden.

(4) Die Enteignungsbehörde kann die Besitzeinweisung von der Leistung einer Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen Entschädigung und von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Auf Antrag des Inhabers eines Rechtes, das zum Besitz oder zur Benutzung berechtigt, muß sie den Einweisungsbeschluß von der Leistung einer Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen Entschädigung abhängig machen, soweit nicht eine gemäß § 120 geleistete Sicherheit ausreicht.

(5) Durch die Besitzeinweisung wird dem Besitzer der Besitz entzogen. Der Eingewiesene wird unmittelbarer Besitzer. Der Eingewiesene darf auf dem Grundstück das von ihm im Enteignungsantrag bezeichnete Vorhaben ausführen und die dafür erforderlichen Maßnahmen treffen, sofern die nach diesem Gesetz oder anderen Rechtsvorschriften erforderlichen Genehmigungen erteilt sind.

(6) Der Eingewiesene hat für Vermögensnachteile, die infolge der Besitzeinweisung entstehen, Entschädigung zu leisten, soweit diese Nachteile nicht durch die Verzinsung der Enteignungsentschädigung ausgeglichen werden. Art und Höhe der Einweisungsentschädigung werden im Einweisungsbeschluß festgesetzt. Sie ist ohne Rücksicht darauf, ob der Einweisungsbeschluß angefochten wird, zu dem in Absatz 2 Satz 3 bezeichneten Zeitpunkt fällig.

(7) Wird der Enteignungsantrag zurückgenommen oder abgelehnt, so ist die Besitzeinweisung unverzüglich aufzuheben und der vorherige unmittelbare Besitzer wieder in

den Besitz einzuweisen. Der gemäß Absatz 1 Eingewiesene hat für alle durch die Besitzeinweisung entstandenen Nachteile Entschädigung zu leisten, die in dem Ablehnungsbeschuß (§ 129) festzusetzen ist.

§ 132

Wirkung der Enteignung

(1) Im Falle der Entziehung des Eigentums an einem Grundstück treten folgende Wirkungen ein:

1. Der bisherige Eigentümer verliert das Eigentum an dem Grundstück; für den Antragsteller wird das Eigentum an dem Grundstück begründet.
2. Der Antragsteller wird Besitzer des Grundstücks.
3. Das enteignete Grundstück wird von allen Rechten frei, deren Fortbestehen nicht im Enteignungsbeschuß vorgesehen ist.

(2) Im Falle der Belastung des Grundstücks mit einem Recht wird der Antragsteller Inhaber dieses Rechtes. Wird ein Erbaurecht begründet, so wird der Antragsteller Besitzer des Grundstücks. Bestehende Rechte treten hinter das durch die Enteignung begründete Recht zurück.

(3) Im Falle der Entziehung eines beschränkt dinglichen Rechtes verliert der bisherige Inhaber dieses Recht; für den Antragsteller wird es begründet. Falls der Antragsteller der Grundstückseigentümer ist, erlischt das Recht.

(4) Im Falle der Entziehung von persönlichen Rechten, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks berechtigen, erlöschen diese.

(5) Im Falle der inhaltlichen Veränderung von persönlichen Rechten wird der Umfang und die Art der Inhaltsänderung im Enteignungsbeschuß bestimmt.

§ 133

Eintretende Rechtswirkungen des Enteignungsbeschlusses

(1) Ist der Enteignungsbeschuß nicht mehr anfechtbar, so ordnet auf Antrag eines Beteiligten die Enteignungsbehörde seine Ausführung an, wenn der Entschädigungspflichtige die ihm nach dem Enteignungsbeschuß obliegenden Verpflichtungen erfüllt hat. Wiederkehrende Leistungen bleiben dabei außer Betracht.

(2) Die Anordnung gemäß Absatz 1 ist allen Beteiligten zuzustellen, deren Rechtsstellung durch den Enteignungsbeschuß betroffen wird; sie ist der Gemeinde abschriftlich mitzuteilen, in deren Bezirk das von der Enteignung betroffene Grundstück liegt.

(3) Mit dem in der Anordnung gemäß Absatz 1 festzusetzenden Tag treten die Wirkungen der Enteignung (§ 132) ein.

(4) Die Enteignungsbehörde ersucht unter Übersendung einer beglaubigten Abschrift des Enteignungsbeschlusses und der Anordnung gemäß Absatz 1 das Grundbuchamt um Eintragung der eingetretenen Rechtsänderungen in das Grundbuch.

§ 134

Vollstreckbarer Titel

Aus dem nicht mehr anfechtbaren Enteignungsbeschuß (§ 128), Ablehnungsbeschuß (§ 129) und Besitzeinweisungsbeschuß (§ 131) sowie aus der Einigungsniederschrift (§ 126 Abs. 2) findet hinsichtlich der in diesen festgesetzten oder vereinbarten Entschädigungsverpflichtungen die Zwangsvollstreckung nach den Vorschriften des Achten Buches der Zivilprozeßordnung statt.

§ 135

Hinterlegung

(1) Geldentschädigungen, aus denen andere Entschädigungsberechtigte nach § 106 zu befriedigen sind, sind unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme bei dem nach § 136 Abs. 2 für das Verteilungsverfahren zuständigen Amtsgericht zu hinterlegen, soweit mehrere Personen auf sie Anspruch haben und eine Einigung über die Auszahlung nicht nachgewiesen ist.

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

§ 136

Verteilungsverfahren

(1) Jeder Beteiligte kann sein Recht an der hinterlegten Summe gegen einen Mitbeteiligten, der dieses Recht bestreitet, vor den bürgerlichen Gerichten geltend machen oder die Einleitung eines gerichtlichen Verteilungsverfahrens beantragen.

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

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

1. Das Verteilungsverfahren ist durch Beschluß zu eröffnen;
2. Die Zustellung des Eröffnungsbeschlusses an den Antragsteller gilt als Beschlagnahme im Sinne des § 13 des Zwangsversteigerungsgesetzes; war das enteignete Grundstück schon in einem Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren beschlagnahmt worden, so hat es hierbei sein Bewenden.
3. Das Verteilungsgericht hat bei Eröffnung des Verfahrens von Amts wegen das Grundbuchamt um die in § 19 Abs. 2 des Zwangsversteigerungsgesetzes bezeichneten Mitteilungen zu ersuchen; in die beglaubigte Abschrift des Grundbuchblattes sind die zur Zeit der Zustellung des Enteignungsbeschlusses an den Enteigneten vorhandenen Eintragungen sowie die später eingetragenen Veränderungen und Löschungen aufzunehmen.
4. Bei den Verfahren sind die in § 106 bezeichneten Entschädigungsberechtigten nach Maßgabe des § 10 des Zwangsversteigerungsgesetzes zu berücksichtigen, wegen der Ansprüche auf wiederkehrende Nebenleistungen jedoch nur für die Zeit bis zur Hinterlegung.

- schließungsanlagen und -einrichtungen erforderlichen Grundflächen;
2. die Herstellung und die Unterhaltung
 - a) der Gemeingebrauchsanlagen und -einrichtungen,
 - b) der Anlagen und Einrichtungen für die öffentliche Wasserversorgung und Entwässerung,
 - c) der übrigen im Bebauungsplan für die Erschließung festgesetzten Anlagen und Einrichtungen.

Zur Erschließung gehören auch solche außerhalb des Gesamtbaubereichs liegenden Anlagen und Einrichtungen, die zu dessen Erschließung notwendig sind.

(2) Bis zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans oder eines Gesamtaufbauplans gelten die im Zusammenhang bebauten Ortsteile als Gesamtbaubereich.

(3) Die Erschließung setzt die Festsetzung des Bebauungsplans voraus. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage können Erschließungsmaßnahmen nach Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe b durchgeführt werden, ohne daß es eines Bebauungsplans bedarf, wenn die Gemeingebrauchsanlagen und -einrichtungen (Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a) bereits bestehen. Die in Absatz 1 Satz 2 bezeichneten Anlagen und Einrichtungen können auch ohne Festsetzung eines Bebauungsplans hergestellt werden.

(4) Ist ein Bebauungsplan noch nicht festgesetzt, so kann die Baubehörde mit Zustimmung der höheren Baubehörde Erschließungsmaßnahmen zulassen, die den in Aussicht genommenen Festsetzungen entsprechen.

§ 138

Erschließungslast

(1) Die Erschließung nach § 137 ist Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Ein Rechtsanspruch auf die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen besteht nicht.

(2) Die Gemeinde kann die Erschließung und die Unterhaltung der Erschließungsanlagen und -einrichtungen durch öffentlich-rechtlichen Vertrag einem anderen übertragen. Der Vertrag hat den späteren Übergang der Anlagen und Einrichtungen auf die

FÜNFTER TEIL

Erschließung

A. Allgemeine Vorschriften

§ 137

Inhalt der Erschließung

(1) Die Erschließung umfaßt im Gesamtbaubereich

1. die Bereitstellung der für die in Nummer 2 Buchstabe a bis c genannten Er-

Gemeinde und dessen finanzielle Folgen zu regeln.

(3) Liegen auf Grund einer gemeinsamen Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1) Teile der Erschließungsanlagen einer Gemeinde auf dem Gebiet einer anderen Gemeinde, so ist diejenige Gemeinde Erschließungsträger, mit deren Anlagen die Teile eine bauliche Einheit bilden.

§ 139

Bauten in unerschlossenen Gebieten

(1) Soll ein Gebäude in einem Baugebiet innerhalb des Gesamtbaubereichs vor der Herstellung der Gemeingebrauchsanlagen und der Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung und Entwässerung errichtet werden, so hat der Eigentümer des Baugrundstücks die für den Bau und die Benutzung des Gebäudes erforderlichen Erschließungsanlagen und -einrichtungen nach näherer Bestimmung der Gemeinde auf eigene Kosten herzustellen und zu unterhalten.

(2) Wird das Baugebiet, in dem nach Absatz 1 hergestellte Erschließungsanlagen und -einrichtungen liegen, nach § 137 erschlossen, so hat der Erschließungsträger den Eigentümern den nachgewiesenen notwendigen Aufwand für die Herstellung zu ersetzen, soweit hierdurch Erschließungskosten erspart werden. Die Unterhaltung der Anlagen und Einrichtungen geht mit ihrer Widmung für den Gemeindegebrauch auf den Erschließungsträger über.

§ 140

Bestehende Gemeingebrauchsanlagen

(1) Die beim Inkrafttreten des Gesetzes bestehenden Gemeingebrauchsanlagen, die in einem bereits erschlossenen Baugebiet liegen und von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu unterhalten sind, sind innerhalb von fünf Jahren in die Unterhaltung des Erschließungsträgers für die anschließenden gleichen Anlagen zu übernehmen.

(2) Der Erschließungsträger hat den nachgewiesenen notwendigen Aufwand für die Herstellung der Anlagen und Einrichtungen den Eigentümern zu ersetzen, soweit hierdurch Erschließungskosten erspart werden.

(3) Soweit die privaten Erschließungsanlagen und -einrichtungen in unerschlossenen Baugebieten liegen, ist § 139 anzuwenden.

§ 141

Erschließung außerhalb des Gesamtbaubereichs

Außerhalb des Gesamtbaubereichs hat der Eigentümer des Grundstücks, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden sollen, nach näherer Anordnung der Gemeinde für die erforderliche Erschließung selbst zu sorgen.

B. Durchführung der Erschließung

§ 142

Erschließungszeitpunkt

(1) Verkehrs-, Versorgungs- und Entwässerungsanlagen und ihre Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 Nr. 5 Buchstabe a, Doppelbuchstabe aa und Nr. 6) sind vor dem Beginn der Bebauung entsprechend dem Bedürfnis und nach dem Fortschritt der Bebauung und der Entwicklung des Verkehrs herzustellen.

(2) Erschließungsanlagen und -einrichtungen im Sinne des Absatzes 1 sind auch dann herzustellen, wenn besondere Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern. Erfüllt eine Gemeinde die ihr hiernach obliegenden Aufgaben nicht, so kann die höhere Baubehörde die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen unter Fristsetzung anordnen und nach fruchtlosem Ablauf der Frist auf Kosten der Gemeinde vornehmen oder vornehmen lassen.

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

§ 143

Vorläufige Besitzeinweisung

(1) Die Gemeinde kann den Erschließungsträger auf seinen Antrag vorläufig in den Besitz der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen einweisen, wenn dies zur unmittelbar bevorstehenden Herstellung einer Erschließungsanlage erforderlich ist. Der Erschließungsträger darf auf den Grundflächen die für die Erschließung erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der Anlagen treffen, soweit in der Anordnung der Gemeinde nichts anderes bestimmt ist.

(2) Auf Antrag des Nutzungsberechtigten hat die Gemeinde für die durch die Besitzeinweisung entgehende Nutzung und etwaige sonstige Vermögensnachteile eine Entschädi-

gung festzusetzen, die der Erschließungsträger zu leisten hat.

(3) Soweit der Zustand eines Grundstücks für die Ermittlung des Wertes und für die Bemessung der Entschädigung von Bedeutung ist, hat ihn die Gemeinde nötigenfalls unter Zuziehung von Sachverständigen in der Anordnung festzustellen.

§ 144

Erwerbspflicht

(1) Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Erschließungsanlagen sind vom Erschließungsträger vor der Herstellung der Anlagen zu erwerben.

(2) Die Grundstückseigentümer können von der Gemeinde den Erwerb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Erschließungsanlagen verlangen, wenn der Stand der Bebauung in der Umgebung die bisherige Nutzung wirtschaftlich unzumutbar macht oder fünf Jahre seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans vergangen sind.

§ 145

Rückerwerb

(1) Der frühere Eigentümer oder sein Rechtsnachfolger kann von der Gemeinde oder dem Erschließungsträger verlangen, daß die für eine Erschließungsanlage abgetretene Grundfläche ihm wieder übertragen wird, wenn sie dem vorgesehenen Zweck nicht binnen fünf Jahren zugeführt oder für diesen Zweck infolge Änderung des Bebauungsplans nicht mehr benötigt wird.

(2) Ist der Erschließungsträger nicht die Gemeinde, so kann diese die Übertragung des Eigentums an den nicht mehr benötigten Flächen verlangen, wenn der frühere Eigentümer oder sein Rechtsnachfolger von dem Anspruch auf Rückerwerb keinen Gebrauch machen will.

(3) Der Antrag auf Rückerwerb ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Entstehung des Anspruchs bei der höheren Baubehörde geltend zu machen. Die höhere Baubehörde entscheidet über den Antrag und setzt Art und Höhe der Rückvergütung fest.

§ 146

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(1) Sind im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 14 Abs. 1 Nr. 7

oder 8 festgesetzt worden, so wird die Freihaltungspflicht von der Gemeinde durch Anordnung gegenüber den betroffenen Eigentümern begründet, soweit dies zur unmittelbaren Herstellung der Anlage erforderlich ist.

(2) In der Anordnung sind der Inhalt der Verpflichtung sowie Art und Höhe der Entschädigung unter Angabe des Leistungspflichtigen und des Empfangsberechtigten zu bezeichnen. Die Anordnung ist dem betroffenen Eigentümer zuzustellen. Ist die Anordnung unanfechtbar geworden, und ist die festgesetzte Entschädigung von dem Verpflichteten, soweit sie fällig geworden ist, geleistet worden, so ist die Anordnung im Baulastenebuch einzutragen.

§ 147

Grundsätze des Erschließungsbaues

(1) Die Erschließung hat sich nach den Bauleitplänen zu richten; dabei sind die beabsichtigte Entwicklung des Gebietes und die Erfordernisse der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit sowie der allgemeinen Sicherheit und Gesundheit zu berücksichtigen.

(2) Die Erschließung ist nach den anerkannten Regeln der Technik und Gestaltung durchzuführen.

(3) Die einzelnen Erschließungsmaßnahmen sind technisch und zeitlich aufeinander abzustimmen.

§ 148

Erschließungsplan

(1) Vor Durchführung der Erschließung soll die Gemeinde im Einvernehmen mit den Trägern der Erschließungspläne (Erschließungspläne) aufstellen. Kommt eine Einigung zwischen den beteiligten Stellen nicht zustande, so entscheidet die höhere Baubehörde.

(2) Der Erschließungsplan hat die notwendigen technischen Angaben und die voraussichtlichen Kosten der Erschließungsmaßnahmen zu enthalten.

(3) Die Träger der Erschließung haben die Absicht der Herstellung, Änderung und verkehrsstörenden Unterhaltung von Erschließungsanlagen der Gemeinde anzuzeigen. Mit der Ausführung der Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Gemeinde nicht binnen eines Monats widerspricht oder er-

klärt, von ihrem Widerspruchsrecht keinen Gebrauch zu machen. Über den Widerspruch entscheidet die höhere Baubehörde.

§ 149

Örtliche Verkehrsanlagen

(1) Die Verkehrsanlagen sind so anzulegen und zu unterhalten, daß sie den fließenden und ruhenden Verkehr sicher, schnell und reibungslos bewältigen können.

(2) Soweit die Bedürfnisse der Allgemeinheit es erfordern, sind die Verkehrsanlagen mit dem notwendigen Zubehör zu versehen.

(3) Die Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörden zur Bestimmung der Verkehrszeichen und anderer amtlicher Verkehrseinrichtungen bleibt unberührt.

§ 150

Wasserversorgung

(1) In den Baugebieten sind Anlagen zur Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser und mit Wasser für Feuerlöschzwecke in der Regel als Sammeldruckwasserversorgung einzurichten und zu unterhalten.

(2) Auf eine Sammeldruckwasserversorgung kann in den Gebieten mit offener Bauweise solange verzichtet werden, wie für jedes Baugrundstück eine andere ausreichende und gesundheitlich einwandfreie Wasserversorgung gewährleistet ist.

(3) Um die Wasserversorgung der Baugebiete zu sichern, ist die höhere Baubehörde an den Verfahren, die wasserrechtliche Bewilligungen betreffen, zu beteiligen.

§ 151

Abwasserbeseitigung

(1) Für die Baugebiete sind Anlagen zur unschädlichen Beseitigung der Abwässer in der Regel als Sammelanlagen herzustellen und zu unterhalten. Die Beseitigung gewerblicher Abwässer kann besonders geregelt werden.

(2) Auf eine Sammelanlage kann soweit und solange verzichtet werden, als eine andere einwandfreie Art der Abwasserbeseitigung gewährleistet ist.

(3) Die Herstellung, Änderung oder Stilllegung einer Sammelanlage für die Beseiti-

gung von Abwasser darf nur auf Grund einer Erlaubnis der höheren Behörde, die im Einvernehmen mit der für die Wasserwirtschaft zuständigen Behörde zu erteilen ist, in Angriff genommen werden. Die höhere Baubehörde hat die für das Gesundheitswesen zuständige Behörde und andere Behörden, deren Geschäftsbereich betroffen wird, anzuhören.

(4) Die Erlaubnis ersetzt die nach dem Wasserrecht oder nach sonstigen Vorschriften erforderlichen Verleihungen, Genehmigungen und Erlaubnisse.

§ 152

Beseitigung fester Abfallstoffe

Zur unschädlichen Beseitigung der festen Abfallstoffe haben die Gemeinden die dem örtlichen Bedürfnis entsprechenden Anlagen einzurichten. Die Beseitigung fester gewerblicher Abfallstoffe kann besonders geregelt werden.

§ 153

Betriebe an Ortsstraßen

(1) Betriebe an Ortsstraßen einschließlich Ortsdurchfahrten, die den Belangen der Verkehrsteilnehmer dienen und einen unmittelbaren Zugang zu den Ortsstraßen haben, dürfen nur mit Erlaubnis der Gemeinde errichtet oder erweitert werden.

(2) Soweit für die Eröffnung oder Erweiterung eines Betriebes der in Absatz 1 bezeichneten Art eine behördliche Erlaubnis oder Genehmigung erforderlich ist, ist die Gemeinde vor der Erteilung zu hören.

(3) Die Erlaubnis ist zu versagen, wenn die Gefahr besteht, daß durch die Anlage dieser Betriebe die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt wird. Die Erlaubnis kann unter Auflagen erteilt werden, wenn hierdurch Abhilfe geschaffen werden kann.

C. Benutzung der Erschließungsanlagen

§ 154

Widmung und Entwidmung

(1) Die Gemeindegebrauchsanlagen werden von der Gemeinde dem Gemeindegebrauch gewidmet. Der Inhalt der Widmung kann geändert werden, wenn es das Bedürfnis erfordert.

(2) Voraussetzung für die Widmung ist, daß der Erschließungsträger Eigentümer der Gemeingebrauchsflächen oder in ihren Besitz eingewiesen ist, oder daß der Eigentümer oder ein sonst zur Nutzung dinglich Berechtigter der Widmung zugestimmt hat. Durch privatrechtliche Verfügungen oder Verfügungen im Wege der Zwangsvollstreckung über die Flächen für die Erschließungsanlagen oder Rechte an ihnen wird die Widmung nicht berührt.

(3) Die Gemeinde soll eine dem Gemeingebrauch gewidmete Erschließungsanlage entwidmen, wenn das Bedürfnis für diese Anlage weggefallen ist. Die Absicht einer Änderung der Widmung und der Entwidmung ist einen Monat vorher in der Gemeinde öffentlich bekanntzumachen.

(4) Widmung, Änderung einer Widmung und Entwidmung sind öffentlich bekanntzumachen.

§ 155

Gemeingebrauch

(1) Die Gemeingebrauchsanlagen kann jedermann ohne besondere Erlaubnis im Rahmen der dafür erlassenen Vorschriften und der Widmung benutzen, soweit andere nicht dadurch benachteiligt werden.

(2) Eine nur gelegentliche oder über die Zweckbestimmung hinausgehende Benutzung fällt nicht unter den Gemeingebrauch.

§ 156

Anliegergebrauch

(1) Der Anlieger darf die Gemeingebrauchsanlagen, die an sein Grundstück angrenzen, im Rahmen ihrer Widmung auch zur Erleichterung der Benutzung seines Grundstücks benutzen, soweit dadurch der Gemeingebrauch nicht beeinträchtigt wird.

(2) Wird für den Anliegergebrauch eine bauliche Änderung der Gemeingebrauchsanlagen erforderlich, so darf diese nur mit Erlaubnis der Gemeinde und nach Anhörung des Erschließungsträgers durchgeführt werden. Die Durchführung der baulichen Änderung kann durch Ortssatzung geregelt werden. Die Erlaubnis ist zu versagen, wenn durch die Veränderung die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt wird. Die Erlaubnis kann unter Auflagen auf Zeit und auf Widerruf erteilt werden.

(3) Der Anlieger haftet für Schäden an den Gemeingebrauchsanlagen, die durch den Anliegergebrauch entstehen.

§ 157

Sondernutzungen

(1) Die über den Gemeingebrauch hinausgehende Nutzung von Gemeingebrauchsanlagen (Sondernutzung) bedarf der Genehmigung der Gemeinde. Diese darf die Genehmigung nur mit Zustimmung des Erschließungsträgers und nur dann erteilen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

(2) Die Genehmigung darf nur auf Zeit oder auf Widerruf erteilt werden. Bei ihrer Erteilung können Bedingungen und Auflagen festgesetzt und Sondernutzungsgebühren erhoben werden, für deren Bemessung auch der wirtschaftliche Vorteil der Sondernutzung berücksichtigt werden darf.

(3) Bei Widerruf der Erlaubnis oder bei Sperrung, Änderung, Entwidmung oder Einziehung der Gemeingebrauchsanlage besteht kein Ersatzanspruch.

(4) Der Antragsteller hat dem Erschließungsträger alle Kosten zu ersetzen, die diesem durch die Sondernutzung zusätzlich entstehen. Hierfür kann der Erschließungsträger angemessene Vorschüsse oder Sicherheit verlangen.

§ 158

Reinigen, Besprengen, Streuen

(1) Die örtlichen Verkehrsflächen sind zu reinigen und zur Verhinderung der Staubbentwicklung zu besprengen, soweit das für die öffentliche Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Sie sind ferner zur Offenhaltung des Verkehrs von Eis und Schnee zu räumen und bei Winterglätte mit abstumpfenden Stoffen zu bestreuen.

(2) Die Verpflichtungen nach Absatz 1 sind Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach gesetzlichen Vorschriften oder öffentlichen Verpflichtungen anderen obliegen. Sie können durch Ortssatzung auf die Eigentümer der an die Gemeingebrauchsanlagen angrenzenden Grundstücke übertragen werden.

(3) Die Gemeinde kann Gebühren erheben, soweit sie die Verpflichtungen nach Absatz 1 selbst erfüllt.

§ 159

Straßenbenennung und -beschilderung

(1) Ortsstraßen, Ortswege und Plätze sind von der Gemeinde zu benennen und entsprechend zu kennzeichnen.

(2) Die Grundeigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten haben das Anbringen der Kennzeichen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

§ 160

Kennzeichnung der Grundstücke

(1) Die Nummern der Grundstücke an Ortsstraßen, Ortswegen und Plätzen werden von der Gemeinde festgesetzt. Das Nähere kann in einer Ortssatzung geregelt werden.

(2) Die Nummern sind von den Eigentümern an ihren Grundstücken anzubringen.

§ 161

Sperrung

(1) Die Gemeingebrauchsanlagen können von der Gemeinde für die Benutzung durch die Allgemeinheit gesperrt werden, wenn dies wegen ihres baulichen Zustandes zur Vermeidung außerordentlicher Schäden an ihnen notwendig ist oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährdet sind.

(2) Werden Verkehrsflächen durch Bau- und Unterhaltungsarbeiten ganz oder teilweise unbenutzbar, so hat die Gemeinde während der Übergangszeit für Zugangsmöglichkeiten zu den Grundstücken zu sorgen.

D. Gemeinschaftsanlagen

§ 162

Träger der Gemeinschaftsanlagen

(1) Die Herstellung und die Unterhaltung von Gemeinschaftsanlagen (§ 14 Abs. 1 Nr. 12) obliegt dem Eigentümer oder der Gemeinschaft der Eigentümer der Grundstücke, für die diese Anlagen bestimmt sind.

(2) Das Verhältnis mehrerer Eigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Gemeinschaft, soweit sie nicht eine abweichende Vereinbarung treffen. Abweichende Vereinbarungen sind nur wirksam, wenn sie im Baulastenbuch eingetragen sind.

(3) Die Rechte und Pflichten mehrerer Eigentümer bestimmen sich im Verhältnis der möglichen baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke. Das Nähere ist durch Ortssatzung zu regeln.

(4) Die Gemeinschaft der Eigentümer kann nur aufgehoben werden, wenn die Unterhaltung und Verwaltung der Gemeinschaftsanlage anderweitig sichergestellt oder die Festsetzung der Gemeinschaftsanlage im Bebauungsplan aufgehoben ist.

§ 163

Herstellung der Gemeinschaftsanlagen

(1) Eine Gemeinschaftsanlage ist spätestens dann herzustellen, wenn sie nach dem Stand der Bebauung der Grundstücke, für die sie bestimmt ist, zur Erfüllung ihres Zwecks notwendig ist.

(2) Die Genehmigung für die Bebauung eines Grundstücks kann davon abhängig gemacht werden, daß die Herstellung einer dazugehörigen Gemeinschaftsanlage gewährleistet ist.

(3) Die Gemeinde hat im Zweifel den Zeitpunkt der Herstellung einer Gemeinschaftsanlage durch eine schriftliche Anordnung festzustellen. Die Anordnung ist den beteiligten Eigentümern zuzustellen.

(4) Erfüllt der Träger der Gemeinschaftsanlage die ihm hinsichtlich ihrer Herstellung und Unterhaltung obliegenden Aufgaben nicht, so kann die Gemeinde die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen unter Fristsetzung anordnen und nach fruchtlosem Ablauf der Frist auf Kosten des Trägers vornehmen oder vornehmen lassen.

§ 164

Benutzung der Gemeinschaftsanlagen

(1) Der Träger der Gemeinschaftsanlage hat deren Benutzung zu regeln.

(2) Die Gemeinde kann eine Benutzungsregelung anordnen, wenn der Träger der Gemeinschaftsanlage nach angemessener Fristsetzung keine ausreichende Regelung trifft.

§ 165

Lasten und Kosten

Die Lasten der Gemeinschaftsanlage und die Kosten für den Bau, die Unterhaltung

und die Verwaltung sowie die Nutzungsent-
schädigung für die Grundflächen hat der Trä-
ger der Gemeinschaftsanlage zu tragen.

E. Erschließungsbeitrag

§ 166

Zweck des Beitrages

(1) Die Gemeinden erheben zur teilweisen
Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung
der Erschließungsanlagen und für die Bereit-
stellung der hierfür erforderlichen Grundflä-
chen einen Erschließungsbeitrag. Die Gemein-
den haben einen angemessen Teil des Erschlie-
fungsaufwandes unter Berücksichtigung der
örtlichen Verhältnisse aus allgemeinen Haus-
haltungsmitteln zu decken.

(2) Von der Erhebung eines Erschließungs-
beitrages kann mit Genehmigung der Ge-
meindeaufsichtsbehörde in Gemeinden wider-
ruflich ganz oder für einzelne Erschließungs-
anlagen abgesehen werden, in denen der Er-
schließungsaufwand aus allgemeinen Haus-
haltungsmitteln gedeckt werden kann.

(3) Das Aufkommen aus dem Erschlie-
fungsbeitrag darf nur zur Deckung des in
Absatz 1 bezeichneten Aufwandes verwendet
werden.

§ 167

Gegenstand der Beitragspflicht

Der Beitragspflicht unterliegen alle Bau-
plätze, die in einer Erschließungszonenkarte
nach § 168 aufgenommen sind.

§ 168

Erschließungszonen

(1) Die beitragspflichtigen Grundstücke
sind in Erschließungszonen einzuteilen, in
denen die Grundstücke mit gleichartigen Er-
schließungsanlagen zusammengefaßt werden.
Für die Einteilung sind diejenigen Erschlie-
fungsanlagen maßgebend, die für ein Grund-
stück im Falle der baulichen Nutzung im
Rahmen etwaiger Benutzungsordnungen ge-
nutzt werden können; eine tatsächliche Nut-
zung ist nicht erforderlich.

(2) Die Art der Erschließungszonen und
ihre Merkmale sind in der Ortssatzung fest-
zusetzen.

(3) Die Einordnung der einzelnen Grund-
stücke in die für sie maßgebende Erschlie-
fungszone geschieht mit der Fertigstellung
einer Erschließungsanlage, eines selbständigen
Teiles oder einer Verbesserung oder Erwei-
terung einer solchen. Die Einteilung ist in
einer Erschließungszonenkarte darzustellen.

(4) Die Aufstellung der Erschließungs-
zonenkarte ist in ortsüblicher Weise öffent-
lich bekanntzumachen. Bei Änderungen der
Zoneneinordnung, die nur wenige Grund-
stücke betreffen, tritt an Stelle der öffent-
lichen Bekanntmachung die schriftliche Be-
nachrichtigung der beteiligten Grundeigen-
tümer. Die Erschließungszonenkarte ist von
der Gemeinde öffentlich auszulegen. Dritten,
die ein berechtigtes Interesse nachweisen kön-
nen, ist die Einsicht zu gestatten.

(5) Wird ein Grundstück infolge Verbes-
serung oder Erweiterung der Erschließungs-
anlagen in eine andere Erschließungszone ein-
geordnet, so ist der für diese Zone maßgebende
Beitrag unter Anrechnung bereits geleisteter
Beiträge nachzuerheben.

§ 169

Entstehung der Beitragspflicht

Die Beitragspflicht entsteht mit der öffent-
lichen Bekanntmachung der Erschließungs-
zonenkarte oder mit der schriftlichen Benach-
richtigung der Grundstückseigentümer (§ 168
Abs. 4 Satz 2).

§ 170

Beitragspflichtiger

(1) Beitragspflichtig ist der zur Zeit der
Fälligkeit des Erschließungsbeitrages im
Grundbuch eingetragene Eigentümer des Bau-
platzes. Ist der Bauplatz mit einem Erbbaurecht
belastet, so ist der Erbbauberechtigte an
Stelle des Eigentümers beitragspflichtig.

(2) Neben dem Beitragspflichtigen haften
der Nutznießer und der Nießbraucher. Hat
der Berechtigte seit der Entstehung der Bei-
tragspflicht gewechselt, so haftet auch der
Rechtsvorgänger.

(3) Der Beitrag ruht auf dem Bauplatz als
öffentliche Last.

§ 171

Bemessungsgrundlage

(1) Der Erschließungsbeitrag bemißt sich in
der Regel nach der zulässigen baulichen Aus-

nutzung, die sich auf Grund der im Bebauungsplan oder sonst festgesetzten zulässigen Bebauung des Grundstücks nach der Geschoßfläche ergibt.

(2) Durch Ortssatzung kann bestimmt werden, daß eine geringere als die zulässige bauliche Ausnutzung zugrunde gelegt wird und an die Stelle der Bemessung nach der Geschoßfläche eine Bemessung nach der Grundstücksfläche, dem umbauten Raum oder den Baukosten tritt. Die verschiedenen Bemessungsgrundlagen können auch nebeneinander oder miteinander angewandt werden.

(3) Befinden sich auf einem Bauplatz beim Inkrafttreten des Gesetzes rechtmäßig begonnene oder errichtete bauliche Anlagen, so ist die nach der festgesetzten Bemessungsgrundlage berechnete tatsächliche Ausnutzung abzusetzen. Hat sich die zulässige bauliche Ausnutzung durch Kriegsereignisse verringert, so ist die am 1. September 1939 vorhandene bauliche Ausnutzung maßgebend.

§ 172

Änderung der Bemessungsgrundlage

(1) Die Bemessungsgrundlage nach § 171 ist neu zu berechnen, wenn sich die zulässige bauliche Ausnutzung eines Grundstücks erhöht oder die zulässige bauliche Ausnutzung eines Grundstücks überschritten wird. Eine Neuberechnung unterbleibt, wenn ein durch Ortssatzung festzusetzender Mindestbetrag des Erschließungsbeitrages nicht überschritten wird.

(2) Im Falle einer Verminderung der baulichen Ausnutzung kann die Erstattung eines bereits entrichteten Erschließungsbeitrages nicht verlangt werden.

§ 173

Einheitssatz

(1) Der Erschließungsbeitrag berechnet sich nach einem für jede Erschließungszone in einer Ortssatzung festzusetzenden Kostenbetrag je Einheit der Bemessungsgrundlage (Einheitssatz).

(2) Die Einheitssätze sind unter Berücksichtigung des Umfangs und der ortsüblichen Ausführung der Erschließungsanlagen der Erschließungszone so festzusetzen, daß das Gesamtaufkommen aus dem Erschließungsbeitrag erfahrungsgemäß den gesamten Erschließungsaufwand der Gemeinde deckt, soweit er

nicht aus allgemeinen Haushaltsmitteln gedeckt wird.

(3) Bei der Überschreitung der zulässigen baulichen Ausnutzung können für den überschüssigen Teil der Bemessungsgrundlage besondere Einheitssätze festgesetzt werden.

(4) Einheitssätze und Zuschläge sind nach Bedarf neu festzusetzen. Bei einer Neufestsetzung findet eine Neuberechnung nur statt, soweit eine bereits entstandene Beitragspflicht noch nicht fällig geworden ist.

§ 174

Außergewöhnlicher Erschließungsaufwand

Für Grundstücke, die nach ihrer Zweckbestimmung einen außergewöhnlichen Aufwand für den Bau oder die Unterhaltung von Erschließungsanlagen erfordern, kann ein dem Mehraufwand entsprechender Zuschlag zum Erschließungsbeitrag festgesetzt werden.

§ 175

Benutzungsbeiträge

Das Recht der Gemeinden, für die Benutzung ihrer Erschließungsanlagen, soweit diese über den Gemeingebrauch hinausgeht, Gebühren oder sonstige Entgelte zu verlangen, bleibt unberührt.

§ 176

Fälligkeit des Beitrags

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

(2) Bei unbebauten Grundstücken tritt die Fälligkeit nicht ein, wenn und solange der Eigentümer der Gemeinde oder ein von dieser zu benennender Dritter das Grundstück durch gerichtliches oder notarielles Angebot zum Erwerb anbietet.

§ 177

Zahlung des Beitrags

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

(2) Zur Sicherung des Erschließungsbeitrages kann die Gemeinde vor Aushändigung der Baugenehmigungsurkunde Sicherheitsleistung verlangen.

(3) Auf die zu erhebenden Erschließungsbeiträge sind Geld oder geldwerte Leistungen für Erschließungsanlagen, die nach dem 1. Januar 1924 für das beitragspflichtige Grundstück entrichtet worden sind, sowie unentgeltliche Geländeabtretungen anteilig anzurechnen.

§ 178

Ortssatzungen

Die von der Gemeinde nach den §§ 156 Abs. 2, 158 Abs. 2, 160 Abs. 1, 162 Abs. 3, 168 Abs. 2, 171 Abs. 2, 172 Abs. 1, 173 Abs. 1, 177 Abs. 1 vorgesehenen Ortssatzungen bedürfen der Genehmigung der höheren Baubehörde.

§ 179

Übergangsbestimmung

(1) Die bestehenden Vorschriften über Anliegerleistungen für die Herstellung von Erschließungsanlagen werden aufgehoben.

(2) Die beim Inkrafttreten des Gesetzes bereits entstandenen Verpflichtungen zur Entrichtung von Anliegerleistungen bleiben unberührt.

SECHSTER TEIL

Bodenschätzung

A. Allgemeine Vorschriften

§ 180

Pflichtschätzung

(1) Bebaute Grundstücke werden durch amtliche Schätzstellen geschätzt,

1. wenn sie veräußert werden sollen oder an ihnen ein Erbbaurecht oder ein entgeltlicher Nießbrauch bestellt werden soll. Das gleiche gilt, wenn Wohnungseigentum geschaffen oder übertragen werden soll. In diesem Falle wird das Wohnungseigentum geschätzt.

Geschätzt wird, bevor das Verpflichtungsgeschäft abgeschlossen wird. Das Geschäft darf nur beurkundet werden, wenn das Schätzungsgutachten vorliegt. Die Parteien sollen in der Urkunde erklären, daß sie das Schätzergebnis kennen;

2. wenn sie zwangsversteigert werden sollen. Geschätzt wird, bevor der Zwangsverstei-

gerungstermin bestimmt wird. Das Gericht ersucht die Schätzstelle gleichzeitig mit der Anordnung der Zwangsversteigerung um ein Schätzungsgutachten, dessen Ergebnis im Versteigerungstermin spätestens bei der Aufforderung zur Abgabe von Geboten bekanntzugeben ist;

3. wenn in einem Enteignungsverfahren Eigentum entzogen oder ein Erbbaurecht bestellt werden soll.

Geschätzt wird, bevor über die Höhe der Enteignungsschädigung entschieden wird (§ 103).

(2) Unbebaute Grundstücke werden durch amtliche Schätzstellen geschätzt

1. in den Fällen des Absatzes 1, wenn sie innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans oder einer Veränderungssperre liegen oder wenn das Entgelt überschritten wird, das bei Erwerb für landwirtschaftliche Zwecke üblicherweise gezahlt wird;

2. wenn sie zum Zwecke der Bebauung oder kleingärtnerischen Nutzung vermietet oder verpachtet werden sollen. In diesem Falle wird geschätzt, bevor der Vertrag abgeschlossen wird. Soweit er einer Genehmigung nach § 24 bedarf, soll diese nur erteilt werden, wenn das Schätzungsgutachten vorgelegt wird und die Parteien erklären, daß sie vor seinem Abschluß das Schätzergebnis gekannt haben.

(3) Das Grundbuchamt soll vor einer Eintragung im Grundbuch verlangen, daß ihm das Schätzungsgutachten vorgelegt oder durch eine Bescheinigung der Baubehörde nachgewiesen wird, daß die Voraussetzungen der Absätze 1 und 2 nicht gegeben sind oder daß Befreiung von der Schätzungspflicht erteilt ist.

(4) Das Grundbuchamt soll eine beglaubigte Abschrift des Gutachtens zu den Grundakten nehmen.

§ 181

Befreiungstatbestände

Die Schätzstelle kann auf Antrag des Eigentümers oder des Inhabers eines grundstücksgleichen Rechtes von der Schätzungspflicht befreien, wenn

1. der die Pflichtschätzung auslösende Rechtsvorgang den Markt offenbar nicht beeinflusst und die Schätzung im Interesse der Beteiligten nicht erforderlich ist,

2. bei der Veräußerung von Grundstücken für Zwecke des Gemeingebrauchs eine Schätzung entbehrlich ist,
3. es sich um überwiegend gewerblich genutzte bebaute Grundstücke handelt,
4. durch die Veräußerung von Grundstücken ein Verfahren zur Umlegung, Zusammenlegung oder Grenzberichtigung im Sinne der §§ 38 ff. entbehrlich gemacht werden soll,
5. es sich um Rechtsgeschäfte in einem Siedlungsverfahren nach dem Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 (Reichsgesetzbl. I S. 1429) oder um ein Verfahren nach den Bodenreformgesetzen handelt,
6. das Grundstück in ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vom 14. Juli 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 591) einbezogen werden soll.

§ 182

Schätzung auf Verlangen

Eigentümer, Erbbauberechtigte, Nießbraucher, Wohnungseigentümer, Gläubiger eines Grundpfandrechts sowie Gerichte und Behörden können jederzeit die Schätzung verlangen. Die Schätzstelle kann die Schätzung in den Fällen des § 181 Nr. 5 und 6 ablehnen.

§ 183

Wirkung der Schätzung

(1) Schätzgutachten haben keine bindende Wirkung, es sei denn, daß die Parteien etwas anderes vereinbaren.

(2) Das Schätzergebnis wird bei der Schätzstelle zu jedermanns Einsicht offengelegt. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann Einsicht in das Schätzgutachten nehmen.

(3) Das Schätzgutachten kann zur Erfüllung der Vorlagepflicht gemäß § 180 nach Ablauf eines Jahres nur noch verwandt werden, wenn die Schätzstelle bestätigt, daß sich der Verkehrswert nicht geändert hat.

B. Schätzvorschriften

§ 184

Schätzung

(1) Die Schätzstelle ermittelt den Verkehrswert; maßgebend ist der Zeitpunkt der Schätzung.

(2) Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, den ein Kaufwilliger im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei Kenntnis der Marktlage nach Beschaffenheit und Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu zahlen bereit ist.

(3) Bei der Schätzung des Verkehrswertes ist auszugehen

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

(4) Von der Vorschrift des Absatzes 3 kann ausnahmeweise abgewichen werden, wenn Umstände dies erfordern, die nicht in den persönlichen Verhältnissen der Beteiligten oder in dem Erwerbzweck liegen. Die Gründe für die Abweichung sollen in dem Schätzgutachten dargelegt werden.

§ 185

Schätzrichtlinien

Der Bundesminister für Wohnungsbau wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen, um die gleichmäßige Durchführung der Schätzungen im Rahmen des § 184 zu sichern.

C. Organisation und Verfahren

§ 186

Sitz der Schätzstelle

Die Schätzstelle wird bei den kreisfreien Städten und den Landkreisen eingerichtet.

§ 187

Zusammensetzung der Schätzstelle

(1) Die Schätzstelle besteht aus einem beamteten Vorsitzenden und mindestens sechs

weiteren Schätzern, von denen zwei Beamte der Kreis(Stadt)-Verwaltung oder einer kreisangehörigen Gemeinde oder der für die Fortschreibung von Grundstücken zuständigen Behörde (Messungsamt) sein müssen. Nicht mehr als ein Drittel der Schätzer außer dem Vorsitzenden dürfen im Dienst befindliche Beamte oder Angestellte einer Behörde oder öffentlichen Körperschaft sein.

(2) Für den Vorsitzenden ist mindestens ein beamteter Vertreter zu ernennen.

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

§ 188

Sachkunde und Unabhängigkeit

(1) Zu Schätzern dürfen nur Personen vorgeschlagen werden, die in der Bewertung von Grundstücken erfahren sind.

(2) Unter den Schätzern sollen sich Sachverständige für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Amtsbereichs der Baubehörde befinden.

(3) Die Schätzer haben ihr Gutachten nach den Vorschriften dieses Gesetzes aus freier Überzeugung abzugeben; sie sind an Weisungen nicht gebunden.

§ 189

Verpflichtung der Schätzer

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

§ 190

Arbeit der Schätzstelle

(1) Die Schätzstelle wird tätig auf Verlangen der in § 182 Bezeichneten sowie im Falle des § 180 Abs. 2 Nr. 2 auch des Vermieters oder Verpächters.

(2) Der Vorsitzende kann die mündliche oder schriftliche Befragung von Sachverstän-

digen sowie von solchen Personen anordnen, die Auskünfte über das Grundstück geben können.

(3) Die Schätzstelle erstattet ihr Gutachten durch den Vorsitzenden, einen beamteten und einen nichtbeamteten Schätzer. Der Vorsitzende bestimmt, wer an der Schätzung mitwirkt.

(4) Die beiden Schätzer entwerfen das Schätzgutachten. Der Vorsitzende fertigt das Gutachten innerhalb einer Woche aus.

§ 191

Mehrheitsentscheidung

(1) Einigen sich die beiden Schätzer nicht oder hat der Vorsitzende gegen den Entwurf Bedenken, so tritt der Vorsitzende mit den beteiligten Schätzern zur Beratung zusammen. Die Beratung ist nicht öffentlich.

(2) Das Schätzgutachten wird in diesem Falle durch Mehrheitsentscheidung ermittelt. Kommt eine Mehrheitsentscheidung nicht zustande, so ist im Schätzgutachten als Schätzwert der Mittelwert festzustellen.

§ 192

Schriftliche Begründung

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

§ 193

Vereinfachtes Verfahren

(1) Liegt der voraussichtliche Wert des Schätzgegenstandes unter 2000 Deutsche Mark, so kann der Vorsitzende in Abweichung von § 190 Abs. 4 Satz 1 nur einen Schätzer mit der Schätzung beauftragen.

(2) Hat der Vorsitzende gegen den Entwurf Bedenken, so wird nach § 190 verfahren.

§ 194

Auskunfts- und Vorlagepflicht

Eigentümer, Nießbraucher, Erbbauberechtigte, Wohnungseigentümer sowie Mieter und Pächter sind verpflichtet, der Schätzstelle über die für die Ermittlung des Grundstückswertes wesentlichen Umstände Auskunft zu erteilen. Sie müssen Verträge,

Urkunden und sonstige Unterlagen über von der Schätzstelle für wesentlich gehaltene Umstände vorlegen.

§ 195

Hinderungsgründe für die Bestellung als Schätzer

(1) Als Schätzer dürfen nicht bestellt werden

1. Personen, die die Befähigung zur Bekleidung öffentlicher Ämter infolge gerichtlicher Verurteilung verloren haben,
2. Personen, gegen die ein Hauptverfahren wegen eines Verbrechens oder Vergehens eröffnet ist, das die Aberkennung der bürgerlichen Ehrenrechte oder die Fähigkeit, öffentliche Ämter zu bekleiden, zur Folge haben kann,
3. Personen, die infolge gerichtlicher Anordnung in der Verfügung über ihr Vermögen beschränkt sind,
4. Personen, die das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben,
5. Personen, die noch nicht drei Jahre in dem Bezirk der Schätzstelle selbst oder einer angrenzenden Schätzstelle wohnen oder beschäftigt sind,
6. Personen, die gewerbs- oder geschäftsmäßig Grundstücks- oder Hypothekengeschäfte vermitteln,
7. Personen, die gewerbs- oder geschäftsmäßig den Erwerb, die Veräußerung oder die Beleihung von Grundstücken betreiben.

(2) Die höhere Baubehörde kann in besonderen Fällen von den Bestimmungen des Absatzes 1 Nummer 4 bis 7 abweichen.

§ 196

Abberufung von Schätzern

Ein Schätzer soll von der höheren Baubehörde abberufen werden, wenn

1. die Hinderungsgründe des § 195 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 6 und 7 nach der Bestellung eintreten,
2. er gegen die nach § 189 übernommenen Pflichten verstößt.

§ 197

Ausschluß eines Schätzers

(1) Ein Schätzer ist von der Mitwirkung bei Schätzungen ausgeschlossen

1. in Angelegenheiten, in denen an dem Grundstück oder dessen Bebauung wirtschaftlich interessiert sind

- a) der Schätzer oder seine Ehefrau, auch wenn die Ehe nicht mehr besteht,
- b) eine Person, mit der der Schätzer in gerader Linie oder im zweiten Grad der Seitenlinie verwandt oder verschwägert ist,

2. in Angelegenheiten, in denen er als Vertreter eines Beteiligten bestellt oder als dessen gesetzlicher Vertreter zu handeln berechtigt ist oder war,

3. in Angelegenheiten, in denen er Mitglied des Vorstandes, des Aufsichtsrates oder eines sonstigen Organs einer juristischen Person oder Anteilseigner oder Gesellschafter einer juristischen Person des Handelsrechts ist, wenn diese juristische Person an dem Grundstück wirtschaftlich interessiert ist.

(2) Der Schätzer hat den Vorsitzenden der Schätzstelle zu unterrichten, sobald einer der Ausschließungsgründe nach Absatz 1 vorliegt. Dieser entscheidet, ob ein Fall des Ausschlusses gegeben ist. Liegt bei dem Vorsitzenden selbst ein Ausschlußgrund vor, so entscheidet die höhere Baubehörde.

§ 198

Ablehnung eines Schätzers

(1) Der Eigentümer oder der Antragsteller können einen Schätzer in den Fällen des § 197 Abs. 1 oder wegen Besorgnis der Befangenheit ablehnen. Die Besorgnis der Befangenheit ist anzunehmen, wenn ein Grund vorliegt, der geeignet ist, Mißtrauen gegen die Unparteilichkeit des Schätzers zu rechtfertigen.

(2) Über den Ablehnungsantrag entscheidet der Vorsitzende der Schätzstelle. Er kann von Amts wegen feststellen, daß ein Schätzer gemäß § 197 von der Mitwirkung bei der Schätzung ausgeschlossen ist oder wegen Befangenheit nicht tätig werden darf. Richtet sich der Antrag gegen ihn selbst, so entscheidet die höhere Baubehörde.

§ 199

Gebühren, Vergütung

Die oberste Baubehörde kann durch Rechtsverordnung die Bestellung der Schätzer

näher regeln und die Gebühren, die für die Tätigkeit der Schätzstelle von dem Antragsteller zu entrichten sind, sowie die Höhe der Vergütung für die nichtbeamteten Mitglieder der Schätzstelle bestimmen.

§ 200

Abweichende Regelung der Länder

(1) Die Länder können durch Gesetz die Organisation und das Verfahren der Schätzstelle abweichend regeln.

(2) Abweichungen von den Vorschriften der §§ 186, 187 Abs. 1, 188, 195, 197, 198 sind nicht zulässig.

(3) Die Länder können jedoch bestimmen, daß die Schätzstellen stets oder in besonderen Fällen bei Gemeinden für eine oder mehrere Gemeinden errichtet werden. In diesen Fällen kann die Zahl der Schätzer abweichend von § 188 Abs. 1 Satz 1 geregelt werden.

SIEBENTER TEIL

Wertausgleich

A. Grundsatz

§ 201

(1) Ist für ein Grundstück eine Baunutzbarkeit (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b) neu zugelassen, erweitert, entzogen oder beschränkt worden, so ist ein Wertausgleich vorzunehmen. Das gleiche gilt, wenn in § 205 bezeichnete Aufschließungsmaßnahmen durchgeführt worden sind oder wegfallen.

(2) Der Wertausgleich besteht in einer Geldzahlung des Eigentümers an die Gemeinde (Wertausgleich durch Abschöpfung) oder der Gemeinde an den Eigentümer (Wertausgleich durch Vergütung).

(3) Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, das auf eine Dauer von mindestens 50 Jahren bestellt ist, so tritt an die Stelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 202

Wertausgleich und Umlegung

(1) Der Wertausgleich nach § 201 Abs. 1 unterbleibt, wenn eine der dort aufgeführten Maßnahmen ausschließlich ein Gebiet be-

trifft, für das ein Umlegungsbeschuß besteht oder nach Auskunft der Umlegungsstelle binnen sechs Monaten ergehen wird.

(2) Berührt eine dieser Maßnahmen Teile eines oder mehrerer Umlegungsgebiete, so wird der Wertausgleich nach § 201 Abs. 1 für jedes Umlegungsgebiet insgesamt durch Bescheid gegenüber der Umlegungsstelle festgesetzt. Diese gilt als betroffener Eigentümer. Die Eigentümer der von der Umlegung betroffenen Grundstücke gelten als Beteiligte. Zur Deckung dieses Betrages erhebt die Umlegungsstelle von den Eigentümern der zugewiesenen Grundstücke zusätzliche Beiträge, die als Geldleistungen gemäß §§ 50 und 51 zu behandeln sind.

B. Gegenstand des Wertausgleichs

§ 203

Wertausgleich durch Abschöpfung bei Zulassung neuer oder erweiterter Baunutzbarkeit

Ein Wertausgleich wird durch die Gemeinde vom Eigentümer erhoben, wenn durch Bebauungsplan, durch eine Baugenehmigung außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans oder durch unbefristete Befreiung innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans

1. Grundstücke, für die bisher eine Baunutzbarkeit nicht bestand, eine solche erhalten,
2. Grundstücke eine erweiterte Baunutzbarkeit erhalten.

§ 204

Wertausgleich durch Vergütung bei Minderung der Baunutzbarkeit

(1) Ein Wertausgleich wird durch die Gemeinde den Eigentümern gewährt, wenn eine Baunutzbarkeit, die bis dahin bestand, durch Bebauungsplan beschränkt oder entzogen wird.

(2) Entfällt eine Befreiung, die zur Zahlung eines Wertausgleichs geführt hat, so wird der früher für die Befreiung geleistete Wertausgleich vergütet.

§ 205

Anlage von Aufschließungsmaßnahmen

(1) Ein Wertausgleich wird durch die Gemeinde auf Grund besonderer Satzung von

den Eigentümern bei folgenden Erschließungs- und ähnlichen Maßnahmen (Aufschließungsmaßnahmen) erhoben, soweit im Zusammenhang damit Grundstückswerte steigen:

1. Anlage von öffentlichen Wegen und Straßen,
2. Anlage von Be- und Entwässerungsleitungen und Versorgungsleitungen,
3. Anlage von öffentlichen Grünflächen, Sportflächen und Dauerkleingartengebieten, die in Bauleitplänen ausgewiesen sind und Ausweisung von Naturschutzgebieten und sonstigen geschützten Landschaftsteilen (§§ 4 und 5 des Naturschutzgesetzes vom 26. Juni 1935 — Reichsgesetzbl. I S. 821 —),
4. Anlage von Bundesfernstraßen, von dem öffentlichen Verkehr dienenden Wasserstraßen, Häfen, Eisenbahnen, Schnellbahnen, öffentlichen Kleinbahnen, Bergbahnen und Bahnhöfen,
5. Anlage von Straßenbahnen, Untergrundbahnen, Seil- und Schwebebahnen sowie Eröffnung eines öffentlichen Obusverkehrs,
6. Anlagen zum Schutz gegen Naturgewalten.

(2) Auf den Wertausgleich sind die Kosten der Maßnahmen insoweit anzurechnen, als sie vom Grundeigentümer getragen werden.

§ 206

Wegfall von Aufschließungsmaßnahmen

(1) Ein Wertausgleich wird den Eigentümern durch die Gemeinde auf Grund besonderer Satzung gewährt, wenn die in § 205 bezeichneten Anlagen für die Dauer aufgehoben oder gesperrt werden oder wenn ihr Betrieb für die Dauer eingestellt wird und im Zusammenhange damit Grundstückswerte sinken. Dies gilt nicht, soweit dafür Einrichtungen geschaffen werden, die einen angemessenen Ersatz darstellen.

(2) Vorschriften, nach denen bei der Einziehung von Straßen eine Entschädigung zu gewähren ist, bleiben unberührt.

§ 207

Bagatellfälle

Die Gemeinde kann in den Fällen der §§ 205, 206 mit Zustimmung der höheren Baubehörde von der Vornahme des Wertausgleichs absehen, wenn sich Wertänderungen nur bei Grundstücken mit insgesamt nicht mehr als 5000 qm Grundfläche zeigen.

C. Ermittlung des Wertausgleichs

§ 208

Grundsatz

(1) Die Höhe des Wertausgleichs wird ermittelt, indem die Ausgangszahl (§ 214) mit der Endzahl (§§ 215, 216) verglichen wird. Der Unterschied beider Zahlen bezeichnet den Ausgleichsbetrag in Deutscher Mark.

(2) Zur Ermittlung der Ausgangs- und Endzahlen dienen Zonenzahlen.

§ 209

Wertzonen

(1) Aus dem Gemeindegebiet werden durch Satzung Wertzonen gebildet.

(2) Bestehen wesentliche Unterschiede der Bodenwerte von Grundstücken gleicher Nutzbarkeit je nach ihrer Lage in der Gemeinde, so wird das Gemeindegebiet in Wertzonen eingeteilt, und zwar derart, daß in jeder von ihnen sich die Bodenwerte, abgesehen von den verschiedenen Nutzbarkeiten, nicht wesentlich unterscheiden.

(3) Unterscheiden sich die Bodenwerte im ganzen Gemeindegebiet, abgesehen von den verschiedenen Nutzbarkeiten der Grundstücke, nicht wesentlich, so gilt das Gemeindegebiet als eine Wertzone.

§ 210

Wertzonenkarte, Zonenzahlen

(1) Die Wertzonen werden in eine Karte (Wertzonenkarte) eingetragen.

(2) Für jede Wertzone werden für die in ihr zugelassenen Nutzbarkeiten in der Satzung Zonenzahlen festgesetzt, die einen Pauschwert je Quadratmeter bezeichnen. Sie werden nach Nutzbarkeiten gestaffelt.

§ 211

Festsetzung der Zonenzahlen

(1) Bei der Festsetzung der Zonenzahlen ist von den Verkehrswerten auszugehen.

(2) Für Baugrundstücke sind Verkehrswerte von Grundstücken üblicher Form, Größe und Beschaffenheit zugrunde zu legen. Die Schätzgutachten für Grundstücke innerhalb der Wertzone und die gezahlten Preise

sind zu berücksichtigen. Vorhandene Bepflanzung, Bebauung oder andere Anlagen bleiben außer Betracht.

(3) Bei Grundstücken, für die eine Baunutzbarkeit nicht besteht, bleiben Wertsteigerungen außer Betracht, die durch Erwartung einer künftigen Baunutzbarkeit entstanden sind.

(4) Erschließungskosten, die vom Anlieger zu zahlen sind, bleiben außer Ansatz. Sie können berücksichtigt werden, wenn die Grundstücke erschlossen sind. § 205 Abs. 2 bleibt unberührt.

§ 212

Aenderung der Zonenzahlen

(1) Die Gemeinde hat in Zeitabständen von fünf Jahren unter Beteiligung des Gutachterausschusses (§ 225) zu überprüfen, ob die Grenzen der Wertzonen nach den Grundsätzen des § 209 Abs. 1 verändert werden müssen oder die Verkehrswerte sich um mehr als 10 vom Hundert gegenüber der letzten Festsetzung geändert haben. Ist dies der Fall, so ist die Satzung entsprechend zu ändern.

(2) Ein Wertausgleich wird im Falle des Absatzes 1 nicht vorgenommen.

§ 213

Zu- und Abschläge

(1) Durch Satzung wird bestimmt, inwieweit zu den Zonenzahlen Zu- und Abschläge treten, insbesondere

1. für Hinterland, wobei bestimmt wird, welche Grundstücksteile als Hinterland gelten,
2. für Eckgrundstücke, wobei bestimmt wird, inwieweit ein Grundstück als Eckgrundstück gilt,
3. für Grundstücke in bevorzugter oder benachteiligter Lage, wobei bestimmt werden kann, welche Grundstücke als solche gelten sollen,
4. für ungünstig oder besonders günstig geformte Grundstücke,
5. für Grundstücke, deren Bebauung außergewöhnlich schwierig ist,
6. für Grundstücke am Rande der Wertzone; hierbei dürfen 50 vom Hundert des Unterschieds zwischen den entsprechenden Zonenzahlen der Nachbarwertzonen nicht überschritten werden.

(2) Für Grundstücke ohne Baunutzbarkeit können Wertunterschiede, die sich aus den Bodengütegruppen ergeben, durch Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

(3) Zu- und Abschläge können auch bei Grundstücksteilen vorgenommen werden, wenn die sie begründenden Verhältnisse nur für Teile des Grundstücks zutreffen.

§ 214

Ausgangszahl

Die Ausgangszahl ergibt sich aus der Zonenzahl unter Berücksichtigung der Zu- und Abschläge, indem die Größe des Grundstücks oder des Grundstücksteils (§ 213 Abs. 3), ausgedrückt in Quadratmetern, mit dieser Zonenzahl vervielfacht wird.

§ 215

Endzahl

(1) In den Fällen der §§ 203, 204 ist Endzahl die Zahl, die sich aus der Zonenzahl der neuen Baunutzbarkeit ergibt. § 214 gilt entsprechend.

(2) Ist eine Zonenzahl für die neue Baunutzbarkeit nicht vorhanden, entspricht aber die neue Baunutzbarkeit annähernd einer Baunutzbarkeit, für die eine Zonenzahl vorhanden ist, so ist diese Zonenzahl zu verwenden.

(3) Enthält die Wertzone keine Zonenzahl für die neue Baunutzbarkeit und kann eine solche auch nach Absatz 2 nicht ermittelt werden, so wird die Zonenzahl einer Wertzone entnommen, deren Baunutzbarkeiten, Aufschließung und Lage der neuen Baunutzbarkeit hinreichend nahekommen.

(4) Ist eine solche Wertzone in der Gemeinde nicht vorhanden, so werden die für die Ermittlung der Endzahlen maßgebenden Zonenzahlen durch Satzung neu festgesetzt.

(5) Für den Vergleich der Baunutzbarkeiten kann auch die kubische Ausnutzbarkeit herangezogen werden.

§ 216

Endzahl bei Aufschließungsmaßnahmen

(1) Nach Durchführung oder Wegfall von in § 205 bezeichneten Aufschließungsmaßnahmen hat die Gemeinde zu prüfen, ob sich im Zusammenhang mit ihnen Grundstückswerte verändert haben. Ergibt sich, daß keine

nennenswerte Veränderung eingetreten ist, so ist dies durch Beschluß festzustellen. Der Beschluß ist der höheren Baubehörde vorzulegen.

(2) Haben sich Grundstückswerte entsprechend verändert, so wird die Endzahl auf Grund von Wertzonen und Zonenzahlen ermittelt, die in einer besonderen Satzung festgesetzt werden.

(3) Die Satzung gemäß Absatz 2 entfällt, wenn voraussichtlich infolge der Anrechnung nach § 205 Abs. 2 ein Wertausgleich nicht zu zahlen ist. Absatz 1 Satz 3 ist entsprechend anzuwenden.

D. Festsetzung und Zahlung

§ 217

Schuldner oder Gläubiger des Wertausgleichs, Haftung des Grundstücks

(1) Schuldner des Wertausgleichs durch Abschöpfung ist der jeweilige Eigentümer, Miteigentümer haften als Gesamtschuldner.

(2) Gläubiger des Wertausgleichs durch Vergütung ist der jeweilige Eigentümer. Miteigentümer nach Bruchteilen sind Gläubiger je für ihren Bruchteil, Miteigentümer zur gesamten Hand sind Gesamthandgläubiger.

(3) Der Wertausgleich durch Abschöpfung ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des § 201 Abs. 3 auf dem Erbbaurecht.

§ 218

Festsetzung

(1) Die Gemeinde hat den Wertausgleich festzusetzen, sobald die Voraussetzungen gegeben sind. Die Festsetzung bedarf der Schriftform.

(2) Der Anspruch auf den Wertausgleich entsteht mit Unanfechtbarkeit des Festsetzungsbescheides.

§ 219

Fälligkeit und Zahlung des Wertausgleichs durch Abschöpfung

(1) Der Wertausgleich durch Abschöpfung wird als Kapitalbetrag fällig

1. im Falle des § 203, sobald die neue Bau-nutzbarkeit des Grundstücks ganz oder zum Teil ausgenutzt ist,

2. im Falle des § 205, sobald auf dem Grundstück ein Bau ganz oder teilweise neu errichtet, erweitert oder das Grundstück an die Anlage angeschlossen ist. Bauten, die einer Genehmigung nicht bedürfen, und die Errichtung von Kleingartenlauben und -ställen lösen die Fälligkeit des Wertausgleichs nicht aus.

(2) Vom Quartalersten ab, der auf den Empfang des Festsetzungsbescheides folgt, bis zum Eintritt der Fälligkeit ist der Ausgleichsbetrag mit 5 vom Hundert Jahreszins in halbjährlichen Teilbeträgen am 1. Januar und 1. Juli jedes Jahres zu verzinsen.

(3) Der Schuldner ist berechtigt, vor Fälligkeit jederzeit den Ausgleichsbetrag oder Beträge, die durch 50 Deutsche Mark teilbar sind, zu zahlen. Zahlt der Schuldner den Ausgleichsbetrag vor Fälligkeit und innerhalb von drei Monaten nach Unanfechtbarkeit des Festsetzungsbescheides, so mindert sich der Wertausgleich um 20 vom Hundert.

(4) Die Gemeinde kann nach Eintritt der Fälligkeit auf Antrag des Schuldners den Wertausgleichsbetrag durch Bescheid in eine Schuld umwandeln, die in höchstens zehn Jahresleistungen zu entrichten ist. Darin sind Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit der Jahresleistungen zu bestimmen. Der jeweilige Festbetrag ist mit 5 vom Hundert jährlich zu verzinsen. Die Jahresleistungen stehen wiederkehrenden Leistungen im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 3 des Zwangsversteigerungsgesetzes gleich.

§ 220

Befreiung von Zinsleistungen

(1) Der Eigentümer ist von der Zinsleistung (§ 219 Abs. 2) befreit, wenn und solange er der Gemeinde oder einem von dieser zu benennenden Dritten das Grundstück durch gerichtliches oder notarielles Angebot anbietet. Der Eigentümer kann das Angebot mit einer Frist von einem Monat auf den kommenden Monatsersten widerrufen.

(2) Das Grundstück muß zu einem Preis angeboten werden, der den von der Schätzstelle ermittelten Verkehrswert nicht übersteigt. Das Angebot darf keine Bedingungen enthalten, die den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis des Grundstücks zu senken geeignet sind.

(3) Die Befreiung endet, sobald das Angebot rechtswirksam angenommen wird oder durch Widerruf oder Fristablauf erlischt.

§ 221

Stundung des Wertausgleichs

Solange ein Eigentümer die Baunutzbarkeit seines Grundstücks nicht voll ausnutzt und dies im Einzelfall städtebaulich angebracht ist, kann der Wertausgleich mit Genehmigung der Baubehörde ganz oder zu einem angemessenen Teil zinslos gestundet werden.

§ 222

Zahlung des Wertausgleichs durch Vergütung

(1) Der Anspruch auf den Wertausgleich durch Vergütung wird mit seiner Entstehung fällig.

(2) Für Grundstücke, deren ausgenutzte Baunutzbarkeit beschränkt wird, ruht der Anspruch, solange die tatsächliche bauliche Ausnutzung des Grundstücks die neue Baunutzbarkeit übersteigt.

(3) Die Gemeinde ist berechtigt, den Wertausgleich in zehn gleichen, jeweils am 1. Januar zahlbaren Jahresraten zu entrichten. In diesem Falle hat sie die jeweilige Restvergütung mit 5 vom Hundert Jahreszins in halbjährlichen Teilbeträgen am 1. Januar und 1. Juli jedes Jahres zu verzinsen.

§ 223

Wertausgleichsbescheinigung

(1) Die Gemeinde ist verpflichtet, dem Eigentümer auf Verlangen eine Bescheinigung darüber auszustellen, ob für sein Grundstück ein Wertausgleich festgesetzt ist. Die Bescheinigung soll Angaben enthalten über Festsetzung, Anfechtbarkeit, Höhe, Fälligkeit, Stundung, Verrentung, Verzinsung und Stand der Erfüllung des Wertausgleichs.

(2) Zugunsten des Eigentümers sowie desjenigen, der durch Rechtsgeschäft ein Recht an dem Grundstück erwirbt, gilt diese Bescheinigung als richtig.

§ 224

Eintragung im Baulastenbuch

Festsetzung, Verrentung und Erlöschen des Wertausgleichs sind im Baulastenbuch zu vermerken.

E. Satzungen

§ 225

Verfahren

(1) Die den Wertausgleich betreffenden Satzungen (§§ 209, 212, 213, 215 Abs. 4, 216 Abs. 2) werden durch die Gemeinde nach Anhörung eines Gutachterausschusses erlassen, dem angehören sollen

1. der Leiter der Gemeindeverwaltung als Vorsitzender,
2. der Vorsitzende der Schätzstelle oder sein Vertreter,
3. zwei von dem Vorsitzenden der Schätzstelle bestimmte Schätzer, von denen nur einer Beamter oder Angestellter der Gemeinde sein darf,
4. der Vorsteher des Finanzamtes, das die Einheitswerte für Grundstücke in der Gemeinde festsetzt, oder ein von ihm bestimmter Beamter des Finanzamtes,
5. ein von der Industrie- und Handelskammer vorgeschlagener Grundstücksmakler,
6. zwei vom Leiter der Gemeindeverwaltung bestimmte Angehörige des öffentlichen Dienstes mit Erfahrungen im Grundstücksverkehr oder Planungswesen,
7. ein von der Baubehörde bestellter Bau-sachverständiger.

§ 226

Genehmigung

Satzungen bedürfen der Genehmigung durch die höhere Baubehörde. Bei der Vorlage zur Genehmigung ist ein Bericht des Gutachterausschusses beizufügen, der die Ansicht der Mehrheit des Ausschusses darlegt. Die Meinung einer Minderheit ist darzulegen, wenn diese mindestens ein Viertel der Mitglieder umfaßt.

§ 227

Befugnis der Aufsichtsbehörde

(1) Die höhere Baubehörde kann an Stelle der Gemeinde eine Satzung erlassen, wenn eine Gemeinde

1. die erste Satzung gemäß §§ 209, 213 nicht binnen eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Gesetzes,
2. weitere erforderliche Satzungen gemäß §§ 212, 215 Abs. 4, 216 Abs. 2 nicht bin-

nen eines halben Jahres nach Aufforderung durch die höhere Baubehörde beschlossen und zur Genehmigung vorgelegt hat.

(2) Das gleiche gilt, wenn nach Verweigerung der Genehmigung eine neue Satzung nicht binnen eines weiteren halben Jahres zur Genehmigung vorgelegt oder die vorgelegte wiederum nicht genehmigt wird.

(3) Die höhere Baubehörde soll die Gemeinde zur Durchführung des Wertausgleichsverfahrens anhalten, wenn diese die Festsetzung, Einziehung oder Zahlung des Wertausgleichs verzögert.

F. Zweckbindung des Wertausgleichs

§ 228

Das Aufkommen aus dem Wertausgleich durch Abschöpfung muß von der Gemeinde verwandt werden

1. für den Wertausgleich durch Vergütung,
2. für Erschließungsmaßnahmen im Sinne der §§ 137 ff.

G. Übergangsvorschriften

§ 229

Stichtag

Der Wertausgleich nach diesem Gesetz findet statt, soweit die den Wertausgleich begründenden Maßnahmen nach dem 17. Oktober 1936 (Stichtag) getroffen sind, es sei denn, daß in den §§ 230 bis 233 etwas anderes bestimmt ist.

§ 230

Wertausgleich durch Abschöpfung

Ein Wertausgleich durch Abschöpfung unterbleibt insoweit, als in der Zeit vom Stichtag bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes

1. eine Baunutzbarkeit rechtlich zugelassen und
 - a) ausgenutzt worden ist oder
 - b) bei einem Eigentumswechsel des Grundstücks oder bei Bestellung eines Erbbaurechts zu einer Erhöhung des Entgelts geführt hat;

2. eine der in § 205 Abs. 1 bezeichneten Aufschließungsmaßnahmen durchgeführt worden ist und

- a) der Eigentümer das Grundstück an die Anlage angeschlossen oder mit Rücksicht auf die Maßnahmen in seinem baulichen Bestand verändert hat, oder
- b) die Maßnahmen bei einem Eigentumswechsel des Grundstücks oder bei Bestellung eines Erbbaurechts zu einer Erhöhung des Entgelts geführt haben.

Vorschriften, nach denen die Gemeinde zur Erhebung von Beiträgen berechtigt ist, bleiben unberührt.

§ 231

Grundstücke ohne Baunutzbarkeit

(1) Für die Zeit vom Stichtag bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten als Grundstücke, für die bis dahin eine Baunutzbarkeit nicht bestand (§ 203 Abs. 1 Nr. 1), auch solche Grundstücke, für deren Baunutzbarkeit in förmlich festgesetzten städtebaulichen Plänen oder örtlichen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen nicht bestanden.

(2) Bei Grundstücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gilt jedoch als Baunutzbarkeit Art und Maß der ortsüblichen Baunutzung.

§ 232

Wertausgleich durch Vergütung

Ein Wertausgleich durch Vergütung unterbleibt insoweit, als in der Zeit vom Stichtag bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes

1. eine zugelassene Baunutzbarkeit entzogen oder beschränkt wurde, die nicht ausgenutzt worden ist. Dies gilt insoweit nicht, als die frühere Baunutzbarkeit innerhalb dieser Zeit bei einem Eigentumswechsel des Grundstücks oder bei Bestellung eines Erbbaurechts zu einer Erhöhung des Entgelts geführt hat;
2. eine der in § 205 Abs. 1 bezeichneten Aufschließungsmaßnahmen ersatzlos weggefallen ist und diese Maßnahme weder für die tatsächliche Nutzung des Grundstücks von Bedeutung war noch bei einem Eigentumswechsel des Grundstücks oder bei Bestellung eines Erbbaurechts zu einer Erhöhung des Entgelts geführt hat.

§ 233

Beschränkung der Baunutzbarkeit aus Gründen des allgemeinen Wohls

(1) Ein Wertausgleich unterbleibt, wenn eine Baunutzbarkeit, die sich mit den Anforderungen der öffentlichen Ordnung, Gesundheit oder Sicherheit als unvereinbar erweist, bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes aus diesen Gründen beschränkt oder entzogen ist.

(2) Die Vorschrift des Absatzes 1 findet keine Anwendung, wenn die Baunutzbarkeit eines Grundstücks beschränkt wird, um die Baunutzbarkeit der umgebenden Grundstücke vertretbar zu machen.

§ 234

Erstmalige Ermittlung der Zonenzahlen

(1) Für die erstmalige Ermittlung der Zonenzahlen werden an Stelle der in § 211 bezeichneten Werte die Preise am Stichtag zugrunde gelegt. Bei Grundstücken ohne Baunutzbarkeit sind am Stichtag vorhandene Wertsteigerungen zu berücksichtigen, die durch Erwartung einer künftigen Baunutzbarkeit entstanden sind.

(2) Zu den Preisen kann ein Zuschlag oder Abschlag treten, soweit dies bei Berücksichtigung der durchschnittlichen Entwicklung der Grundstückspreise in der Gemeinde seit dem Stichtag angemessen ist.

ACHTER TEIL

Bauliches Nachbarrecht

§ 235

Errichtung von Nachbarmauern

Ist nach den baurechtlichen Vorschriften eine gemeinsame Mauer (Nachbarmauer) auf der Grenze zwischen zwei Bauplätzen zulässig, so ist der zuerst Bauende berechtigt, die Mauer so auf die Grenze zu stellen, daß die Grenzlinie durch die Mitte der Mauer (halbscheidig) verläuft.

§ 236

Anbau an Nachbarmauern

(1) Der Nachbar ist berechtigt, eine halbscheidige oder unmittelbar an die Grenze gesetzte Nachbarmauer durch Anbau baulich zu nutzen. Er hat in diesem Fall dem Eigentümer des anderen Grundstücks eine Vergütung in Geld zu gewähren, die dem halben

Wert der benutzten Fläche der Nachbarmauer entspricht. Für die Bemessung der Vergütung und für ihre Fälligkeit ist der Zeitpunkt der Rohbauabnahme maßgebend. Der Eigentümer des zuerst bebauten Grundstücks kann Sicherheitsleistung verlangen, sobald die Baugenehmigung für den Anbau erteilt ist. Macht er von diesem Recht Gebrauch, so darf mit dem Anbau erst nach Sicherheitsleistung begonnen werden.

(2) Hat der Eigentümer des zuerst bebauten Grundstücks vor Erteilung der Genehmigung zur Bebauung des benachbarten Grundstücks die Möglichkeit zum Anbau ganz oder teilweise beseitigt, so hat er dem Nachbarn den Schaden zu ersetzen, den dieser durch sein Vertrauen auf die Anbaumöglichkeit erlitten hat. Er hat ihm ferner eine Vergütung für die Dauer der Nutzung des überbauten Grundstücksteils zu gewähren.

(3) Ist dem Nachbarn die Baugenehmigung für den Anbau erteilt worden, so gilt § 922 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend. Der Anbauende wird im Zeitpunkt der Rohbauabnahme Eigentümer des auf seinem Grundstück bestehenden Teiles der Nachbarmauer.

§ 237

Erhöhung der Nachbarmauer

(1) Eine Nachbarmauer kann von jedem Nachbarn auf eigene Kosten erhöht werden. Verbreiterungen, Verstärkungen oder sonstige der Erhöhung dienende Zusatzarbeiten dürfen nur auf der Seite des Nachbarn vorgenommen werden, der die Mauer erhöht.

(2) Der Nachbar ist berechtigt, die erhöhte Mauer baulich zu nutzen.

§ 238

Einseitiger Grenzbau

Darf nach den baurechtlichen Vorschriften nur auf einer Seite unmittelbar an die Grenze gebaut werden, so muß der Eigentümer des Nachbargrundstücks dulden, daß ihn nicht unangemessen beeinträchtigende Bauteile in seinen Luftraum übergreifen. Dies gilt nicht für Bauteile, die zur Vergrößerung der Nutzfläche dienen.

§ 239

Gründungstiefe

Darf nach dem Bebauungsplan oder sonstigen baurechtlichen Vorschriften auf oder an

der Grenze gebaut werden, so kann der Nachbar bis zur Erteilung der Baugenehmigung von dem Eigentümer des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks verlangen, daß dieser die Gründung tiefer legt, wenn er die durch sein Verlangen entstehenden Mehrkosten oder nach Wahl des Eigentümers des bebauten Grundstücks den Mehraufwand an Material und Kosten erstattet. Der Nachbar ist auf Verlangen des Eigentümers des bebauten Grundstücks zur Vorleistung verpflichtet. Die bei der Ausnützung der tieferen Gründung erzielten Vorteile sind von dem Erstattungsbetrag abzusetzen oder zurückzugewähren.

§ 240

Traufrecht

Der Eigentümer hat die auf seinem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen so einzurichten, daß kein Wasser auf das Nachbargrundstück geleitet wird.

§ 241

Hammerschlags- und Leiterrecht

(1) Kann eine bauliche Anlage nicht oder nur mit erheblichen Aufwendungen errichtet, ausgebessert oder unterhalten werden, ohne daß das Nachbargrundstück betreten wird und daß dort Gerüste oder Gerätschaften aufgestellt werden, so muß der Eigentümer diese Maßnahmen dulden, soweit sie für ihn zumutbar sind.

(2) Die Absicht, das fremde Grundstück zu benutzen, ist dem Eigentümer und dem unmittelbaren Besitzer acht Tage vor Beginn der Benutzung anzuzeigen. Als Eigentümer gilt der im Grundbuch Eingetragene, es sei denn, daß der Anzeigende den wirklichen Eigentümer kennt. Widerspricht der Empfänger der Anzeige bis zu Beginn der Arbeiten nicht, so gilt das als Genehmigung.

(3) Ein dem Duldungspflichtigen durch die Benutzung entstandener Schaden ist zu ersetzen. Vom Augenblick der Anzeige an kann der Duldungspflichtige Sicherheitsleistung in Höhe des voraussichtlich entstehenden Schadens verlangen.

§ 242

Duldung von Leitungen

(1) Wenn die Verlegung einer für die Nutzung eines Grundstücks notwendigen Leitung ohne Benutzung eines fremden

Grundstücks nicht oder nur unter erheblichen Aufwendungen oder nur in technisch unvertretbarer Weise möglich ist, kann die Gemeinde dem Eigentümer des fremden Grundstücks zugunsten des Eigentümers des Grundstücks, für das die Leitung notwendig ist, die Verpflichtung auferlegen, die Benutzung seines Grundstücks zu dulden, soweit dies dem Eigentümer des fremden Grundstücks zuzumuten ist. Die Gemeinde hat den Eigentümer vor ihrer Entscheidung zu hören. Überbaute Teile oder solche Teile eines fremden Grundstücks, deren Überbauung nach den baurechtlichen Vorschriften zulässig ist, dürfen für eine unterirdische Verlegung nicht in Anspruch genommen werden.

(2) Ergeben sich nach Verlegung der Leitung unzumutbare Beeinträchtigungen, so kann die Gemeinde auf Antrag des duldungspflichtigen Eigentümers anordnen, daß der Begünstigte die Leitung umlegt oder sonstige Vorkehrungen trifft, die die Beeinträchtigung mindern oder beseitigen.

(3) Dem Duldungspflichtigen ist der durch Maßnahmen oder durch die Anlage entstehende Schaden von dem begünstigten Eigentümer zu ersetzen. Der Schaden ist zwischen den Eigentümern der begünstigten Grundstücke zu gleichen Teilen zu teilen. Einen Schaden, der durch einen Leitungsteil herbeigeführt wird, der auch dem Grundstück des duldungspflichtigen Eigentümers dient, hat er anteilig mit zu tragen.

§ 243

Lichtrecht

Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, daß seinem Grundstück durch Anlagen oder Anpflanzungen auf dem Nachbargrundstück nicht in unzumutbarer Weise Licht und Luft abgeschnitten wird. Das Maß des Zumutbaren wird hinsichtlich der baulichen Anlagen grundsätzlich durch die Bauordnung bestimmt.

Dem Eigentümer bleibt der Nachweis vorbehalten, daß wegen der besonderen Beschaffenheit seines Grundstücks das von der Bauordnung als zulässig Erklärte im Einzelfall unzumutbar ist.

§ 244

Vereinbartes Nachbarrecht

Von den Vorschriften des Achten Teiles dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen

werden erst mit Genehmigung der Baubehörde wirksam.

NEUNTER TEIL

Baulasten

§ 245

Baulastenbuch

(1) Das Baulastenbuch wird von der Gemeinde geführt. Es enthält Baulasten (§ 246) und Bauvermerke (§ 247).

(2) Eintragungen und Löschungen ordnet die Baubehörde an.

§ 246

Baulasten

(1) Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen des jeweiligen Eigentümers gegenüber der Baubehörde zu einem sein Grundstück betreffenden baurechtlich bedeutsamen Handeln, Dulden oder Unterlassen, die sich nicht schon aus baurechtlichen Vorschriften ergeben, sondern ausschließlich durch Willenserklärung des Eigentümers übernommen werden. Die Willenserklärung bedarf der Schriftform; die Unterschrift muß öffentlich beglaubigt, vor der Baubehörde vollzogen oder von ihr anerkannt werden. Die Gültigkeit der Erklärung richtet sich nach den bürgerlich-rechtlichen Vorschriften über Willenserklärungen.

(2) Die Übernahme einer Baulast bedarf der Zustimmung derer, für die an dem zu belastenden Grundstück im Grundbuch ein Recht eingetragen ist. Die Vorschriften des Absatzes 1 Satz 2 und 3 gelten entsprechend. Der Zustimmung bedarf es nicht, wenn die Baubehörde bescheinigt, daß die Baulast das eingetragene Recht nicht beeinträchtigt.

(3) Eine von dem Eigentümer rechtswirksam übernommene Baulast wird durch die Eintragung in das Baulastenbuch für jeden Rechtsnachfolger des Eigentümers wirksam.

(4) Ist das Bestehen oder der Inhalt einer Baulast streitig, so entscheidet hierüber die Baubehörde. Eine Baulast, deren Nichtbestehen unanfechtbar festgestellt ist, wird von Amts wegen gelöscht.

(5) Eine Baulast ist auf Antrag des Eigentümers des belasteten Grundstücks oder von

Amts wegen zu löschen, wenn die Baubehörde sie als entbehrlich ansieht und der Eigentümer des durch die Baulast begünstigten Grundstücks mit Zustimmung der nach Absatz 2 Satz 1 an dem belasteten und an dem begünstigten Grundstück Berechtigten einverstanden ist. Die Vorschrift des Absatzes 2 Satz 3 gilt entsprechend.

§ 247

Bauvermerke

(1) Bauvermerke sind Eintragungen bestehender öffentlich-rechtlicher Berechtigungen oder Verpflichtungen des jeweiligen Eigentümers, die auf baurechtlichen Vorschriften beruhen und auf Geldleistungen oder auf ein sein Grundstück betreffendes baurechtlich bedeutsames Handeln, Dulden oder Unterlassen gerichtet sind.

(2) Ein Bauvermerk ist in das Baulastenbuch eingetragen, wenn die Berechtigungen und die Verpflichtungen unanfechtbar geworden sind und die Eintragung

1. von dem Eigentümer oder von der Gemeinde beantragt wird oder
2. im öffentlichen Interesse erforderlich ist oder
3. in diesem Gesetz oder in sonstigen baurechtlichen Vorschriften vorgesehen ist.

Die Eintragung hat keine rechtsbegründende Wirkung.

(3) Ein Bauvermerk ist auf Antrag oder von Amts wegen zu löschen, wenn die bestehenden Berechtigungen und Verpflichtungen weggefallen sind oder ihr Nichtbestehen unanfechtbar festgestellt ist.

§ 248

Einrichtung und Führung des Baulastenbuches

(1) Jedes Grundstück erhält, wenn erstmalig eine Baulast (§ 246) oder ein Bauvermerk (§ 247) eingetragen wird, ein besonderes Blatt (Baulastenblatt).

(2) Wer ein berechtigtes Interesse dardut, kann in das Baulastenbuch gebührenfrei Einsicht nehmen oder sich gegen Kostenersatz beglaubigte Abschriften der Baulastenblätter erteilen lassen.

(3) Der Bundesminister für Wohnungsbau wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über die Einrichtung und über

die Führung des Baulastenbuches, über das Verfahren bei der Begründung und der Aufhebung von Baulasten, über die Eintragung der bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits bestehenden Baulasten, über Bauvermerke, über die Behandlung bereits bestehender Baulastbücher sowie über die Kostentragung.

(4) Die nach bisherigem Recht geführten Baulastbücher gelten als Baulastbücher im Sinne dieses Gesetzes. Neue Eintragungen sind jedoch ausschließlich nach den Vorschriften dieses Gesetzes vorzunehmen. Dabei sind die auf den alten Baulastenblättern befindlichen Eintragungen auf die neuen Baulastblätter zu übertragen.

ZEHNTER TEIL

Allgemeine Verwaltungsvorschriften

A. Zuständigkeit

§ 249

Baubehörden

(1) Baubehörde im Sinne dieses Gesetzes ist

- a) die Gemeinde bei kreisfreien Gemeinden,
- b) der Landkreis bei kreisangehörigen Gemeinden.

(2) Höhere Baubehörde im Sinne dieses Gesetzes ist der Regierungspräsident oder die ihm entsprechende Landesmittelbehörde.

(3) Oberste Baubehörde im Sinne dieses Gesetzes ist die oberste Landesbehörde.

(4) Die oberste Baubehörde kann die Aufgaben der Baubehörde einer kreisangehörigen Gemeinde oder einem Gemeindeverband, der nach Landesrecht Aufgaben kreisangehöriger Gemeinden wahrnimmt, widerruflich übertragen.

(5) Besteht keine Landesmittelbehörde, so ist die oberste Baubehörde zugleich höhere Baubehörde.

(6) In dem Geschäftsbereich der Baubehörde, der höheren und der obersten Baubehörde sind alle ihnen nach diesem Gesetz obliegenden Aufgaben einheitlich zusammenzufassen.

(7) Die Regelung der sachlichen Zuständigkeit in den Ländern Hamburg und Bremen bleibt der Landesgesetzgebung vorbehalten.

§ 250

Örtliche Zuständigkeit

Örtlich zuständig ist, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, die sachlich zuständige Behörde, in deren Bereich das betroffene Grundstück liegt. Fallen Grundstücke, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, unter die Zuständigkeit mehrerer Behörden, so wird, wenn die beteiligten Behörden sich nicht einigen, die zuständige Behörde durch die nächsthöhere gemeinsame Baubehörde bestimmt. Diese ist auch zuständig für Entscheidungen über gemeinsame Bauleitplanungen (§ 4).

§ 251

Koordinierung von Planungen

Bedürfen öffentliche Planungen des Bundes, der Länder sowie sonstige öffentliche nichtgemeindliche Planungen (§ 25) der Abstimmung zwischen der höheren Baubehörde und anderen Behörden und wird eine Übereinstimmung nicht erzielt, so entscheidet die gemeinsame übergeordnete Behörde. Bei Meinungsverschiedenheiten zwischen obersten Landesbehörden und obersten Bundesbehörden entscheidet die Bundesregierung.

B. Verwaltungsverfahren

§ 252

Teilnahme am Verfahren

(1) Art und Umfang der Beteiligung am Verfahren richten sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes.

(2) Den Eigentümern am Grundstück stehen Inhaber grundstücksgleicher Rechte gleich.

(3) Der Nachweis dinglicher Rechte kann, soweit er sich nicht aus dem Grundbuch ergibt, auch durch Vorlage öffentlicher Urkunden geführt werden.

§ 253

Unterrichtung der Beteiligten

Soweit dieses Gesetz keine besonderen Vorschriften über Art und Inhalt der Unterrichtung der Beteiligten enthält, werden sie durch öffentliche Bekanntmachung über den Gegenstand des Verfahrens und die gesetz-

lichen Folgen der Nichteinhaltung von Fristen in ortsüblicher Form unterrichtet. Die hierin für die Erhebung von Einwendungen gesetzten Fristen betragen mindestens zwei Wochen und sind Ausschlußfristen. Einwendungen sind schriftlich oder zur Niederschrift bei der die Bekanntmachung erlassenden Baubehörde geltend zu machen. Ist in diesem Gesetz eine Zustellung an Eigentümer von Grundstücken oder an deren gesetzliche oder bevollmächtigte Vertreter vorgeschrieben, so erfolgt diese Zustellung an sie nur dann, wenn sie einen der nach diesem Gesetz zuständigen Behörde bekannten Aufenthaltsort innerhalb des Geltungsbereiches des Grundgesetzes haben. Hierbei gelten als Eigentümer die im Grundbuch Eingetragenen sowie diejenigen, zu deren Gunsten das Grundstück einen Widerspruch gegen die Richtigkeit dieser Eintragung enthält.

§ 254

Bestellung eines Vertreters von Amts wegen

(1) Auf Ersuchen der zuständigen Behörde hat das Vormundschaftsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, binnen zwei Wochen einen sachkundigen Vertreter zu bestellen

1. für einen unbekanntem oder ungewissen Beteiligten,
2. für einen abwesenden Beteiligten, dessen Aufenthaltsort unbekannt ist oder dessen Aufenthalt bekannt ist, der aber an der Rückkehr oder an der Besorgung seiner Vermögensangelegenheiten verhindert ist,
3. für Gesamthandseigentümer oder Eigentümer nach Bruchteilen, wenn sie der Aufforderung der zuständigen Behörde, einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen, nicht innerhalb der ihnen gesetzten Frist nachgekommen sind,
4. für einen Inhaber eines sonstigen Rechtes an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht unter den Voraussetzungen der Nummern 1 bis 3,
5. für die Wahrung der Rechte der aus dem Eigentum an einem herrenlosen Grundstück sich ergebenden Rechte und Pflichten.

Dieser hat die Stellung eines gesetzlichen Vertreters innerhalb des ihm vom Vormundschaftsgericht zugewiesenen Wirkungskreises. Für die Bestellung und für die Führung des Amtes des Vertreters gelten die Vorschriften

des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Pflegschaft entsprechend.

(2) Ein gesetzlicher oder nach Absatz 1 bestellter Vertreter oder ein Nachlaßpfleger bedarf für die von ihm anzugebenden Erklärungen keiner Genehmigung des Vormundschafts- oder Nachlaßgerichtes, des Vormundes, des Beistandes oder des Familienrates.

§ 255

Bestellung eines Vertreters durch Vollmacht

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

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

(3) Auf Rechtsanwälte, Rechtslehrer an deutschen Hochschulen und Personen, denen die Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten von der zuständigen Behörde gestattet ist, sind die Vorschriften des Absatzes 2 und des § 262 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 nicht anzuwenden.

§ 256

Vollmacht

(1) Der Bevollmächtigte hat sich durch eine schriftliche Vollmacht auszuweisen und diese auf Verlangen einzureichen. Die öffentliche Beglaubigung der Unterschrift kann gefordert werden.

(2) Handelt jemand für einen Beteiligten als Bevollmächtigter, ohne eine formgerechte Vollmacht vorzulegen, so kann er zu Erklärungen einstweilen zugelassen werden. Seine Erklärungen werden unwirksam, wenn nicht innerhalb der dafür gesetzten Frist die Vollmacht beigebracht wird oder der Vertretene die für ihn abgegebenen Erklärungen genehmigt.

(3) Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod des Vollmachtgebers oder durch eine Veränderung seiner Geschäftsfähigkeit oder seiner gesetzlichen Vertretung. Wird die Vollmacht widerrufen, so wird das Erlöschen der Vollmacht erst mit dem Zugang der Anzeige

bei der Behörde rechtswirksam. Das gleiche gilt für den Fall der Kündigung durch den Bevollmächtigten. Der Bevollmächtigte wird durch eine von seiner Seite erfolgte Kündigung nicht gehindert, für den Vollmachtgeber so lange zu handeln, bis dieser für Wahrnehmung seiner Rechte in anderer Weise gesorgt hat.

§ 257

Ausschluß wegen Befangenheit

(1) Von der Mitwirkung bei einer Entscheidung ist ausgeschlossen, wer von ihr unmittelbar betroffen oder durch sie begünstigt würde.

(2) Eine Mitwirkung ist auch unzulässig, wenn der Ausschließungsgrund beim Ehegatten oder bei einer Person zutrifft, mit der der Mitwirkende in gerader Linie verwandt oder verschwägert, in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert ist.

(3) Die Vorschrift des § 195 bleibt unberührt.

§ 258

Fristen

(1) Der Lauf einer Frist beginnt mit der Zustellung, der Benachrichtigung oder der Eröffnung, bei öffentlicher Bekanntmachung mit dem ersten Tage der Bekanntmachung.

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

§ 259

Erforschung des Sachverhalts

(1) Die Behörden sollen den Sachverhalt, soweit er für die Entscheidung Bedeutung hat, von Amts wegen erforschen. Sie können insbesondere Augenschein einnehmen, Zeugen und Sachverständige vernehmen sowie Urkunden und Akten heranziehen. Eine eidliche Vernehmung von Zeugen und Sachverständigen kann nur durch die Verwaltungsgerichte oder die Amtsgerichte auf Antrag der Baubehörden im Wege der Rechtshilfe (§ 261) vorgenommen werden. Die Vorschriften der Zivilprozeßordnung finden sinngemäß Anwendung.

(2) Die Behörden können das persönliche Erscheinen Beteiligter anordnen. Für den Fall des Ausbleibens können sie eine Geldstrafe bis zu tausend Deutsche Mark oder eine Haftstrafe bis zu zwei Wochen androhen und bei schuldhaftem Ausbleiben die angeordnete Strafe festsetzen. Androhung und Festsetzung der Strafe können wiederholt werden. Bei überwiegendem öffentlichen Interesse an dem angeordneten persönlichen Erscheinen können die Behörden im Fall der Bedürftigkeit des Beteiligten zu den notwendigen Kosten des Erscheinens einen Zuschuß bis zur Höhe der einem Zeugen zustehenden Leistungen gewähren.

§ 260

Vorarbeiten auf Grundstücken

(1) Beauftragte der für die Durchführung dieses Gesetzes zuständigen Behörden sind befugt, zur Vorbereitung und Durchführung der nach diesem Gesetz zu treffenden Maßnahmen Grundstücke zu betreten, sie zu vermessen, Boden- oder Grundwasseruntersuchungen oder ähnliche Arbeiten auszuführen. Der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sind verpflichtet, dies zu dulden. Der Betroffene soll vorher benachrichtigt werden.

(2) Wenn durch eine Maßnahme nach Absatz 1 auf dem Grundstück ein Schaden entsteht, so ist hierfür auf Antrag unverzüglich Entschädigung zu leisten. Die Höhe der Entschädigung wird von der Behörde festgesetzt, die den Auftrag nach Absatz 1 erteilt hat.

§ 261

Rechts- und Amtshilfe

(1) Die Gerichte, die Behörden der Staatsverwaltung und der Selbstverwaltung sowie alle sonstigen Körperschaften des öffentlichen Rechts sind verpflichtet, den für die Durchführung dieses Gesetzes zuständigen Behörden auf Verlangen Rechts- und Amtshilfe zu leisten. Hierzu gehört insbesondere die Erteilung beglaubigter Abschriften und Abdrucke aus öffentlichen Büchern, Kartenwerken und sonstigen Urkunden.

(2) Eine Pflicht zur Erstattung der Kosten der Rechts- und Amtshilfe besteht nur, soweit dies gesetzlich vorgeschrieben ist.

§ 262

Ordnung der Verhandlung

(1) Die Ordnung bei den Verhandlungen wahrt der Verhandlungsleiter. Er kann Personen, die seine Anordnungen zur Wahrung der Ordnung nicht befolgen, vom Verhandlungsort entfernen lassen; für sie ergeben sich in diesem Falle die gleichen Folgen, wie wenn sie sich freiwillig entfernt hätten.

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

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

§ 263

Verhandlungsniederschrift

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

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

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

§ 264

Beweiskraft der Verhandlungsniederschrift

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

§ 265

Versäumnis

Versäumt ein Beteiligter eine Verhandlung in einem nach diesem Gesetz vorgesehenen förmlichen Verfahren oder erklärt er sich nicht bis zu ihrem Schluß über den Verhandlungsgegenstand, so gilt dieses Verhalten als Einverständnis mit der Ergebnis der Verhandlung; der Beteiligte ist hierauf in der Ladung oder in der Verhandlung hinzuweisen. Die Behörden können spätere Erklärungen trotz Versäumung zulassen.

§ 266

Wiedereinsetzung

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

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

(3) Über den Wiedereinsetzungsantrag entscheidet die Behörde, die über die versäumte Rechtshandlung zu befinden hat.

§ 267

Form und Inhalt der Verwaltungsakte

Die nach diesem Gesetz ergehenden Verwaltungsakte bedürfen der Schriftform. Belastende Verwaltungsakte sind zu begründen; sie sollen die angewandten gesetzlichen Vorschriften bezeichnen und eine Rechtsmittelbelehrung enthalten. Für die Bekanntgabe an den Betroffenen sind die Bestimmungen des

Verwaltungszustellungsgesetzes vom 3. Juli 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 379) anzuwenden.

§ 268

Berichtigungen

Schreibfehler, Rechenfehler und ähnliche offenbare Unrichtigkeiten in der Verhandlungsniederschrift, in den nach diesem Gesetz förmlich festgestellten verbindlichen Plänen sowie in Anordnungen, Beschlüssen und Bescheiden können von Amts wegen berichtigt werden. Dies gilt auch für unerhebliche Fehler, die auf unrichtigen Vermessungs- oder sonstigen technischen Unterlagen beruhen.

§ 269

Rechtsnachfolge

(1) Die Maßnahmen nach diesem Gesetz wirken gegen den jeweiligen Eigentümer und Inhaber eines sonstigen Rechtes an dem durch die Maßnahmen erfaßten Grundstück.

(2) Wechselt während eines schwebenden Verwaltungs- oder verwaltungsgerichtlichen Verfahrens der Inhaber eines dinglichen Rechtes, so tritt der Rechtsnachfolger in dieses Verfahren in dem Zustand ein, in dem es sich im Zeitpunkt des Übergangs des Rechtes befindet.

(3) Solange der Rechtsnachfolger den Nachweis seiner Rechtsnachfolge nach § 252 Abs. 3 nicht geführt hat, vertritt kraft Gesetzes der Rechtsvorgänger den Rechtsnachfolger. Für die Rechtsbeziehungen zwischen dem Rechtsvorgänger und dem Rechtsnachfolger gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Auftrag entsprechend.

§ 270

Ausnahmen und Befreiungen

(1) Über ausdrücklich vorgesehene Abweichungen von den materiellen Vorschriften dieses Gesetzes oder von den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften (Ausnahmen) entscheidet die Baubehörde.

(2) Über nicht ausdrücklich vorgesehene Abweichungen von materiellen Vorschriften dieses Gesetzes oder von den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften (Befreiungen) entscheidet die höhere Baubehörde.

(3) Auf die Gewährung und Versagung von Ausnahmen und Befreiungen besteht kein Rechtsanspruch.

(4) Eine Ausnahme oder eine Befreiung darf nur erteilt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift oder der Bestimmung im Einzelfalle zu einer nicht zumutbaren Härte führen würde und die Ausnahme oder die Befreiung dem Wohle der Allgemeinheit nicht entgegensteht.

(5) Die Ausnahme oder die Befreiung kann auch unter Bedingungen, Auflagen, einer Zeitbestimmung oder unter dem Vorbehalt jederzeitigen entschädigungslosen Widerrufs erteilt werden; die Ausübung dieses Widerrufs liegt ausschließlich im pflichtmäßigen Ermessen der Baubehörde. In besonderen Fällen kann die Erteilung der Ausnahme oder der Befreiung von einer angemessenen Gegenleistung abhängig gemacht werden. Die Bedingungen und die Auflagen können sich auch auf angrenzende Grundstücke oder Grundstücksteile desselben Verfügungsberechtigten beziehen.

§ 271

Widerspruchsverfahren

(1) Wer durch einen Verwaltungsakt beschwert ist, kann dagegen Widerspruch erheben. Der Widerspruch ist binnen zwei Wochen, nachdem der Verwaltungsakt dem Beschwerden bekanntgegeben worden ist, schriftlich oder zur Niederschrift der Baubehörde einzulegen, die den Verwaltungsakt erlassen hat; er ist zu begründen. Die Frist wird auch durch Einlegung bei der Baubehörde, die über den Widerspruch zu entscheiden hat, gewahrt.

(2) Hält die Baubehörde, die den Verwaltungsakt erlassen hat, den Widerspruch für begründet, so hilft sie ihm ab. Sonst legt sie ihn mit ihrer Stellungnahme der nächsthöheren Baubehörde unverzüglich zur Entscheidung vor.

(3) Ein Widerspruchsverfahren findet nicht statt

- a) bei Verwaltungsakten der obersten Baubehörde und der höheren Baubehörde,
- b) bei Verwaltungsakten einer Baubehörde, für welche die Genehmigung einer höheren oder der obersten Baubehörde erforderlich ist;
- c) bei Verwaltungsakten, denen ein gesetzlich geregeltes Anhörungsverfahren vorausgegangen ist.

C. Verwaltungsstreitverfahren

§ 272

(1) Zur Entscheidung aller Streitigkeiten nach diesem Gesetz sind ausschließlich die Verwaltungsgerichte zuständig.

(2) Bei den Verwaltungsgerichten sollen zur Entscheidung dieser Streitigkeiten besondere Kammern und Senate gebildet werden, wenn der Umfang der Geschäfte es rechtfertigt. Die Richter sollen im Baurecht erfahren sein. Die ehrenamtlichen Verwaltungsrichter sollen sachkundig sein.

(3) Die Anfechtungsklage kann nicht auf Einwendungen gestützt werden, die bereits in einem gesetzlich geregelten Anhörungsverfahren vor seinem Erlaß hätten vorgebracht werden können, in diesem jedoch nicht oder nicht form- und fristgerecht geltend gemacht worden sind.

(4) Eine Berufung gegen Urteile der Verwaltungsgerichte ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes tausend Deutsche Mark übersteigt oder wenn sie durch das Verwaltungsgericht zugelassen wird.

D. Kosten und Gebühren

§ 273

Kostenlast

Die durch die Ausführung dieses Gesetzes entstehenden Kosten tragen, soweit nichts anderes bestimmt wird, Gemeinde, Gemeindeverbände und Staat in ihrem Aufgabenbereich.

§ 274

Gebühren und Auslagen

Die für die Durchführung dieses Gesetzes zuständigen Behörden können zur Abgeltung der ihnen entstehenden Kosten Verwaltungsgebühren sowie die Erstattung von Auslagen fordern. Der Bundesminister für Wohnungsbau wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung die Erhebung von Gebühren und die Erstattung von Auslagen einheitlich zu regeln.

E. Vollzug

§ 275

(1) Verwaltungsakte der für die Durchführung dieses Gesetzes zuständigen Behörden können mit Zwangsmitteln durchgesetzt werden. Der Vollzug regelt sich nach den Vorschriften des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes. Der sofortige Vollzug noch nicht unanfechtbar gewordener Verwaltungsakte kann im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung erheblicher Schäden für Beteiligte angeordnet werden.

(2) Vollzugsbehörde im Sinne des § 7 des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes ist die Baubehörde.

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

(4) Der Vollzug ist von einer aus demselben Grunde eingeleiteten Strafverfolgung unabhängig.

F. Ordnungswidrigkeiten

§ 276

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

- a) ohne eine nach den Vorschriften dieses Gesetzes oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften erforderliche Genehmigung, Ausnahme oder Befreiung Handlungen vornimmt oder vornehmen läßt,
- b) den Vorschriften dieses Gesetzes oder einer auf Grund dieses Gesetzes getroffenen allgemeinen Regelung oder Einzelanordnung zuwiderhandelt,
- c) wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder das Unterbleiben eines belastenden Verwaltungsaktes zu erreichen,
- d) Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen verändert, unkenntlich macht, unrichtig oder fälschlich setzt.

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

(3) Das Unterwerfungsverfahren und die Einziehung nach den Vorschriften der §§ 67, 17 bis 26 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten vom 25. März 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 177) sind zulässig.

(4) Die Beseitigung ordnungswidriger Zustände regelt sich, soweit keine besonderen Vorschriften bestehen, nach den allgemeinen ordnungspolizeilichen Vorschriften.

ELFTER TEIL

Überleitungs- und Schlußvorschriften

§ 277

Überleitung bestehender Pläne

(1) Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehende Wirtschaftspläne nach dem Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (Reichsgesetzbl. I S. 659) in der Fassung des Gesetzes vom 27. September 1938 (Reichsgesetzbl. I S. 1246) können von der höheren Baubehörde als Flächennutzungspläne im Sinne dieses Gesetzes erklärt werden, wenn sie dem Inhalt und dem Zweck des Flächennutzungsplans im wesentlichen entsprechen.

(2) Die obersten Baubehörden können bestimmen, daß sonstige auf Grund bisher geltender Vorschriften festgesetzte Pläne allgemein oder im Einzelfall oder mit besonderen Maßgaben weitergelten. Dabei ist zu regeln, inwieweit die einzelnen Planarten Aufgaben der Bauleitplanung im Sinne dieses Gesetzes zu erfüllen haben.

(3) Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehende förmlich festgesetzte städtebauliche Pläne und sonstige baurechtliche Vorschriften, die Regelungen der im § 14 bezeichneten Art enthalten, gelten als Bebauungspläne weiter, bis sie aufgehoben oder durch Bebauungspläne und baurechtliche Vorschriften nach Maßgabe dieses Gesetzes ersetzt werden.

(4) Pläne und sonstige baurechtliche Vorschriften im Sinne des Absatzes 3 können nach den für die Bebauungspläne geltenden Vorschriften dieses Gesetzes geändert oder aufgehoben werden, auch wenn nach den landesrechtlichen Vorschriften ein anderes Verfahren vorgeschrieben war.

§ 278

Überleitung des Bodenverkehrs

Für die Anwendung der Vorschriften über den Bodenverkehr nach diesem Gesetz gelten vorhandene förmlich festgesetzte verbindliche städtebauliche Pläne als Bebauungspläne.

§ 279

Überleitung schwebender Verfahren

(1) Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeleitete Verfahren über die Aufstellung städtebaulicher Pläne sind nach den Vorschriften dieses Gesetzes weiterzuführen.

(2) Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeleitete Bodenordnungs- und Enteignungsverfahren sind nach den bisher geltenden Vorschriften zu Ende zu führen.

(3) Gegen Verwaltungsakte, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ergangen, jedoch nach den bisher geltenden Vorschriften noch nicht unanfechtbar geworden sind, können die nach dem bisherigen Recht zulässigen Rechtsbehelfe und Rechtsmittel eingelegt werden. Das weitere Verfahren und die Entscheidung regeln sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes; das gleiche gilt für die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits eingelegten Rechtsbehelfe und Rechtsmittel. Soweit ein Verfahren bei einer Verwaltungsbehörde oder einem Gericht anhängig ist oder nach den Vorschriften des Satzes 1 anhängig wird, die nach den Vorschriften dieses Gesetzes nicht zuständig sind, ist das Verfahren an die nach diesem Gesetz zuständige Verwaltungsbehörde oder an das zuständige Gericht abzugeben.

§ 280

Bausperren

Bausperren, die nach dem bisherigen Recht angeordnet sind, gelten bis zu ihrem Ablauf weiter. Sie können nach den Vorschriften dieses Gesetzes verlängert werden, jedoch nicht über die darin zugelassenen Fristen hinaus.

§ 281

Aufhebung bestehender Vorschriften

(1) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden aufgehoben

1. die Verordnung zur Behebung der dringenden Wohnungsnot vom 9. Dezember 1919 (Reichsgesetzbl. I S. 1968),

2. das Kapitel II des Vierten Teiles der Dritten Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen und zur Bekämpfung politischer Ausschreitungen vom 6. Oktober 1931 (Reichsgesetzbl. I S. 537, 551) in der Fassung der Verordnung zur Änderung von Vorschriften über Kleinsiedlungen und Kleingärten vom 26. Februar 1938 (Reichsgesetzbl. I S. 233),
 3. das Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (Reichsgesetzbl. I S. 659) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 27. September 1938 (Reichsgesetzbl. I S. 1246),
 4. das Gesetz über einstweilige Maßnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens vom 3. Juli 1934 (Reichsgesetzbl. I S. 568),
 5. die Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 25. Februar 1935 (Reichsgesetzbl. I S. 292),
 6. die Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (Reichsgesetzbl. I S. 104),
 7. die Verordnung über die Zulässigkeit befristeter Bausperren vom 29. Oktober 1936 (Reichsgesetzbl. I S. 933),
 8. das Gesetz über die Neugestaltung deutscher Städte vom 4. Oktober 1937 (Reichsgesetzbl. I S. 1054) mit den zu seinem Vollzug ergangenen Verordnungen und Bestimmungen,
 9. die Verordnung über Neuordnungsmaßnahmen zur Beseitigung von Kriegsfolgen vom 2. Dezember 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 1575) in der Fassung der Verordnung vom 14. Juli 1942 (Reichsgesetzbl. I S. 462),
 10. das Baulandbeschaffungsgesetz vom 3. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 720).
- (2) Im gleichen Zeitpunkt treten die Vorschriften des Landesrechts und der Ortsatzungen, soweit sie diesem Gesetz widersprechen, außer Kraft. Die Baubehörden geben die außer Kraft gesetzten Vorschriften ihres Bereichs binnen sechs Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes in den dafür bestimmten Verkündungsblättern bekannt.

§ 282

Geltung in Berlin

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Lande Berlin. Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Lande Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

§ 283

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt sechs Monate nach seiner Verkündung, die Vorschriften der §§ 245 bis 248 fünf Jahre nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft.

Bonn, den 26. Oktober 1955

Lücke
 Frau Ackermann
 Albers
 Arndgen
 Barlage
 Dr. Bartram
 von Bodelschwingh
 Frau Dr. Brökelschen
 Dr. Brönner
 Dr. von Buchka
 Caspers

Dr. Czaja
 Gräfin Finkenstein
 Finckh
 Funk
 Dr. Glasmeyer
 Dr. Götz
 Goldhagen
 Gontrum
 Häussler
 Harnischfeger
 Dr. Hesberg

Holla
 Horn
 Jahn (Stuttgart)
 Kemmer (Bamberg)
 Dr. Kliesing
 Knapp
 Lenz (Brühl)
 Lenze (Attendorn)
 Leukert
 Lulay
 Maucher

Menke
Mühlenberg
Dr. Dr. h. c. Müller (Bonn)
Naegel
Frau Niggemeyer
Oetzel
Pelster
Dr. Dr. h. c. Pünder
Richarts
Dr. Rinke
Frau Rösch
Rümmele
Scheppmann
Solke
Stiller
Dr. Storm
Teriete
Wieninger
Dr. Willeke
Winkelheide
Wittmann

Jacobi
Frau Albrecht
Arnholz
Bals
Bauer (Würzburg)
Bazille
Frau Bennemann
Frau Beyer (Frankfurt)
Brandt (Berlin)
Cortier
Dannebom

Dewald
Frau Döhring
Erler
Faller
Freidhof
Gefeller
Geiger (Aalen)
Geritzmann
Hansing (Bremen)
Heiland
Frau Heise
Höcker
Hufnagel
Kahn-Ackermann
Frau Kipp-Kaule
Klingelhöfer
Könen (Düsseldorf)
Koenen (Lippstadt)
Dr. Königswarter
Kriedemann
Lange (Essen)
Frau Lockmann
Maier (Freiburg)
Mattick
Meitmann
Mellies
Dr. Menzel
Merten
Metzger
Dr. Mommer
Frau Nadig
Neumann
Ohlig

Peters
Pohle (Eckernförde)
Pusch
Dr. Ratzel
Reitz
Ritzel
Frau Rudoll
Ruhnke
Runge
Schmidt (Hamburg)
Schmitt (Vockenhausen)
Frau Schroeder (Berlin)
Schröter (Wilmersdorf)
Seidel (Fürth)
Seither
Stierle
Wagner (Deggenau)
Wehner
Wehr
Dr. Dr. Wenzel
Weltner (Rinteln)
Wienand
Wittrock

Dr. Will
Dr. Czermak
Graaff (Elze)
Körner

Engell

Dr. Schild (Düsseldorf)

Begründung

Am 13. September 1951 hat der Deutsche Bundestag mit erheblicher Mehrheit auf Antrag der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP beschlossen (Stenographischer Bericht der 162. Sitzung S. 6583 D—6587 C):

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

Der Bundestag hat mit diesem Beschluß die Aufmerksamkeit der Bundesregierung und der breiten Öffentlichkeit auf die Notwendigkeit einer Neukodifikation des gesamten Baurechts gelenkt.

Seit dem Jahre 1945 befindet sich das Baurecht in einem tiefgreifenden Prozeß der Umwandlung. Die städtebauliche Rechtsordnung, welche nach dem zweiten Weltkrieg für den Wiederaufbau zur Verfügung stand, erwies sich als durchaus ungeeignet, um eine geordnete Entwicklung der Bautätigkeit zu gewährleisten. Sie war seit der Mitte des vorigen Jahrhunderts auf der Landesebene entstanden und nach dem ersten Weltkrieg durch reichsrechtliche Einzelregungen ergänzt worden. Sie war äußerlich uneinheitlich, zerrissen, unübersichtlich, ihrem inneren Gehalt nach lückenhaft und an verfahrensrechtliche Erschwernisse gebunden.

Um die rechtlichen Voraussetzungen für einen geordneten Wiederaufbau zu schaffen, wurden in den Jahren 1948 bis 1950 in den meisten Ländern Aufbaugesetze erlassen. Sie gingen von einem Entwurf aus, der nach mehrfacher Überarbeitung vom ehemaligen Zentralamt für Arbeit in Lemgo als sogenannter „Lemgoer Entwurf“ 1947 veröffentlicht worden war.

Die Hoffnung, auf der Grundlage dieses Musterentwurfs im Wege der Koordination zu einer Baurechtseinheit in den Ländern zu kommen, erfüllte sich nicht. Es konnte nicht verhindert werden, daß durch die Behandlung in den Landesregierungen und Landesparlamenten vom Lemgoer Entwurf z. T. erheblich abweichende Änderungen in die einzelnen Aufbaugesetze der Länder hineingebracht wurden.

Unverkennbar haben die Aufbaugesetze, indem sie eine zusammenfassende Regelung an-

strebten, das Baurecht wesentlich gefördert. Ihren provisorischen Charakter können und wollen sie nicht verleugnen. Sie beschränken sich in ihrer Mehrzahl darauf, ein Sonderrecht für Wiederaufbaugebiete zu schaffen, lassen das bisherige Recht bis auf wenige Einzelvorschriften fortbestehen und tragen damit zu einer weiteren Rechtszersplitterung bei. Die hieraus entspringende Unsicherheit wird noch dadurch erhöht, daß selbst in den Aufbaugebieten Teile des früheren Rechts in nicht immer klarer Abgrenzung in Kraft geblieben sind. Einen aufschlußreichen Einblick in die derzeitige Rechtszersplitterung vermittelt die von der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung in Köln herausgegebene Schrift „Aufgaben und Rechtsgrundlagen kommunaler Bauordnungsämter im Lande Nordrhein-Westfalen“. Hier werden 549 Gesetze, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften aufgeführt, die allein im Lande Nordrhein-Westfalen von den Bauaufsichtsbehörden zu beachten sind. Im gesamten Bundesgebiet beträgt die Zahl sicherlich ein Mehrfaches.

Schwerer als die Zersplitterung des geltenden Baurechts wiegen seine inhaltlichen Mängel. Das überkommene Recht stammt aus den verschiedensten Zeiten — das z. T. noch geltende Preuß. Allgemeine Landrecht wurde 1794 kodifiziert —, ist unter den verschiedensten staatsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden und wird von unterschiedlichen Auffassungen getragen. Die jeweils zeitbedingten Voraussetzungen haben den gesetzlichen Regelungen ihren Stempel aufgedrückt. Dies macht sich heute um so nachteiliger bemerkbar, als die unterschiedlichen Regelungen nicht zueinander passen, einander teilweise widersprechen und daher auch in ihrer Summe kein lückenloses Gebilde des Baurechts ergeben. Die entstandenen Gesetzeslücken lassen sich mit den Hilfsmitteln der Gesetzesauslegung nicht mehr schließen, führen somit zu einem Rechtsvakuum und hemmen die Verwaltung in der Erfüllung ihrer Funktionen auf dem Gebiete des Bauwesens.

Diese an sich bereits äußerst unbefriedigende Situation ist seit dem Inkrafttreten des Grundgesetzes weiterhin verschärft worden. Die unterschiedlichen baurechtlichen Vorschriften greifen z. T. erheblich in die freie Verfügungsgewalt des Eigentümers über das Grundeigentum ein und geraten damit in

Konflikt mit der verfassungsrechtlich gewährleisteten Eigentumsgarantie. Art. 14 GG stellt das Problem der Abgrenzung der aus dem Grundeigentum herzuleitenden Eigentümerbefugnisse gegenüber den auf Gemeinschaftsnotwendigkeiten beruhenden bauordnenden Eingriffen staatshoheitlicher Natur in aller Deutlichkeit heraus, stellt damit die Rechtsgültigkeit zahlreicher bisheriger baurechtlicher Vorschriften in Frage und richtet sich in erster Linie an den Gesetzgeber mit der Forderung nach einer klärenden Stellungnahme.

Da sich die Schwierigkeiten bei der Baulandbeschaffung als ein besonderes Hemmnis für die Durchführung des Nachkriegswohnungsbauprogramms erwiesen hatten, wurde als gesetzliche Vorwegregelung entsprechend einem Beschluß des Deutschen Bundestages vom 28. März 1950 das Baulandbeschaffungsgesetz vom 3. August 1953 (Bundesbaublatt I S. 720) verabschiedet. Es ist unschwer zu erkennen, daß dieses Gesetz — namentlich die Regelung der Entschädigung — nur eine vorläufige Zwischenlösung darstellt. Dementsprechend ist bei der Verabschiedung des Gesetzes vom Bundestag mit großer Mehrheit folgende Entschließung gefaßt worden (Stenographischer Bericht der 270. Sitzung S. 13349 C bis 13364 C):

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

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

Während der ganzen Dauer der Beratungen des Entwurfs zu einem Baulandbeschaffungsgesetz zeigte sich seine mannigfache Verbundenheit und innere Abhängigkeit von den übrigen baurechtlichen Sachgebieten, vor allem dem Planungsrecht, dem Erschließungsrecht und dem Bodenbewertungsrecht. Diese Einbettung des Baulandbeschaffungsrechts in das übrige Baurecht führte an der gesetz-

lichen Fixierung der Nahtstellen zu Schwierigkeiten und Behelfslösungen, die dem Gesetz offensichtlich seinen interimistischen Charakter aufdrücken. Das Gesetz weist gerade durch seine Schwächen auf die Notwendigkeit einer Neuregelung und Reform des gesamten Baurechts hin.

Diese Reform kann nur in einem das materielle Baurecht einheitlich regelnden Gesetz gefunden werden. Die oben gekennzeichneten Mängel des geltenden Rechts lassen sich nur durch eine Vollständigkeit und Systematik währendes Gesamtgesetzgebungswerk beheben, in dem sich jede Einzelbestimmung als logische und gerechte Konsequenz einer Grundkonzeption erweist. Die einzelnen baurechtlichen Sachgebiete sind inhaltlich so eng miteinander verflochten, daß sie nicht getrennt und nicht in Teilgesetzen verabschiedet werden können.

Auf Grund dieser Überlegungen und der mit rechtlichen Behelfslösungen in der zurückliegenden Zeit gemachten ungünstigen Erfahrungen bringt der vorliegende Entwurf eines Bundesbaugesetzes eine umfassende und endgültige Regelung, mit der die Beendigung des Wiederaufbaues und das gesamte künftige Baugeschehen durchgeführt werden können, ohne daß nochmals eine Änderung der städtebaulichen Rechtsordnung erforderlich wird. Er behandelt in erster Linie die städtebauliche Planung und ihren Vollzug. Dabei ist der Begriff „Städtebau“ im weitesten Sinne zu verstehen. Er umfaßt mithin auch die dörfliche Planung. Der Aufbau des Entwurfs ist dem zeitlichen Ablauf der Planung und ihrer Durchführung angepaßt. Der Baugesetzentwurf ist demgemäß in folgende Teile gegliedert:

- Erster Teil Bauleitplanung
- Zweiter Teil Sicherung der Bauleitplanung
- Dritter Teil Bodenordnung
- Vierter Teil Enteignung
- Fünfter Teil Erschließung
- Sechster Teil Bodenschätzung
- Siebenter Teil Wertausgleich
- Achter Teil Bauliches Nachbarrecht
- Neunter Teil Baulasten
- Zehnter Teil Allgemeine Verwaltungsvorschriften
- Elfter Teil Überleitungs- und Schlußvorschriften

Die Zuständigkeit des Bundes zur Regelung der in dem Ersten bis Sechsten und Achten

bis Elften Teil genannten Sachgebiete ergibt sich aus Art. 74 Nr. 1, 18 GG (vgl. Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts über die Zuständigkeit des Bundes zum Erlaß eines Baugesetzes, BVerfGE Bd. 3 S. 407). Die Regelung des Siebenten Teiles (Wertausgleich) setzt eine gleichzeitige Änderung der Art. 105/106 GG voraus.

Zum Ersten Teil (Bauleitplanung)

Die Planung besteht aus zwei voneinander völlig wesensverschiedenen Vorgängen. Der eine ist die schöpferische Entwurfstätigkeit, die aus den technischen und wirtschaftlichen Erfordernissen das Stadtbild (Ortsbild) gestaltet und von rechtlichen Regelungen nicht erfaßt werden kann. Der andere Vorgang ist das Planungsverfahren, d. h. die verbindliche Darstellung, die Festsetzung und die Durchführung der Pläne. Dieses Planungsverfahren bedarf einer straffen Rechtsordnung, an die die Planungsbehörde, die übrigen Behörden und die einzelnen Grundeigentümer gebunden sind und aus der eindeutig hervorgeht, welche Rechtswirkungen die Pläne haben. Wenn von einer Rechtsordnung der Planung gesprochen wird, so kann es sich dabei also nicht um Vorschriften oder Anweisungen für die schöpferische Entwurfstätigkeit oder die technische Gestaltung handeln, sondern nur um eine Ordnung des Planungsverfahrens.

Für die im Baugesetzentwurf vorgeschlagene Neuordnung der Planung waren folgende Überlegungen maßgebend:

1. Da das Bundesbaugesetz lediglich die sogenannte städtebauliche Planung (Ortsplanung) zum Gegenstand hat, mußte eine Abgrenzung zur Landesplanung (Raumordnung) gefunden werden. Während man sich bei den Bemühungen um eine Grenzziehung zwischen städtebaulicher Planung und Landesplanung, die seit langen Jahren immer wieder Anlaß zu Kompetenzstreitigkeiten gegeben hat, in den Jahren vor 1945 auf die Faustregel einigte, daß die Landesplanung den Standort, die städtebauliche Planung dagegen den Standplatz bestimme, der Unterschied zwischen beiden Disziplinen also im räumlichen Moment gesehen wurde, sind der Abgrenzung nunmehr nach neueren Erkenntnissen sachliche Kriterien zugrunde gelegt. Der Landesplanung schwebt heute die Idee einer Planung in größeren gebietlichen und zeitlichen Zusammenhängen vor, die ihren

Ausdruck in der Aufstellung eines Entwicklungsprogramms für ein bestimmtes größeres Planungsgebiet finden soll. Die städtebauliche Planung hat demgegenüber nach wie vor als Endziel die bewußte und sichtbare räumliche Ordnung und Gestaltung der Stadt, des Dorfes als Erscheinungsform vor Augen. Auch die moderne städtebauliche Planung beginnt mit der Aufstellung eines allgemeinen Entwicklungsplans, dem Flächennutzungsplan, aber sie sieht im Gegensatz zur Landesplanung ihr wesentliches Ziel in der praktischen Auswirkung, in der Durchführung der Planung.

Unter Zugrundelegung dieser Überlegungen geht der Entwurf von folgender Unterscheidung aus:

Aufgabe der Landesplanung ist es, die mögliche und anzustrebende allgemeine Entwicklung eines Gebietes aufzuzeigen und in einem Programm (Entwicklungsprogramm) festzulegen, das durch Pläne (Entwicklungspläne) erläutert werden kann. Aufgabe der Bauleitplanung ist es hingegen, die Bodennutzung und Bebauung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Raumordnung planmäßig vorzubereiten und zu lenken sowie die städtebauliche Entwicklung und Gestaltung in Stadt und Land zu ordnen und zu sichern.

2. Der Entwurf betrachtet die Planung als eine Selbstverwaltungsangelegenheit der Gemeinden. Diese haben die Bauleitpläne in eigener Zuständigkeit aufzustellen. Nur die technische Ausarbeitung der Pläne wird für kreisangehörige Gemeinden, die in der Regel über ausreichend vorgebildetes technisches Personal nicht verfügen, der Baubehörde (untere Verwaltungsbehörde) übertragen. Da die Planung auch übergeordnete und überörtliche Belange zu berücksichtigen hat, unsachliche Einflüsse innerhalb der Gemeinde auszuschalten sind und schließlich eine untätige Gemeinde zur Erfüllung ihrer Aufgaben angehalten werden muß, war eine Mitwirkung staatlicher Verwaltungsstellen bei der Bauleitplanung nicht zu umgehen. Der Entwurf sieht daher vor, daß die Bauleitpläne der Genehmigung der höheren Baubehörde bedürfen.
3. Die Vielzahl und verwirrende Mannigfaltigkeit der bisher in den Ländern verwendbaren Planarten ist vereinfacht, auf eine dreistufige Bauleitplanung zurückgeführt

und in ein organisches System gebracht worden.

Der Flächennutzungsplan stellt unter Berücksichtigung der Programme der Landesplanung die Gliederung des gesamten Gemeindegebietes nach den Arten der Bodennutzung als Grundlage für die weitere Bauleitplanung dar. Aus ihm wird der — fakultative — Gesamtaufbauplan entwickelt, der die Grundzüge der beabsichtigten baulichen Ordnung für die Gemeinde als Gesamtorganismus, d. h. die städtebauliche Generalidee wiedergibt. Beide Pläne haben vorbereitenden Charakter. Sie binden lediglich die bei der Aufstellung beteiligten Behörden. Die Verfeinerung der vorbereitenden Pläne führt schließlich zu dem zur unmittelbaren praktischen Verwirklichung bestimmten rechtsverbindlichen Bebauungsplan als dem Kernstück der Bauleitplanung. Der Bebauungsplan gibt in seinem Geltungsbereich allen Gestaltungsabsichten ihr Gepräge. Nach ihm haben sich die Bebauung und die sonstige Nutzung der Grundstücke zu richten. Der Plan wird so gestaltet, daß er gleichzeitig die Grundlage für die nachfolgende Ziehung neuer Grundstücksgrenzen (Umlegung), für die städtebauliche Enteignung und für die Erschließung bildet.

4. Die bisher in den städtebaulichen Plänen verwendeten Bezeichnungen sind uneinheitlich, unklar und bieten Anlaß zu immer wiederkehrenden Mißverständnissen. In dem Entwurf ist zum ersten Mal versucht, den Inhalt und die Bedeutung der städtebaulichen Bezeichnungen eindeutig zu umreißen und ebenso wie die Pläne in ein organisches System zu bringen.
5. Das vereinfachte Planungssystem muß so gestaltet sein, daß es sowohl den Bedürfnissen einer Großstadt wie denen eines Dorfes gerecht wird und daß es für neue Siedlungen wie für bestehende Bauanlagen verwendet werden kann. Mit ihm muß es möglich sein, nur ganz allgemeine Regelungen zu treffen, die den Architekten für den Entwurf eines einzelnen Bauwerks noch sehr viel Freiheit lassen, ebenso aber u. U. auch die städtebauliche Gestaltung durch den Bebauungsplan bis in alle Einzelheiten festzulegen.
6. Die Planungsordnung soll dem Städtebauer und damit der durch ihn handelnden Gemeinde endlich die notwendige Planungsfreiheit geben, d. h. es muß möglich

sein, daß Pläne aufgestellt, festgesetzt und durchgeführt werden ohne Rücksicht auf die Gegebenheiten und Bindungen, die zwar bei den einzelnen Grundstücken vorhanden sind, aber geändert werden können, wie z. B. die Lage, die Form und die Größe der Grundstücke und die Eigentumsverhältnisse.

7. Bei aller Planungsfreiheit für den Städtebauer müssen gleichzeitig aber auch die Rechte der Grundstückseigentümer soweit gewahrt werden, wie dies im Interesse der Allgemeinheit möglich ist.

Zum Zweiten Teil (Sicherung der Bauleitplanung)

Die Ordnung der Nutzung von Grund und Boden erfolgt durch die Planung. Solange aber die Flächen für den Planungszweck noch nicht endgültig sichergestellt sind, besteht die Gefahr, daß in der Zwischenzeit Veränderungen an den Grundstücken vorgenommen werden, die die Durchführung der beabsichtigten Planung erschweren oder unmöglich machen würden. Dieser Gefahr soll die befristete Veränderungssperre in der Art vorbeugen, daß sie einen zeitlich begrenzten Ausschluß der Erteilung der Bauerlaubnis bewirkt. Die Veränderungssperre ist als Hilfsmittel und vorbereitende Maßnahme zur vorübergehenden Verhinderung von Veränderungen in bestimmten, der Planung unterliegenden Gebieten unentbehrlich. Deshalb sieht der Entwurf vor, daß die Gemeinde mit Zustimmung der höheren Baubehörde zur Sicherung der Aufstellung, Änderung der Aufhebung eines Bebauungsplanes eine befristete Veränderungssperre als Satzung beschließen kann.

Aus Gründen der Sicherung der Bauleitplanung mußte im Entwurf auch Vorsorge getroffen werden, daß die Durchführung der gemeindlichen Planung durch die Ausführung nichtgemeindlicher öffentlicher Planungen, wie z. B. einer Planung des Bundes, der Länder usw., nicht beeinträchtigt oder gar unmöglich gemacht wird. In aller Regel werden die örtlichen und überörtlichen Belange zwar schon bei der Aufstellung der vorbereitenden Pläne aufeinander abgestimmt. Um aber jeder Beeinträchtigung der Bauleitplanung durch eine überörtliche Planung vorzubeugen, wurde die Zulässigkeit jeder in Ausführung einer nichtgemeindlichen öffentlichen Planung beabsichtigten Maßnahme

noch davon abhängig gemacht, daß die beabsichtigte Maßnahme entweder in der Bauleitplanung vorgesehen oder mit ihr zumindest vereinbar ist, oder daß nötigenfalls die Pläne aufeinander abzustimmen sind.

Während es sich bei der Veränderungssperre und bei der Sicherung der gemeindlichen Planung gegenüber den nichtgemeindlichen öffentlichen Planungen darum handelt, sicherzustellen, daß mit der Bauleitplanung nicht zu vereinbarende Maßnahmen tatsächlicher Art ausgeführt werden, wollen die im Entwurf vorgesehenen Bestimmungen über den Bodenverkehr verhindern, daß durch einzelne rechtsgeschäftliche Maßnahmen die städtebauliche Planung oder ihre Durchführung erschwert oder unmöglich gemacht wird. Diese vom tatsächlichen Baugeschehen unabhängige, ausschließlich auf den Grundstücksverkehr abgestellte behördliche Überwachung, die gegenüber den entsprechenden Bestimmungen des Wohnsiedlungsgesetzes im Entwurf erheblich eingeschränkt worden ist, dient nicht nur den Interessen der Gemeinde, sondern im besonderen Maße auch den Interessen der Grundstückseigentümer oder der Baulanderwerber selbst. Gewährleistet die Überwachung des Grundstücksverkehrs auf der einen Seite im Interesse der Gemeinde eine plangemäße oder zumindest eine der beabsichtigten geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechende Nutzung und Aufteilung des Bodens, so verhindert sie auf der anderen Seite im Interesse der Eigentümer und Käufer die Aufteilung eines Gebietes in zu kleine Grundstücke, die nicht mehr als selbständige Baugrundstücke verwertet werden können, bewahrt die Grundstückseigentümer vor unzumutbaren und kostspieligen Teilungen oder Grenzänderungen, die u. U. durch nachfolgende bodenordnende Maßnahmen wieder geändert werden müssen, und schützt schließlich den Baulanderwerber davor, daß er in Unkenntnis der Verhältnisse angebliche Bauparzellen erwirbt, deren Bebauung ihm später nicht gestattet werden kann.

Um die Gemeinden in die Lage zu versetzen, ihre städtebaulichen und wohnungspolitischen Aufgaben zu erfüllen, räumt der Entwurf den Gemeinden das Recht ein, Gebiete durch Satzung zu bezeichnen, in denen ihnen für alle Grundstücksverkäufe ein gesetzliches Vorkaufsrecht mit Rang vor allen anderen Vorkaufsrechten zusteht.

Zum Dritten Teil (Bodenordnung)

Unter Bodenordnung versteht der Entwurf die Umlegung, die Grenzregelung und die Zusammenlegung als Maßnahmen zur Durchführung der Bauleitplanung. Die Bodenordnung soll einen für die Bebauung geeigneten Zuschnitt der Baugrundstücke herbeiführen.

1. Die Umlegung hat sich in Deutschland seit Jahrzehnten bewährt. Die von früher her überkommenen und durch Grundteilungen ständig vermehrten Grundstücksgrenzen werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Straßen und öffentlichen Grünflächen durchschnitten. Dabei entstehen in der Regel nicht ohne weiteres Bauplätze, die nach dem Bebauungsplan wirtschaftlich und zweckmäßig bebaut werden können. Um diesen Grundstücken eine geeignete Lage, Form und Größe zu geben, um selbständig nicht bebaubare kleine Grundstücke mit anderen Grundstücken zu vereinigen, bedarf es einer Baulandumlegung. Sie ist heute nach Zweck und praktischer Durchführbarkeit unproblematisch. Der Entwurf hat dieses Rechtsinstitut beibehalten und dabei die Erfahrungen verwertet, die mit den landesrechtlichen Umlegungsvorschriften, insbesondere in den Aufbaugesetzen, gesammelt worden sind.

Die Umlegung ist zulässig im Bereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes und solcher Teile des Gemeindegebietes, für welche die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen ist. Sie darf im letzteren Falle erst abgeschlossen werden, wenn ein verbindlicher Bebauungsplan vorliegt. Da die Umlegung für die Gemeinden regelmäßig mit erheblichen Kosten verbunden ist, wird die Entscheidung über die Verfahrenseinleitung der Gemeinde vorbehalten. Die Befugnis der Grundeigentümer, die Durchführung einer Umlegung anzuregen, bleibt hiervon unberührt. Grundsätzlich obliegt die Durchführung des Umlegungsverfahrens der Baubehörde. In der Praxis der norddeutschen Länder haben sich mit unabhängigen Sachverständigen besetzte Umlegungsausschüsse bewährt, die selbständige Entscheidungsbefugnis besitzen. Ihr Vorzug liegt darin, daß sie keine unmittelbaren Organe der Gemeindeverwaltung darstellen. Da die Gemeinde am Umlegungsverfahren stets beteiligt ist, begünstigt — sofern die Gemeinde selbst Baubehörde ist — ein rein gemeindliches Umlegungsorgan oft psychologischen Wider-

ständen. Der Entwurf sieht daher vor, daß die Länder die Durchführung der Umlegung einem Umlegungsausschuß übertragen können, der bei der Gemeinde errichtet wird.

Die in der Praxis der letzten Jahrzehnte erprobten Umlegungsgrundsätze sind im wesentlichen nicht geändert worden. Die in einem Umlegungsgebiet befindlichen Grundstücke werden rechnerisch zu einer Masse vereinigt, aus der zunächst die Flächen für den Gemeingebrauch, z. B. Straßen, Plätze, öffentliche Grünanlagen, ausgeschieden und der Gemeinde zugewiesen werden. Die verbleibende Verteilungsmasse wird in zweckmäßig geformten neuen Grundstücken den Eigentümern wieder zuteilt. Oberster Leitsatz für die Verteilung ist die gerechte Abwägung der Interessen aller Beteiligten. Der Entwurf stellt für die Wiederzuteilung zwei Maßstäbe zur Verfügung, und zwar das Verhältnis der Fläche oder des Wertes, in welchem die früheren Grundstücke zueinander vor der Umlegung standen. Der Flächenmaßstab und der Wertmaßstab können für sich allein oder in Verbindung miteinander angewandt werden. Im letzteren Falle bezeichnet ihn die Praxis als Flächenmaßstab mit Wertausgleich, der sich als besonders vorteilhaft in der Praxis erwiesen hat, da er besonders elastisch ist.

2. Die Grenzregelung hat die Aufgabe, ohne förmliches Verfahren ungünstig geschnittene Grundstücke im Interesse der Grundeigentümer so umzugestalten, daß ihre nutzbringende Bebauung ohne wesentliche Veränderungen in der Größe und im Wert der Grundstücke ermöglicht wird. Sie setzt voraus, daß der Verkehrswert keines der beiden Grundstücke um mehr als 5 v. H. gemindert wird oder die dinglich Berechtigten sich über die Wertänderung und die Höhe einer Geldabfindung einig sind.
3. Im Gegensatz zur Umlegung stellt die Zusammenlegung ein neues Rechtsinstitut dar, das aus den Bedürfnissen des Wiederaufbaues entstanden ist. Entsprechende Regelungen sind erst nach dem zweiten Weltkrieg in die Aufbaugesetze einzelner Bundesländer aufgenommen worden. Praktische Erfahrungen liegen bisher nur in geringem Maße vor.

Unter Zusammenlegung ist ein Verfahren zu verstehen, durch das innerhalb eines abgegrenzten Gebietes das Eigentum an den

in diesem Gebiet gelegenen Grundstücken auf einen einzelnen korporativen Eigentümer, den Zusammenlegungsverband, übertragen wird, an dem die bisherigen Eigentümer je nach der Höhe ihrer Anteilschaft beteiligt sind. Während also die Umlegung den parzellierten Einzelbesitz in verbessertem Zuschnitt aufrechterhält, bezweckt die Zusammenlegung die Aufhebung des Einzeleigentums und läßt an seine Stelle zunächst das Eigentumsrecht des Zusammenlegungsverbandes treten.

Die Zusammenlegung bezweckt, die Herstellung größerer Baueinheiten zu erleichtern. Sie ist nur zulässig, wenn ein dringendes öffentliches Interesse an der geplanten Bebauung besteht, ihre Durchführung innerhalb eines Jahres zu erwarten ist und ohne Zusammenlegung den Grundstücken ein für die Bebauung geeigneter Zuschnitt nicht gegeben werden kann. In der Erkenntnis, daß ein Zusammenlegungsverband nur dann mit Erfolg den Aufbau durchführen wird, wenn die Mehrzahl der Mitglieder mit der Errichtung des Verbandes und seinen Aufgaben einverstanden sind, wurde im Entwurf für die Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens eine Zweidrittelmehrheit der Eigentümer zur Voraussetzung gemacht. Um widerstrebende Grundeigentümer möglichst auszuschalten, ist vorgesehen, daß sie von der Gemeinde die Übernahme ihrer in der Verbandsfläche gelegenen Grundstücke verlangen können. Damit sind die Interessen der Grundeigentümer weitgehend gewahrt. Nach Durchführung der Zusammenlegung beschließt der Verband über die Bewertung des Verbandsgrundstücks. Dabei soll den Mitgliedern auf Verlangen nach Möglichkeit ein dem Wert ihrer Anteilschaft entsprechendes Einzeleigentum verschafft werden.

Zum Vierten Teil (Enteignung)

Der Enteignungsteil des Gesetzentwurfs ist inhaltlich weitgehend durch das BauLBG vom 3. August 1953 (BGBl. I S. 720) umrissen. Der Gesetzgeber hatte bei Erlass dieses Gesetzes bereits dessen interimistischen Charakter betont und in Aussicht genommen, daß es später in das umfassende Bundesbaugesetz übergehen sollte. Bei der Neufassung sind die unvermeidbaren Mängel, die das BauLBG als Vorweggesetz aufwies, beseitigt worden.

Darüber hinaus ergeben sich folgende grundsätzliche Unterschiede zum BauLBG:

1. Während das BauLBG in erster Linie dazu geschaffen war, das notwendige Bauland für den Wohnungsbau und die mit ihm zusammenhängenden Flächen zu beschaffen, konnte und mußte der Entwurf auf diese Beschränkung des Enteignungszwecks verzichten. Entsprechend der städtebaulichen Zielrichtung des Bundesbaugesetzes ist nunmehr die Enteignung grundsätzlich zugelassen zur Ermöglichung einer bebauungsplanmäßigen Nutzung und zu deren Vorbereitung. Diese Erweiterung des bisher zulässigen Enteignungszwecks setzt zu ihrer Rechtfertigung voraus, daß die grundsätzliche Frage, welche Bodennutzung dem Wohle der Allgemeinheit am besten dient, innerhalb des Bebauungsplan-Festsetzungsverfahrens verantwortlich entschieden wird. Gleichwohl erscheint es erforderlich, daß trotz dieser bei Erlaß des Bebauungsplans vorweggenommenen Prüfung zusätzlich innerhalb des Enteignungsverfahrens erneut unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des konkreten Falles geprüft wird, ob diese Enteignung dem Wohle der Allgemeinheit im strengen Sinne des Art. 14 Abs. 3 GG dient.
2. Der Entwurf verlangt, abgesehen von dem Fall der Ersatzlandenteignung, daß vor jeder Enteignung im Rahmen dieses Gesetzes ein Bebauungsplan festgesetzt ist und der Enteignungszweck diesen Festsetzungen entspricht. Diese Anknüpfung an den Bebauungsplan war im BauLBG noch nicht möglich, da es an einem einheitlichen Planungsrecht im Bundesgebiet fehlte. Wo ein Bebauungsplan nicht aufgestellt ist, ist daher die Enteignung unzulässig. Erst die Anknüpfung an den Bebauungsplan macht das im sonstigen Enteignungsrecht vorgesehene Planfeststellungsverfahren überflüssig.
3. Ein entscheidender Unterschied zwischen dem Entwurf und dem BauLBG liegt schließlich darin, daß die Enteignungsschädigung grundsätzlich in Höhe des im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielenden Preises (Verkehrswert) zu gewähren ist. Die Übergangsregelung des § 10 Abs. 1 BauLBG entfällt. Der Preisstopp wird, soweit er noch besteht, beseitigt. Er wird jedoch nicht ersatzlos aufgehoben. An seine Stelle treten die Vorschriften über die Bodenschätzung und den Wertausgleich (Sechster und Siebenter Teil des Entwurfs).

Die übrigen wesentlichen Vorschriften des BauLBG, insbesondere soweit sie den Schutz des Eigentümers betreffen und die Einzelheiten der Entschädigung und das Verfahren regeln, sind unter Anpassung an die Gesamtregelung beibehalten.

Zum Fünften Teil (Erschließung)

I.

Der Bebauungsplan soll künftig das Bauland und die Gemeingebrauchsflächen (das sind die örtlichen Verkehrsflächen und die öffentlichen Grünanlagen) festsetzen. Die auf dem Bauland zur Durchführung der Bebauung notwendigen Änderungen der Grenzen und der Eigentumsverhältnisse werden durch die Umlegung, Zusammenlegung oder durch die Enteignung vollzogen. Die auf den Baugrundstücken bestehende Bebauung wird durch die Bauordnung geregelt. Diesen Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken steht auf den Gemeingebrauchsflächen die sogenannte Baulanderschließungstätigkeit gegenüber, die von der Gemeinde als Trägerin der öffentlich-rechtlichen Aufgaben des Städtebaus durch ihre dazu eingerichteten Dienststellen, wie Tiefbauämter, Gartenämter und dgl. ausgeübt wird.

Ein unter einheitlichen Gesichtspunkten zusammengefaßtes Erschließungsrecht ist weder auf Bundesebene noch in den Baugesetzen der Bundesländer vorhanden. Für die Erschließung fehlt somit ein organisches Rechtssystem. Die geltenden Vorschriften behandeln meist nur Einzelfragen und sind zu einer Gesamtbetrachtung aller mit der Erschließung zusammenhängenden Fragen nicht durchgedrungen.

Unter Erschließung sind die baulichen Maßnahmen zu verstehen, welche auf Grund eines Bebauungsplanes die bauliche Nutzung des Baulands durch Herstellung der für die Allgemeinheit bestimmten Verkehrs- und Erholungsflächen sowie Versorgungs- und Entwässerungsanlagen mit ihrem Zubehör ermöglichen. Diese Maßnahmen zur Baureifmachung eines Grundstückes sind örtlich und zeitlich so verschieden wie das örtliche Bedürfnis selbst. Ihr Umfang ist einem steten Wandel durch die notwendige Anpassung an die Erfordernisse der Hauswirtschaft, der gewerblichen Wirtschaft, des Verkehrs und der Volksgesundheit unterworfen.

Zu der Baureifmachung eines Baugebietes gehört mindestens die Herstellung der Gemeindestraßen, um den Zugang zu den Ge-

bäuden zu sichern. Im Interesse ihrer Bewohner müssen ferner die Wasserversorgungs-, Entwässerungs- und Erholungsanlagen in jedem Falle geschaffen werden; dazu treten die notwendigen Zubehöreinrichtungen. Die Gemeinden können nach Bedarf weitere Erschließungsmaßnahmen, wenn sie dem allgemeinen örtlichen Bedürfnis dienen, im Bebauungsplan festsetzen.

Zu den gesetzlichen Erschließungsmaßnahmen gehören nicht die Herstellung der überörtlichen Verkehrs- und Erholungsflächen und die Bereitstellung der für die schienengebundenen Bahnen erforderlichen Grundflächen, soweit diese Flächen nicht in die örtlichen Verkehrsflächen fallen. Der Bau der Fernsprech- und Fernmeldeeinrichtungen unterliegt den hierfür geltenden besonderen Vorschriften. Die Erstellung der für öffentliche Zwecke erforderlichen Gebäude (Schulen, Rathäuser, Krankenhäuser, sonstige Verwaltungsgebäude, Elektrizitätswerke usw.) gehört gleichfalls nicht zur Erschließung.

Das Ausmaß der gesetzlichen Erschließungsmaßnahmen ist durch den Umfang der Bebauung und das örtliche Bedürfnis beschränkt. Im übrigen unterliegt seine Bestimmung dem freien Ermessen der Gemeinde. Rechtsansprüche Dritter können hinsichtlich der Ausführung von Erschließungsmaßnahmen nicht geltend gemacht werden.

II.

Die Gemeinde muß, um die Erschließung ausführen zu können, Eigentümer der dafür benötigten Flächen werden. Nach dem bisher geltenden Recht sind die Gemeinden des Bundesgebietes befugt, von den Eigentümern der Baugrundstücke die Abtretung der für den Gemeingebrauch erforderlichen Flächen bis zu einem bestimmten Höchstbetrag unentgeltlich und lastenfrei zu verlangen. Der Entwurf geht im Gegensatz zur bisherigen Regelung davon aus, daß die für die Erschließung erforderlichen Grundflächen freihändig zu erwerben sind, soweit diese nicht im Umlegungsverfahren ausgeschieden werden. Damit verläßt der Entwurf die z. Z. geltende Verpflichtung der Grundeigentümer zur unentgeltlichen Abtretung von Gelände für Gemeingebrauchsflächen und stellt sich im Hinblick auf Art. 14 GG und die neuzeitliche Rechtsprechung auf den Standpunkt, daß die Gemeinde die benötigten Flächen freihändig zu erwerben hat. Nur wo der freihändige Erwerb versagt, sind die erforderlichen Grund-

flächen im Enteignungsverfahren zu beschaffen. Um jedoch in solchen Fällen den Bau von Erschließungsanlagen nicht auf unübersehbare Zeit hinauszuschieben, ist im Entwurf eine vorläufige Besitzzeiweisung in die bereits planmäßig ausgewiesenen Grundflächen vorgesehen.

III.

Die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen (Anliegerstraßen, Gemeinschaftsgaragen, Einstellplätze, gemeinschaftliche Luftschutzanlagen, Kinderspielplätze, Abstellplätze für Mülleimer u. ä.) bezweckt, die bauliche Nutzung der Baugebiete zu erleichtern, eine Entlastung und Sicherung des Verkehrs zu ermöglichen und das moderne Wohnbedürfnis der Bürger zu befriedigen. Auf sie kann der moderne Städtebau nicht verzichten.

Der Entwurf überläßt die Errichtung der Gemeinschaftsanlagen grundsätzlich der Privatinitiative. Im Zweifel ordnet die Gemeinde den Zeitpunkt der Herstellung der Gemeinschaftsanlagen schriftlich an. Entsprechen die beteiligten Eigentümer der Anordnung nicht, so erfolgt die Ersatzvornahme durch die Gemeinde. Die Kosten tragen die beteiligten Grundeigentümer; sie selbst regeln auch die inneren Verhältnisse der Gemeinschaft.

IV.

Die Gemeinden sind angesichts ihrer überaus starken finanziellen Inanspruchnahme nicht in der Lage, neben dem Erwerb der Erschließungsflächen auch noch die Herstellung der Erschließungsanlagen aus allgemeinen Haushaltsmitteln zu finanzieren. Sie müssen vielmehr die ihr dadurch entstehenden Kosten von den Beitragspflichtigen erheben. Als Anliegerleistungen werden bisher im allgemeinen unter Zugrundelegung des Frontmetermaßstabes die Kosten berechnet, die der Gemeinde für die Herstellung des vor dem Grundstück eines Bauherrn liegenden Straßenstücks, u. U. auch für den Anschluß bis zur nächsten Querstraße erwachsen. Diese bisherige Regelung wird seit vielen Jahren aus folgenden Gründen als unzulänglich und ungerecht angefochten:

1. Durch die Anwendung des sogenannten Frontmetermaßstabes wird die meist niedere offene Bebauung viel stärker belastet als die hohe geschlossene Bebauung. Besonders ungerecht wird diese Regelung bei den Eckgrundstücken empfunden, für die die Anliegerkosten so hoch sind, daß sie

oft die Finanzierung eines Hauses unmöglich machen.

2. Bei der Berechnung der Anliegerbeiträge wird die Größe des Bauwerks nicht berücksichtigt, so daß die Anliegerleistungen bei kleinen Siedlungshäusern einen sehr hohen Anteil an den Baukosten haben, bei großen Geschäftshäusern aber im Verhältnis zu den Baukosten gering sind.

In dem Baugesetzentwurf sind die Mängel des bisherigen Verfahrens ausgeschaltet worden. Die vorgeschlagene Regelung der Verteilung der Beiträge geht dabei von folgenden Erwägungen aus:

1. Der für die Verteilung maßgebende Maßstab muß einfach sein, damit er möglichst geringe Verwaltungsarbeit verursacht und von Hilfskräften gehandhabt werden kann.
2. Der Maßstab muß so beschaffen sein, daß der Erschließungsbeitrag im voraus errechnet werden kann. Es muß möglich sein, ihn im Finanzierungsplan für einen Neubau oder in der Preisberechnung bei Veräußerung eines Grundstückes zu berücksichtigen.
3. Der Maßstab darf allein nach objektiven Merkmalen bestimmt sein. Es scheidet daher die persönlichen Gesichtspunkte der Leistungsfähigkeit im Veranlagungsverfahren aus. Sie können nötigenfalls im Einzugsverfahren durch Ermäßigung oder Nachlaß des Beitrags Berücksichtigung finden. Es müssen aber auch sonstige subjektive Bewertungsmerkmale vermieden werden, um Beschwerden und Verwaltungsprozesse nach Möglichkeit auszuschließen.
4. Es muß davon abgesehen werden, das Straßensicherungsproblem für sich allein zu betrachten: es ist vielmehr in die gesamten baurechtlichen Zusammenhänge hineinzustellen und vor allem in Beziehung zu den übrigen bodenrechtlichen Reformgedanken zu bringen.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte wird daher im Entwurf vorgeschlagen, nicht von dem Verhältnis zwischen den einzelnen Bauplätzen und dem davor liegenden Straßenstück auszugehen, die Leistungspflicht der Bauenden auch nicht nur zu den Straßenbaukosten ihrer Straße, sondern zu den Straßenbaukosten der ganzen Gemeinde in Beziehung zu setzen, was der Vorstellung entspricht, daß jeder Anlieger

an einer neu herzustellenden Straße den Vorteil erhält, an das gesamte Straßennetz der Gemeinde als Benutzer angeschlossen zu sein. Demzufolge soll die Erhebung des Erschließungsbeitrages künftig nach Einheitsätzen erfolgen, die für das ganze Gemeindegebiet gelten, aber nach Erschließungszonen abgestuft sind. Die Erschließungszonen sollen dabei die Baugebiete mit gleichartigen Erschließungsanlagen zusammenfassen. Damit wird eine gleichmäßige und dem Umfang der Erschließungsvorteile angepaßte Verteilung des Erschließungsaufwandes auf die einzelnen Baugebiete erreicht.

Der Erschließungsbeitrag erfüllt aber nur dann seinen Zweck, wenn er den Gemeinden frühzeitig zufließt. Er muß daher spätestens in dem Zeitpunkt erhoben werden, an dem die Erschließungsanlagen fertiggestellt sind. Dieser Grundsatz schließt Maßstäbe, die auf den tatsächlichen Bau abgestellt sind, von vornherein aus; der Entwurf stellt deshalb auf die zulässige bauliche Nutzung ab. Diese Grundlage war auch deshalb gerechtfertigt, weil die Gemeinden den Umfang der Erschließungsanlagen der zulässigen baulichen Nutzung und nicht der tatsächlichen baulichen Nutzung anpassen müssen.

Zum Sechsten Teil (Bodenschätzung)

Der Sechste und Siebente Teil knüpfen unmittelbar an die Entschließung des Deutschen Bundestages vom 11. Juni 1953 an, nach der die Bodenbewertung gesetzlich zu regeln ist, hierbei die Preisstoppvorschriften abzulösen sind und durch eine Regelung ersetzt werden, durch die Spekulationsgewinne am Grund und Boden ausgeschlossen werden.

Die Bodenbewertung des für eine Bebauung in Frage kommenden Grund und Bodens steht im engsten Zusammenhang mit den übrigen Planungsbestimmungen des Entwurfs. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Planungen können nur dann verwirklicht werden, wenn es gelingt, durch einen flüssigen und elastischen Bodenmarkt dem Bauwilligen die Möglichkeit zu verschaffen, Bauland zu einem vernünftigen Preise zu erwerben. Das Ziel, Bauland in die Hand des Bauwilligen zu bringen, kann durch die im Entzweignungsteil des Entwurfs geschaffenen Möglichkeiten nur in besonderen Ausnahmefällen erreicht werden. Jede Enteignung ist eine Notlösung, die nur dann angewandt werden darf, wenn alle anderen Mittel versagen.

Die Bodenbewertungsbestimmungen sollen in Abkehr von der bisherigen zwangswirtschaftlichen Regelung des Preisstopps den Bodenmarkt aus seiner bisherigen Erstarrung wecken und ihn auflockern. Durch den Verzicht auf die bisherigen staatlichen Lenkungsmaßnahmen und deren Ersatz durch marktkonforme Mittel gewinnt die Bodenbewertung die Bedeutung eines bodenordnungspolitischen Instruments ersten Ranges.

Nach Beseitigung des Preisstopps darf jedoch der Grundstücksmarkt sich nicht völlig selbst überlassen bleiben. Es darf nicht übersehen werden, daß der Grund und Boden sich in mehrfacher Hinsicht von anderen Wirtschaftsgütern unterscheidet und daher nicht in jeder Beziehung der für diese Güter geltenden Ordnung unterworfen werden kann. Der Boden ist die Grundlage jeder Produktion. Er ist schlechthin Daseinsgrundlage. Darüber hinaus ist er im ganzen gesehen unvermehrbar. Es kommt hinzu, daß durch den Zusammenbruch und den Zustrom der Flüchtlinge Bauland in einem bisher nicht gekannten Maße verknappt worden ist. Die Vermehrung der Bevölkerung und als ihre Folge die Vermehrung unseres Sozialprodukts machen den Bodenmarkt auf lange Sicht hin noch zu einem Verkäufermarkt. Verzichtet man in dieser Situation auf Preisbindungen, ohne etwas anderes an ihre Stelle zu setzen, so steht zu befürchten, daß die Bodenpreise nicht nur in dem Maße der Verknappung des Bodens, sondern darüber hinaus in erheblichem Ausmaße steigen. Derartige Preissteigerungen werden noch dadurch begünstigt, daß der Bebauungsplan künftig nur solche Gebiete als Bauland ausweisen wird, die in überschaubarer Zeit zur Bebauung heranstehen. Auch dieser Umstand ist geeignet, die Preisforderungen von Grundstücksanbietern über Gebühr steigen zu lassen, zumal infolge des bisher fehlenden echten Grundstücksmarktes die Vorstellungen über die tatsächlichen Wertverhältnisse der Grundstücke sehr unterschiedlich sind.

Aus diesen Erwägungen muß man danach trachten, die vorhandene Unsicherheit über die Preise für Grund und Boden zu beseitigen. Die Kenntnis des jeweiligen richtigen Preises und die Möglichkeit der Marktbeobachtung gehören zu den wesentlichen Voraussetzungen für das Funktionieren eines jeden Marktes. Erst wer vergleichen und aus diesem Vergleich Schlüsse über den Wert

eines Gegenstandes ziehen kann, wird gegen Übervorteilung geschützt.

Der Entwurf sieht die Einführung einer Schätzpflicht vor. Er verzichtet auf Preisbindungen jeglicher Art, verlangt aber statt dessen von den Marktparteien, daß sie sich bei bestimmten Grundstücksgeschäften (insbesondere Veräußerungen) zuvor über den wahren Verkehrswert des Grundstücks unterrichten.

Dieses Verlangen ist in etwa mit der Bestimmung des § 313 BGB vergleichbar, der ebenfalls den Zweck hat, eine Schutzfunktion für die Vertragspartner auszuüben. Die Unterrichtung der Parteien über den Verkehrswert erfolgt durch Schätzstellen, die als kollegiale Einrichtung bei den Baubehörden gebildet werden. Die Schätzer sollen unabhängig sein und über besondere Sachkunde verfügen. Die Schätzstellen erstatten Schätzgutachten, denen indes keine bindende Wirkung zukommt. Es steht den Parteien also frei, aus subjektiven Erwägungen höhere oder geringere Preise zu fordern, zu bieten oder zu gewähren.

Die durch die Arbeit der Schätzstellen bewirkte Transparenz des Marktes soll dazu führen, daß sich der in Grundstücksgeschäften nicht erfahrene Vertragspartner schneller über die Markttendenzen unterrichten kann, als es ihm sonst möglich wäre.

Weiterhin werden die Schätzstellen durch Offenlegung der Verkehrswerte die Wirkung eines „Schwingungsdämpfers“ haben, d. h. sie werden durch ihre Tätigkeit zu starke Pendelschläge der Preise nach oben und unten im Sinne einer Beruhigung des Marktes verhindern. Als Folge dieser Verpflichtung zur Einholung von Schätzgutachten wird im Laufe der Zeit erwartet, daß sich die tatsächlichen Preise für Bauland im allgemeinen den von der Schätzstelle ermittelten Preisen nähern werden.

Zum Siebenten Teil (Wertausgleich)

Soll der Bodenmarkt künftig im Sinne der sozialen Marktwirtschaft funktionieren, so reicht die Einführung der im Sechsten Teil des Entwurfs geregelten Schätzpflicht nicht aus. Der Gesetzgeber muß sich vielmehr auch mit denjenigen Änderungen der Bodenwerte befassen, die durch die dem Baurecht eigentümlichen bodenordnenden Maßnahmen verursacht werden oder durch sie in Erscheinung treten.

Die Frage, ob und in welchem Umfange Wertsteigerungen des Grund und Bodens erfaßt und abgeschöpft werden sollen, ist seit langem lebhaft umstritten. Versuche, die in der Vergangenheit mit einer Wertzuwachssteuer gemacht wurden, sind jedenfalls zunächst gescheitert. Gegen eine Wertzuwachssteuer spricht insbesondere, daß sie dem Ziel der Bodenschätzungsvorschriften und der Beseitigung des Preisstopps widerspricht, den erstarren Grundstücksmarkt aufzulockern. Derjenige, der eine Belebung des Grundstücksmarktes will, kann nicht, wie es die Wertzuwachssteuer alter Art tat, den Grundstücksverkehr mit einer Steuer belegen, also gewissermaßen unter Strafe stellen. Bei der Entscheidung der Frage, welche Bodenwertsteigerungen zur steuerlichen Erfassung geeignet sind, hat der Entwurf bewußt auf die Berücksichtigung von Wertsteigerungen verzichtet, die entstehen

1. durch Aufwand von Kapital oder Arbeit des Eigentümers,
2. durch Steigerung des allgemeinen Lebensniveaus,
3. durch die allgemeine Entwicklung einer Stadt oder gar durch zufällige Gegebenheiten,
4. durch bestimmte Maßnahmen der öffentlichen Hand aus überörtlichen Gesichtspunkten, wie z. B. die Bestimmung einer Stadt zum Sitz bestimmter Behörden oder als Garnison,
5. durch die natürliche Verknappung des Grund und Bodens.

Demgegenüber sieht der Entwurf die Abschöpfung solcher Wertsteigerungen vor, die durch die städtebauliche Planung hervorgerufen werden oder die im Zuge von bestimmten einzeln aufgeführten Aufschließungsmaßnahmen erwachsen.

Hierfür waren folgende Überlegungen maßgebend:

1. Der Wert von Grund und Boden, der zur Bebauung vorgesehen ist, wird weitgehend bestimmt von dem Umfang der zugelassenen baulichen Nutzung sowie von der besonderen Art der Nutzung. Art und Maß der zulässigen Nutzung bestimmen sich nach städtebaulichen Plänen. Die Bebauungspläne müssen zwangsläufig die Grundeigentümer je nach der Lage ihres Grundstücks verschieden behandeln. Um das durch die städtebauliche Planung ge-

störte Gleichmaß in etwa wiederherzustellen, bietet es sich an, von demjenigen Grundeigentümer, dem eine besonders günstige Ausnutzbarkeit zugestanden wird, eine Abgabe zu erheben, um dort entschädigen zu können, wo durch die Planung Nachteile eintreten (Wertausgleich). Die Berechnung des Wertausgleichs soll pauschal erfolgen, indem von typischen Preisen für typische bauliche Nutzbarkeiten ausgegangen wird. Ziel dieses Wertausgleichs ist weniger der finanzielle Ertrag als vielmehr die bestmögliche Ordnung des Grund und Bodens und die Umsetzung der städtebaulichen Planung in die Wirklichkeit.

2. Die Planung muß erleichtert und möglichst weitgehend von sachfremden Einflüssen freigehalten werden. Da durch den Bebauungsplan zwangsläufig Grundstückswerte beeinflusst werden, ist das Interesse der betroffenen Kreise an der endgültigen Form der Planung naturgemäß groß. Die Planung trifft vom Standpunkt des einzelnen aus gesehen ihre Entscheidung zufällig. Sie hat von seinem Blickpunkt aus gewissermaßen den Charakter einer Lotterie. Unter diesen Umständen liegt die Gefahr nahe, daß die Eigentümer bestrebt sind, die Entscheidungen der Planung in die Richtung ihres persönlichen Interesses zu lenken. Selbst, wenn dies nicht der Fall ist, steht aber der Planer vor der wenig angenehmen Aufgabe, bewußt schwarze und weiße Lose zu verteilen.

Sind Wertminderungen durch die Planung zu erwarten, so kann eine ursprünglich ausgezeichnete Planung in ihrer Qualität dadurch herabgesetzt werden, daß der Planer, wenn er mit Recht Entschädigungsansprüche befürchten muß, Kompromisse eingeht und sich zu einer schlechteren und der Allgemeinheit abträglicheren Lösung zu bekennen gezwungen sieht. Die Freiheit der Planung von solchen äußeren sachfremden Einflüssen ist nur durch einen Planungswertausgleich möglich, der dem durch die Planung Begünstigten eine Ausgleichszahlung auferlegt und dem durch sie in seinen Rechten Beschränkten einen Ausgleich für diese Beschränkung gibt. Dem Wertausgleich sind also immanent die beiden Seiten des Ausgleichs der Mehrwertabschöpfung und des Ausgleichs der Wertminderungsvergütung. Verfassungsrechtlich stellen Abschöpfung und Vergü-

tung in ihrer Synthese eine Inhaltsbestimmung des Eigentums dar und eliminieren bestimmte Planungsschäden aus dem Bereich des Rechtsinstituts der Enteignung.

3. Planung ist unbeabsichtigter Dirigismus. Die Planung will die Bebauung ordnen und nicht die Bodenwerte beeinflussen. Sie beeinflusst die Bodenwerte jedoch zwangsläufig, ohne es zu wollen. Diese durch die Planung unfreiwillig veränderte Marktlage muß korrigiert werden. Der Wertausgleich gibt die Möglichkeit einer solchen Korrektur. Der Entwurf beseitigt den Preisstopp, läßt den Verkehrswert entscheiden und verzichtet auf eine allgemeine Abschöpfung aller unverdienten Wertsteigerungen. Dies ist jedoch nur möglich, wenn durch den Wertausgleich der Weg für eine Korrektur unbeabsichtigter Nebenwirkungen geschaffen wird.
4. Es ist das Anliegen des Entwurfs, den Grundstücksmarkt zu beleben, jedoch gleichzeitig zu verhüten, daß infolge Wegfalls des Preisstopps übermäßige Forderungen der Baulandeigentümer erhoben und bewilligt werden. Die Belastung des bauunwilligen Baulandeigentümers mit einem Wertausgleichszins zwingt ihn, entweder selbst zu bauen oder sein Grundstück auf den Markt zu bringen und hierbei seine Preisforderung so zu bemessen, daß sich auch ein Käufer für das Grundstück findet. Ein solcher Angebotsdruck ist in derartigen Fällen um so notwendiger, als künftig nur im begrenzten Bereich des Bebauungsplans gebaut werden darf und die Eigentümer der dort liegenden Baugrundstücke infolgedessen eine Quasimonopolstellung erhalten.
5. Durch den Bebauungsplan werden die Eigentümer naturgemäß ungleich behandelt. Diese Unterschiede werden wesentlich verringert, wenn der Planungsbenachteiligte eine Geldzahlung erhält und der Planungsbegünstigte eine Abgabe zu erbringen hat.
6. Die Notwendigkeit, Bauland enteignen zu müssen, wird in wesentlich geringerem Maße eintreten, wenn infolge des durch den Wertausgleich geschaffenen Angebotsdrucks ein elastischer Bodenmarkt geschaffen ist.

Die Abschöpfung derartiger Bodenwertsteigerungen, die schon in der Weimarer Reichsverfassung gefordert war und heute noch

Programmsatz der Bayer. Staatsverfassung ist, ist bisher daran gescheitert, daß alle derartigen Vorschläge zur Verwirklichung dieser Forderung einen zu umfangreichen Verwaltungsaufwand erforderlich machten. Dies lag vor allem daran, daß man glaubte, zur Ermittlung des Wertausgleichs von individuell geschätzten Ausgangszahlen und individuell geschätzten Endzahlen ausgehen zu müssen. Derartige Schätzungen hätten selbstverständlich einen hohen Verwaltungsaufwand gefordert und darüber hinaus dazu geführt, daß die auf Mark und Pfennig errechnete Wertausgleichsabgabe der Höhe nach in jedem einzelnen Falle vor den Gerichten hätte angefochten werden können mit der Behauptung, daß Fehler bei den individuellen Schätzungen vorgekommen seien.

Demgegenüber ersetzt der Entwurf die individuelle Schätzung durch pauschalierte Werte, die nach Prüfung durch eine Sachverständigenkommission generell durch Ortssatzung festgesetzt werden. Diese Vereinfachung des Verfahrens wird zwar den Ertrag des Wertausgleichs mindern, er wird aber dafür mit einem wesentlich geringeren Verwaltungsaufwand festgesetzt und errechnet werden können. Klagen der betroffenen Grundeigentümer gegen die Festsetzung des Wertausgleichsbetrages können dann im allgemeinen nur auf nicht richtige Anwendung der Ortssatzung gestützt werden, nicht dagegen mehr auf schwer zu beurteilende individuelle Schätzungen.

Neben den vorstehenden Gesichtspunkten, die die Einführung eines Wertausgleichs im Rahmen des Bundesbaugesetzes begründen, steht schließlich noch ein zeitbedingter sozial-ethischer Grund, der sich aus der gegenwärtigen Situation ergibt. Die Verknappung des Bodens im Verhältnis zur Vermehrung der beiden Produktionsfaktoren Kapital und Arbeit, des letzteren insbesondere durch das Einströmen der Heimatvertriebenen und Flüchtlinge, hat nicht nur die bisherige Steigerung der Bodenwerte über den Wert am Preisstoppstichtag hinaus entscheidend beeinflusst, sondern läßt auch weiterhin den funktionellen Einkommenszweig Grundrente scharf ansteigen. Das kann und darf in einer marktwirtschaftlichen Ordnung nicht unterbunden werden. Nicht aber sollte dieses funktionelle Einkommen sich ausschließlich als personales Einkommen einer Bevölkerungsgruppe, nämlich der eingessenen Bodeneigentümer, niederschlagen, die in die-

sem Falle auf Kosten der Heimatvertriebenen und Flüchtlinge einen Vermögenszuwachs erfahren. Der dem Lastenausgleich zugrunde liegende Gedanke gebietet auch hier einen Ausgleich.

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Rechtsgutachten vom 16. Juni 1954 entschieden, daß der im Entwurf vorgesehene Wertausgleich eine Steuer sei, für die dem Bund nach Artikel 105 des Grundgesetzes keine Gesetzgebungszuständigkeit zusteht. Da nach dem Vorhergesagten auf den Wertausgleich im Bundesbaugesetz nicht verzichtet werden kann, ist eine Ergänzung des Artikels 105 des Grundgesetzes erforderlich.

Zum Achten Teil (Bauliches Nachbarrecht)

Als Nachbarrecht bezeichnet man gemeinhin den Inbegriff jener Normen, durch die der Inhalt des Eigentums gegenüber den widerstreitenden Interessen angrenzender Grundstücke zum Ausgleich gebracht wird. Soweit das Nachbarrecht sich unmittelbar auf das Grundstück bezieht, hat das Bürgerliche Gesetzbuch eine Reihe von Vorschriften nachbarrechtlicher Natur in den §§ 906 bis 923 getroffen, die Bundesrecht sind. Der Gesetzgeber des BGB glaubte jedoch, die verschiedenartigen örtlichen Verhältnisse durch einen Vorbehalt zugunsten der Landesgesetzgebung berücksichtigen zu müssen. Er ließ in Art. 124 ESBGB alle landesgesetzlichen Vorschriften, die das Eigentum an Grundstücken zugunsten der Nachbarn noch anderen als den im BGB bestimmten Beschränkungen unterwerfen, unberührt.

Der Entwurf befaßt sich nur mit dem baulichen Nachbarrecht, d. h. mit jenen Einflüssen eines Grundstücks auf das andere, die als unmittelbare Auswirkung einer Bautätigkeit zu werten sind. Die Aufgabe des baulichen Nachbarrechts besteht darin, die entgegengesetzten Ausschluß- und Einwirkungsinteressen der Grundstückseigentümer einander anzupassen und gegeneinander auszugleichen. Da das Nachbarrecht aber auch im Interesse der Allgemeinheit den nachbarlichen Raum gemäß den bestehenden baulichen Vorschriften gestalten muß, ist es auch Raumrecht und hat als solches ungeachtet der Tatsache, daß die eigentliche Baugestaltung durch öffentlich-rechtliche Bauvorschriften zu sichern ist, die Interessen einer geordneten Bebauung zu berücksichtigen.

Die Notwendigkeit einer Neugestaltung und einer Vereinheitlichung des baulichen Nachbarrechts ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

1. Der bisherige Rechtszustand zeigt eine Doppelgleisigkeit der Vorschriften, nämlich die privatrechtlichen Tatbestände des Nachbarrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch und des Landesprivatrechts einerseits und die Bauordnungsvorschriften der Länder andererseits. Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften schützen zwar mittelbar auch nachbarrechtliche Interessen, ihr Schutz ist jedoch in der Regel lediglich als Reflexwirkung des objektiven Rechts zu betrachten und gewährt dem Nachbarn daher keinen klageweise durchsetzbaren Anspruch darauf, daß die Vorschriften des Baurechts ihm gegenüber eingehalten werden.

Der Entwurf hat die Frage, ob den Nachbarn ein subjektives öffentliches Recht gegenüber der Baugenehmigungsbehörde eingeräumt werden soll, verneint, um die notwendige Ermessensfreiheit der Behörde zu gewährleisten. Der ausreichende Schutz des Nachbarn ist auf privat-rechtlichem Wege zu sichern.

2. Die Überprüfung des bisherigen Rechtszustandes ergibt eine äußerst schädliche Rechtszersplitterung, die in dem Vorbehalt des Art. 124 ESBGB begründet ist. Die einzelnen Ausführungsgesetze der Länder weichen inhaltlich stark voneinander ab. Teilweise ist heute noch das Allgemeine Landrecht, der code civil und in beschränktem Maße auch Gewohnheitsrecht gültig. Daneben enthält das BGB in § 907 (Verbot störender Anlagen), § 909 (Verbot gefährlicher Vertiefungen) und § 921 (Grenzanlagen) unmittelbar geltendes bauliches Nachbarrecht, das stark öffentlich-rechtlichen Charakter aufweist.

3. Das geltende Recht ist in seinen Ursprüngen im 18. und 19. Jahrhundert begründet. Abgesehen von einer weitgehenden Kasuistik liegen ihm die technischen Grundlagen und die sozialen Vorstellungen der damaligen Zeit zugrunde, so daß bisweilen ein deutlicher Widerspruch zu den Bedürfnissen und zu den rechtlichen Vorstellungen der Gegenwart erkennbar ist.

Die Erneuerung und Vereinheitlichung des baulichen Nachbarrechts ist, da ihm Tatbestände aus dem privaten und dem öffentlichen Recht zugrunde liegen, in verschiede-

ner Weise denkbar. Die überwiegende Zahl der im baulichen Nachbarrecht zu regelnden Tatbestände weist privatrechtlichen Charakter auf. Man könnte daher diese Tatbestände rein zivilrechtlich betrachten und ihre Regelung einer Novellierung des BGB vorbehalten. Daneben ist jedoch eine Reihe öffentlich-rechtlicher, insbesondere baurechtlicher Tatbestände festzustellen, für deren Regelung sich das öffentliche Recht, und zwar vornehmlich das Baurecht, anbietet. Eine rein öffentlich-rechtliche Regelung birgt indes die Gefahr in sich, daß durch die völlige Ausschaltung des Nachbarn der private Gehalt des Eigentums angetastet wird. Da zudem in sehr vielen Fällen eine weitgehende Verzahnung von öffentlichem und privatem Recht in den Tatbeständen des baulichen Nachbarrechts nicht zu übersehen ist, hat der Entwurf den Weg einer gemischtrechtlichen Regelung gewählt, d. h. er hat öffentlich- und privatrechtliche Tatbestände miteinander verbunden. Der Entwurf glaubte, mit der Verwendung privatrechtlicher Normen, die notwendigerweise eine beschränkte Zahl bestimmter Rechtsbegriffe aufweisen müssen, den richtigen Weg zu gehen. Dabei erschien es zweckmäßig, diese unbestimmten Rechtsbegriffe durch die bestehenden baurechtlichen Vorschriften im Einzelfall ausfüllen zu lassen. Der Entwurf geht davon aus, daß das künftige Bauordnungsrecht der Länder die Verpflichtung der Baugenehmigungs(Bau-)behörde enthält, bei einem Anbau an Nachbarmauern den Nachbarn zu hören.

Obwohl der Teil „Bauliches Nachbarrecht“ gemischt-rechtliche Tatbestände enthält, wurde weitgehend eine privatrechtliche Lösung für die darin enthaltenen Probleme vorgesehen.

Zum Neunten Teil (Baulasten)

Seit jeher hat sich ein Bedürfnis, öffentlich-rechtliche Lasten aus dem Gebiete des Baurechts offenkundig zu machen, gezeigt. Dabei wurde meist versucht, dieses Ziel mit den Formen des bürgerlichen Rechts zu erreichen. So finden sich in den Grundbüchern Eintragungen über die Regelung von Rechtsverhältnissen betr. Brandmauern, Gebäudeabstände, die Untersagung des Haltens bestimmter Tierarten u. ä. Vielfach jedoch haben die Grundbuchämter gegen die Eintra-

gung derartiger Lasten Bedenken geltend gemacht. Auch die Gerichte haben häufig Versuche, sich der Einrichtungen des bürgerlichen Rechts für baurechtliche Zwecke zu bedienen, zurückgewiesen. Unverkennbar eignet sich das Grundbuch wegen der formalen Strenge und der Schwerfälligkeit des Verfahrens nicht für diese baurechtlichen Zwecke. Es würde zudem durch die Eintragung derartiger Rechtsverhältnisse aus dem Gebiete des Baurechts unübersichtlicher werden.

In einigen Ländern wurden deshalb besondere Bücher zur Publizierung solcher öffentlich-rechtlicher Lasten geschaffen. Der Freistaat Sachsen kannte das sog. „Oblastenbuch“, in Baden-Württemberg sind die „Baulastenbücher“ geschaffen worden. Die mit dem Baulastenbuch insbesondere in Baden-Württemberg gemachten günstigen Erfahrungen lassen es, zumal ein Bedürfnis nach einer solchen Einrichtung besteht, als begründet erscheinen, dieses Institut für den gesamten Geltungsbe- reich des Baugesetzes vorzuschreiben.

Es sind zwei Arten von Eintragungen vorgesehen: Baulasten und Bauvermerke. Sie unterscheiden sich dadurch, daß bei den Baulasten die Eintragung konstitutiv wirkt, während die den Bauvermerken zugrunde liegenden Berechtigungen oder Verpflichtungen unabhängig von der Eintragung und vor ihr entstanden sind und diese nur deklaratorische Bedeutung hat.

Die Baulast ist eine im Baulastenbuch eingetragene öffentlich-rechtliche Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers gegenüber der Gemeinde zu einem sein Grundstück betreffenden baurechtlich bedeutsamen Handeln, Dulden oder Unterlassen, die sich nicht schon aus baurechtlichen Vorschriften ergibt. Es kann also eine verpflichtende Willenserklärung eines Grundstückseigentümers auf dem Gebiete des öffentlichen Rechts, wenn sie einer Behörde gegenüber abgegeben wird, dingliche Wirkung gegen den Rechtsnachfolger erhalten. Als Baulasten kommen z. B. in Betracht: baurechtliche Pflichten, die sich aus einer Hofgemeinschaft ergeben. Dagegen kommen Pflichten, die sich bereits unmittelbar oder mittelbar aus dem bestehenden Baurecht ergeben, für eine Eintragung nicht in Frage, z. B. die Einhaltung gesetzlich vorgeschriebener Grenz- oder Gebäudeabstände. Ebenso wenig kann eine Verpflichtung ins Baulastenbuch eingetragen werden, die sich

nicht auf ein bestimmtes Grundstück beschränkt, sondern für einen größeren Bezirk gilt. Das Baulastbuch ist nur für die individuellen Rechtsverhältnisse eines Grundstücks bestimmt.

Bauvermerke sind Eintragungen bestehender öffentlich-rechtlicher Berechtigungen oder Verpflichtungen des jeweiligen Eigentümers, die auf Geldleistungen oder auf ein sein Grundstück betreffendes baurechtlich bedeutsames Handeln, Dulden oder Unterlassen gerichtet sind und auf baurechtlichen Vorschriften beruhen. Es handelt sich also um schon vor der Eintragung bestehende Berechtigungen und Verpflichtungen, die ihrer Publizität wegen in das Baulastbuch eingetragen werden, z. B. die Schaffung einer Zufahrt, der Widerrufsvorbehalt einer Baugenehmigung.

Der Entwurf beschränkt sich bei der Regelung des Verfahrens auf ein Mindestmaß. Die Einzelheiten über die Einrichtung und über die Führung des Baulastbuches, über das Verfahren bei der Begründung und der Aufhebung von Baulasten, über die Eintragung der bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits bestehenden Baulasten, über Bauvermerke und über die Behandlung bereits bestehender Baulastbücher sowie über die Kostentragung sind einer Rechtsverordnung vorbehalten.

Um den Ländern, die keine Baulastbücher haben, eine angemessene Übergangszeit zu gewähren, ist bestimmt, daß die Vorschriften des Neunten Teiles des Entwurfs erst fünf Jahre nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft treten.

Zum Zehnten Teil (Allgemeine Verwaltungsvorschriften)

Unter Verzicht auf eine strenge Rechtssystematik sind in diesem Teil des Entwurfs nur die gemeinsamen, für alle materiellen Teile geltenden Verfahrensvorschriften aufgenommen, die besonderen Verfahrensvorschriften dagegen in die Regelung der materiellen Sachgebiete verwiesen worden, um inhaltlich das gleiche Sachgebiet betreffende Vorschriften nicht zu trennen und damit die Übersichtlichkeit nicht zu gefährden.

Im Interesse eines einfachen Verwaltungsaufbaues ist in dem Entwurf auf die Einrichtung

neuer Behörden verzichtet und die Durchführung der aus dem Baugesetz sich ergebenden Aufgaben bereits bestehenden Behörden übertragen worden. Für die Regelung der sachlichen Zuständigkeit war der Leitgedanke maßgebend, diejenige Behörde mit Vollzugsaufgaben zu betrauen, die für die strukturelle, insbesondere die wirtschaftliche, verkehrsmäßige, politische, soziale und finanzielle Entwicklung des jeweiligen Gebietes verantwortlich ist. Sie mußte sich zugleich auszeichnen durch möglichst große Ortsnähe, ausreichende Verwaltungskraft und mußte in ihrem Geschäftsbereich alle in Betracht kommenden Aufgaben zusammenfassen. Demgemäß ist Baubehörde die Gemeinde bei kreisfreien Gemeinden, der Landkreis bei kreisangehörigen Gemeinden. Höhere Baubehörde ist der Regierungspräsident oder die ihm entsprechende Landesmittelbehörde, oberste Baubehörde ist die oberste Landesbehörde. Örtlich zuständig ist diejenige Baubehörde, in deren Bereich das betroffene Grundstück liegt. Fallen mehrere eine wirtschaftliche Einheit bildende Grundstücke unter die Zuständigkeit mehrerer Baubehörden, so wird die zuständige Behörde durch die nächsthöhere gemeinsame Baubehörde bestimmt.

Der Zweite Abschnitt behandelt die Grundstücke des Verwaltungsverfahrens. Entsprechend dem Vorbild anderer Bundesgesetze (z. B. Flurbereinigungsgesetz) konnte auch der Entwurf des Bundesbaugesetzes auf die Aufnahme allgemeiner Verfahrensvorschriften nicht verzichten, da eine bundeseinheitliche Kodifikation des allgemeinen Teils des Verwaltungsrechts noch nicht vorhanden ist.

Die Überleitung des Verwaltungsverfahrens zum gerichtlichen Verfahren bildet der Widerspruch. Er steht als selbständiger Rechtsbegriff jedem zur Verfügung, der durch einen in Vollzug des Gesetzes ergangenen Verwaltungsakt beschwert ist. Das Widerspruchsverfahren trägt erfahrungsgemäß wesentlich zur Entlastung der Verwaltungsgerichte bei.

Bei der Regelung des gerichtlichen Verfahrens begründet der Entwurf die Zuständigkeit der allgemeinen Verwaltungsgerichte in vollem Umfange. Unter Ablehnung der im Baulandbeschaffungsgesetz gefundenen Konstruktion der Kammern für Baulandsachen, die als beispielhafte Lösung für eine endgül-

tige Gesamtkodifikation des Baurechts nicht in Betracht kamen, ist auch die Entscheidung über die Höhe einer Enteignungsentschädigung den Verwaltungsgerichten zugewiesen worden. Im Interesse der Verfahrensbeschleunigung, der Prozeßkostenverringerung und der Vermeidung von Rechtsunsicherheit wird daher das Problem einer Änderung des Art. 14 Abs. 3 Satz 4 GG aufgeworfen.

Zum Elften Teil (Überleitungs- und Schlußvorschriften)

Im letzten Teil des Entwurfs sind Regelungen getroffen worden, die zur Umstellung des bisherigen Rechts auf das künftige Baurecht notwendig sind. Zugleich werden diejenigen bundesrechtlichen Vorschriften aufgehoben, die mit Verabschiedung und Inkrafttreten des Entwurfs entbehrlich werden.