WYDZIAŁY POLITECHNICZNE KRAKÓW
BIBLIOTEKA GŁÓWNA
II inw. 5040

Biblioteka Politechniki Krakowskiej
100000299169

DENKSCHRIFTEN

DES

VERBANDES DEUTSCHER ARCHITEKTEN- UND INGENIEUR-VEREINE.

HEFT 2.

DIE UMLEGUNG STÄDTISCHER GRUNDSTÜCKE

UND

DIE ZONENENTEIGNUNG.

BERLIN.
VERLAG VON ERNST TOECHE.
1897.

DIE UMLEGUNG

STÄDTISCHER GRUNDSTÜCKE

UND

DIE ZONENENTEIGNUNG.

VON

R. BAUMEISTER, KARLSRUHE.
J. CLASSEN, HAMBURG.
J. STÜBBEN, KÖLN.

F. Bz. 21 655

Königl. Ministerium der öffentlichen Arbeiten Bibliothek

BERLIN.
VERLAG VON ERNST TOECHE.
1897.

BIBLIOTEKA
KRAKÓW
Politechniczna
II 5040

Vorwort.

Die schnelle Ausdehnung der Städte in der zweiten Hälfte unseres Jahrhunderts und besonders in dem letzten Viertel desselben hat eine Reihe von sozialen, wirthschaftlichen, gesundheitlichen und schönheitlichen Nachtheilen hervorgerufen, auf deren Bekämpfung die Bestrebungen Vieler gerichtet sind.

Ein Theil dieser Bestrebungen bezieht sich darauf, die Vergrösserung der Städte überhaupt zu verlangsamen. Von den drei Ursachen dieser Vergrösserung, nämlich dem Steigen des Wohlstandes, dem Ueberschusse der Geburten über die Sterbefälle und dem Zuzug vom Lande oder aus kleineren Städten, kann füglich nur der letzteren Ursache entgegengewirkt werden. Die Besprechung der hierzu geeigneten Mittel ist nicht Gegenstand dieser Denkschrift. Auch wenn dieselben erfolgreich sein sollten, muss das Wachsthum der Städte auch für die Zukunft als ein auf absehbare Zeit dauernder Vorgang betrachtet werden, der seiner Schattenseiten nach Möglichkeit zu entkleiden ist.

Soziale Bestrebungen, insofern sie auf die Hebung der unteren und die Stärkung der mittleren Volksklassen gerichtet sind, den Realkredit und die Steuerfragen betreffen; ferner die eigentliche Bekämpfung des „Bauschwindels“ und der „Wohnungsnoth“ durch gesetzgeberische und polizeiliche Maassnahmen, endlich die rein hygienischen, sowie die künstlerischen und die Verkehrsfragen des Städtebaues fallen gleichfalls ausserhalb des Rahmens unserer Arbeit.

Sie soll sich vielmehr beschränken auf die Veränderungen, welche mit dem Grundeigenthum nothwendig vor sich gehen

müssen, um im Stadterweiterungsgelände ländliche Grundstücke zu brauchbaren städtischen Bauplätzen zu machen und um im Inneren der Städte unzweckmässige Stadttheile dem Bedürfniss entsprechend umzugestalten.

Diese Veränderungen sind so wichtig in Bezug auf das öffentliche Interesse, dass sie nicht ins Belieben des einzelnen Grundbesitzers gestellt werden können.

In der Stadterweiterung handelt es sich um die Widmung von bisher landwirthschaftlich benutzten Flächen zu Stadtstrassen, sei es, dass letztere durch Verbreiterung vorhandener Landwege gewonnen, sei es, dass sie ganz neu ausgelegt werden; sowie um die Herbeiführung der anderweitigen Umgrenzung und Eintheilung der zur Bebauung bestimmten Grundstücke. Im Stadtinnern handelt es sich ebenso um die Erwerbung derjenigen Grundflächen, die zur Erbreiterung oder zur Neuanlage von Strassen (Strassendurchbrüchen) und zur Gewinnung geeigneter Plätze für Neubauten erforderlich sind.

Die Strassenanlagen dienen in beiden Fällen dem Verkehr und der Gesundheit. Die Umgestaltung des zu bebauenden Grundeigenthums verfolgt in beiden Fällen wirthschaftliche und gesundheitliche Zwecke.

Die Erwerbung des „Strassenlandes“, d. h. derjenigen Grundstücke und Grundstückstheile, welche zur zukünftigen Benutzung als Strassen- oder Platzfläche bestimmt sind, seitens der Gemeinde ist in fast allen Kulturstaaten, auch in den weitaus meisten Staaten des Deutschen Reiches, in dem Sinne geregelt, dass, wenn nöthig, die Zwangsenteignung, selbstredend gegen volle Schadloshaltung des bisherigen Eigenthümers, stattfinden darf *).

Die Umgestaltung des „Baulandes“, d. h. der zur Bebauung oder Wiederbebauung bestimmten Grundstücke und Grundstückstheile, ist jedoch in vielen Staaten, so namentlich

---

*) Stübben-Köln. Das Enteignungsrecht der Städte bei Stadterweiterungen und Stadtverbesserungen. Leipzig 1894.

in den meisten Staaten des Deutschen Reiches, dem freien Ermessen der Grundbesitzer überlassen.

Zweck der vorliegenden Denkschrift ist, die Uebelstände darzulegen, welche aus diesem freien Ermessen des Einzelnen entspringen, sowie die gesetzlichen Zwangsmaassregeln zu erörtern, welche zur Beseitigung der Uebelstände geeignet sind.

Im unbebauten Stadterweiterungsgelände bedarf es der austauschenden Verlegung von Grenzen oder der Neueintheilung der Grundstücke in einem oder mehreren von Strassenlinien umgebenen „Blöcken". Man nennt dieses Verfahren die „Umlegung" *).

Im bebauten Gelände der Altstadt handelt es sich um die Niederlegung von Gebäuden, welche für sich oder in Verbindung mit anderen gesundheitsnachtheilig sind, oder welche den Verkehr oder den geordneten Ausbau der Stadt (bei Strassenverbesserungen und Strassendurchbrüchen) behindern, und um die Vereinigung der durch den Abbruch gewonnenen Grundflächen mit anderen zu brauchbaren Bauplätzen. Dieses Verfahren erheischt die Enteignung ganzer Grundstücksgruppen. In Ermangelung eines geeigneten deutschen Wortes ist hierfür nach der französischen Bezeichnung „expropriation par zone" der Ausdruck „Zonen-Enteignung" in Gebrauch**).

---

*) R. Baumeister. Stadterweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirthschaftlicher Beziehung. 1876, Abschn. IV, Kap. 17 u. 18.

J. Stübben. Städtebau. 1890, Abschn. III, Kap. 2, 3 u. 6.

**) E. Meyn. Stadterweiterungen in rechtlicher Beziehung. Berlin 1893.

J. Stübben. Hygiene des Städtebaus. 1896, Abschn. II, Kap. e. (Theil des Handbuchs der Hygiene von Th. Weyl. Band IV, Abtheilung 2).

Inhalts-Verzeichniss.

Seite.

Vorwort V
Verzeichniss der Abbildungen XI

I. **Die Umlegung** 1

Abschnitt a. **Das Wesen der Umlegung** 1
1. Die Nothwendigkeit der Umlegung 1
2. Die durch die Unterlassung der Umlegung herbeigeführten Nachtheile 5
3. Die Vortheile der Umlegung 10

Abschnitt b. **Die Gesetzgebung** 11
1. Die Bedenken gegen den Umlegungszwang in Preussen 11
2. Bestehende Gesetzgebung in Staaten des deutschen Reiches 14
3. Bestehende Gesetzgebung des Auslandes 17

Abschnitt c. **Beispiele** 19
1. Aus Mainz 19
2. Aus Heidelberg 23
3. Aus Hannover 23
4. Aus Köln 32
5. Aus Hamburg 33
6. Aus Zürich 33

Abschnitt d. **Das Verfahren bei der Umlegung** 38
1. Entschluss zur Umlegung 38
2. Grösse der Umlegungsfläche 40
3. Behandlung des Strassenlandes 41
4. Geometrische Regeln 43
5. Behandlung von Kleinstücken 46
6. Aufstellung des Planes 47
7. Finanzielle Gesichtspunkte 49
8. Bauverbote 51
9. Rechtsbestimmungen 52

II. **Die Zonen-Enteignung** 53

Abschnitt a. **Das Wesen der Zonen-Enteignung** 53
1. Die verschiedenen Arten der Enteignung 53
2. Die Nothwendigkeit der Zonen-Enteignung aus gesundheitlichen Gründen 55
3. Die Nothwendigkeit der Zonen-Enteignung aus wirthschaftlichen Gründen 58
4. Die Vortheile der Zonen-Enteignung und die Nachtheile ihrer Unterlassung 61

Seite.

Abschnitt b. **Die Gesetzgebung** 63
1. Die Bedenken gegen die Zonen-Enteignung in Deutschland 63
2. Die bestehende Gesetzgebung 66
A. England 66
B. Frankreich 69
C. Italien 70
D. Oesterreich-Ungarn 71
E. Schweiz 73
F. Belgien 73
G. Deutschland 76

Abschnitt c. **Beispiele ausgeführter Zonen-Enteignungen** . 78
1. Aus England 78
2. Aus Italien 83
3. Aus Oesterreich-Ungarn 86
4. Aus der Schweiz 91
5. Aus Belgien 97

Abschnitt d. **Das Verfahren bei der Zonen-Enteignung** . . 103
1. Reine Zonen-Enteignung 103
2. Zonen-Enteignung verbunden mit Umlegung . . . 107

III. **Anlagen** 111

I. Auszug aus dem grossherzogl. hessischen Gesetz vom 13. Juli 1875, betreffend Erweiterung der Stadt Mainz 111
II. Auszug aus dem grossherzogl. hessischen Gesetz, betreffend die allgemeine Bauordnung vom 30. April 1891 112
III. Auszug aus dem hamburgischen Gesetz vom 30. Dezember 1892 112
IV. Auszug aus dem grossherzogl. badischen Ortsstrassen-Gesetze vom 6. Juli 1896 113
V. Gesetzentwurf, betreffend die Erleichterung von Stadterweiterungen, eingebracht vom Oberbürgermeister Adickes im preussischen Herrenhause, 1893 117
VI. Der Adickes'sche Gesetzentwurf, betreffend Stadterweiterungen und Zonen-Enteignungen, in der vom preussischen Herrenhause beschlossenen Fassung, 1894 123
VII. Auszug aus der Wiener Bauordnung vom 17. Jänner 1883 129
VIII. Auszug aus dem Baseler Gesetz über Hochbauten vom 27. Juni 1895 130
IX. Auszug aus dem Züricher Baugesetz vom 23. April 1893 130
X. Auszug aus der Züricher Verordnung vom 24. Febr. 1894, betreffend das Verfahren bei Prüfung von Quartierplänen und bei Grenzregulirungen 131
XI. Beschlüsse des Kölner Haus- und Grundbesitzer-Vereins zu der Frage der Grundstücksumlegung und Zonen-Enteignung, 1894 133
XII. Auszug aus der durch Gesetz vom 26. April 1896 genehmigten königlich preussischen Verordnung vom 30. Oktober 1895, betreffend die Förderung eines veränderten Bebauungsplanes des durch Brand zerstörten Fleckens Brotterode 135
XIII. Décret relatif à la prolongation de la rue de Rivoli, vom 3. Mai 1848 139

Seite

XIV. Auszug aus dem französischen Gesetz: Loi relative à l'assainissement des logements insalubres, vom 13. April 1850 139
XV. Auszug aus dem französischen Gesetz: Décret rélatif aux rues de Paris, vom 26. März 1852 140
XVI. Auszug aus dem italienischen Enteignungsgesetze vom 25. Juni 1865 und 18. Dezember 1879. 140
XVII. Auszug aus dem Gesetz über die gesundheitlichen Verbesserungen (risanamento) der Stadt Neapel vom 13. Januar 1885. 140
XVIII. Auszug aus dem Regio decreto für die Stadt Palermo vom 28. Juli 1894 141
XIX. Auszug aus dem österreichischen Gesetz vom 11. Febr. 1893, betreffend die Enteignung zum Zwecke der Regulirung des Assanirungsrayons der Hauptstadt Prag 141
XX. Auszug aus dem ungarischen Gesetz vom 10. Juni 1871, betreffend die grosse Ringstrasse in Pest. 142
XXI. Auszug aus dem ungarischen Gesetz vom 29. Mai 1881 über die Enteignung 143
XXII. Auszug aus dem Gesetz vom 26. November 1876 über die Enteignung von Realitäten in der Stadt Agram . 144
XXIII. Auszug aus dem belgischen Gesetz vom 1. Juli 1858 und 15. November 1867 über die Zonen-Enteignung . 144
XXIV. Auszug aus den Thesen über Städte-Erweiterung, beschlossen auf der Versammlung des „Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege“ zu Freiburg i. Br., 1885 145
XXV. Auszug aus dem Entwurf reichsgesetzlicher Vorschriften zum Schutze des gesunden Wohnens, beschlossen auf der Versammlung des „Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege“ zu Strassburg, 1889 146
XXVI. Auszug aus den Maassnahmen zur Herbeiführung eines gesundheitlich zweckmässigen Ausbaues der Städte, beschlossen vom „Deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege“ zu Stuttgart, 1896 146
XXVII. Entwurf vom 23. Juni 1897 zu einem Gesetze über Zonen-Enteignung für den Kanton Basel-Stadt 147

Verzeichniss der Abbildungen.

Seite.

Abb. 1. Grundstückslage in Köln 2
„ 2. Grundstücks-Gemenge in Köln 3
„ 3. Bebauung ungeregelter Grundstücke 6
„ 4. Nicht bebauungsfähige ungeregelte Grundstücke an fertiger Strasse 7
„ 5. Landhausbau auf ungeregelten Grundstücken 8
„ 6. Umlegung in Mainz. (Die Grundstücke vor der Umlegung.) 19
„ 7. Umlegung in Mainz. (Die Grundstücke nach der Umlegung.) 20
„ 8. Umlegung in Mainz. (Die Baustellen-Eintheilung.) . . 21
„ 9. Umlegung in Mainz. (Die Bebauung.) 22
„ 10. Umzulegende Grundstücke in Heidelberg 24
„ 11. Grundstücks-Umlegung in Heidelberg 25
„ 12 Grundstücke in Heidelberg vor der Umlegung . . Tafel I.
„ 13. Grundstücke in Heidelberg nach der Umlegung . Tafel II.
„ 14. Grundstücks-Gemenge in Hannover 26
„ 15. Umlegung in Hannover 27
„ 16. Grundstücks-Gemenge in Köln 28
„ 17. Misslungene Umlegung in Köln 29
„ 18. Grundstücke in Köln vor der Umlegung . . . . Tafel III.
„ 19. Grundstücke in Köln nach der Umlegung . . . . Tafel IV.
„ 20. Grundstücks-Gemenge vor der Umlegung 30
„ 21. Umlegung der Grundstücke 31
„ 22. Grundstücks-Umlegung in Hamburg 34
„ 23. Umgelegte Grundstücke in Hamburg 35
„ 24. Umlegung in Zürich. 36
„ 25. Umlegung in Zürich 37
„ 26, 27 und 28. Beispiel zur Erläuterung der geometrischen Regeln für eine Umlegung 44
„ 29. Anlage des Holborn-Viadukts und der benachbarten Strassendurchbrüche in London 77
„ 30. Enteignung behufs Anlage eines neuen Arbeiter-Wohnviertels bei Boundary-Street in London. (Der alte Zustand.) 79

Seite.

Abb. 31. Enteignung behufs Anlage eines neuen Arbeiter-Wohnviertels bei Boundary-Street in London. (Die neuen Blöcke.) 80
„ 32. Enteignung behufs Anlage eines neuen Arbeiter-Wohnviertels bei Oldham Road in Manchester 81
„ 33. Neues Arbeiterviertel in Manchester 82
„ 34. Umbau der Stadtmitte von Florenz 84
„ 35. Umbau der Stadtmitte von Florenz 85
„ 36. Anlage des Corso Re d'Italia und anderer Strassendurchbrüche in Neapel 87
„ 37. Anlage der Andrassy-Strasse zu Pest 88
„ 38. Enteignung zur Anlage des Franzensrings (Ferenz-Körút) in Pest. 89
„ 39. Umbau des Stadtviertels an der Schwurplatz-Brücke in Pest. 90
„ 40. Umbau der Altstadt in Agram 92
„ 41. Umbau der Altstadt in Agram. (Die neuen Blöcke.) . 93
„ 42. Stadthausquartier in Zürich 94
„ 43. Stadthausquartier in Zürich. (Neue Bebauung.) . . . 95
„ 44. Umbau des Zähringer Viertels in Zürich 96
„ 45. Enteignung dreier Blöcke an der Katharinenkirche in Brüssel. 98
„ 46. Zonen-Enteignung in Brüssel an der Porte de Flandre 99
„ 47. Baustellen-Eintheilung an der Durchbruchstrasse . . 100
„ 48. Zonen-Enteignung in Brüssel zwischen Rue de Arenberg und Montagne de la Cour 101
„ 49. Strassendurchbruch zur Entlastung der Strasse Montagne de la Cour in Brüssel 102
„ 50. Baustellen-Eintheilung an der Durchbruchstrasse . . 102

I.

Die Umlegung.

Abschnitt a. Das Wesen der Umlegung.

1. Die Nothwendigkeit der Umlegung.

Die Grundlage für die sachgemässe bauliche Entwickelung einer Stadt ist ein geeigneter „Stadtbauplan".

Befindet sich nun eine Stadt im Besitze eines alle Ansprüche des Verkehrs, der Schönheit, der Gesundheit und der sozialen Fürsorge vollauf befriedigenden Bebauungsplanes, so ist dies doch bloss ein Entwurf; der Weg zur Ausführung ist oft schwierig oder gar verschlossen.

Hat die Gemeinde durch freie Vereinbarung mit den Grundbesitzern oder durch das Enteignungsverfahren das Strassenland erworben und eine Strasse angelegt, so sind damit noch keineswegs alle an diese Strasse stossenden Grundstücke bebauungsfähig geworden, mindestens nicht derart bebauungsfähig, wie es in wirthschaftlicher und gesundheitlicher Beziehung verlangt werden muss. Sucht auch ein guter Bebauungsplan durch passende Blocktheilung, durch eine geeignete Strassenlage, gegebenen Falles durch Abweichungen von der geraden Richtung und von der Parallelität der Strassenfronten den vorhandenen Wegen und Grundstücksgrenzen nach Möglichkeit sich anzuschliessen, so erlangen doch auch dadurch die bisherigen Feldgrundstücke nur in der Minderzahl der Fälle eine solche Lage zu den Baulinien, dass sie ohne Weiteres in Baustellen von geeigneter Form und Grösse eingetheilt oder ohne Theilung bebaut werden könnten. Dies ist erst recht nicht der Fall, wenn die neuen Strassen von den alten Wegen abweichend haben festgestellt werden müssen, was häufig gar nicht zu vermeiden ist. In der Mehrzahl der Blöcke ist vorher ein Grenzaustausch, eine Gestaltveränderung, eine Umlegung der Feldgrundstücke unentbehrlich; denn diese liegen oft völlig schief zu den Baulinien, oder sie liegen überhaupt nicht an den Strassen, oder

sie liegen im unregelmässigen Gemenge; oder sie sind trotz günstiger Lage in Folge ihrer Gestalt, beispielsweise in Streifenform von nur zwei oder drei Meter Breite, bebauungsunfähig.

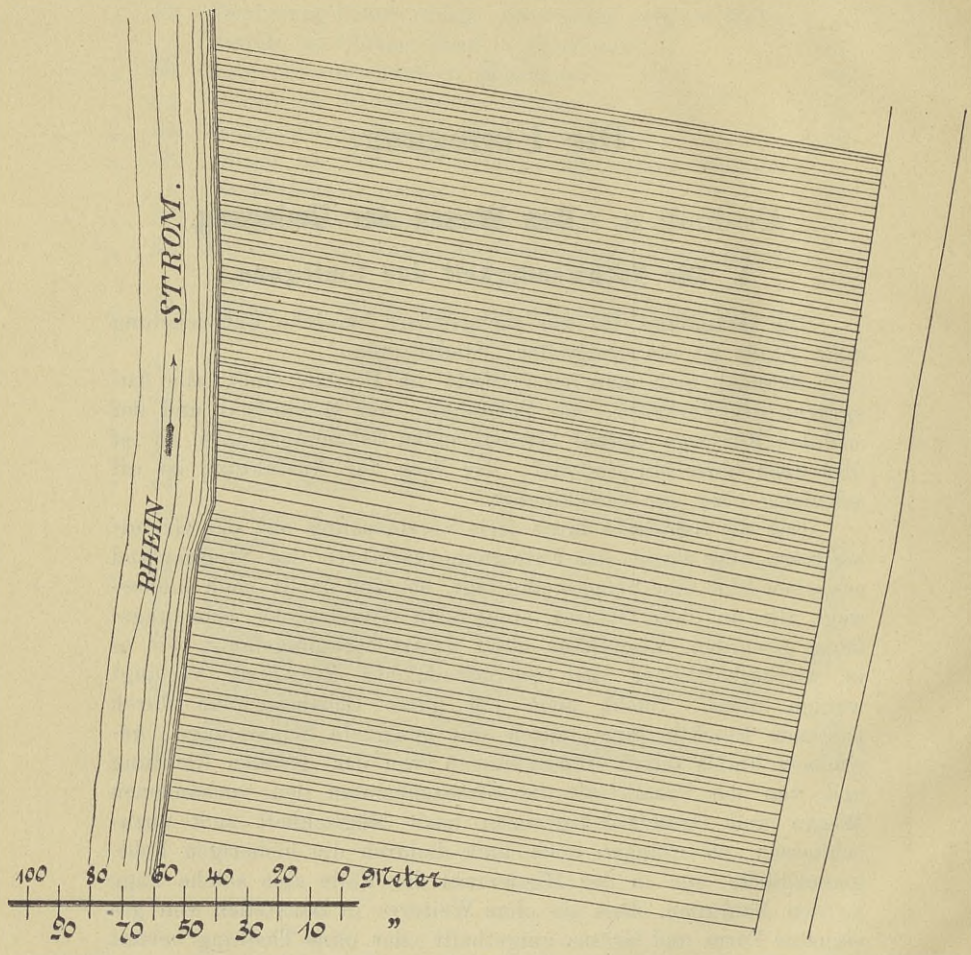


Abb. 1. **Grundstückslage in Köln.** (Die Grundstücksbreite beträgt wenige Meter.)

In allen solchen Fällen wird erst durch die Umlegung die Bebauungsfähigkeit erzeugt.

Als Beispiele solcher, ohne Umlegung nicht zur Bebauung geeigneter Grundstückslagen mögen die in den Abbildungen 1 und 2 mitgetheilten Lagepläne aus der Umgebung von Köln dienen.

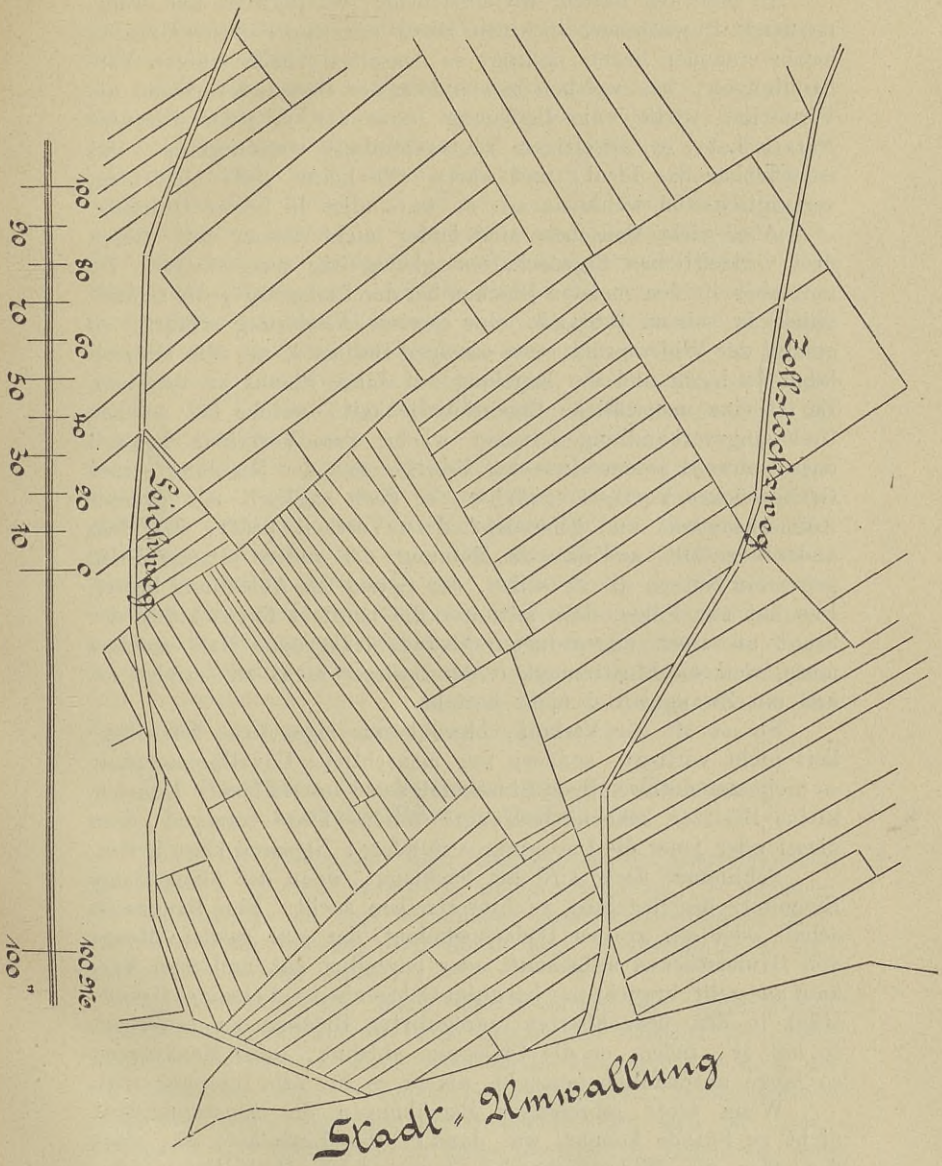


Abb. 2. **Grundstücks-Gemenge in Köln.**

In manchen Fällen, wo einsichtige, verträgliche und wohlmeinende Eigenthümer in einem Block mit ungeregelten Grenzen neben einander liegen, gelingt es denselben, nach einigen Verhandlungen, bei welchen gewöhnlich der Gemeindevorstand als Vermittler wirkt, die Umlegung, von der ja jeder Einzelne Nutzen hat, in allseitigem Einverständniss vorzunehmen. Das ist offenbar das Ideal; und wären alle Leute stets einsichtig, verträglich und wohlmeinend, so wäre alles in bester Ordnung.

Aber viele Menschen sind leider nicht immer mit diesen drei vortrefflichen Eigenschaften gleichzeitig ausgestattet. Da nun aber in den meisten Blöcken bei der Umlegung jedes Grundstück in seinem Bestande eine gewisse Aenderung erfährt, so genügt der Widerspruch eines einzigen Besitzers, um alle anderen lahm zu legen und die Regelung auf Jahre hinaus zu vereiteln. Es ist eine menschliche Eigenthümlichkeit, welche bei solchen Umlegungsverhandlungen immer wieder zum Vorschein kommt, dass, obwohl jedem einzelnen Besitzer aus der Regelung seines Grundstückes Vortheil erwächst, er doch zugleich mit grosser Aufmerksamkeit und Eifersucht den Vortheil prüft, der dem anderen zufällt, und dass die Meinung, der andere erlange einen grösseren Nutzen als er selbst, den Grund zur Ablehnung liefert. Das hat zur Folge, dass mitunter die bauliche Entwicklung der Stadt an einer ungeordneten Grundstücksgruppe Halt machen muss, weil die Einstimmigkeit der Besitzer nicht zu erzielen ist und ein Zwangsmittel nicht besteht.

So ist oft der Verlauf, obwohl eine eigentliche Böswilligkeit nicht vorliegt, sondern nur menschliche Unvollkommenheit es nicht zur nothwendigen Einstimmigkeit kommen lässt. Mancher kleine Besitzer, manche bedrängte Wittwe klagt trauernd, dass dieser oder jener die Umlegung verhindere; Niemand kann helfen.

Schlimmer noch wird die Sachlage, wenn der planmässige Eigennutz die Regelung zu hintertreiben sucht. Eine Baugesellschaft oder ein grosser Bodenspekulant, der eine gewisse Menge von Grundstücken aufgekauft oder parzellirt hat und zum Verkauf ausstellt, braucht nur bei guter Gelegenheit ein einziges Grundstück in den benachbarten unregulirten Blöcken zu erwerben, so hat er, indem er die Umlegung ablehnt, seine Konkurrenz so lange unschädlich gemacht, als er es für sein Interesse will.

Wenn trotz jahrelanger Bemühungen die Einstimmigkeit nicht zu Stande kommt, was dann? Das Einfachste ist, dass der oder die Widerstrebenden von anderen Betheiligten ausgekauft werden, vielleicht zu hohen Preisen. Oft hat der Widerstrebende dann gerade das erreicht, was er beabsichtigt; und

die Anderen thun gut, diesen Weg zu beschreiten, sobald sie die Absicht merken.

Will aber der Ablehnende nicht ausgekauft werden, so kommt es darauf an, wer es am längsten aushält! Und leider ist diese unsaubere Spekulation auf die Schwäche des Nachbarn eine sehr häufig vorkommende Erscheinung. Der kleine Besitzer kann nicht ein Jahrzehnt und länger sein Grundstück unverwerthet liegen lassen; er ist gezwungen, loszuschlagen, sobald ihm ein halbwegs entsprechendes Gebot gemacht wird. Man nennt das Aushungern, wie überhaupt die termini technici in dieser gegenseitigen Belagerung der Kriegssprache entlehnt sind. Die Grossen hungern die Kleinen aus und theilen die Beute; der Starke vergewaltigt den Schwachen. Aber auch der Eigensinnige und Uneinsichtige schädigt die Vorwärtsstrebenden; der Böswillige schädigt alle.

Wer solche Vorgänge, die sich in fast allen Stadterweiterungen abspielen, hier stiller, dort offener, hier im geringeren, dort im grösseren Umfange, am meisten natürlich bei einem so zersplitterten Grundbesitz, wie ihn die Feldmarken der westdeutschen Städte aufweisen; wer diesen Krieg im Frieden beobachtet hat und von theoretisch-juristischen Anschauungen nicht allzu sehr angekränkelt oder gar durch selbstische Interessen im Urtheil getrübt ist, der wird es verstehen und billigen, dass bautechnische und hygienische Kreise immer wieder die Forderung nach gesetzlicher Regelung stellen.

2. Die durch die Unterlassung der Umlegung herbeigeführten Nachtheile.

Wird die Umlegung nach fruchtlosen Einigungsversuchen unterlassen, so sind zwei Fälle zu unterscheiden, je nachdem die Grundstücke an eine vorhandene Landstrasse grenzen oder, im freien Felde liegend, erst durch neue Strassenanlagen aufgeschlossen werden müssen.

Im ersteren Falle kann die Bebauung der ungeregelten Grundstücke nicht auf die Dauer seitens der Behörde verhindert werden. Im zweiten Falle werden die Besitzer aus sich die zur Bebauung ihrer Grundstücke erforderliche Strassenanlage nicht ausführen, und auch die Gemeinde wird sich der neuen Strassenanlage, wenigstens so lange als möglich, enthalten, weil geordnete Bauplätze dadurch nicht entstehen. In beiden Fällen entstehen Nachtheile privater und öffentlicher Art. Die privaten Nachtheile sind wesentlich wirthschaftliche, die öffentlichen Nachtheile wesentlich hygienische und ästhetische.

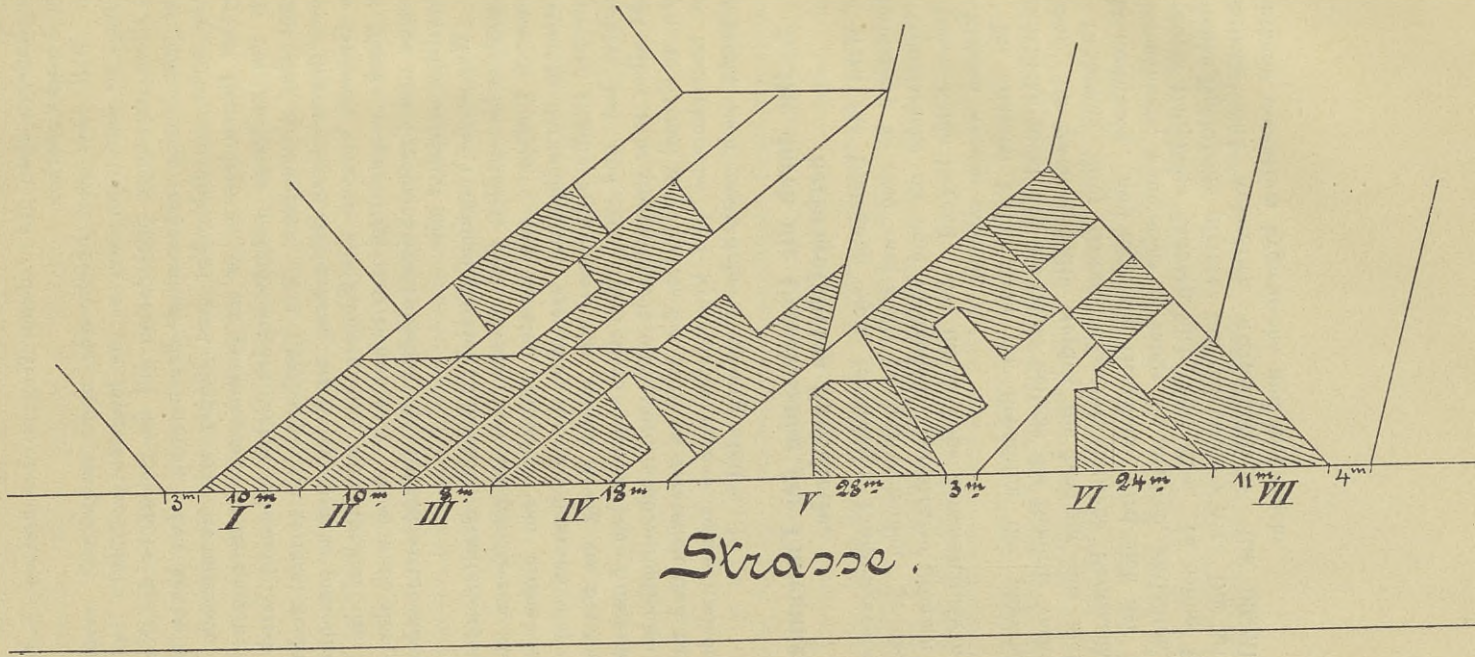


Abb. 3. **Bebauung ungeregelter Grundstücke.**

Die Bebauung schiefwinkliger oder missgestalteter Grundstücke an vorhandener Strasse führt, wenn überhaupt möglich, stets wirthschaftliche Verluste herbei, da durch die Unregelmässigkeit der Grundrisse die Baukosten gesteigert werden, während gleichzeitig der Werth der Wohnungen vermindert wird. Die Eintheilung und Gestalt, sowie die Licht- und Luftverhältnisse der Räume werden verschlechtert, die Höfe verunstaltet.

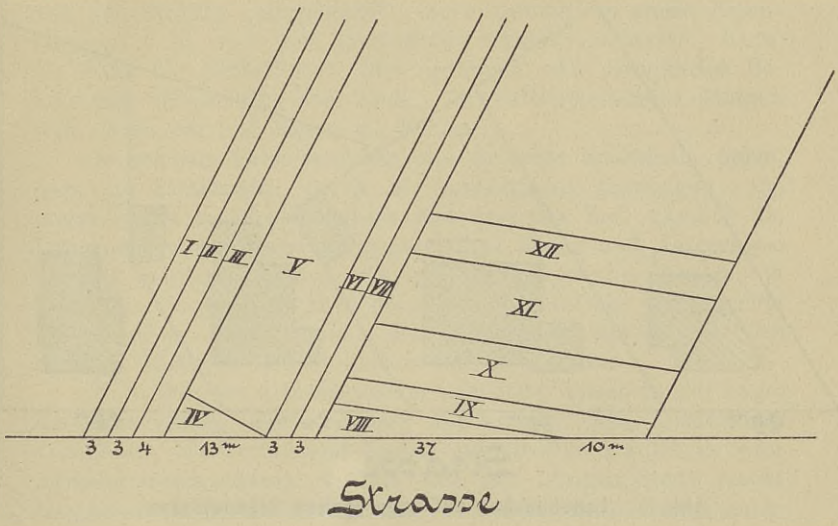


Abb. 4. **Nicht bebauungsfähige ungeregelte Grundstücke an fertiger Strasse.**

Die äusseren Ansichten werden unschön und besonders das Strassenbild kann höchst unerfreulich werden; vergl. Fig. 3 (Seite 6).

Eine ungeregelte Grundstückslage, bei welcher von den angegebenen 12 Grundstücken kein einziges bebauungsfähig ist, zeigt Fig. 4.

Weniger nachtheilig ist die Unregelmässigkeit der Grundstücke, wenn dieselben von ansehnlicher Grösse und zur Bebauung mit freistehenden herrschaftlichen Häusern bestimmt sind, obwohl auch hier, wie Fig. 5 (Seite 8) zeigt, unvortheilhafte Anordnungen und nachbarliche Schwierigkeiten zahlreich auftreten.

Die Nachtheile für die öffentliche Gesundheitspflege dürften aus der Fig. 3 hervorgehen, wo die Schiefheit der Grundstücke

Luftverschlechterung und Lichtentziehung sowohl in den Höfen und den anstossenden Zimmern als im Inneren der Gebäude herbeiführt. Ausserdem aber werden berechtigte öffentliche Interessen durch die Verunstaltung der Strassenansicht verletzt.

Alle die Beispiele zeigen auch, wie durch die Weigerung eines beliebigen einzelnen Besitzers die ganze Regelung vereitelt

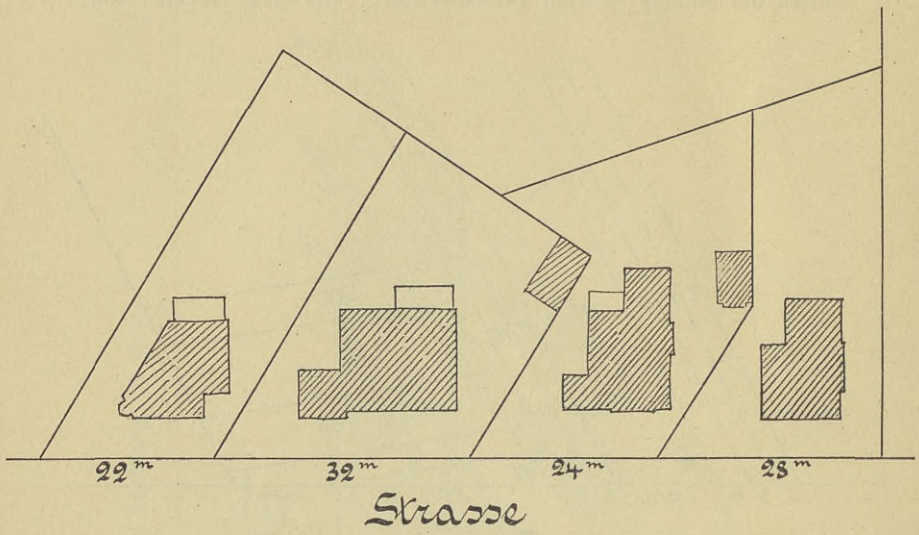


Abb. 5. **Landhausbau auf ungeregelten Grundstücken.**

wird, da die Umlegung der Grenzen nur thunlich ist unter einer gewissen Veränderung jedes einzelnen Besitzstandes.

Hat aber einmal die Bebauung stattgefunden, so würde eine nachherige Ordnung der Verhältnisse nur möglich sein unter Niederlegung aller Baulichkeiten. Das heisst, der Zustand ist ein dauernder; noch nach Jahrhunderten leiden die Bewohner darunter, dass die Regelung durch den Eigensinn Einzelner verhindert wurde und dass auch die öffentliche Gewalt sich der Sache nicht angenommen hat. Dieser Ausblick in die Zukunft zeigt deutlich, dass, selbst abgesehen von gesundheitlichen und schönheitlichen Rücksichten, bei der gesetzlichen Umlegung städtischer Baugrundstücke nicht bloss vorübergehende Privatinteressen im Spiele sind, sondern dass es sich um Abwendung von Nachtheilen handelt, von welchen zahlreiche Theile der Wohnbevölkerung auf unabsehbare Zeit betroffen werden.

Liegt das Grundstücksgemenge im freien Felde ohne be-

bauungsfähige Strasse, so wird die zum Anbau erforderliche Strasse, wie oben erwähnt, wenn keine Umlegung stattfindet, zunächst weder von den Eigenthümern noch von der Gemeinde hergestellt werden. Es kommt darauf an, wer diesen Zustand, also das unbenutzte Liegenlassen werthvollen Geländes am längsten aushalten kann. Nehmen wir an, die Gemeinde sei in der Lage die Entwicklung abwarten zu können, so werden die Schwachen, nachdem sie sich von ihrer hülflosen Lage überzeugt haben, von den Starken „ausgekauft"; auch gelingt es einem Eigensinnigen wohl, sich weit übers Maass bezahlen zu lassen. Kurz, die Zahl der Betheiligten wird geringer, die langjährige Belagerung nähert sich dem Ende, die Uebrigbleibenden einigen sich, legen um und bauen die Strasse.

In solchem Falle bestehen die privaten Nachtheile darin, dass die Schwachen, durch die Verhältnisse gezwungen, aus ihrem Besitz vertrieben wurden und dass das Ziel, nämlich die Umlegung, nur mittelst jahrzehntelanger Ränke und Aergernisse erreicht werden konnte, während ein gesetzlicher Zwang, ja schon die blosse Möglichkeit desselben, auf einfache und gerechte Weise jedem Eigenthümer, den Schwachen sowohl als den Starken, hätte zu seinem Rechte verhelfen können.

Nun aber ist keineswegs die Gemeinde immer in der Lage, die Entwicklung des Prozesses abzuwarten. Die Ausdehnung der Stadt, die Verbindung bereits ausgebauter Stadttheile oder allmälig angewachsener Vororte mit der übrigen Stadt macht beispielsweise die Eröffnung einer neuen Verkehrsstrasse nothwendig, welche das ungeordnete Gelände durchschneidet. Oder der Vorfluthkanal für die sachgemässe Entwässerung eines im Ausbau begriffenen Stadttheils führt gerade durch jenes Grundstücksgemenge und erheischt die Offenlegung der Strasse. Zwar wird in solchen Fällen die Gemeinde vorher nochmals versuchen, durch Zureden und ehrliches Makeln alle Betheiligten unter Einen Hut zu bringen, um die Umlegung zu erzielen. Aber der Sitz des Widerstandes wird durch die Erkenntniss, dass die Gemeinde in der Zwangslage sich befindet und dass sich durch die bevorstehende Enteignung des Strassenlandes eine erfreuliche Einnahmequelle erschliesst, nicht geschwächt, sondern gestärkt. Die Gemeinde ist sonach genöthigt, das Recht der Enteignung, das sie ja besitzt, anzuwenden und sich zwangsweise gegen hohen Schadensersatz in den Besitz des Strassenlandes zu setzen. Sie kann also nunmehr ihre Kanalisation, ihre Beleuchtungsanlage, kurz die neue Verkehrsstrasse mit allem Zubehör ausführen; — aber die Grundstückstheile liegen zu beiden Seiten

der Strasse nach wie vor ungeregelt. Es ist künstlich, und zwar meist in verschärftem Maasse, derjenige hoffnungslose Zustand geschaffen worden, den wir bezüglich der an vorhandenen Landstrassen gelegenen Grundstücke in den Figuren 3 bis 5 dargestellt haben.

Die Nachtheile liegen auf der Hand. Die Gemeinde entschliesst sich bei der Aussichtslosigkeit der Umlegung nicht schnell zu der kostspieligen Zwangsenteignung, deren Kosten oft genug so gross sind, dass nur die äusserste Nothwendigkeit den Schritt rechtfertigen kann. Ist ja auf eine baldige, wenn auch theilweise, Rückeinnahme an Strassenkostenbeiträgen wegen des hoffnungslosen Grundstücksgemenges nicht zu rechnen. Während der Wartezeit aber müssen schwere Uebelstände des Verkehrs ertragen werden und leiden mitunter ganze Stadttheile in gesundheitlicher Hinsicht Noth. Auch nach der endlichen Durchführung der Enteignung und der dadurch ermöglichten Strassenanlage ist keineswegs alles zur Zufriedenheit geordnet; sondern die das Bebauungsgebiet trennenden ungeregelten Gelände bieten nicht allein mit ihren Zäunen und provisorischen Benutzungsarten einen unschönen Anblick dar, sondern sind oft genug auch ein Feld der Unsauberkeit und öffentlichen Unsicherheit.

Ein anderer öffentlicher Nachtheil der Nichtumlegung, welche beträchtliche, an sich zur Bebauung wohlgeeignete Geländetheile dem städtischen Anbau entzieht, liegt schliesslich in der hierdurch herbeigeführten Preissteigerung des städtischen Bodens. Diese Preissteigerung ist theils eine unmittelbare, veranlasst durch die mit dem Auskauf und der gegenseitigen Belagerung verbundenen Spekulationen, theils eine mittelbare durch die Einschränkung des Marktes fertiger Baugrundstücke. Die hohen Bodenpreise sind die eigentliche Wurzel der städtischen Wohnungsnoth. Dem Auftreiben der Preise sollte deshalb durch Vermehrung des Marktes und Verminderung der Spekulation, d. h. der Spekulation im schlechten Sinne, nach Möglichkeit entgegengearbeitet werden.

3. Die Vortheile der Umlegung.

Die mit der rechtzeitigen Umlegung städtischer Grundstücke verbundenen Vortheile ergeben sich zwar aus den Erörterungen des vorigen Abschnittes von selbst. Dennoch aber dürfte eine übersichtliche Wiederholung nicht überflüssig erscheinen.

Durch die, wenn nöthig auf gesetzlichem Zwangswege, rechtzeitig erfolgte Umlegung werden folgende Vortheile erzielt.

Eine wirthschaftlich und gesundheitlich unzweckmässige Bebauung wird verhindert; die zweckmässige Bebauung wird auch gegen den bösen Willen oder den Eigensinn eines Einzelnen ermöglicht.

Die zukünftige Bewohnerschaft wird vor ungeeigneten Wohnungen, die Stadt vor verunstalteten Strassen und Plätzen bewahrt.

Die Gesammtheit der Besitzer einer Grundstücksgruppe wird gegen die Böswilligkeit eines Einzelnen, die kleinen Besitzer werden gegen die grösseren in ihrem Vermögen geschützt. Der Besitz eines jeden Betheiligten wird verbessert.

Die Allgemeinheit der Steuerzahler wird befreit von unnöthigen Enteignungskosten; die Bewohner einzelner Stadttheile werden bewahrt vor langjährigen Verkehrsschwierigkeiten, vor gesundheitswidrigen Zuständen und vor unsauberer, unsicherer Nachbarschaft.

Der geordnete, zusammenhängende Ausbau der Stadt wird ermöglicht.

Der preistreibenden Spekulation wird entgegengewirkt; der Markt der zum Anbau fertigen Grundstücke wird vermehrt.

Es wird eine Milderung der Bodenpreise herbeigeführt. Dies ist ein wichtiges unter den vielerlei Mitteln, welche die Bekämpfung der städtischen Wohnungsnoth bezwecken. Denn der Mangel an geeigneten Wohnungen, die hohe Miethe, die geringe Grösse und die gesundheitlich wie moralisch unbefriedigende Beschaffenheit vieler Wohnungen, kurz alle die Erscheinungen, welche man unter dem Begriffe der Wohnungsnoth zusammenfasst, stehen da, wo sie auftreten, mit hohen Bodenpreisen in ursächlichem Zusammenhang, obschon auch andere Umstände mitwirken.

Abschnitt b. **Die Gesetzgebung.**

1. Die Bedenken gegen den Umlegungszwang in Preussen.

Als der im Preussischen Herrenhause angenommene Gesetzentwurf des Oberbürgermeisters Adickes zu Frankfurt a. M. im Preussischen Abgeordnetenhause zur Berathung kam, sind gegen den in diesem Gesetzentwurfe ausgesprochenen Umlegungszwang

so viele Bedenken innerhalb und ausserhalb des Hauses geäussert worden, dass der Entwurf gescheitert ist*).

Das Hauptbedenken tritt uns in der Behauptung entgegen, der Umlegungszwang sei ein „unerhörter Angriff in das Privateigenthum". Vergleichen wir jedoch diesen Angriff mit anderen Eigenthumsmaassregeln, so wird die Behauptung nicht als gerechtfertigt erscheinen.

In den meisten Staaten besteht ein gesetzlicher Umlegungszwang für ländliche Grundstücke. Die Ländereien einer ganzen Feldflur werden zusammengeworfen und unter die Eigenthümer von neuem in solcher Gestalt vertheilt, dass Jeder den gleichen Werth zurückerhält und zwar in einem für die landwirthschaftliche Benutzung besseren Zusammenhange. Diese ländliche Zusammenlegung und Umlegung geht seit Jahrzehnten ihren Weg, ohne das der „unerhörte Angriff in das Privateigenthum" irgendwo als solcher empfunden würde, während umgekehrt die allgemeinen und privaten Vortheile dieser zwangsweisen Eigenthumsveränderung sich überall bewähren. Hier handelt es sich um Verbesserungen für den landwirthschaftlichen Betrieb, welche gewiss von grosser Wichtigkeit sind, weil 35 % der Bevölkerung des Deutschen Reiches ausschliesslich und 7 % theilweise von der Landwirthschaft leben. Bei der städtischen Umlegung handelt es sich um Verbesserung der Wohnungsverhältnisse für die Bevölkerung der Städte, welche nahezu die Hälfte der Einwohner des Reiches bildet. Ist auf dem Lande der gesetzliche Zwang gerechtfertigt, so kann es unmöglich richtig sein, denselben in der Stadt als unzulässig zu erklären, die städtische Umlegung vielmehr an der Willkür Einzelner scheitern zu lassen. Denn auch hier erhält jeder Besitzer sein Eigenthum in anderer Gestalt zurück, und zwar nicht bloss im gleichen, sondern im vergrösserten Werthe, da aus bebauungsunfähigem Gelände ein baufähiges Grundstück geworden ist.

Um Eisenbahnen, Wasserwege und sonstige gemeinnützige Anstalten gegen den Widerspruch Einzelner herstellen zu können, wird das Grundeigenthum in allen Staaten der Zwangsenteignung unterworfen. Der Enteignete erhält kein gleichwerthiges Grund-

---

*) Vergl. Verhandlungen über den Adickes'schen Gesetzentwurf in den Drucksachen des Preussischen Hauses der Abgeordneten. 1894, Nr. 104. Ferner: C. Merlo, Der Gesetzentwurf betr. Städteerweiterungen und Zonenenteignungen (lex Adickes). 1894.

Verhandlungen des Zentralverbandes der Haus- und städtischen Grundbesitzer-Vereine Deutschlands in Stettin. 1894.

Das Grundeigenthum, Zeitschrift für Hausbesitzer. 1894, S. 267.

stück zurück, sondern eine Abfindung in Geld. Diese Eigenthumsentziehung ist gerechtfertigt durch den gemeinnützigen Zweck. Da auch bei der städtischen Umlegung die Gemeinnützigkeit in hohem Maasse sich geltend macht, so sollte die für Jeden mit Vortheil verknüpfte blosse Eigenthumsveränderung, ja Eigenthumsverbesserung, nicht als unerhörter Angriff bezeichnet werden.

Das Eigenthumsrecht am Grund und Boden ist nicht unbeschränkt. Sehr deutlich kommt dies zum Ausdruck in den städtischen Bauordnungen, d. h. in den polizeilichen Beschränkungen und Vorschriften für die Bebauung städtischer Grundstücke. Man ist allgemein gewohnt, es für zulässig zu halten, dass durch Polizeiverfügung angeordnet werde: dieses Grundstück darf nur mit drei, jenes nur mit zwei übereinander liegenden Wohngeschossen bebaut werden; in der einen Stadt dürfen nur $^2/_3$, in der anderen nur $^3/_4$ der Flächengrösse eines Grundstücks überbaut werden; an gewissen Stellen, z. B. im Ueberschwemmungsgebiet der Flüsse oder im Zuge festgestellter zukünftiger Strassen darf gar nicht gebaut werden; in gewissen Stadttheilen ist die Errichtung gewerblicher Anlagen unzulässig u. s. w. Solche Eingriffe in die Benutzung des privaten Grundeigenthums, welche überall als nothwendig erkannt sind, um die zukünftigen Bewohner gegenüber dem zeitigen Eigenthümer, um die Nachbarn gegen einander, um die Allgemeinheit gegen den Missbrauch Einzelner zu schützen, sind zweifelsohne sehr viel einschneidender als ein gesetzlicher Zwang, nach welchem jeder Besitzer sich eine derartige anderweitige Umgrenzung seines Grundstücks gefallen lassen muss, dass sowohl sein eigner, als der benachbarte Besitz eine für die zukünftige Bebauung geeignete Gestalt erhält.

Ein zweites Bedenken entspringt aus sozialen Befürchtungen, die jedoch auf Irrthum beruhen. Man hat geglaubt, der Umlegungszwang bedrohe die kleinen Besitzer zu Gunsten der grossen; man müsse es bei der bisherigen Willkür belassen, um den kleinen Besitz zu schützen, um den Mittelstand gegenüber dem Grosskapital zu stärken. Aus unseren obigen Erörterungen über die Vortheile der Umlegung und die Nachtheile ihrer Unterlassung wird man erkannt haben, dass das Gegentheil richtig ist. Es sind nicht die Thränen der Grosskapitalisten und Grossunternehmer, welche fliessen, wenn eine Umlegung Jahre oder Jahrzehnte lang am Widerspruche Einzelner scheitert; wohl aber weint die hülflose Wittwe, wird der Schwache von seinem Besitz vertrieben durch die Belagerung

des Stärkeren. Das Grosskapital braucht keinen Umlegungszwang; ihm stehen viele wirksame Mittel anderer Art zu Gebote, um zum Ziele zu gelangen; aber den Schutz des Gesetzes bedarf der Schwache.

Grossbesitzer sind es, die den Umlegungszwang fürchten, weil er ihre Manipulationen stört; die ihren Einfluss zu Ungunsten des Gesetzentwurfs bis an die gesetzgebende Stelle zu tragen vermochten, indem sie den „kleinen Mann" als den Schützling vorschoben. Bewusst und unbewusst hat manche Feder sich dieser Rollenverwechslung mitschuldig gemacht.

Ein drittes Bedenken, welches bisher nur verschleiert zum Ausdrucke gelangt ist, besteht in der Befürchtung, das platte Land werde durch Verbesserung der städtischen Wohnverhältnisse geschädigt, indem dadurch der Zug vom Lande zur Stadt noch verstärkt werde. Die rasche Volksvermehrung in den Städten gegenüber der geringen Bevölkerungszunahme auf dem Lande ist in der That ein Gegenstand berechtigter sozialer Besorgnisse. Aber die ungeeignetste und ungerechteste Bekämpfung dieser allgemeinen Kulturerscheinung würde doch darin liegen, wollte man hygienische, wirthschaftliche und soziale Verbesserungen in den Städten mit Absicht vereiteln.

2. Bestehende Gesetzgebung in Staaten des Deutschen Reichs.

Gesetzliche Vorschriften im Sinne des Umlegungszwanges bestehen nur in wenigen Staaten. Bekannt geworden sind uns die einschlägigen Gesetzesbestimmungen aus dem Grossherzogthum Hessen, der Freien und Hanse-Stadt Hamburg und dem Grossherzogthum Baden, ferner zwei Ausnahmegesetze für bestimmte Fälle aus den Königreichen Sachsen und Preussen, endlich die Rechtsvorschriften aus Oesterreich-Ungarn und der Schweiz (vergl. die Anlagen).

Im Grossherzogthum Hessen besteht keine eigentliche Zwangsumlegung, d. h. kein Eigenthümer kann gesetzlich genöthigt werden, statt seines Grundstückes ein anders begrenztes anzunehmen; sondern das Ziel, zweckmässig gebildete Bauplätze zu schaffen, sucht die Gesetzgebung zu erreichen durch Versagung der Erlaubniss, auf ungeregeltem Gelände zu bauen, und durch Enteignung derer, die der Umlegung widerstreben. Die bezüglichen Vorschriften für die Mainzer Stadterweiterung finden sich in Anlage I.

Das Bauverbot, welches Unschuldige wie Schuldige trifft, ist

eine Härte, wenn das Gesetz nicht gleichzeitig ein Mittel giebt, das Hinderniss zu beseitigen. In Mainz besteht dieses Mittel darin, dass die Besitzer von wenigstens drei Vierteln der in einem Block oder in einem bestimmt umgrenzten Blocktheile liegenden Grundflächen sich über die Umlegung einigen und sich gleichzeitig zur Tragung der Kosten verpflichten, welche aus der Enteignung der Widerstrebenden entstehen; die Gemeinde hat jedoch das freie Entschliessungsrecht, ob sie die Enteignung vornehmen will. Das Mittel hat sich als ungeeignet erwiesen; es ist nur in einem einzigen Falle zur Anwendung gekommen. Die geforderte Aufbringung des Geldes, und zwar einer unbestimmt hohen Summe Geldes, zur Enteignung der Widerstrebenden, schreckt die Gutwilligen zurück. Die Umlegung wurde in den meisten Fällen nur erreicht durch die Härte des Bauverbots und durch unverdrossenes Zureden.

Auch der in Anlage II abgedruckte Artikel 69 des grossh. hessischen Baugesetzes vom 30. April 1881, welcher die Gemeinden ermächtigt, alle Grundstücke eines Blocks auf Antrag eines betheiligten Besitzers zu enteignen und nach geschehener Neueintheilung zu versteigern, falls die Betheiligten sich nicht gütlich über die Umlegung einigen, hat sich wegen des grossen Geldwagnisses, welches für die Gemeinden mit solchen umfassenden Enteignungen verbunden ist, nicht bewährt. Das Verfahren ist bisher nicht zur Anwendung gekommen, erregt aber auch wegen seiner sozialistischen Richtung Bedenken.

Das Hamburgische Gesetz vom 30. Dezember 1892, betreffend den Bebauungsplan für die Vororte auf dem rechten Elbufer, sieht in dem in Anlage III abgedruckten § 9 das förmliche Verfahren der Zwangsumlegung vor, und zwar unter Zulassung von gerichtlich festzustellenden Geldentschädigungen für etwaige Benachtheiligte. Die Entschädigungen sollen von der Gesammtheit der Betheiligten gezahlt werden; hierdurch begründet sich wohl das im Gesetze gewählte Wort „Zusammenlegungsverfahren“, während im Uebrigen es sich um eine „Umlegung“ handelt. Das Verfahren soll stattfinden, entweder wenn es der Baudeputation erforderlich erscheint, oder wenn die Eigenthümer der grösseren Hälfte der „in Betracht kommenden“ Gesammtfläche es beantragen. Welche Gesammtfläche in „Betracht kommt“, ist von Fall zu Fall zu entscheiden. Eine Anwendung hat noch nicht stattgefunden, weil der Bebauungsplan noch nicht festgesetzt ist.

Das neueste Umlegungsgesetz ist am 6. Juli 1896 für das Grossherzogthum Baden (vgl. Anlage IV) zu Stande

gebracht worden, nachdem die badischen Städte lange Zeit darum gebeten und im Jahre 1893 auf einem „Städtetage“ einen Gesetzentwurf aufgestellt hatten *). Dem letzteren trat ein Regierungsentwurf entgegen, aus welchem eine etwas zaghafte Zurückhaltung mit Bezug auf die Anwendbarkeit und Förderlichkeit des Verfahrens zu erkennen war. Glücklicherweise kamen bei den Verhandlungen im Landtage wesentliche Verbesserungen an der Regierungsvorlage zu Stande, so dass das badische Gesetz im Wesentlichen befriedigt, sowie in Bezug auf Vollständigkeit und Methode wohl zu den besten bisherigen Gesetzen und Gesetzvorschlägen dieser Art zählt. Ein fleissiger Gebrauch ist zu erwarten, nicht bloss bei den grösseren Städten, welche mit etlichen Erweiterungsplänen gradezu darauf gewartet haben, sondern auch bei kleineren Orten, welche sich den Wünschen des Städtetages angeschlossen hatten.

Der Vollständigkeit wegen ist in den Anlagen V und VI auch der Adickes'sche Gesetzentwurf in der ursprünglichen Fassung und in derjenigen Fassung mitgetheilt, wie er aus den Berathungen des Preussischen Herrenhauses hervorgegangen ist. Obwohl die Verbesserungsbedürftigkeit dieses Entwurfs ohne Weiteres zuzugeben ist, muss doch das völlige Scheitern desselben im Preussischen Abgeordnetenhause lebhaft beklagt werden.

Für den Aufbau neuer Ortstheile nach Bränden verleiht das königlich sächsische Gesetz vom 15. Oktober 1886 den Baupolizeibehörden Rechte, welche unter Umständen den Umfang einer Zonenenteignung annehmen können. Die Baupolizeibehörde hat nämlich im Einverständniss mit der Brandversicherungskammer einen Neubauplan zu entwerfen und diesen, wenn auch unter thunlichster Schonung der bestehenden Besitzverhältnisse, so auszuführen, dass die Wiederkehr grösserer Brände verhütet wird und auch die Gesundheitspflege die erforderliche Berücksichtigung findet. Auf Beschluss der Gemeindebehörden kann der Bauplan auch dahin ausgedehnt werden, dass noch andere wohlfahrtpolizeiliche und allgemeine Verkehrs- oder Gewerbe-Interessen des Orts berücksichtigen. Beim Scheitern gütlicher Verhandlungen geschieht die Durchführung des Planes zwangsweise auf Grund eines im Gesetze selbst geordneten Verfahrens, das sich auch auf Enteignung, Vereinigung und

*) Centralblatt der Bauverwaltung. 1893, I. 506; Blätter für soziale Praxis. 1893, Nr. 10 u. Nr. 50; Zeitschrift für badische Verwaltung und Rechtspflege. 1893, Nr. 23.

Umtausch von Baustellen erstrecken kann. So finden wir hier in einem Ausnahmegesetz die erstrebte Zwangsumlegung und Zonenenteignung im Grundsatz verwirklicht.

Aehnlich in der durch Gesetz vom 26. April 1896 bestätigten königlichen Verordnung, betreffend den Wiederaufbau des durch Brand zerstörten Fleckens Brotterode im preussischen Kreise Schmalkalden, vom 30. Oktober 1895. Aus den zu einer Gemeinschaft vereinigten Grundstücken wurden die nach dem festgestellten Bebauungsplane für Strassen, Plätze und Wasserläufe bestimmten Flächen ausgeschieden; der Rest wurde in der Weise vertheilt, dass für die in die Gemeinschaft gezogenen Grundstücke „thunlichst eine der Lage und dem Werthe nach entsprechende Entschädigung in Grund und Boden gewährt" wurde. Unvermeidliche Benachtheiligungen oder Bevorzugungen wurden in Geld ausgeglichen*). Leider kann der Bebauungsplan, auf Grund dessen die Umlegung der Grundstücke durchgeführt wurde, nicht als mustergültig anerkannt werden**).

3. Bestehende Gesetzgebung des Auslandes.

Ein allgemeines Gesetz über städtische Umlegung besteht in Oesterreich-Ungarn nicht; in Fachkreisen wird dasselbe ebenso verlangt wie in Deutschland.

Bis auf Weiteres sucht man in Wien gemäss den §§ 3 und 5 der Bauordnung vom 17. Jänner 1883 (abgedruckt in Anlage VII) die Umlegung dadurch zu erreichen, dass vor dem Nachsuchen einer Bauerlaubniss der Plan über die Abtheilung des Grundes in sachgemässe Baustellen der behördlichen Genehmigung zu unterbreiten ist. Dies setzt die vorherige Einigung oder den vorherigen Auskauf aller Grundbesitzer voraus; letzteres ist leider bei der bekannten Wiener Grosserzeugung von Miethhäusern die Regel.

Zu erwähnen ist ferner, dass beim Wiederaufbau der durch Ueberschwemmung im Jahre 1879 zerstörten Stadt Szegedin eine Umlegung städtischer Grundstücke im grössten Maassstabe auf Grund der dem königlichen Kommissar verliehenen administrativen Machtvollkommenheit stattgefunden hat, und zwar mit geringen Ausnahmen zur vollen Zufriedenheit der Betheiligten.

*) Deutsche Bauzeitung. 1896, S. 199.

**) Ewald Genzmer, Die städtischen Strassen. Erstes Heft, 1897, S. 33 bis 36. (Theil aus „Der städtische Tiefbau"; im Verein mit Fachgenossen herausgegeben von Geh. Baurath Prof. Dr. E. Schmitt in Darmstadt.)

Die gesetzliche Zwangsumlegung besteht in beschränktem Umfange im Kanton Basel-Stadt. Nach dem in Anlage VIII mitgetheilten § 52 des Gesetzes über Hochbauten vom 27. Juni 1895 kann der Regierungsrath, wenn die Grenze zwischen zwei Baugrundstücken schief zur Baufluchtlinie liegt, einen rechtwinkligen Austausch bis auf 15 Meter Tiefe, nöthigenfalls zwangsweise, festsetzen, wobei unter Umständen Schadensersatz des einen an den andern Nachbar eintritt.

Die Umlegung städtischer Grundstücke ist im Kanton Zürich gesetzlich vollständig geregelt durch die §§ 18 bis 27 des Baugesetzes vom 23. April 1893 (siehe Anlage IX). Der § 18 ordnet die zwangsweise Grenzbereinigung für spitzwinklige und ungenügend tiefe Grundstücke an vorhandenen Strassen; zu kleine Grundstücke sind gegen Schadloshaltung auf Kosten grösserer Nachbargrundstücke zu erweitern. Die §§ 19 bis 27 ordnen die Anlegung von Nebenstrassen, hier Quartierstrassen genannt, und die Grenzveränderung und nöthigenfalls die Umlegung der Grundstücke in dem Quartier. Der „Quartierplan" wird, wenn die Grundbesitzer sich nicht einigen, auf Antrag eines oder mehrerer Betheiligten durch den Gemeinderath festgesetzt; die Umlegung geschieht auf Antrag der Mehrheit der Grundeigenthümer, insofern sie zugleich über die Mehrheit des Besitzes verfügen, oder auf Grund selbstständigen Beschlusses des Gemeinderaths. Das Strassenland wird ausgeschieden und jeder Betheiligte erhält eine neue Parzelle im Verhältniss des Werthes der von ihm in die Masse eingeworfenen Grundfläche. Eine eingehende Ausführungsverordnung hat der Regierungsrath am 24. Februar 1894 erlassen (Anlage X), in welcher der Gemeindebehörde das Recht des Bauverbots zuerkannt ist, wenn sie bei Eingang eines Baugesuches die vorherige Grenzbereinigung als zweckmässig erkennt (§ 25). In der dreijährigen Zeit des Bestehens wurde das Gesetz bereits für 77 Fälle auf Ansuchen Betheiligter oder von Amts wegen in Anwendung gebracht und hat sich durchaus bewährt. Den versammelten Eigenthümern wird der Entwurf vorgelegt und mündlich erläutert; die zum Ausdruck gelangenden Wünsche und Bedenken werden geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt. Die Zufriedenheit ist eine fast allgemeine, ein erheblicher Widerspruch hat sich bisher in keinem Falle erhoben.

Abschnitt c. **Beispiele.**

1. Aus Mainz.

In den Abbildungen 6 bis 9 ist eine grössere Umlegung dargestellt, welche im Stadterweiterungsgelände von Mainz seitens des dortigen Stadtbauamtes im Einvernehmen mit den

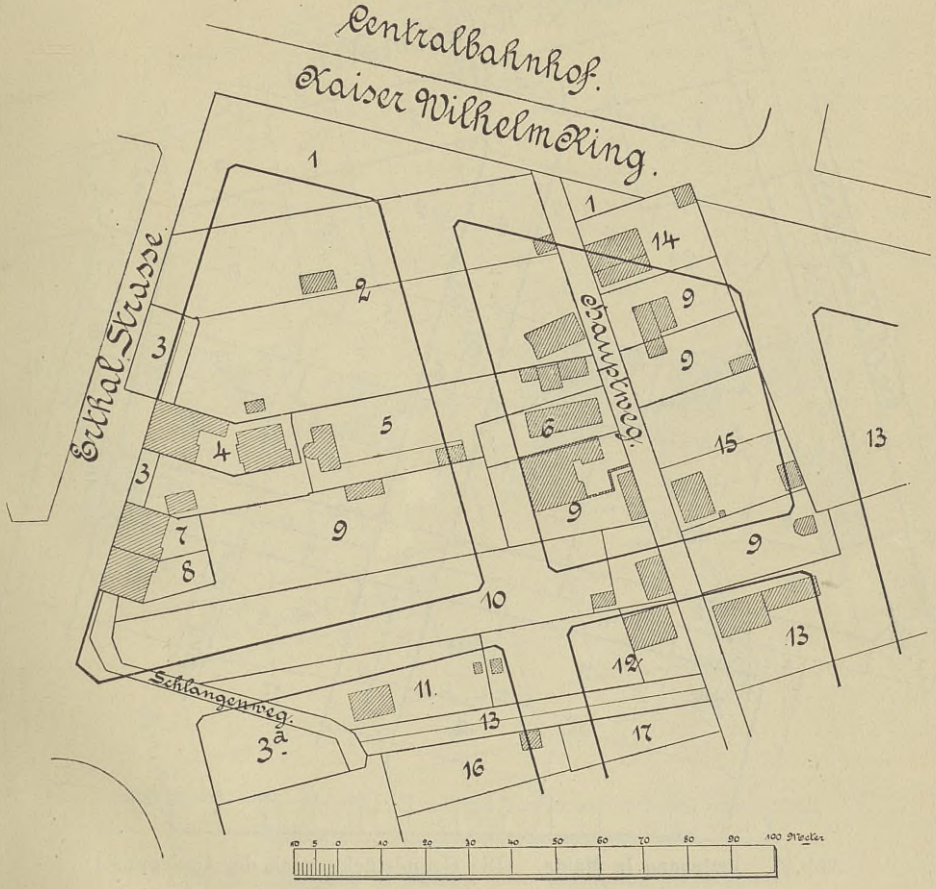


Abb. 6. **Umlegung in Mainz.** (Die Grundstücke vor der Umlegung.)

Betheiligten durchgeführt wurde. Abbild. 6 zeigt den Zustand vor der Umlegung, als der Kaiser Wilhelm-Ring und die Erthalstrasse zwar vorhanden, aber noch nicht auf volle Breite ge-

bracht, als Frauenlob-, Ostein- und Rhabanusstrasse zwar festgestellt, aber noch nicht angelegt und die Grundstücke noch von dem Schlangenweg und dem sogenannten Hauptweg

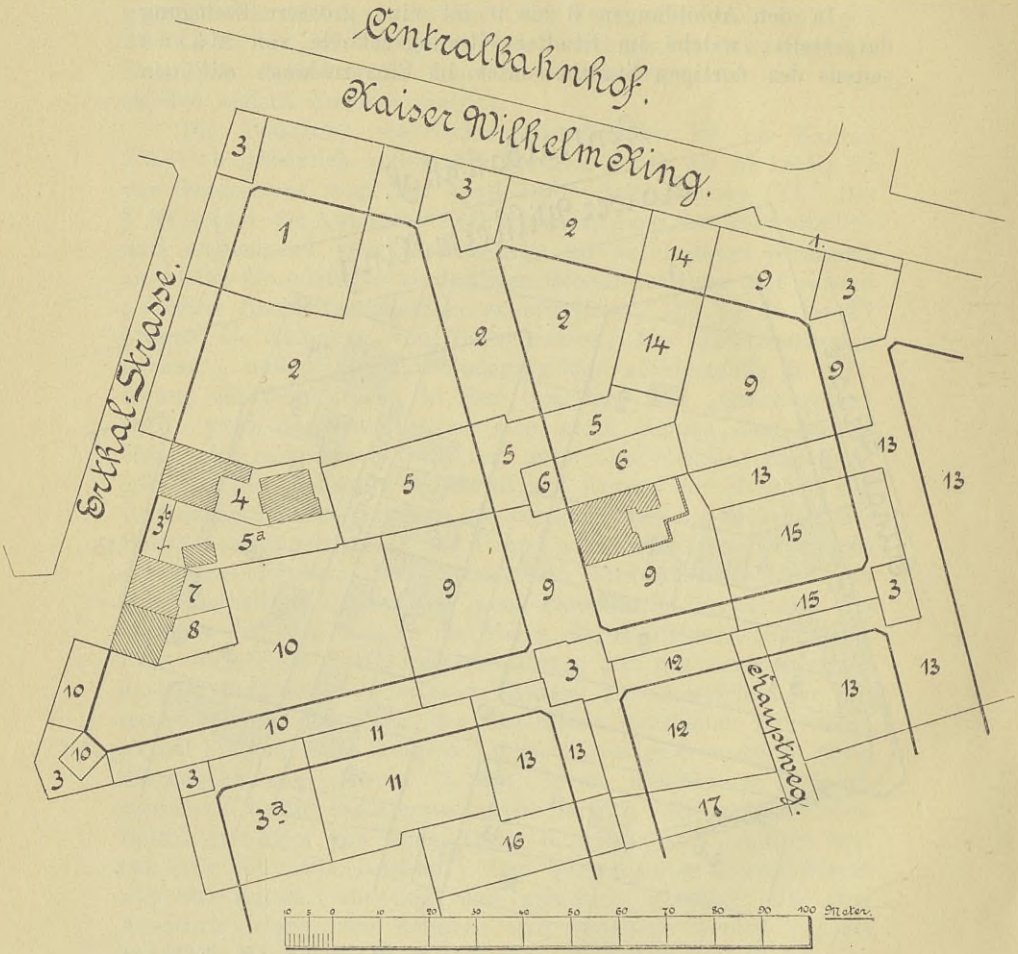


Abb. 7. **Umlegung in Mainz.** (Die Grundstücke nach der Umlegung.)

durchschnitten waren. Die Grundstücke sind nach der Verschiedenheit ihrer 17 Eigenthümer mit den Zahlen 1 bis 17 bezeichnet. Die Zahl 3 bedeutet den Besitz der Gemeinde. Die Grundstücke 4, 7, 8 und theilweise 9 waren schon mit Gebäuden

besetzt, welche berücksichtigt werden mussten; die übrigen angegebenen Baulichkeiten besassen keinen dauernden Werth.

Abbildung 7 (Seite 20) zeigt die Lage und Gestalt der Um-



Abb. 8. **Umlegung in Mainz.** (Die Baustellen-Eintheilung.)

legung der Grundstücke nach der Umlegung. Das Gemeindeeigenthum mit Einschluss der fortfallenden alten Wege ist, um den Beitrag der Privaten zum neuen Strassenlande zu ermässigen, auf die neuen Strassenkreuzungen verlegt, mit Ausnahme der

Fläche 3a, welche einen wirklichen Bauplatz darstellt. Die Grundstücke 4, 7 und 8 sowie der bebaute Theil des Besitzes 9 sind unverändert.

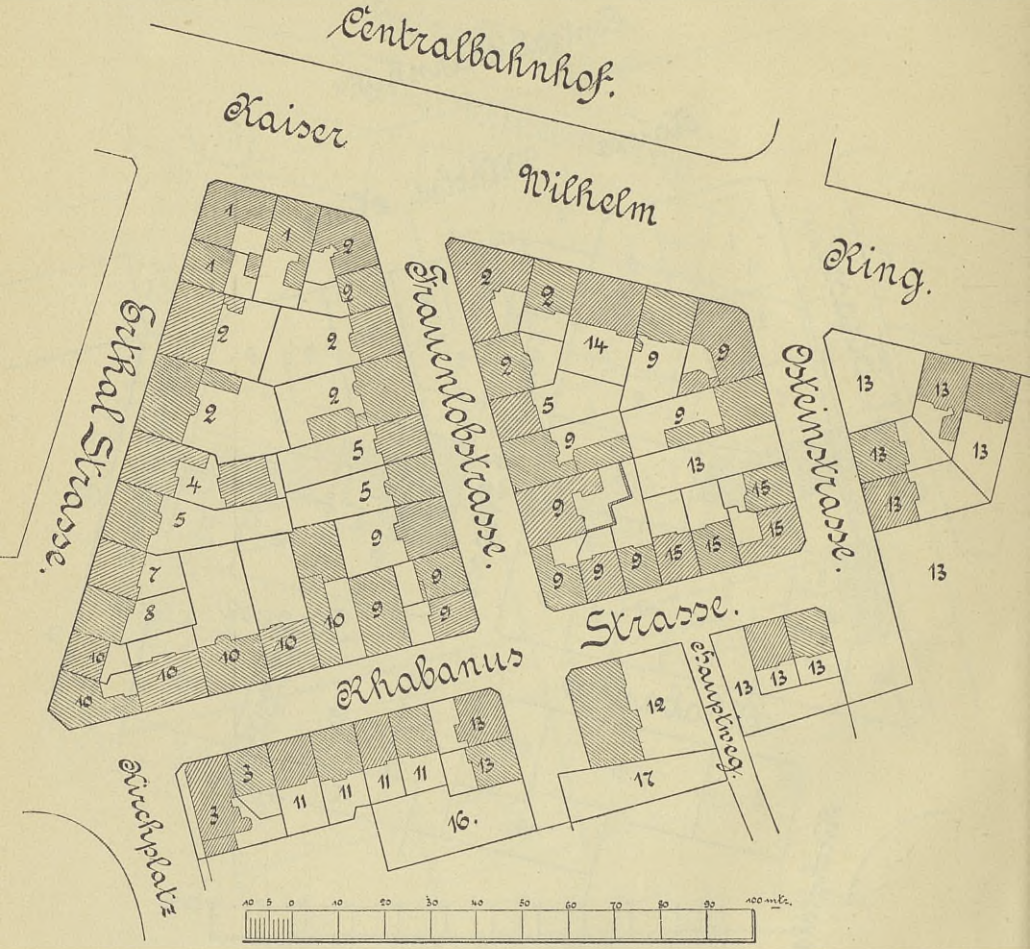


Abb. 9. **Umlegung in Mainz.** (Die Bebauung.)

In Abbildung 8 (Seite 21) erkennt man die Eintheilung der umgelegten Grundstücke in passende Bauplätze. Auch der Grundstückstheil 5a ist durch Vereinigung mit 3b in regelrechter

Weise bebauungsfähig geworden. Die Strassenerbreiterungen und die neuen Strassen, mit Ausnahme von Theilen der Osteinstrasse, sind freigelegt. Abbildung 9 (Seite 22) zeigt die fertige Bebauung und Strassenanlage. Weder in diesem, noch in den folgenden Fällen, soll über die Güte des Bebauungsplanes an sich ein Urtheil abgegeben werden.

2. Aus Heidelberg.

In den Abbildungen 10 bis 13 (Seite 24 und 25, sowie Tafel I und II) sind zwei Beispiele von Grundstücksumlegungen in Heidelberg dargestellt; 10 und 12 zeigen die ungeordnete, 11 und 13 die geordnete Grundstückslage.

Aus Abbildung 10 fallen die Grundstücke 1, 2, 3, sowie 30, 31 und 50 ganz in die neuen Strassenflächen. Die alten Wegeflächen 20, 32 und 39 sind zu den Strassen verwendet. Baulichkeiten auf den Grundstücken 7, 10, 16, 17, 18, 22, 36, 37, 45 und 47 sind bei der Umlegung geschont und berücksichtigt worden.

Von grossem Umfange ist der in den Abbildungen 12 und 13 dargestellte Umlegungsentwurf. Auch hier sind die bebauten Grundstücke geschont worden. Die alten Wege sowie die Gemeindegrundstücke 5, 7, 9, 36, 40, 54, 66, 92, 107 und 114 wurden in die neuen Strassenflächen verlegt. Einige der vorgesehenen Grenzveränderungen würden beim Widerspruch der Eigenthümer unterlassen werden können.

3. Aus Hannover.

Nach Abbildung 14 (Seite 26) lagen die Grundstücke in einem derartigen Gemenge und waren zudem so gestaltet, dass fast keines derselben nach Maassgabe des festgesetzten Fluchtlinienplanes hätte bebaut werden können. Es gelang, zu dem vom Stadtbauamte ausgearbeiteten Umlegungsentwurf nach Abbild. 15 (Seite 27) die Zustimmung aller Betheiligten zu erlangen. Der Nutzen für jeden einzelnen Grundbesitzer liegt auf der Hand. Besitzer Nr. 1 empfing beispielsweise statt zwölf zertheilt und unregelmässig liegender Grundstücke vier regelmässig gestaltete Baugelände, welche nach Gutfinden in zweckdienliche Baustellen eingetheilt werden können. Eigenthümer Nr. 2 fand seinen Besitz fast genau in den alten Lagen wieder, aber derart gestaltet, dass die Eintheilung in rechtwinklige Bauplätze ohne Weiteres vorgenommen werden kann. Aehnlich Grundbesitzer Nr. 3. Eigen-

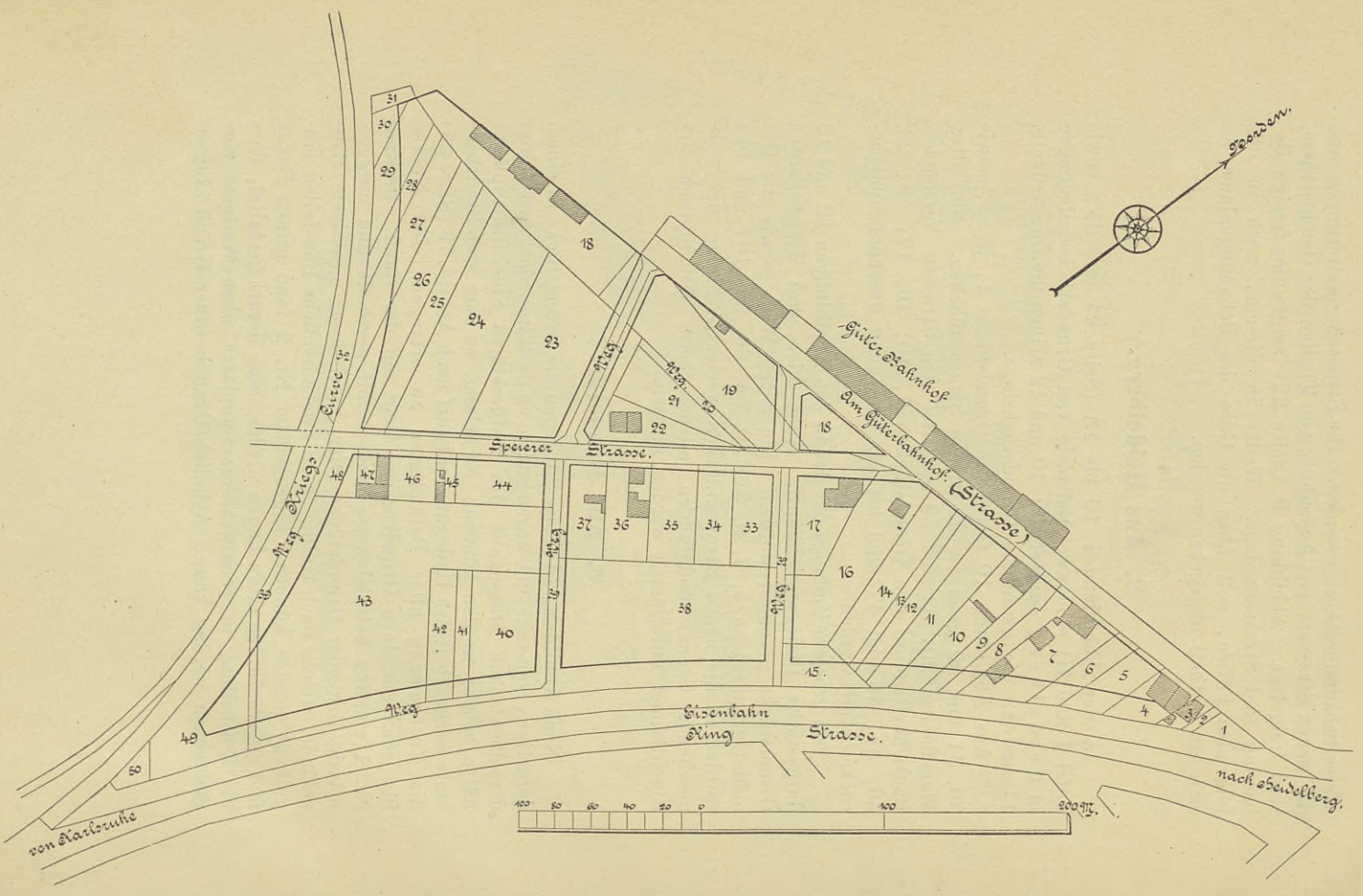


Abb. 10. **Umzulegende Grundstücke in Heidelberg.**

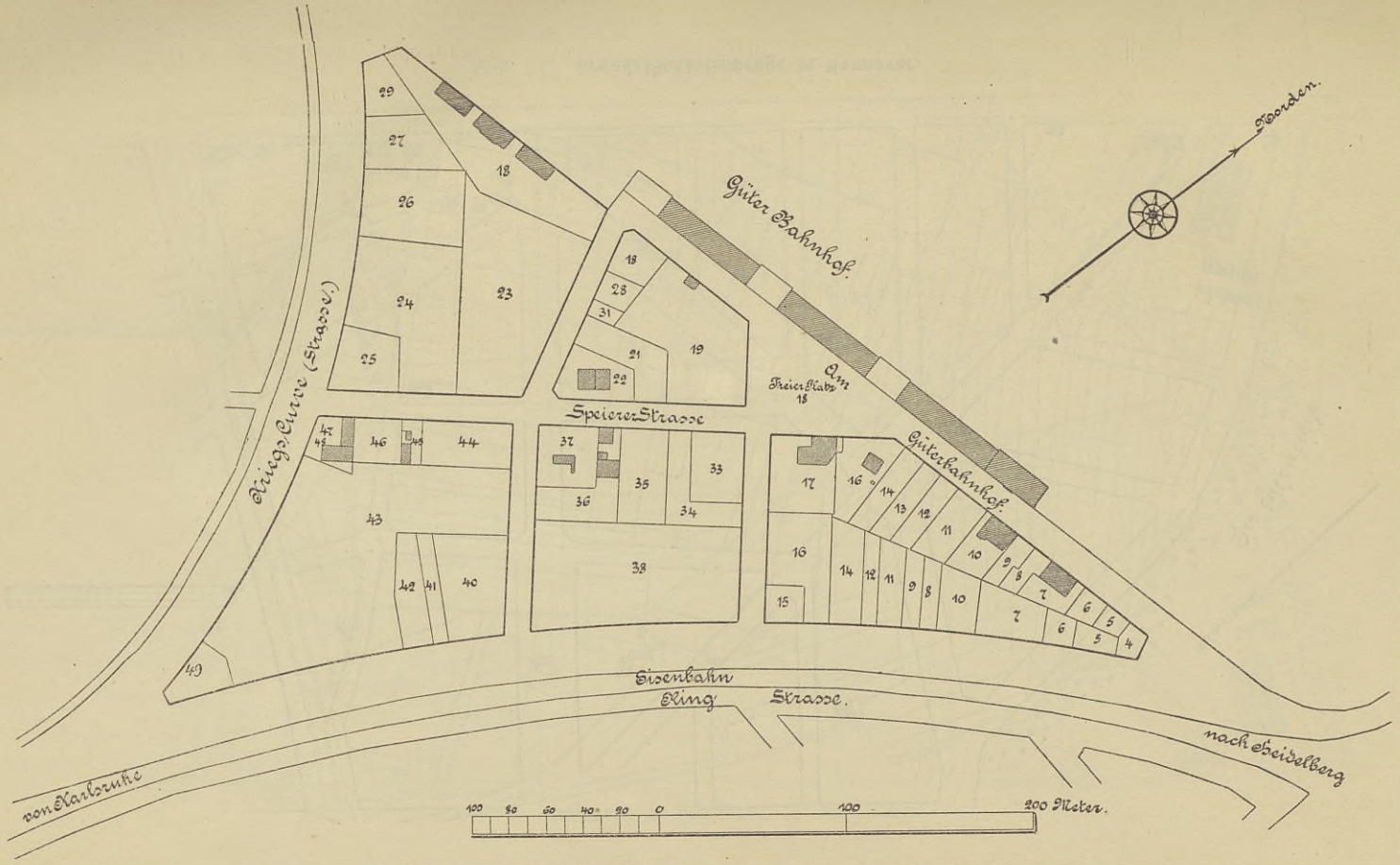


Abb. 11. **Grundstücksumlegung in Heidelberg.** (Vergl. Abb. 10.)

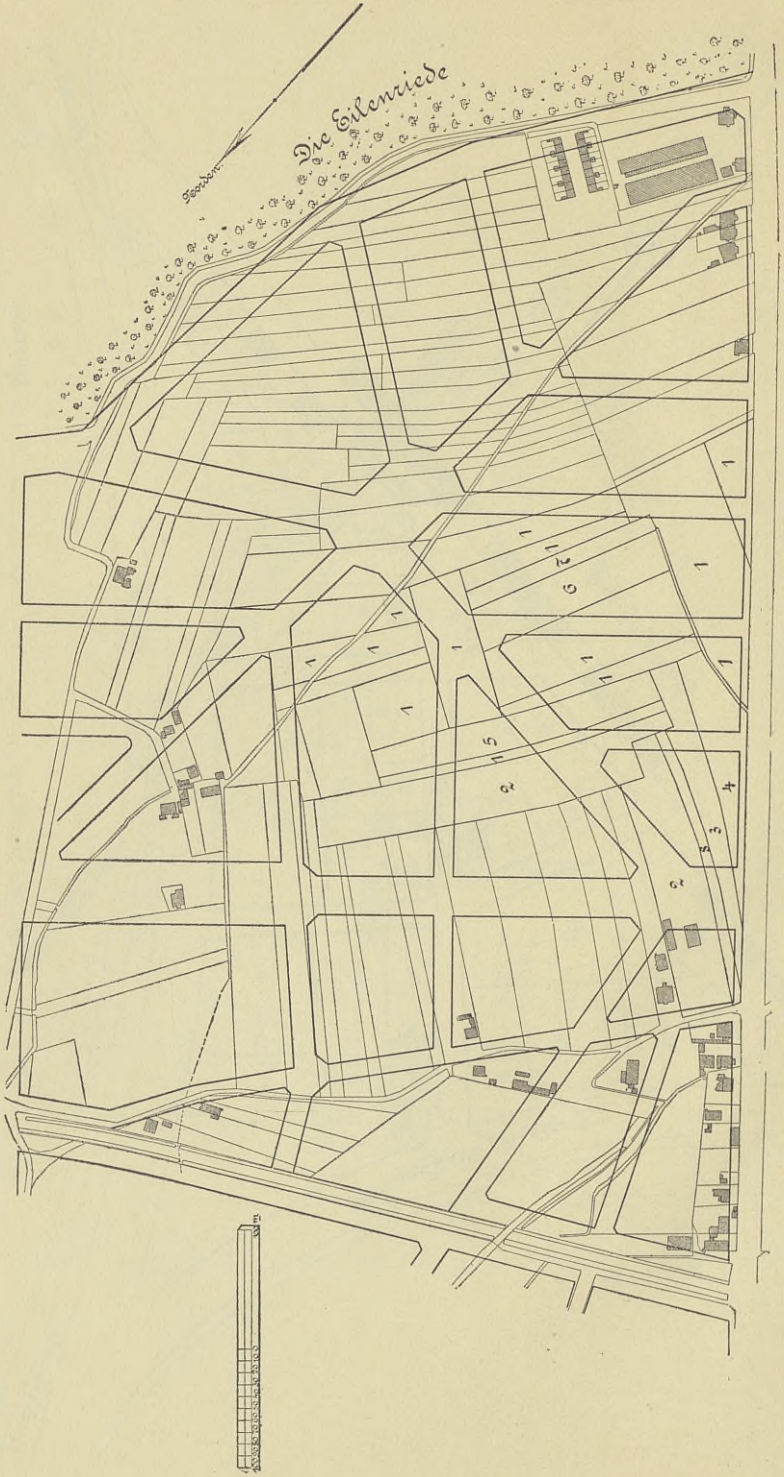


Abb. 14. **Grundstücks-Gemenge in Hannover.**

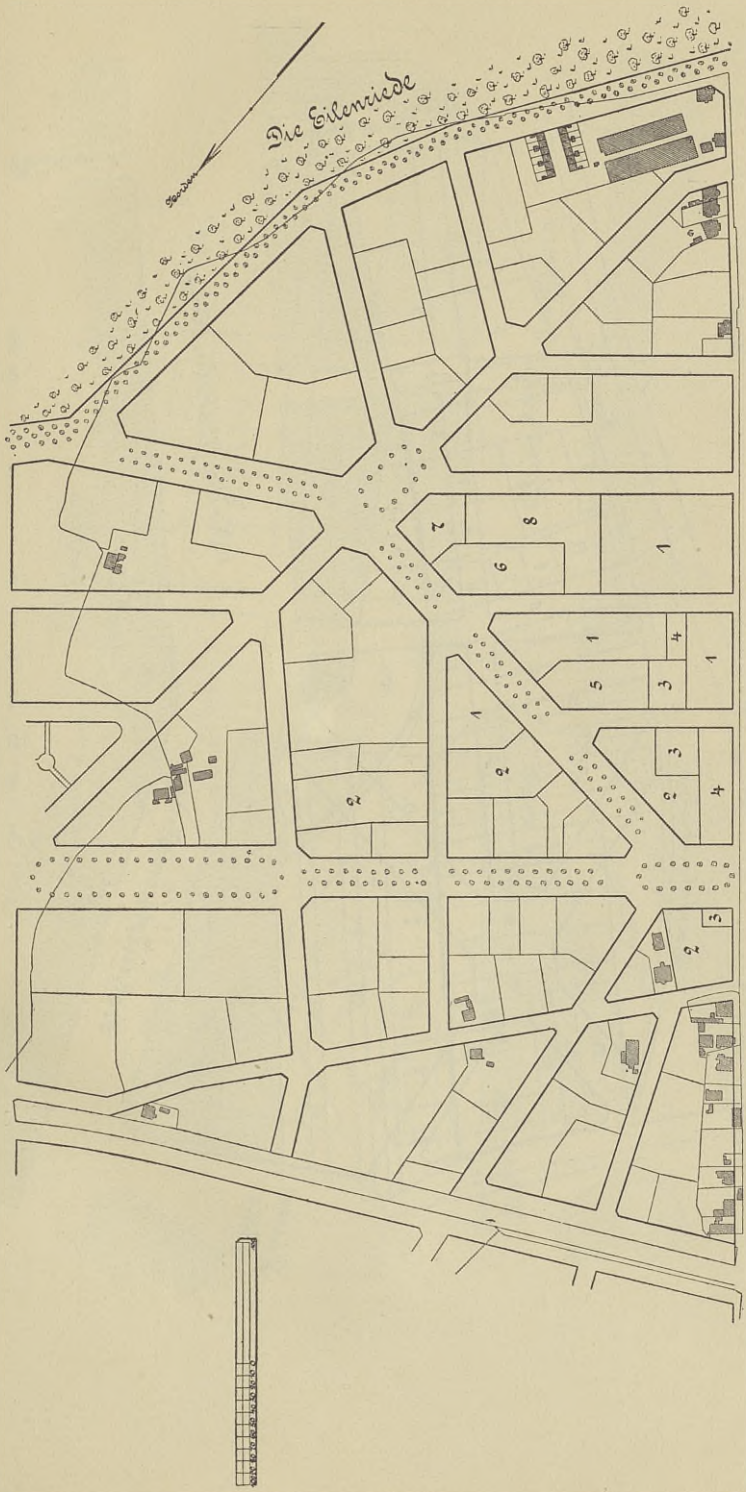


Abb. 15. **Umlegung in Hannover.** (Vergl. Abb. 14.)



Abb. 16. **Grundstücks-Gemenge in Köln.**



Abb. 17. **Misslungene Umlegung in Köln.** (Vergl. Abb. 16.)

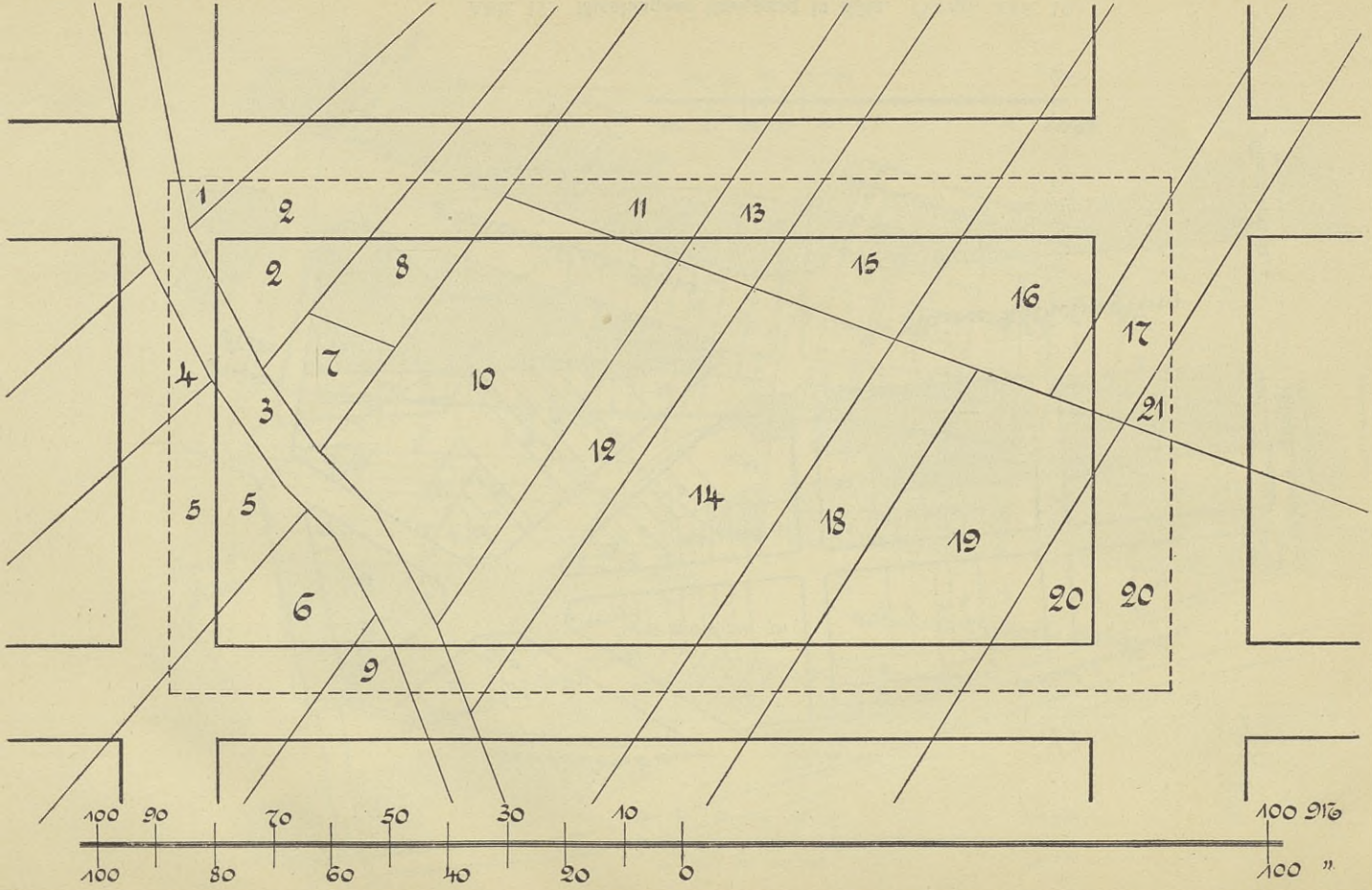


Abb. 20. **Grundstücks-Gemenge vor der Umlegung.**

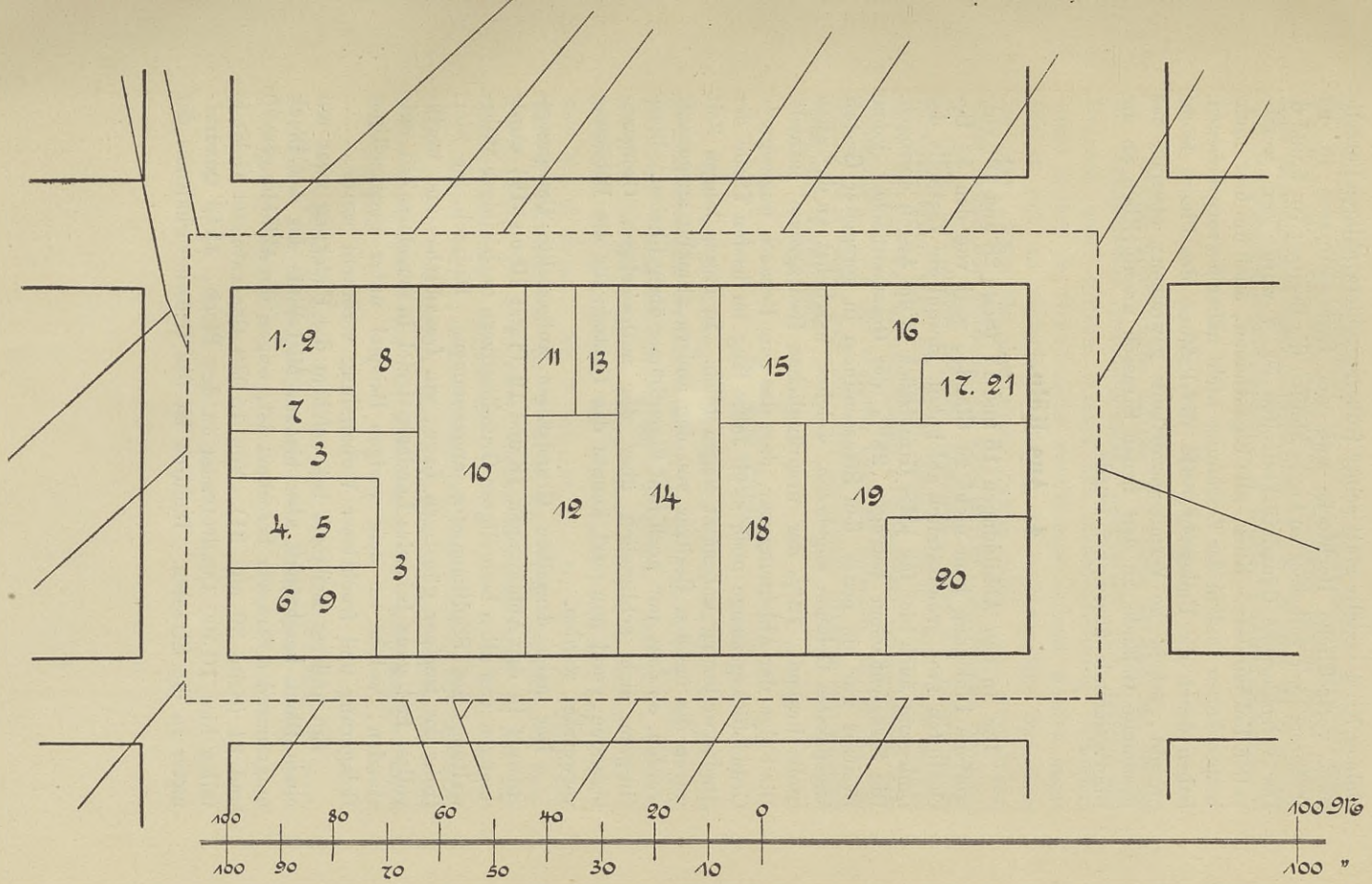


Abb. 21. **Umlegung der Grundstücke.** (Vergl. Abb. 20.)

thümer Nr. 4 erzielte statt seiner früheren schiefwinkligen Parzelle zwei vortreffliche Rechtecke mit vier Strassenfronten in der früheren, aber verbesserten Lage; ähnlich die Besitzer Nr. 5 und 6. Der verschlossene Grundstücksstreifen Nr. 7 wurde zum werthvollen Eckbauplatz. Kurz, alle Eigenthümer, auch die hier nicht besprochenen und in der Zeichnung nicht näher hervorgehobenen, haben durch die Umlegung, wie die Prüfung des Planes leicht ergiebt, erhebliche Vermögensvortheile gewonnen, obschon das gesammte Gelände zu den neuen Strassen unentgeltlich an die Stadtgemeinde übereignet wurde.

4. Aus Köln.

Die in den Abbildungen 16 und 17 (Seite 28 und 29) entworfene Umlegung kam nicht zu Stande, weil von den 31 Betheiligten zwei grundsätzlich ablehnten, obwohl die Vortheile der Umlegung auch hier für jedes Grundstück in die Augen springen. Die Strassenflächen betrugen 28 % der Gesammtfläche; jedem Besitzer war ein neues, den Strassenlinien in geregelter Gestalt angepasstes Gelände angeboten, welches, möglichst an der alten Stelle liegend, 72 % der ursprünglichen Besitzgrösse enthielt. Die Folge der Ablehnung war, dass das zum Bebauen ungeeignete Grundstücksgemenge noch zwölf Jahre lang im besten Theile der Stadterweiterung unbenutzt liegen blieb. In dieser langen Zeit waren die meisten Besitzer von den andern allmälig ausgekauft worden, so dass nur noch fünf Eigenthümer übrig blieben. Diese einigten sich schliesslich über die nothwendigen Grenzverlegungen, und nun erst konnte das Gelände für die Bebauung verwerthet werden.

Der nach denselben Grundsätzen aufgestellte Umlegungsentwurf in den Abbildungen 18 und 19 (Tafel III und IV) wurde dagegen von allen betheiligten Grundbesitzern nach einiger Mühewaltung des Stadtbauamtes angenommen. Dadurch ist hier, trotz der weniger günstigen Lage, ein freundliches und werthvolles, fast ganz bebautes Landhausviertel in derselben Zeit entstanden, welche bei dem vorigen Beispiel unter gegenseitiger Belagerung und fruchtloser Verhandlung verbracht wurde.

Ein anderes Beispiel, bei welchem die Umlegung zwar auf einen Block beschränkt, aber bis zur Mittellinie der den Block umgrenzenden Strassen berechnet ist, zeigen die Abbildungen 20 und 21 (Seite 30 und 31). Von 15 048 Quadratmeter Gelände fallen hier 10 500 Quadratmeter in den Block, 4548 Quadratmeter in die Strassen. Dadurch ist das Grössenverhältniss der

geregelten Baugrundstücke zu den ungeregelten Grundstücken gegeben. Die zur selbstständigen Bebauung wegen ihrer Kleinheit ungeeigneten Grundstückstheile 1, 4, 9 und 21 sind mit den benachbarten Grundstücken 2, 5, 6 und 17 vereinigt worden*).

5. Aus Hamburg.

In den Abbildungen 22 und 23 (Seite 34 und 35) ist die oft vorkommende Grundstückslage dargestellt, bei welcher alle Grenzen unter spitzem Winkel zur Strassenrichtung verlaufen, somit keines der Grundstücke zweckmässig bebaut werden kann. Die an sich so einfache Umlegung in rechtwinklige Bauplätze ist aber, wenn der gesetzliche Zwang fehlt, nur ausführbar, wenn keiner der Betheiligten widerspricht. Zahlreiche Beispiele in alten und neuen Städten beweisen, dass die erforderliche Einstimmigkeit sehr oft nicht erzielt wird. Hat sich endlich nach langem Warten und Mühen ein Besitzer entschlossen, sein Grundstück trotz der schiefen Lage zu bebauen, so ist die Umlegung nicht mehr möglich und die ganze Strasse zur schiefen Bebauung verurtheilt.

6. Aus Zürich.

Aus den Abbildungen 24 und 25 (Seite 36 und 37) ist eine gemäss dem Quartierplanverfahren (vergl. Abschnitt b, Nr. 3) angeordnete Grundstücksumlegung ersichtlich. Besitzer 1 verliert nördlich der Mattengasse und gewinnt südlich derselben. Nr. 4 erhält drei Baugrundstücke von brauchbarer Form und Lage; Nr. 5 und Nr. 6 ebenso. Nr. 7 erwirbt von Nr. 6 eine Ergänzung an der Mattengasse. Nr. 8 wird zu einem brauchbaren Eckgrundstück, Nr. 9 zu zwei solchen Eckbauplätzen in der ursprünglichen Lage umgeformt.

Mögen auch in den mitgetheilten Beispielen die Fluchtlinienpläne selbst verbesserungsfähig erscheinen, so dürfte aus denselben doch das Wesen und der Nutzen der Umlegung zweifellos hervorgehen.

---

*) J. Stübben, Städtebau. S. 293—295. — Siehe auch: J. Boer, Beperking van het eigendoomsrecht by stedelijken woningsbouw. Vragen des Tijds 1897.

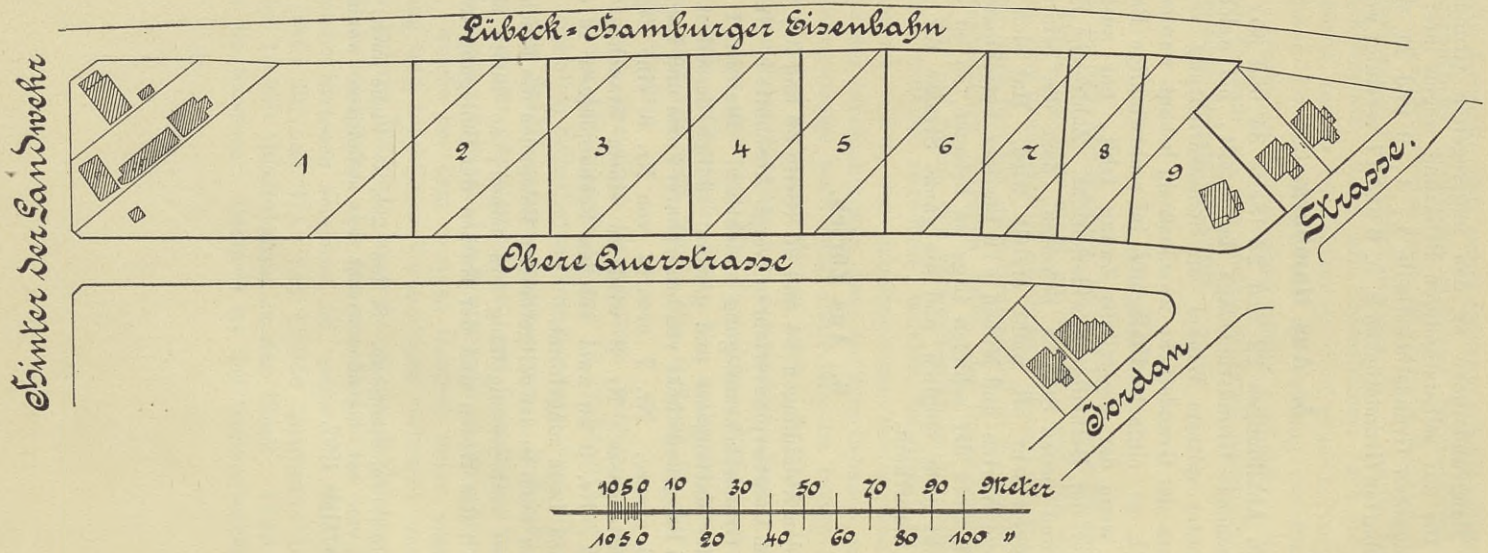


Abb. 22. **Grundstücks-Umlegung in Hamburg.**

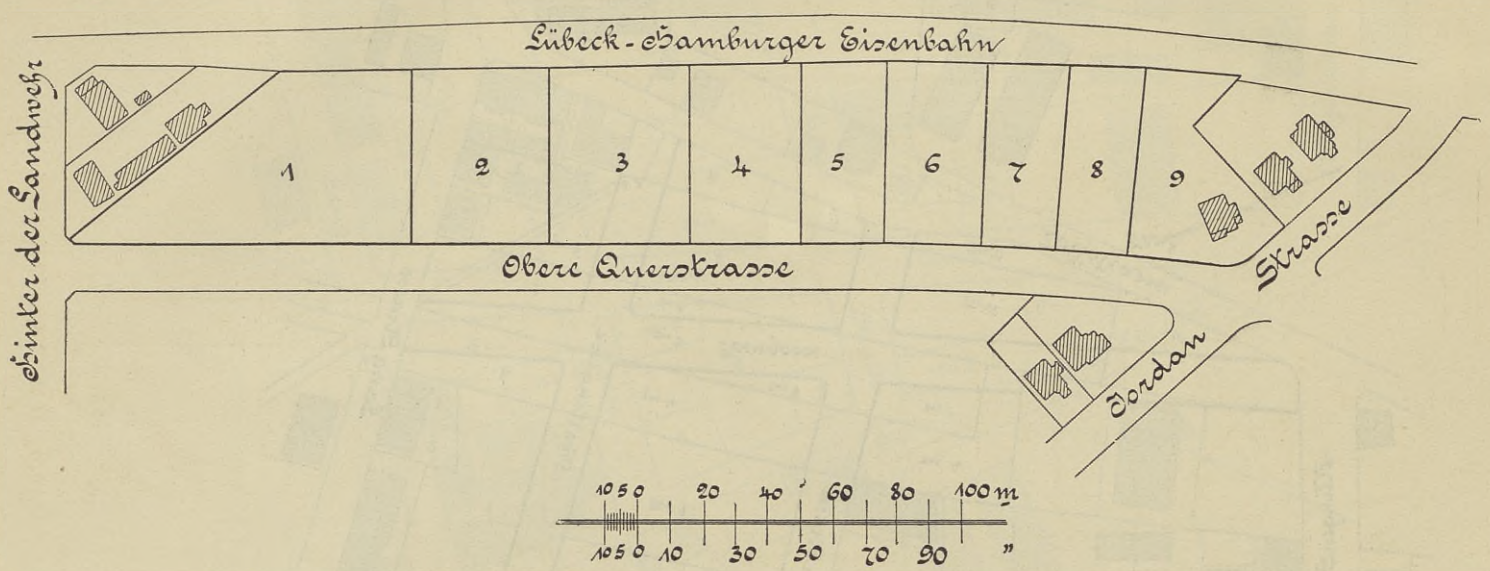


Abb. 23. **Umgelegte Grundstücke in Hamburg.** (Vergl. Abb. 22.)

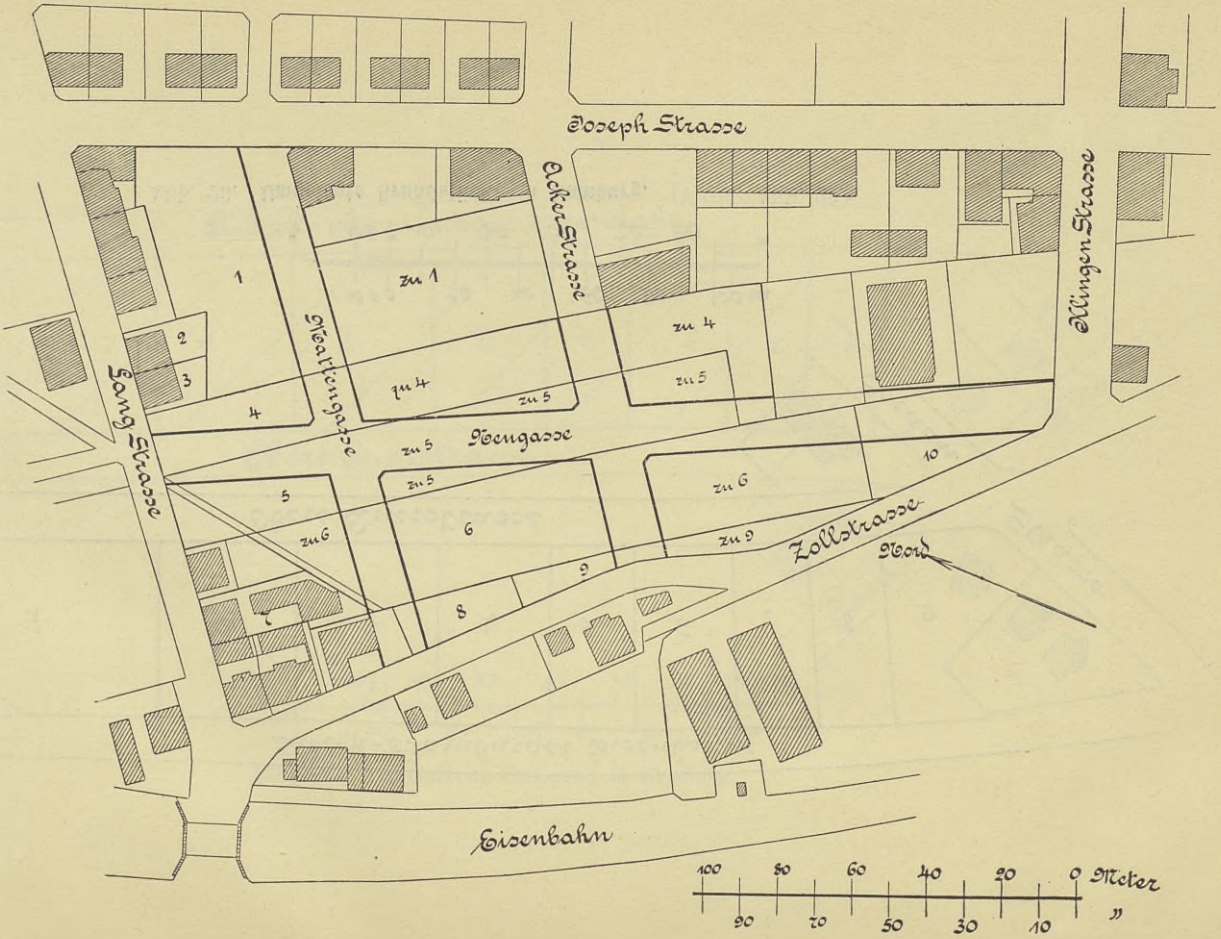


Abb. 24. **Umlegung in Zürich.**

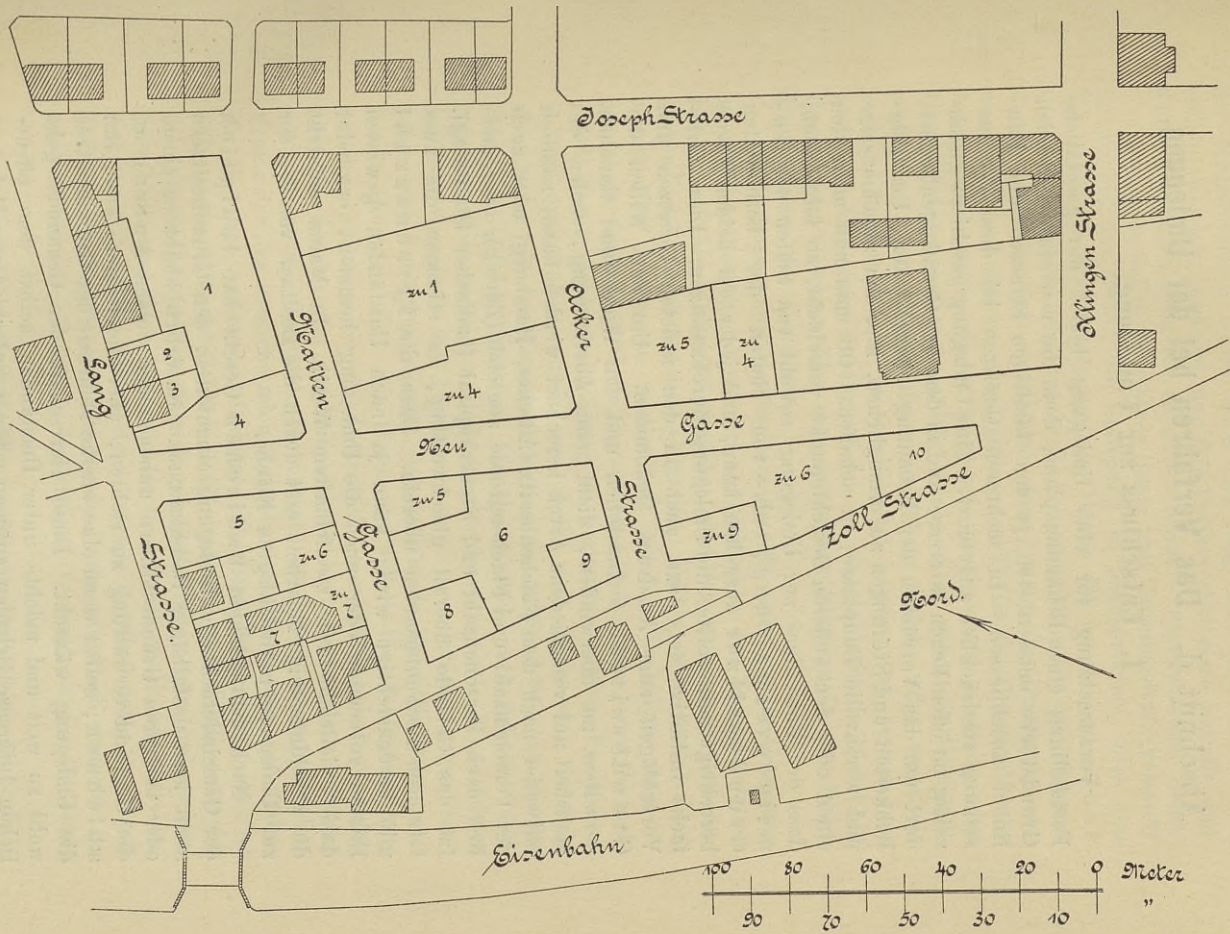


Abb. 25. **Umlegung in Zürich.** (Vergl. Abb. 24.)

Abschnitt d. **Das Verfahren bei der Umlegung.**

1. Entschluss zur Umlegung.

Voraussetzung für eine Umlegung bildet die gesetzliche Feststellung eines Bebauungsplans, denn die neu einzutheilenden Grundstücke müssen sich ja den künftigen Strassen und Baulinien anschliessen. In mehreren Gesetzen ist diese Voraussetzung ausdrücklich angeführt. Eine Umlegung geschieht gleichzeitig im öffentlichen Interesse und in dem der Grundeigenthümer, dort um das Vorrücken der Bebauung ohne Lücken, Unzuträglichkeiten und Störungen zu ermöglichen, hier um zweckmässige und werthvolle Bauplätze zu schaffen. Ob man nun mehr den einen oder den anderen Gesichtspunkt vorschiebt, so folgt doch, dass der Entschluss zur Umlegung sowohl von Seiten der Gemeindeverwaltung, als von Seiten der betheiligten Grundbesitzer ausgehen kann, und jeder der beiden Theile berechtigt sein sollte, die Umlegung durchzusetzen. Diese zwiefache Initiative ist denn auch in den meisten Gesetzen und Vorschlägen zum Ausdruck gekommen. Um den Willen der Grundbesitzer festzustellen und den Widerstand einzelner derselben zu überwinden, dient eine Abstimmung, wobei die Mehrheit auf verschiedene Arten berechnet werden kann, nämlich entweder nach dem Flächenbesitz (Adickes, Hamburg) oder nach der Personenzahl und Flächengrösse zugleich (Zürich), oder endlich nach Personenzahl und Steuerkapital (badischer Städtetag). Ist das Gelände überall gleichwerthig, so stimmen die zwei letzteren Rechnungsarten überein. Dass die Personenzahl mit berücksichtigt wird, kann ja nach Umständen gewissen Härten vorbeugen oder auch die Umlegung hemmen, erscheint daher vielleicht von zweifelhaftem Werth. In Mainz entsteht die beschlussfähige Mehrheit erst durch die Besitzer von $^3/_4$ der zur Umlegung beabsichtigten Fläche.

Nach dem jetzigen badischen Gesetz hat lediglich der Gemeinderath eine Umlegung einzuleiten, den Grundbesitzern steht kein desfallsiger Beschluss zu. Natürlich bleibt es einem oder mehreren Grundbesitzern unbenommen, einen Antrag an die Gemeindeverwaltung zu richten, aber die letztere kann ihn ablehnen, selbst wenn eine starke Mehrheit der Grundbesitzer die Umlegung wünscht. Diese Herrschaft der Gemeinde geht wohl zu weit und möchte unter Umständen selbst dem öffentlichen Interesse Schaden zufügen. Einer entschiedenen Mehrheit

der Grundbesitzer sollte doch ein Weg der Selbsthülfe offen stehen, welcher zunächst nur ihre Privatverhältnisse betrifft und dem öffentlichen Interesse sicherlich niemals entgegenstehen kann.

Dagegen wollte der Kölner Haus- und Grundbesitzer-Verein*) umgekehrt das Recht, die Umlegung zu beanspruchen, blos den Eigenthümern von mindestens der Hälfte des Areals und nicht der Gemeindeverwaltung zuschreiben. Immerhin sollte der letzteren dadurch ein Einfluss verbleiben, dass, wenn die Umlegung nur von den Eigenthümern eines geringeren Theils der Gesammtfläche beansprucht wird, dieser Anspruch durch einen zustimmenden Gemeindebeschluss rechtsgültig würde, d. h. wenn die Gemeinde nur einen Grundeigenthümer willfährig findet, oder wenn sie selbst Grundeigenthum in der Gegend besitzt, so vermag sie stets die Umlegung durchzusetzen — also nahezu doch der in den obigen Gesetzen klar ausgesprochene Standpunkt des freien Entschlusses der Gemeinde.

Was diejenigen Grundbesitzer betrifft, welche einer Umlegung nicht zustimmen, so müssen sie sich eben den Zwang gefallen lassen, welcher vielleicht zunächst wirklich störend in Gewohnheiten oder Liebhabereien eingreift, später aber stets ihren finanziellen Interessen vortheilhaft wird. Trotzdem mag es manchem derartigen Grundeigenthümer lieber sein, sein Grundstück gegen Geldentschädigung zu verkaufen, als die Form desselben umgestalten zu lassen, d. h. sich lieber der Zwangsenteignung als der Zwangsumlegung zu unterwerfen. In diesem Sinne ist in den Gesetzen für Mainz und nach Adickes vorgesehen, dass jeder der Umlegung widersprechende Eigenthümer von der Gemeinde die Abnahme seines Grundstücks gegen eine nach dem Enteignungsgesetz festzustellende Entschädigung verlangen könne. Hat die Gemeinde selbst die Umlegung veranlasst, so muss sie ein derartiges Grundstück behalten; ging aber der Antrag von der Mehrheit der betheiligten Grundbesitzer aus, so ist die Gemeinde berechtigt, es denselben gegen vollen Ersatz der ihr erwachsenden Ausgaben zu überweisen. In andere als die zwei genannten Gesetze ist diese Bestimmung nicht aufgenommen, hauptsächlich wohl deshalb, weil damit entweder der Gemeinde oder den gutwilligen Betheiligten eine unberechenbare Last erwachsen kann; vielmehr haben sich die widerstrebenden Grundbesitzer einfach dem Zwange der Umlegung zu fügen. Indessen dürfte diese anscheinende Härte praktisch dadurch gemildert werden, dass ein freiwilliger Verkauf an die Nachbarn

*) Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege. Bd. 28, S. 50.

oder an die Mehrheit zu Stande kommt, indem bei baulustigen oder spekulirenden Grundeigenthümern gewöhnlich Neigung besteht, ihren Besitz zu vergrössern, und indem hierfür mit Hoffnung auf künftigen Gewinn auch gute Preise bezahlt werden.

2. Grösse der Umlegungsfläche.

Es ist vorgeschlagen worden, das Umlegungsverfahren jeweils auf einen Baublock, nicht mehr und nicht weniger, anzuwenden. Dieser rein theoretische Satz würde aber unter Umständen die geometrische Anordnung und den Nutzen des Unternehmens beschränken. Denn es kann z. B. ein Grundstück von einer Zukunftstrasse so durchschnitten werden, dass beiderseits Stücke übrig bleiben, welche zur Bebauung einzeln unbequem oder zu klein sind, zusammengelegt aber immerhin einen schicklichen Bauplatz abgeben. Hier lässt sich ein passender Ausgleich nur dadurch finden, dass mittelst gleichzeitiger Umlegung beider Blöcke dem Eigenthümer auf einer Strassenseite ein neues Grundstück angeboten wird. Ferner lässt sich der Grundsatz, dass jeder Eigenthümer für seine bisherigen Grundstücke thunlichst in gleicher Lage neue Bauplätze erhalten soll (s. 4), weniger leicht durchführen, wenn die Neueintheilung nur innerhalb eines und desselben Blockes erfolgen darf. Denn ein Block kann durch Strassen von sehr verschiedenartiger Bedeutung umgeben sein, so dass ein Verschieben innerhalb eines Blockes häufig stärker in die Werthverhältnisse eingreift, als ein Tausch über die Strasse hinüber. Auch ist es für den Werth eines Bauplatzes oft gleichgültig, in welchem von etlichen benachbarten Baublöcken er gelegen sei.

Im Allgemeinen eignet sich sowohl für die sozialen Ziele als für die geometrischen Maassregeln der Umlegung ein von bestehenden Hauptstrassen oder anderen natürlichen Grenzen umgebenes Gebiet besser, als das Herausgreifen eines Baublocks mit seinen oft künstlich gebildeten neuen Umfassungslinien. Dem entspricht in Zürich die Bezeichnung Quartier, d. i. ein Bezirk zwischen Hauptstrassenzügen, dessen Untertheilung mittelst „Quartierstrassen“ noch bevorsteht. In den anderen Gesetzen ist mit Recht über die Ausdehnung des zur Umlegung bestimmten Gebietes nichts vorgeschrieben, weil die örtlichen Umstände mannigfaltig sind. Es kann der Gesammtbereich eines Bebauungsplans sein, oder ein Abschnitt desselben, geeigneten Falles auch gerade ein Block, oder endlich ein Theil eines Blockes. Denn es handelt sich zuweilen nur um die Regelung der Grundstückformen

längs einer einzelnen Strassenstrecke, z. B. um die Verwandlung von schiefwinklig auf die Strasse stossenden Nachbargrenzen in rechtwinklige. Für diese Umlegung im kleinsten Maassstabe sind namentlich in Mainz, Basel und Zürich besondere Regeln vorgesehen. Siehe die Anlagen.

In den Gesetzentwürfen von Adickes und vom badischen Städtetag ist vorsichtshalber noch eine Bestimmung aufgenommen mit Bezug auf einzelne im Umlegungsbereich befindliche Grundstücke, deren Beschaffenheit oder Benutzung eine so besondere ist, dass ihr Werth nicht leicht durch anderes Gelände ausgeglichen werden kann, z. B. Baumschulen, Parks, Häuser mit Zubehör. Eine derartige Fläche kann von der Umlegung ausgenommen werden, sofern die letztere sich auch ohne ihre Einbeziehung zweckmässig durchführen lässt, gegebenen Falles vorbehaltlich anderweitiger Begrenzung. Solches zu verlangen, müsste beiden Theilen zustehen, sowohl dem Eigenthümer des besonderen Grundstücks, als der Gesammtheit der anderen Eigenthümer, bezw. der Gemeinde, welche eine Umlegung beabsichtigt.

3. Behandlung des Strassenlandes.

Im Bereich einer Umlegung soll im Allgemeinen aus bisherigem Ackerland künftiges Bauland und künftiges Strassenland entstehen. Vielleicht befindet sich die Gemeinde zur Zeit der Umlegung schon im vollen oder theilweisen Besitz des Strassenlandes, sei es von jeher, sei es mittelst früheren freihändigen oder Zwangserwerbs. Abgesehen hiervon aber giebt es hinsichtlich der Besitzergreifung des Strassenlandes durch die Gemeinde d r e i e r l e i Zeitpunkte, von welchen e i n e r gesetzlich vorgeschrieben werden muss:

a) Die Gemeinde erwirbt das Strassenland v o r erfolgender Umlegung, also die benöthigten Abschnitte der noch unregulirten Grundstücke.
b) Die Gemeinde erhält das Strassenland durch das Umlegungsverfahren selbst zugewiesen.
c) Die Gemeinde wartet mit dem Erwerb des Strassenlandes bis zu einem ihr passenden späteren Zeitpunkte und kauft alsdann Abschnitte der bereits regulirten Grundstücke, welche zu diesem Zweck vorbereitet sind.

Die Vorschrift a), für das badische Gesetz durch die Regierung vorgeschlagen aber durch den Landtag abgelehnt, wird mit der Fürsorge begründet, dass der betreffende Bezirk in

Bälde auch wirklich bebaut und nicht unnöthig früh der Landwirthschaft entzogen werde; erst wenn die Gemeinde Kosten auf Geländekauf wende, sei die Herstellung der Strassen in naher Zeit gesichert und damit ein öffentliches Interesse an der Umlegung bekundet. Allein wenn so der Gemeinde vor der Umlegung grosse Opfer zugemuthet werden, deren Rückersatz doch vielleicht erst in späte Zukunft fällt, so wird sie oft mehr Scheu als Trieb fühlen, eine Umlegung einzuleiten, um auf ihre Kosten den Grundbesitzern zu vortheilhaften Bauplätzen zu verhelfen; und was den landwirthschaftlichen Gesichtspunkt betrifft, so ist die Form der vorhandenen Grundstücke meist ebenso ungeschickt, die Form der regulirten Plätze dagegen ebenso zweckmässig zu Kulturzwecken wie zum Häuserbauen. Ganz besonders aber wird die Methode a) durch Gründe der Gerechtigkeit widerlegt. Denn wenn die Gemeinde aus den ungeregelten Grundstücken diejenigen Abschnitte zusammenkaufen soll, welche zufällig in künftige Strassen fallen, so muss der eine Grundeigenthümer wenig, der andere viel abtreten; jener erhält den Vortheil der Zugänglichkeit beinahe umsonst, dieser verliert vielleicht soviel, dass zur geeigneten Bebauung nichts übrig bleibt. Es sollten vielmehr alle Eigenthümer gleichmässig, d. h. in gleichem Verhältniss zu ihrem bisherigen Besitz, sowohl am Strassenland als am Bauland betheiligt werden.

Dieser letztere Grundsatz kann bei dem Verfahren b), welches fast überall in Geltung steht, unschwer eingehalten werden. Das Strassenland geht dann gewöhnlich in natura aus dem Privatbesitz in den Gemeindebesitz über, ohne dass die Grundbesitzer zuerst Geld erhalten und später zur Zeit des Häuserbaues Rückersatz zu leisten haben. Das Erwerbsgeschäft vereinfacht sich. Nur wenn Unterschiede in der Beschaffenheit der abzugebenden Abschnitte stattfinden, oder wenn für gewisse Flächen, z. B. für das Innere öffentlicher Plätze, keine Ersatzpflicht der Anstösser stattfindet, muss Geldrechnung eintreten. Freilich wenn nun die Gemeinde die Strassen nicht alsbald herstellen, sondern damit bis zu lebhafterem Erwachen der Baulust warten will, so bleibt das künftige Strassenland brach liegen und zwar ohne Nutzen für die Privaten, denen es nicht mehr gehört, und ohne Nutzen für die Gemeinde, welche sich um solche Streifen Feldes erfahrungsmässig wenig kümmern kann.

Hier setzt nun die Bestimmung c) ein, vermöge welcher das Strassengelände zunächst noch in Händen der Interessenten bleibt, unter welche es vertheilt wird, und zwar thunlichst so,

dass für jeden sein neuer Bauplatz und sein Antheil am künftigen Strassenland örtlich zusammenhängen. Beides kann daher landwirthschaftlich verwerthet werden, bis die Zeit der Baulust heranrückt. Gewöhnlich werden die Streifen des Strassenlandes zugleich angemessene Zufahrten zu den neuen Grundstücken bilden, wozu aber nicht ihre volle Breite, sondern nur die ortsübliche Breite von Feldwegen, nicht Eigenthumsabtretung, sondern nur Dienstbarkeit erforderlich ist. Hiermit wird es erleichtert, dass der Zeitpunkt zum Strassenbau hinausrückt, und doch die Umlegung frühzeitig, selbst für einen ausgedehnten Bezirk auf einmal, vorgenommen werden kann, ohne Feldstreifen todt liegen zu lassen.

Und das ist gerade in der Regel wünschenswerth, auf dem zur Stadterweiterung ausersehenen Gelände früh umzulegen, ehe allgemein gebaut wird. Jeder erkennt dann die Form und Lage der Bauplätze, die neuen Feldwege fallen schon in die Linien der künftigen städtischen Strassen, man erreicht also die Vortheile eines „natürlichen Strassennetzes“, ohne sich an vorhandene ungeeignete Linien zu binden.

Etwas schwieriger fällt bei dem Vorgehen c) blos die geometrische Anordnung, und dies ist vielleicht der hauptsächliche Grund, weshalb dasselbe in den bisherigen Gesetzen nicht vorkommt. Für Baden war es durch den Städtetag empfohlen, aber durch die Regierung abgelehnt. Nach alledem möchte hinsichtlich der Behandlung des Strassenlandes die Methode b) zweckmässig sein, wenn der Strassenbau voraussichtlich der Umlegung in Bälde folgen wird, und c) wenn bis dahin noch ein längerer Zeitraum zu erwarten ist.

4. Geometrische Regeln.

Zur Erläuterung der geometrischen Regeln für eine Umlegung diene die umstehende Figur eines Blockes (Abbildung 26, Seite 44), aus welcher leicht auf das Verfahren für eine Vielheit von Blöcken, oder für einen Bruchtheil eines Blockes geschlossen werden kann. Die Figur $ABCD$ ist durch die Strassenaxen, $abcd$ durch die Baulinien, bezw. Vorgartenlinien umschlossen. Das Verhältniss der Flächen, welche die Grundeigenthümer innerhalb $ABCD$ besitzen, bildet die Norm der Umlegung. Die Summe aller dieser Flächen mit Einschluss der überflüssig werdenden öffentlichen Wege, d. i. die Figur $ABCD$, heisst die Masse. Aus dieser Masse wird zunächst das zu den künftigen Strassen und Plätzen erforderliche Gelände ausge-

schieden, und der Rest nach Maassgabe der Norm unter diejenigen Mitglieder der Gemeinschaft vertheilt, welche ihren Antheil nicht freiwillig oder zwangsweise aufgegeben haben. Dabei

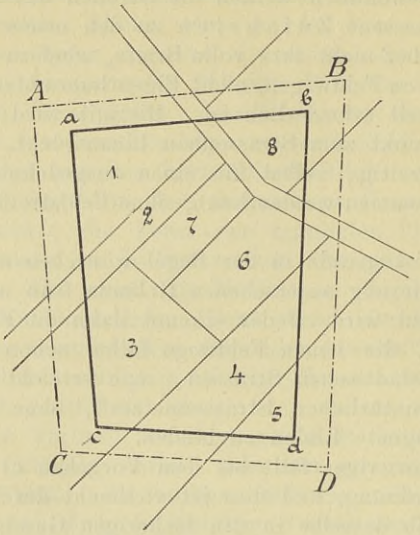


Abb. 26.

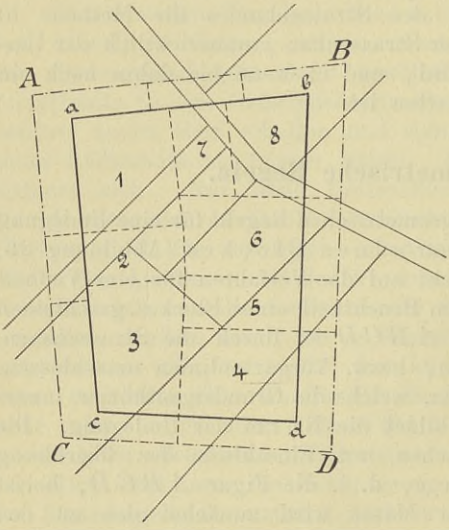


Abb. 27.

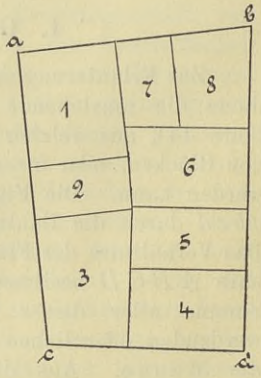


Abb. 28.

kommt es aber nicht blos auf eine Vertheilung des Flächen-maasses, sondern auch der Umfangslänge *abcd* an, weil der Werth eines Bauplatzes von Fläche und Frontlänge zugleich abhängt. Ueberdies sind für jedes einzelne Grundstück wieder ein oder mehrere Grundstücke, soweit thunlich in gleicher Lage, unter Berücksichtigung der damit verbundenen Vorzüge und Nachtheile, zu gewähren. Ein dementsprechendes Ergebniss ist in Abbildung 28 dargestellt.

Gewisse Schwierigkeiten entstehen, wenn das Gelände verschiedene Güte besitzt. Dieser Begriff ist aber nur dann im landwirthschaftlichen Sinne zu verstehen, wenn nach vollzogener Umlegung das Bauen voraussichtlich noch lange verschoben bleibt, im Allgemeinen vielmehr durch bauliche Eigenschaften bedingt, z. B. durch die Höhenlage und Neigung des Geländes, welche beim Bauen mehr oder weniger Erdarbeiten veranlassen kann, durch die Beschaffenheit des Baugrundes, von welcher die Kosten der Fundamentirung abhängen, durch Bäume, welche in Hausgärten Verwendung finden können u. s. w. Unter solchen Umständen sind bei Aufstellung und Anwendung der Norm nicht blos Flächengrössen, sondern auch Werthunterschiede in Rechnung zu ziehen. Selbstverständlich hat die Werthermittlung für unregulirte Grundstücke ohne Rücksicht auf festgestellte aber noch nicht durchgeführte Strassenpläne zu erfolgen. Bei der Landzuweisung kommen zu Gunsten der Grundbesitzer noch in Rechnung etwaige Vergütungen, welche sie wegen Aufhebung von Pachtverträgen zu zahlen haben, ferner etwaige für das entzogene Grundstück gemachte und noch nicht ausgenutzte Aufwendungen, endlich Verluste durch Entziehung der oben am Schluss von 2. angeführten Gegenstände, sofern dieselben von der Umlegung nicht ausgenommen werden können. Sofern alle derartigen Werthunterschiede nicht in Land ausgeglichen werden, geschieht dies durch Auflegen, bezw. Zuerkennen von Geldentschädigungen.

Wenn zwar durch alle vorstehenden Umstände die Neueintheilung des Geländes sich verwickeln würde, so ist doch zu bemerken, dass in den meisten Fällen, auf gewöhnlichem flachen Ackerfeld, davon nicht die Rede ist. Dazu kommt, dass die Werthunterschiede zwischen den Grundstücken meistens geringfügig sind im Vergleich zu der Wertherhöhung, welche sie alle durch Umlegung und Baufähigkeit geniessen und die in Zukunft sich noch steigert. Deshalb braucht man wohl nicht allzu skrupulös zu verfahren. Bei der in Hannover vorgenommenen freiwilligen Umlegung, welche wir bei den Abbildungen 14 und 15

besprochen haben, wurde ausdrücklich vereinbart, dass eine sogenannte Bonitirung nach landwirthschaftlicher Rücksicht und der Werth der Lage nach dem Bebauungsplan nicht in Betracht kommen sollen, nur dass jedes Grundstück seine Lage möglichst wenig ändern soll.

Wenn nach 3 das Verfahren c) befolgt werden soll, so muss noch der ringsumlaufende Streifen, welcher die Differenz der Figuren *abcd* und *ABCD* bildet, gemäss der Norm eingetheilt werden. Dies ist insofern nicht schwer, als der Umfang *abcd* bereits nach diesem Maassstabe vertheilt ist. Die jedem Bauplatz vorliegenden Strecken künftigen Strassenlandes werden ungefähr den Frontlängen der Bauplätze entsprechen, oder doch nur mit einigen Haken davon abweichen, wie es in Abbildung 27 angedeutet ist. In Folge davon ist für jeden Eigenthümer die gemeinsame landwirthschaftliche Benutzung seines Baulandes und Strassenlandes bis auf Weiteres ermöglicht, namentlich da in der Nähe von Städten der gärtnerische Anbau, welcher mehr gedrungene als langgestreckte Grundstücke begehrt, vortheilhaft ist und vorzuherrschen pflegt.

5. Behandlung von Kleinstücken.

Eine etwas schwierige und deshalb verschiedenartig gelöste Frage ist das Schicksal solcher Grundstücke, deren Flächeninhalt so gering ist, dass sie (nach Abzug des Antheils an Strassenland) nur durch ein zur Bebauung ungeeignetes Grundstück ersetzt werden könnten (mehrere kleine Dreiecke in Abbildung 26). Nach allen Umlegungsgesetzen sind derartige Kleinstücke, wenn sie nicht mit anderen Grundstücken desselben Eigenthümers zusammengeworfen werden können, zu enteignen, gegen eine laut Enteignungsgesetz zu bestimmende Entschädigung. Zwangsweise enteignet werden darf aber grundsätzlich nur im öffentlichen Interesse, dessen Vertreter in diesem Falle die Gemeinde ist. Sie zahlt zunächst den Preis, jedoch nur vorschussweise auf Rechnung der Masse, in welche diese Kleinstücke eingeworfen werden, um mit zur Vertheilung zu gelangen. Damit wird nun schwerlich ein Grundbesitzer mehr Fläche zugewiesen erhalten, als er bisher besessen hat, denn die Summe aller Kleinreste erreicht wohl sehr selten den Betrag des abzutretenden gesammten Strassenlandes. Dennoch hat man geltend machen wollen, dass den Grundbesitzern nicht gegen ihren Willen Land zugetheilt werden dürfe, namentlich wenn die Summe aller Kleinstückchen so gross sei, dass sich durch ihre Zusammen-

legung mindestens ein baufähiges Grundstück bilden lasse. Bezüglich eines Ergebnisses dieser letzteren Art wurden verschiedene Wege vorgeschlagen:

a) Die Gemeinde soll das Vorrecht haben, das neue Grundstück gegen den bereits bezahlten Preis zu behalten (Adickes).
b) Es wird versteigert auf Rechnung der Masse, welche der Gemeinde den durch diese vorgeschossenen Preis ersetzt (Kölner Haus- und Grundbesitzer-Verein).
c) Die Gemeinde ist verpflichtet es zu behalten, falls von der Mehrheit der Interessenten gegen Auftheilung in die Masse Widerspruch erhoben wird (Badischer Städtetag).

Keine dieser etwas künstlichen Maassregeln hat Gesetzeskraft erhalten; vielmehr lassen es die bisherigen Umlegungsgesetze bei dem Einwerfen in die Masse, ob es sich nun um viele oder wenige Kleinstücke handelt (Zürich, Baden), oder schweigen über diesen Gegenstand, welcher dann ohne Zweifel auf eben diese Weise zu erledigen sein wird (Hamburg). In der That ist eine Umlegung gewöhnlich ein so umfangreiches Geschäft, und gewährt den Interessenten so grosse Vortheile, dass das Schicksal etlicher Kleinstücke füglich an die Masse gehängt werden darf, ohne dem Einzelnen wehe zu thun.

Was heisst aber: zu klein zur Bebauung? Wer soll das beurtheilen, der bisherige Eigenthümer, oder die Baupolizei allgemein, oder für den einzelnen Fall, oder ein Ortstatut? Die richtige Lösung bestände wohl, ähnlich wie bei manchen Enteignungsgesetzen, darin, dass der Eigenthümer eines Stückes unter einer gesetzlich festgestellten Mindestgrösse berechtigt sei, es zu verkaufen, und zugleich die Masse verpflichtet, es auf dem obigen Wege zu bezahlen. Will aber der Eigenthümer es behalten, so ist es eben dadurch als Bauplatz anerkannt, wenigstens der Regel nach, wenn nicht Böswilligkeit vorliegt oder eine ausdrückliche baupolizeiliche Vorschrift entgegensteht.

6. Aufstellung des Planes.

Indem bei einer Umlegung gleichzeitig öffentliche und private Interessen in Frage kommen, muss den Vertretern beider schon bei der Aufstellung des Planes Gelegenheit zur Einwirkung gegeben werden. Was den ersten Entwurf zum Plane betrifft, so wäre es offenbar naturgemäss, wenn derselbe von derjenigen Seite ausgeht, wo der Entschluss zur Umlegung gefasst wird,

sei es die Gemeinde oder die Mehrheit der Grundeigenthümer (1). Diesen Grundsatz finden wir jedoch in den bisherigen Umlegungsgesetzen nicht befolgt, sondern es wird der erste Entwurf in Zürich den Grundeigenthümern, in Hamburg, Baden und bei Adickes der Gemeindeverwaltung übertragen. Der Unterschied zwischen diesen beiden Wegen ist ja nicht entscheidend, insofern bei den Verhandlungen die andere Partei jedenfalls noch zu Gehör kommt, und scheinen sich auch beide Methoden bewährt zu haben. Der Gemeindeverwaltung steht aber in der Regel mehr Erfahrung und technische Kraft zu Gebote, daher die Sache hier fehlerfreier und billiger besorgt werden wird, auch wohl von vornherein unparteiischer.

Deshalb besagt denn auch die Verordnung von Zürich, dass zwar die erste Aufstellung eines „Quartierplans“ (mit neu projektirten Strassen und Neueintheilung der Grundstücke) durch die betheiligten Grundeigenthümer von sich aus oder auf Veranlassung des Gemeinderathes erfolgt. Können sich aber die Grundeigenthümer nicht einigen und verlangt auch nur einer derselben die Hülfe des Gemeinderaths, oder findet der Gemeinderath bei Prüfung des Entwurfes Anstände, welche nicht innerhalb einer angemessenen Frist verbessert werden, so macht sich die Gemeindeverwaltung selbst an die Arbeit. In jedem Falle wird der vom Gemeinderath entweder gutgeheissene oder entworfene Plan öffentlich aufgelegt, und dadurch den Grundbesitzern Gelegenheit zu etwaigen Einsprachen gegeben.

Nach den deutschen Gesetzen ist, wie gesagt, die Aufstellung des Umlegungsplanes von vornherein Sache des Gemeindevorstandes, richtiger gesagt der technischen Gemeindebeamten. In Hamburg ist der Umweg durch den Vorstand der Gemeinde garnicht vorgesehen, sondern der Baudeputation anheimgegeben, das Bedürfniss einer Umlegung zu beurtheilen und den Plan zu machen, worauf derselbe noch der Finanzdeputation und der Baupolizeibehörde zur Geltendmachung etwaiger Bedenken mitgetheilt wird. Selbstverständlich folgt überall das gleiche Verfahren wie bei Bebauungsplänen: Bekanntmachung und Erledigung der erhobenen Einwendungen.

Bei den badischen Verhandlungen hatte die Regierung ursprünglich noch einen dritten Weg vorgeschlagen, auf welchem der Plan beschafft werden solle, nämlich einen Ausschuss, welcher für jeden Fall von neuem aus Abgeordneten der Gemeinde, der Staatsbehörde und der betheiligten Grundeigenthümer zusammengesetzt werden sollte. Dies wurde namentlich mit der Unparteilichkeit eines solchen Ausschusses begründet,

welcher demnach auch mehr Vertrauen bei den Grundbesitzern geniessen werde. Allein eine Umlegung ist doch eine Angelegenheit der Gemeinde, in derselben Weise wie die Feststellung von Strassen und Baulinien. Die letzteren greifen oft noch mehr in Privatrechte ein und könnten zur Parteilichkeit Anlass geben. Gegen die letztere giebt es ja im Verfahren selbst und in den oberen Instanzen Sicherheit genug. Dagegen verfügt eben eine Gemeinde, in welcher Umlegungen häufig vorkommen, über Erfahrungen und technische Kräfte, welche einem ad hoc gebildeten Ausschuss im Allgemeinen abgehen würden. Bemerkenswerther Weise empfiehlt auch der Kölner Haus- und Grundbesitzer-Verein eine vorwiegend aus Bau- und Rechtsverständigen bestehende Kommission, und zwar auf Vorschlag der Gemeinde vom Regierungspräsidenten zu ernennen. Warum dann aber nicht einfach die Gemeindeverwaltung selbst, welcher es ja unbenommen ist, Sachverständige beizuziehen?

7. Finanzielle Gesichtspunkte.

Bei der Umlegung entstehen Kosten durch die in 5, und gegebenen Falles in 4, erörterten Entschädigungen an enteignete Grundbesitzer und durch die Ausarbeitung und den Vollzug des Plans. Diese Kosten sind durch die Masse zu tragen, demnach auf alle betheiligten Grundstücke im Verhältniss ihres Werthes zum Gesammtwerth zu vertheilen. Stimmt die Beschaffenheit aller Grundstücke überein, so tritt die in 4 angeführte „Norm“ ein. Insofern aber durch eine Umlegung auch dem öffentlichen Interesse gedient wird, können gewisse Erleichterungen, theils vorübergehende, theils bleibende, stattfinden. In diesem Sinn ist z. B. Gebührenfreiheit für die gepflogenen Verhandlungen, die erlassenen Entscheidungen und erfolgten Umsätze des Grundeigenthums vorgeschlagen, und es wäre insbesondere förderlich, diese Begünstigungen auch freiwilligen Umlegungen zu gewähren. In Hamburg finden ausdrücklich die mit der Umlegung verbundenen Separationen und Kombinationen abgabenfrei statt.

Ferner gehört hierher die Rolle als Bankier des Unternehmens, welche die Gemeinde stets zu übernehmen hat. Sie bezahlt jene Kosten vorschussweise, und zwar nach badischem Gesetz ausdrücklich nicht blos als Vermittlerin, sondern als Selbstschuldnerin, bezw. Forderungsberechtigte, und muss etwaige unbeibringliche Forderungen auf sich sitzen lassen. Dies rechtfertigt sich besonders dadurch, dass die Zahlungen ver-

schoben werden dürfen, und zwar giebt es dafür verschiedenartige, durch Ortstatut zu regelnde Methoden.

So ist es in Hamburg gestattet, den auf ein Grundstück entfallenden Kostenbeitrag in Annuitäten zu verwandeln, welche während 30 Jahren mit 6% des Kapitals entrichtet werden. Nach Adickes soll auf Verlangen des Grundeigenthümers der Betrag bis zur Bebauung gegen einfache Verzinsung gestundet werden können. Und nach dem badischen Gesetz bleiben die Kosten des Planes der Gemeinde zur Last; jedoch kann durch Gemeindebeschluss bestimmt werden, dass dieselben ganz oder zum Theil von den Grundeigenthümern nach Maassgabe der Bereicherung ersetzt werden, welche sie durch die Umlegung erfahren haben. Mittelst dieser Bestimmung „können" allerdings die Grundeigenthümer erheblich geschont werden, allein der gewählte Maassstab erscheint recht unsicher, weil das Maass der künftigen Bereicherung nicht vorauszusehen ist. Angesichts der beträchtlichen Werthsteigerung, welche baufähig gemachtes Gelände in der Regel erfährt, dürfte es auch keineswegs hart sein, die Kosten der Maassregel, welche dazu führt, den Betheiligten vollständig aufzulegen. Wenn man dabei besonders milde verfahren will, so mag es dadurch geschehen, dass die Beträge noch nicht erhoben werden, so lange die landwirthschaftliche Benutzung andauert, sondern erst wenn gebaut werden will, gerade so, wie es auch mit dem Ersatz von Strassen- und Kanalkosten üblich ist.

Aehnlich wie die vorstehend erörterten Kosten der Enteignung und des Planes können auch die Werthunterschiede behandelt werden, welche aus mancherlei Ursachen zwischen den Grundeigenthümern gegenseitig auszugleichen sind (s. 4). Vorzugsweise wird man suchen, diese Ausgleichung in Land zu vollziehen; es können aber Fälle vorkommen, wo eine Ausgleichung in Geld nothwendig oder einfacher oder den Betheiligten mehr erwünscht ist. Nur sollte hier nicht wohl die Gemeinde zur Auslage von Zinsen oder dergleichen veranlasst, sondern das Geschäft sogleich in baar erledigt werden.

Nach 3 wird in der Regel das Strassengelände in natura abgetreten werden, entweder gleich bei der Umlegung oder später. Indessen bedeutet dies eigentlich nur eine abgekürzte Ausführung der beiden Grundsätze, dass die Gemeinde das Strassenland kauft und Rückersatz dafür von Seiten der Anstösser empfängt, sobald dieselben bauen wollen. Wenn man die Sache genau nehmen will, so wäre die Gemeinde demnach verpflichtet, zunächst einmal zu zahlen, sobald sie von dem Strassenland

Besitz ergreift, also in dem Fall 3b gleich bei der Umlegung. Aus diesem Gesichtspunkte bestimmt nun das badische Gesetz, dass die Gemeinde berechtigt sei, den Preis des Strassengeländes statt in Geld, ganz oder theilweise in Gelände an die Masse zu leisten. Hierfür möge sie Grundstücke verwenden, welche sie bereits im Gebiet der Umlegung besitzt, namentlich entbehrlich werdende öffentliche Wege, sowie Grundstücke, welche sie etwa nach 5 durch Enteignung erhält. Offenbar liegt es oft im Interesse der Gemeinde, auf diesem Wege unbenutzbares Gelände loszuwerden, und den Grundbesitzern ist es gewöhnlich ganz lieb, viel baufähige Fläche nach der Umlegung wieder zu erhalten. Indessen darf ihnen billiger Weise auf diesem Wege keinenfalls mehr Fläche aufgedrängt werden, als sie zu den künftigen Strassen opfern müssen, d. h. im äussersten Falle bleibe die Grösse ihres Eigenthums in Folge der Umlegung ungeändert. Diese Grenze ist namentlich für den Fall zu beachten, dass die Gemeinde reich an Grundeigenthum ist.

8. Bauverbote.

Durch Errichtung von Bauten kann unter Umständen die zweckmässige Umlegung von Grundstücken wesentlich erschwert oder vereitelt werden (vgl. 2). Es dient deshalb zur Förderung des Verfahrens, wenn der Gemeinde, bezw. der Baupolizeibehörde das Recht ertheilt wird, die Genehmigung zu derartigen Bauten zu versagen. Von diesem Grundsatz wird auch vielfach Gebrauch gemacht, jedoch geben die Gesetze das Recht auf verschiedene Art und Dauer. Am entschiedensten ist die Sache in Zürich geregelt, wo die Baugenehmigung so lange verweigert werden kann, bis ein genehmigter Quartierplan vorliegt. In Mainz gilt Aehnliches, mit besonderer Begründung dahin, dass keine zu kleinen Bauplätze entstehen sollen, welche den durch die Bauordnung festgesetzten Mindestmaassen nicht entsprechen würden. Ein derartiges Verbot auf unbestimmte Zeit, ja sogar, falls etwa keine Umlegung zu Stande kommen sollte, auf immer, erscheint aber hart. Deshalb soll dasselbe nach dem Vorschlage des badischen Städtetages wieder erlöschen, wenn nicht innerhalb zweier Jahre das Unternehmen der Umlegung eingeleitet wäre. Noch mehr Freiheit will das jetzige badische Gesetz den Baulustigen belassen; denn es sieht ein etwaiges Verbot nur für die Zeit vor, während welcher sich das Verfahren der Umlegung im Gang befindet. Auf ungeregeltem Gelände soll Baufreiheit herrschen; erst wenn eine Umlegung in Aussicht steht,

mag der Entstehung von Hindernissen vorgebeugt werden. Diese anscheinende Vernachlässigung des öffentliches Interesses an leichter und zweckmässiger Umlegung wird in Baden dadurch wieder gut gemacht, dass das Bauen allgemein aus anderen Gründen, nämlich wegen Mangel an Zugänglichkeit oder an Entwässerung versagt werden kann, so dass es nicht erforderlich ist, das Motiv einer bevorstehenden Umlegung voranzustellen.

9. Rechtsbestimmungen.

Bei dem Umlegungsverfahren müssen alle die rechtlichen Schutzmittel und Maassregeln vorgesehen sein, welche überhaupt in einer geordneten Gesetzgebung bei Umgestaltung von Privatrechten aufgestellt zu sein pflegen. Es handelt sich namentlich um:

a) Sicherung der pfandrechtlichen Belastung von Grundstücken und Uebergang derselben auf neue Grundstückformen.

b) Ueberwachung der vorkommenden Gemeindebeschlüsse von Seiten des Staates und der niederen durch höhere Staatsbehörden.

c) Einführung eines Instanzenzuges behufs Erledigung von Beschwerden einzelner Betheiligter.

Alles dieses hängt so sehr mit der allgemeinen Gesetzgebung, mit der Stellung der Gemeindeverwaltungen im Staat und theilweise mit politischen Rücksichten zusammen, dass es an diesem Ort und durch Techniker nicht näher erörtert werden kann. Nur darauf mag hingewiesen werden, dass es praktisch ist, die Rechtsbestimmungen der Umlegung möglichst übereinstimmend zu machen mit denjenigen der Enteignung und mit denjenigen der Gesetze über Ortsstrassen und Baufluchten.

II.

Die Zonen-Enteignung.

Abschnitt a. Das Wesen der Zonen-Enteignung.

1. Die verschiedenen Arten der Enteignung.

Das Enteignungsrecht ist für die Gemeinden in drei verschiedenen Fällen in Anspruch zu nehmen*):

1. für die Erwerbung des Landes zur Anlage neuer, im gesetzlich geordneten Verfahren der Fluchtlinienfeststellung als nöthig anerkannter Strassen, freier Plätze und öffentlicher Pflanzungen;
2. für die Erwerbung solcher neben den neuen Strassen und Plätzen liegenbleibenden Grundstückstheile, welche gemäss der im gesetzlich geordneten Verfahren getroffenen Festsetzung wegen ihrer Kleinheit zur selbstständigen Bebauung ungeeignet sind;
3. für die Erwerbung solcher in älteren Stadttheilen liegenden Grundstücke, welche gemäss einem gesetzlich geordneten Verfahren nöthig sind, um eine den Zwecken der öffentlichen Gesundheitspflege und des Verkehrs entsprechende Bebauung herbeizuführen.

Das Enteignungsrecht im ersten Falle ist in fast allen deutschen Staaten den Gemeinden gesetzlich verliehen.

---

*) Vergl. Maassnahmen zur Herbeiführung eines gesundheitlich zweckmässigen Ausbaus der Städte. Referate von Stübben und Küchler auf der Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege in Stuttgart. 1895. — Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege. 1896, Heft I.

Vergleiche ferner die Verhandlungen des genannten Vereins in München (Vierteljahrsschrift f. öff. Ges. 1876, Heft I), in Freiburg (Vierteljahrsschrift 1886, Heft I), in Leipzig 1892, Heft I), in Würzburg (1894, Heft I) und in Magdeburg (1895, Heft I).

Eine Ausnahme bildet das Königreich Bayern; unzweifelhaft wird aber auch dort in nicht langer Zeit die Entwickelung der Bedürfnisse und das Drängen der Städte dahin führen, den bisherigen Zustand der Hülflosigkeit der Gemeinden gegenüber der Willkür einzelner Besitzer zu beseitigen.

Ausser den Strassen und freien Plätzen sind vorstehend noch die öffentlichen Pflanzungen als Anlagen genannt, zu deren Herstellung das Enteignungsrecht beansprucht wird. Dasselbe besteht in den meisten Staaten, sobald die Pflanzung auf der Strassen- oder Platzfläche angelegt werden soll, ist aber mit Schwierigkeiten umkleidet, wenn die Pflanzung (Spaziergang oder Parkanlage) ausserhalb der Strassen und Plätze liegt. Hier ist eine Gesetzesergänzung erwünscht, da für die Gesundheit einer Stadtbevölkerung die öffentlichen Pflanzungen von grösserem Werthe sind, als breite Strassen- und leere Platzflächen.

Das Enteignungsrecht im zweiten Falle bezieht sich hauptsächlich auf die kleinen, neben den Strassen übrig bleibenden Grundstücksreste, von welchen schon im Abschnitt I unter d) die Rede war. Der Zweck der Enteignung dieser Zwergstücke ist, sie durch Vereinigung mit anderer Grundfläche bebauungsfähig zu machen, damit die Unzuträglichkeiten mannigfacher Art vermieden werden, welche mit dem Liegenbleiben solcher Reste zwischen bebauten Grundstücken verknüpft sind *).

Eine andere Art dieses zweiten Enteignungsfalles tritt ein, wenn bei Strassendurchbrüchen in bebauten Stadttheilen oder bei äusseren, nicht mit Umlegung der Grundstücke verbundenen Strassenanlagen neben der Baulinie unbebaubare Grundstücksreste verbleiben. Bezüglich dieser hat wohl der Eigenthümer das Recht, die Enteignung seitens der Gemeinde zu verlangen; nicht aber steht das Recht der Enteignung im Ermessen der Gemeinde **). Um den vielen Unzuträglichkeiten, Unschönheiten und Prellereien entgegen zu wirken, welche durch solche Grundstückchen (Prellstreifen, Vexirstücke) hervorgerufen werden, sollte auch der Gemeinde das Enteignungsrecht überwiesen werden: die meisten Missbräuche würden schon durch die blosse Besorgniss der Zwangs-Enteignung verhütet werden. In anderen

*) Vergl. Stübben, Enteignungsrecht der Städte bei Stadterweiterungen und Stadtverbesserungen. Leipzig 1894, S. 10—13.

**) Eine Ausnahme bildet Hamburg, wo Gemeinde und Staat zusammenfallen. Dort kommt es bei der Enteignung nur in Frage, ob das Grundstück für eine Anlage zum allgemeinen Besten gefordert wird. Es können deshalb auch Grundstücksreste neben der Baulinie zur Enteignung gelangen.

Staaten, z. B. in Ungarn *), steht diese erweiterte Enteignungsbefugniss der Gemeinde mit gutem Erfolge in Gebrauch (vergl. die Anlagen, Nr. XX u. XXI). Die Enteignung solcher Grundstücksreste bildet den Uebergang von der blossen Strassenland-Enteignung zu der Strassenland- und Bauland-Enteignung, welche wir im Vorworte als Zonen-Enteignung bezeichnet haben.

Die Zonen-Enteignung bildet den oben erwähnten dritten Fall des kommunalen Enteignungsrechtes **). Dabei handelt es sich um die Befriedigung dringender Forderungen der öffentlichen Gesundheitspflege und des öffentlichen Verkehrs. Die Art dieser Forderungen und die Nothwendigkeit, sie zu befriedigen, werden im folgenden Kapitel besprochen werden.

2. Die Nothwendigkeit der Zonen-Enteignung aus gesundheitlichen Gründen.

Die amtliche Wohnungshygiene, wie sie sich in den polizeilichen Vorschriften für den Bau und die Benutzung der Wohnhäuser ausdrückt, erfüllt ihren Zweck nicht, wenn sie, wie es fast allgemein der Fall ist, auf Neubauten sich beschränkt, aber an Altbauten mehr oder weniger vorübergeht ***). Es ist eine wichtige Aufgabe der Wohnungspolizei, im Falle schwerer Missstände das Bewohnen einzelner Räume oder ganzer Gebäude bis auf Weiteres oder dauernd zu untersagen und äusserstenfalls die Niederlegung von Gebäudetheilen, Gebäuden oder Gebäudegruppen durch Enteignung derselben seitens der Gemeinde herbeizuführen. Der Grund zu dieser Forderung liegt hauptsächlich in dem Wohnungselend der unbemittelten Volksklassen, das wir so oft in alten Theilen der Gross- und Mittelstädte antreffen. Es wird an dieser Stelle entbehrlich sein, Beispiele anzuführen, nachdem die statistische und soziale Litteratur uns leider zu viel darüber berichtet †).

---

*) Landesgesetzsammlung für das Jahr 1881, herausgegeben vom königl. ungar. Ministerium des Innern. S. 434.

**) E. Meyn, Stadterweiterungen in rechtl. Beziehung. Berlin, 1893.

***) Stübben und Zweigert, Die Handhabung der gesundheitlichen Wohnungspolizei. Vorträge auf der Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege. Deutsche Vierteljahrsschrift f. öffentl. Ges., 1892, Heft I. — Vergl. auch Th. Weyl, Handbuch der Hygiene. 22. Lieferung: Wohnungsaufseher, Wohnungspolizei und Wohnungsämter von Dr. A. Wernich. Jena 1896.

†) Vergl. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Heft XXXI. — Die Wohnungsenquête in der Stadt Basel von Karl Bücher, Basel 1891. — Fritz Wever, Die Wohnungsverhältniss in Göttingen, 1891. — Julius Wolf, Die Wohnungsfrage als Gegenstand der Sozialpolitik, Jena 1896.

In England, Belgien und Italien*) ist viel auf diesem Gebiete durch Verbesserung und Niederlegung schlechter Stadtviertel geschehen. Ebenso scheint in einzelnen Staaten des Deutschen Reiches, so in Baden und Hessen, sowie im preussischen Regierungsbezirk Düsseldorf, die Wohnungspolizei auch bezüglich der Altbauten in eine erfreuliche Thätigkeit getreten zu sein. Aber im Ganzen und Grossen ist in den deutschen Städten alles beim Alten, wenn auch manche bei Strassendurchbrüchen vorgenommene Aufräumungen, wie sie beispielsweise in Magdeburg, Hamburg, Hannover, Köln und Frankfurt a. M. stattgefunden haben, nicht unterschätzt werden sollen.

Die Mittel zur Bekämpfung hygienischer Uebelstände im Wohnungswesen sind von zweierlei Art. Sie bestehen in der Errichtung geeigneter Neubauten einerseits und in der Verbesserung oder Beseitigung ungeeigneter Altbauten andererseits.

Die Fürsorge für die Errichtung geeigneter Neubauten ist eine unmittelbare oder mittelbare. Erstere, d. h. das Bauen selbst, ist wesentlich Sache der Privatthätigkeit, ausgeübt durch Einzelpersonen (Gewerbetreibende, Kapitalisten und Menschenfreunde), durch Genossenschaften, (gemeinnützige) Aktiengesellschaften und Arbeitgeber. In der letztgenannten Eigenschaft sollen auch Staat und Gemeinde unmittelbar an der Vermehrung des Wohnungsmarktes theilnehmen**). Hauptaufgabe des Staates und besonders der Gemeinde ist die mittelbare Förderung der privaten Bauthätigkeit durch zweckmässige Festsetzung von Bebauungsplänen, Aufschliessung von Baugründen, Ermässigung oder Erlass von Strassenkostenbeiträgen, Erleichterung des guten Bauens durch Verbesserung der Bauordnung und Gesetzgebung (Umlegung, Enteignung, Schutz der Handwerkerforderungen, Bekämpfung des Bauschwindels, Unterstützung von Baugenossenschaften, Generalkommissionen für städtische Ansiedelung, Baubanken).

---

*) Th. Weyl, Die Assanirung Neapels. Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentl. Gesundheitspflege, Bd. 26, Heft 2. — J. Stübben, Gesundheitliche Verbesserungen baulicher Art in italienischen Städten. Bonn 1895. — F. Giarusso, Bonificamento della città di Palermo. Piano regolatore e di risanamento. Palermo 1895. — Deutsche Bauzeitung 1893, S. 34, 72 u. 95 (Umbau von Florenz).

**) Julius Wolf, Die Wohnungsfrage als Gegenstand der Sozialpolitik. Jena 1896. — Preussisches Gesetz vom 13. August 1895, betreffend Bewilligung von 5 Millionen Mark für den Bau von Wohnungen für Arbeiter in staatlichen Betrieben. — Brandts, Die Betheiligung des Staates an der Lösung der Wohnungsfrage. Arbeiterwohl 1897, Heft 3 und 4.

Aber die Erfahrung zeigt, dass die Schaffung reichlicher Wohngelegenheit in Neubauten nicht ausreicht, um das bestehende Wohnungselend in ungeeigneten Altbauten zu beseitigen. Die letzteren finden, trotz mangelhaftester Beschaffenheit, immer noch ihre Miether, besonders wenn sie nahe dem Mittelpunkte des Verkehrs und der Arbeitsgelegenheit liegen und mässig im Preise sind. Ja, manche Arbeiterfamilien, und namentlich die wirthschaftlich zurückgegangenen, die kinderreichen und armen, finden in guten Häusern überhaupt keine Unterkunft und sind deshalb auf die schlechtesten Wohngelasse in alten Baulichkeiten an engen, winkeligen Gassen angewiesen. Daher kommt es zum Theil, dass die ungesunden und schlechten Häuser oft die verhältnissmässig höchsten Erträge liefern*). Es ist also die gleichzeitige Fürsorge für die Verbesserung ungeeigneter Altbauten unentbehrlich; und ebenso ist die Beseitigung derselben unerlässlich**), sobald die Schaffung gesundheitsentsprechender Wohnungen in den Altbauten, sei es wegen grober Mängel des einzelnen Gebäudes, sei es wegen nachtheiliger Verhältnisse der ganzen Gebäudegruppe, nicht mehr thunlich ist. Die nachtheiligen Gesammtverhältnisse können ihren Grund haben in einem engen, hoch umbauten Gassengewinkel oder in einer zu engen und hohen Bebauung der Grundstücke und Blöcke, so dass durch Verbesserungen auf dem einzelnen Grundstücke die gesundheitlichen Missstände, insbesondere der Mangel an Luft und Licht, nicht behoben werden können; oder auch in der Durchseuchung des Untergrundes und Verderbniss der Athmungsluft durch offene Wasserläufe und geschlossene Kloaken, welche in die Blöcke und Grundstücke versteckt und deshalb verwahrlost sind. Während die Verbesserung von Altbauten ein äusserst segensreiches Feld der gemeinnützigen Thätigkeit für Privatpersonen (wie Octavia Hill in London, de Liagre in Leipzig) und Gesellschaften ist, während auch der Abbruch und Neubau einzelner Miethhäuser durch solche Privatthätigkeit mit Erfolg ausgeführt werden kann, eine Thätigkeit, die durch Wohnungsgesetzgebung und Wohnungsämter unterstützt werden sollte***) — ist die Beseitigung ganzer Häusergruppen, nöthigen-

*) Vergl. Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Hefte XXX, XXXI u. XXXIII.

**) Entwurf reichsgesetzlicher Vorschriften zum Schutze des gesunden Wohnens, § 11. Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentl. Gesundheitspflege, 1890, Heft I.

***) Theod. Weyl, Handbuch d. Hygiene. Lieferung 22: Wohnungsaufseher u. s. w. von A. Wernich, 1896.

falls gegen den Willen der Eigenthümer, der behördlichen Thätigkeit des Staates und mehr noch der Gemeinde vorbehalten.

Es handelt sich um die Aufstellung eines Planes im gesetzlich zu regelnden Verfahren über den Umfang der vorzunehmenden Umgestaltung und über die Grenzen der erforderlichen Enteignung, sowie über die Bebauungsart, welche an die Stelle der alten treten soll. Die neuen Strassenlinien (bezw. Plätze und Pflanzungen), die neue Höhenlage und Entwässerung, die neue Baugrund-Eintheilung, sowie die Flächengrösse und das kubische Maass der neuen Bebauung sind festzustellen. Die „Zonen-Enteignung" ist also nur ein Theil, aber der wichtigste und schwierigste Theil der ganzen Gesundheitsmaassregel.

Es wäre ein Irrthum zu glauben, dass eine ausreichende Veranlassung zu solchen einschneidenden und umfassenden Maassregeln nur ausnahmsweise zu finden sei. Es wird umgekehrt unter den grösseren deutschen Städten nur wenige geben, welche nicht einzelne Theile besitzen, deren Wohnungsverhältnisse nur auf dem beschriebenen Wege der Zonen-Enteignung so umgestaltet werden können, dass sie den berechtigten Mindestanforderungen der Hygiene Genüge leisten. In England und Belgien sind die Wohnungsbedingungen im Allgemeinen günstiger als bei uns; dennoch aber hat die Zonen-Enteignung aus gesundheitlichen Rücksichten in London, Brüssel und anderen englischen wie belgischen Grossstädten oftmals Anwendung gefunden. In Frankreich, Italien und Ungarn stehen die städtischen Wohnungsverhältnisse den deutschen im Allgemeinen nach; in diesen Ländern ist die Zonen-Enteignung ein oft angewendetes Mittel zur Sanirung ganzer Stadttheile, so besonders in Florenz, Neapel und Palermo*). Wer die schlimmen Wohnungszustände in manchen alten Theilen deutscher Städte kennen gelernt und ferner erfahren hat, mit welch segensreicher Thatkraft ähnliche Zustände in Städten des Auslandes beseitigt worden sind, der kann über die Nothwendigkeit der Zonen-Enteignung auch in Deutschland im Gesundheitsinteresse der städtischen Bevölkerung nicht im Zweifel sein.

3. Die Nothwendigkeit der Zonen-Enteignung aus wirthschaftlichen Gründen.

Die unter anderen wirthschaftlichen Lebensbedingungen, namentlich unter anderen Verkehrsverhältnissen entstandenen

*) J. Stübben, Gesundheitliche Verbesserungen baulicher Art in italienischen Städten. Bonn 1895.

Grundrisse unserer alten Städte, deren malerische Erscheinung uns oft mit Recht erfreut, leiden an dem Mangel, dass sie weder unseren heutigen Anforderungen an die Gesundheit des Wohnens entsprechen, noch unseren heutigen Verkehrsansprüchen Genüge leisten. Der Mangel macht sich um so mehr fühlbar, je mehr durch das Wachsthum und die gewerbliche Entwicklung der Städte der Verkehr und die Bebauungsdichtigkeit in denselben gesteigert wird.

Das alte Strassennetz bedarf alsdann dringend der Verbesserung und Ergänzung: durch Erbreiterung oder Höhenänderung vorhandener und durch Eröffnung neuer Strassen.

Die Erbreiterung wird vorbereitet durch gesetzliche Feststellung eines Fluchtlinienplanes, welcher die Baulinien enthält, in welche bei Errichtung von Neubauten die Hausfronten zurückzusetzen sind. Es pflegt Jahrzehnte lang zu dauern, bis durch allmäliges Zurücktreten der Neubauten und Erwerbung der frei gewordenen Flächen seitens der Gemeinde die Strassenerbreiterung in nutzbringender Weise auf längerer Strecke durchgeführt ist. Nur ausnahmsweise entschliessen die Gemeinden sich zur Erwerbung ganzer Häuser behufs Beschleunigung der Erbreiterung, schon deshalb, weil eine Kaufgelegenheit zu günstigen Preisen nicht oft eintritt. Das geltende Enteignungsrecht ist für den vorliegenden Zweck zwar anwendbar, aber an die erschwerendsten Bedingungen geknüpft. Das Gesetz verpflichtet die Gemeinde, welche einen Theil eines Gebäudes enteignen will, das ganze Gebäude zu entschädigen; es beschränkt jedoch in der Regel das Recht der Enteignung auf den zur Strasse selbst erforderlichen Grundstückstheil. Der hinter der Fluchtlinie verbleibende Theil des Grundstücks kann gegen den Willen des Eigenthümers in der Regel ihm nicht entzogen werden; wohl aber empfängt er für die „Deformation“ seines Grundstücks eine besondere Zusatz-Entschädigung, während die dem Restgrundstück durch die Strassenanlage zufallende Wertherhöhung auf die Entschädigung ohne Einfluss ist. In letzterer Beziehung bildet, so weit unsere Kenntniss reicht, nur die Gesetzgebung Württembergs und Hamburgs eine Ausnahme. In Württemberg kann eine Werthsteigerung des Restgrundstücks in Ansatz gebracht werden, wenn dieselbe bereits durch das Unternehmen eingetreten ist (§ 10 des Enteignungsgesetzes vom 20. Dezbr. 1888). Auch wird bei Werthschmälerung des Restgrundstücks die gleichzeitige Werthsteigerung desselben ausdrücklich angerechnet. In Hamburg kommen ebenfalls bei theilweiser Enteignung etwaige Wertherhöhungen, welche für den zurückbleibenden Theil durch die Anlage entstehen, bei der Entschädigung für den abzutreten-

den Theil in Anrechnung; diese Anrechnung darf jedoch den Entschädigungswerth des abzutretenden Theiles unter Zuschlag des Betrages der auf etwaige Einrichtungen zur Fortsetzung der bisherigen Benutzung des zurückbleibenden Theiles von den Unternehmern zu verwendenden Kosten nicht überschreiten (§ 6 des Enteignungsgesetzes vom 5. Mai 1886). Auch in Italien kann die Hälfte der Werthsteigerung des verbleibenden Besitzes bei der Theilenteignung in Abzug gebracht werden.

In fast allen Fällen bleiben leider die Grundstücksreste, gleichviel ob bebauungsfähig, missgestaltet oder bebauungsunfähig, in der Hand der Eigenthümer und eine Entwirkung auf eine zweckdienliche Zusammenlegung, rechtwinklige Grenzumlegung, sachgemässe Neubebauung steht der Gemeinde nicht zu. Während deshalb beim jetzigen Stande der Dinge eine nothwendige Strassenerbreiterung praktisch nur durch jahrzehntelanges Ertragen empfindlichster Missstände erzielt werden kann, würde bei Anwendung der Zonen-Enteignung, d. h. bei Enteignung der ganzen in Mitleidenschaft gezogenen Grundstücksgruppe, dasselbe Ziel mit geringeren Kosten und besserem Erfolge in kurzer Frist erreicht werden können. Auch für die bisherigen Besitzer würde das Verfahren vortheilhafter sein, da sie selbstredend mit dem ganzen bisherigen Werthe entschädigt werden und im Stande sein würden, durch Rückerwerb eines Baugrundstücks an der erbreiterten Strasse die Vortheile der neuen Anlage sich sofort zu eigen zu machen.

Schwieriger noch wird die Ausführung unter den heutigen Rechtsverhältnissen, wenn mit der Strassenerbreiterung eine erhebliche Senkung oder Hebung verbunden ist, oder auch wenn eine beträchtliche Höhenveränderung der Strasse für sich allein stattfinden soll. Nach der gesetzlich festgestellten neuen Höhenlinie richten sich die Neubauten mit ihren Eingängen, Thorwegen, Sockeln, Fussböden u. s. w., während die Altbauten in abweichender Höhe liegen. Es entstehen dann langwierige Missstände, unter welchen Alle leiden und deren völlige Beseitigung erst thunlich ist, wenn auch das letzte alte Haus einem Neubau Platz gemacht hat, oder wenn man endlich sich entschliesst, die noch vorhandenen alten Gebäude durch die Ausführung der neuen Strassenhöhe zu schädigen, um den beabsichtigten Verkehrs- oder Entwässerungsvortheil zu erreichen. Auch hier würde in vielen Fällen die Zonen-Enteignung mit planmässigem Neu- und Umbau der Häuser schneller, besser und billiger zum Ziele führen*).

*) Wie z. B. in Neapel. Vergl. Th. Weyl, Die Assanirung Neapels. Deutsche Vierteljahrsschr. f. öff. Ges., Bd. 26, Heft 2.

Als unentbehrlich aber muss die Zonen-Enteignung bezeichnet werden für den Durchbruch neuer Strassen durch alte Stadttheile. Der Zweck eines Strassendurchbruchs ist nicht bloss, für den Verkehr, die Entwässerung u. s. w. zu dienen, sondern auch bebaut zu werden. Kann aber bloss das Strassenland des Durchbruchs enteignet werden, verbleiben dagegen die Grundflächen und Baulichkeiten zu beiden Seiten in der Hand der Besitzer, so ist die sachgemässe Bebauung in der Regel bis auf Weiteres unmöglich. Denn die Grundstücksreste neben dem Durchbruch sind meistens von unregelmässiger und schiefwinkliger Gestalt; sie behindern sich gegenseitig in der Bebauung. Bei dem Versuche einer Grenzumlegung ist der Einzelne abhängig vom Entgegenkommen Aller. Bestehende, beim Strassendurchbruch nicht beseitigte, alte Baulichkeiten vergrössern noch die Schwierigkeiten, zu deren Lösung die Behörde mangels gesetzlicher Bestimmungen nicht behülflich sein kann. Erst die Enteignung und Neuauftheilung der ganzen in Betracht kommenden Zone sichert eine verständige Neubebauung. Wenn ausserdem die Gemeinde durch das erweiterte Enteignungsrecht in die Lage kommen sollte, einen Theil der grossen Kosten eines Strassendurchbruchs durch vortheilhafte Wiederveräusserung der neu eingetheilten Baugründe zu decken, nicht aber der Vortheil unverdienter Maassen einzelnen Anstössern zufällt, so ist dieser Gerechtigkeitsausgleich eine der Billigkeit entsprechende Begleiterscheinung der Zonen-Enteignung, nicht aber der wesentliche Umstand.

4. Die Vortheile der Zonen-Enteignung und die Nachtheile ihrer Unterlassung.

Die Zonen-Enteignung ist ein wichtiges Mittel, um die städtische Wohnungsnoth, insoweit sie aus dem Vorhandensein gesundheitswidriger, ja menschenunwürdiger Wohnungen entspringt, zu bekämpfen, die Verkehrsentwicklung der Städte zu fördern, den verkehrs- und gesundheitsgemässen Ausbau der Städte zu erleichtern.

In Bezug auf die Wohnungsnoth ist der Nutzen ein doppelter. Jene luftarmen, lichtlosen und sonnenleeren Wohn- und Aufenthaltsräume, in welchen die Aermsten ihr Dasein fristen müssen und wo nicht selten auch das Verbrechen und das Laster ihre Schlupfwinkel finden, werden zum Verschwinden verurtheilt. Zur Errichtung neuer, menschenwürdiger Wohnungen wird der Anstoss gegeben; Reinlichkeit, Gesundheit, Sittlichkeit, Familien-

sinn werden gefördert. Je fester die Ueberzeugung ist, dass das werthvollste Kapital, welches die Erde besitzt, der Mensch ist, um so werthvoller erscheint insbesondere die Verminderung der Sterblichkeit und die Förderung des Familienlebens durch öffentliche Maassregeln.

Die Verkehrsentwicklung der Städte ist eine der bedeutsamsten Wurzeln des modernen Erwerbslebens, des bürgerlichen Wohlstandes und der Volkswohlfahrt. Städte ohne Verkehr gehen zurück, die Einwohner verarmen. Aber auch in aufblühenden Orten hat aus manchen alten Stadttheilen der Verkehr sich zurückgezogen oder hat in denselben doch keine Fortschritte gemacht, obschon ausgedehnte neue Stadttheile entstanden sind, die einen lebhaften Verkehr aufweisen. In vielen Fällen dieser Art sind zwar die Verkehrshindernisse geographischer Art; oft dagegen ist es der ungeeignete Stadtgrundriss, welcher die Schwierigkeiten erzeugt, sei es, dass die Enge oder Steilheit der Strassen die Bildung leistungsfähiger Verkehrslinien unmöglich macht, sei es, dass der Stadtplan durchgehende Strassenlinien, welche für den modernen Verkehr, z. B. für Strassenbahnen, brauchbar sind, überhaupt nicht aufweist. In beiden Fällen würde die Zonen-Enteignung ein wirksames Mittel zur Abhülfe sein. Sie beseitigt die Verkehrsschwierigkeiten und veranlasst die Entstehung von Neubauten, welche den nothwendigen Verkehrslinien sich anpassen und die gesundheitsgemässen Bauvorschriften beobachten. So dienen die mit dem Zonen-Enteignungsrecht ausgestatteten piani regolatori der italienischen Städte zugleich den Zwecken der Gesundheit wie des Verkehrs und dadurch der Volkswohlfahrt in mehrfacher Hinsicht.

Bei Beschränkung des Enteignungsrechtes auf die für die eigentliche Strassenanlage erforderlichen Grundflächen sind die Gemeinden nur ausnahmsweise und unter den grössten Schwierigkeiten im Stande, durchgreifende Verbesserungen ihrer Verkehrs- und Wohnungsverhältnisse in schlecht gebauten alten Stadttheilen ins Leben zu rufen. Die unverhältnissmässige Höhe der finanziellen Opfer und mehr noch die Hindernisse des zersplitterten und ungünstig geschnittenen Grundbesitzes vereiteln die besten Absichten. Die Rückständigkeit der meisten deutschen Städte, verglichen mit ausländischen Städten, auf diesem wichtigen Reformgebiete ist eine Folge der wenig ausgebildeten deutschen Enteignungsgesetzgebung, welche derartige Verbesserungen erschwert, statt sie zu begünstigen.

Der deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege hat sich daher zu wiederholten Malen zu Gunsten der Zonen-Ent-

eignung in alten Stadttheilen ausgesprochen*), und auch der Zentralverband der Haus- und städtischen Grundbesitzer Deutschlands hat sich auf dem Verbandstage zu Stettin dafür erklärt, dass den Gemeinden überall in bebauten Stadttheilen zum Zweck der Verbesserung des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Gesundheitspflege ein unbedingtes Enteignungsrecht gegen volle Schadloshaltung der Eigenthümer zu gewähren sei**).

Abschnitt b. **Die Gesetzgebung.**

1. Die Bedenken gegen die Zonen-Enteignung in Deutschland.

Durch den im Preussischen Herrenhause eingebrachten, bereits in Theil I, Abschnitt b. erwähnten Adickes'schen Gesetzentwurf, welcher im Herrenhause umgestaltet und angenommen, in der vom Abgeordnetenhause eingesetzten Kommission aber leider abgelehnt wurde, sind die Bedenken bekannt geworden, welche in betheiligten und unbetheiligten Kreisen gegen die Zonen-Enteignung gehegt werden. Sie wurden geäussert im Abgeordnetenhause selbst und dessen Kommission***), in den Haus- und Grundbesitzer-Vereinen und in der Presse.

Der Abgeordnete Freiherr von Eynatten kennzeichnete das Ziel der Zonen-Enteignung dahin, dass „der Mittelstand es ist, der hinausgesetzt werden soll, der aus den Strassen der Stadt entfernt werden soll" und dass die neuen Strassen zur Errichtung von „Palästen" bestimmt seien, in denen der Mittelstand zur Miethe wohnen müsse. Der Abgeordnete von der Acht behauptete, „der Sinn des Gesetzentwurfs sei, Strassen zu bauen und zu brechen auf Kosten der Eigenthümer, der kleinen Besitzer, aber den Stadtsäckel zu schonen . . . . die Strassendurchbrüche legt

*) Auf den Versammlungen zu Freiburg 1885, Strassburg 1889, Stuttgart 1895. Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentl. Ges., 1886 Heft I, 1890 Heft I und 1896 Heft I.

**) Das Grundeigenthum. Zeitschrift für Haus- und Grundbesitzer, 1894, S. 267.

***) Sitzungsprotokolle des Preuss. Hauses der Abgeordneten, 7. Sitzung, 30. Januar 1894, S. 183 ff. — Drucksachen des Preuss. Hauses der Abgeordneten, Kommissionsbericht, 1894, Nr. 104. — Das Grundeigenthum, Zeitschrift für Hausbesitzer etc., 1894, S. 266 ff.

man gerne da, wo der grösste Verkehr ist; da sind die Sachen am rentabelsten: an diesen Stellen soll aber der kleine Mann bleiben, weil da zu verdienen ist". In der Kommission des Abgeordnetenhauses wurde geltend gemacht, es sei nicht angebracht, Jemanden, damit ihm sein Eigenthum nicht einen unverdienten Gewinn bringe, dasselbe zu entziehen; man möge den Besitzer zu den Kosten des Strassendurchbruchs möglichst heranziehen, sein Eigenthum aber nicht antasten. Auch könne durch das Recht der Zonen-Enteignung ein Gemeindevorstand leicht veranlasst werden, durch geschickte Grundstückspekulationen seine obrigkeitliche Stellung zu missbrauchen. Der Entwurf gehe darauf hinaus, die Rechte der Städte gegenüber den Privateigenthümern noch zu steigern, was höchst bedenklich sei. Derartige Eingriffe in das Privateigenthum seien durchaus zu vermeiden. Die Zonen-Enteignung habe keinen anderen Zweck, als den, der Stadtgemeinde die Verfügung über das gesammte Privateigenthum an Grund und Boden zu Spekulationszwecken in die Hände zu geben. Die kleinen Eigenthümer, denen bei der Enteignung niemals ausreichende Entschädigung gewährt werde, sollen zwangsweise ausgekauft und an ihre Stelle Grosskapitalisten und Konsortien gesetzt werden. Die krumme und enge Strasse sei ebenso gesund wie eine weltstädtisch angelegte Avenue . . .

Es ist kaum nöthig, derartige auf Unkenntniss oder Missverständniss beruhende Anschauungen zu widerlegen. Die krankhafte Sucht, auch bei den unpassendsten Gelegenheiten die Beschützerrolle des sogenannten kleinen Mannes zu spielen, ist hier völlig verfehlt. In unserem Falle kann man mit vollem Rechte die umgekehrte Behauptung aufstellen, die Zonen-Enteignung bezwecke gerade das Heil des „kleinen Mannes" und des Mittelstandes dadurch, dass sie die schlechten Wohnungs-Verhältnisse gerade der unteren Volksklassen verbessern, die dem mittleren Gewerbestande so nachtheiligen Verkehrshindernisse und Verkehrsstockungen beseitigen will. Die neuen Strassen sind keineswegs zur Errichtung von „Palästen" bestimmt. Bei englischen Zonen-Enteignungen wird umgekehrt in geeigneten Fällen der Bau von Arbeiterwohnungen als eine Bedingung der Enteignungsbefugnis ausgesprochen*), und ähnliche Vorschriften können je nach der Lage des Falles auch bei uns für die Wiederbebauung des enteigneten Geländes festgesetzt werden. Nicht auf Kosten Einzelner, sondern auf Kosten der Allgemeinheit sollen die Verbesserungen durchgeführt, der betroffene Einzelne

*) Housing of the working classes act, 1890.

aber soll für seinen Besitz vollständig entschädigt werden. Wie namentlich von juristischer Seite angesichts der täglichen Erfahrung behauptet werden kann, Enteignung bedeute Entziehung des Eigenthums gegen ganz ungenügende Entschädigung, ist unverständlich. Ebenso ist es unerfindlich, wie so die Gemeinde, wenn sie zu einer Zonen-Enteignung sich entschliesst, genöthigt sein soll, an Stelle der ursprünglichen Besitzer Grosskapitalisten und Konsortien zu setzen. Auch die Gefahr, dass die Gemeindevorstände durch die Erweiterung des Enteignungrechtes zu bedenklichen Grundstückspekulationen verleitet werden könnten, besteht nur in der Einbildungskraft der Gegner. Nirgendwo hat in anderen Ländern das Recht der Zonen-Enteignung derartige kommunale Missbräuche herbeigeführt.

Dass einzelnen Grundeigenthümern ein unverdienter Gewinn entzogen werde, ist keineswegs der Z w e c k der Zonen-Enteignung, aber es ist eine Begleiterscheinung derselben, über welche der billig Denkende keine Klage erheben sollte.

Die Gesundheit der Bevölkerung steht mit der Geradheit der Strassen in keinem Zusammenhange; es ist aber eine irrige Auffassung, als ob das Wesen der Zonen-Enteignung in Begradigungen oder im Durchbruche gradliniger Strassen bestünde. Mehr als in unbebautem Gelände ist die Krümmung der Strassen nöthig, um in bebauten Stadttheilen geeignete Verkehrslinien zu gewinnen bei gleichzeitiger Schonung werthvoller Liegenschaften. Wollte aber Jemand im Ernste die engen, lichtlosen Gassen in vielen unserer alten Stadtviertel als Quelle der Gesundheit anpreisen, so würde er wohl keine Gläubigen finden.

Verständlicher, aber auch betrübender, ist der den Adickesschen Gesetzesbestrebungen von agrarischer Seite gemachte Ein-Einwurf: der Zusammenfluss der Bevölkerung in den Städten sei ein so bedauerlicher Vorgang unserer Zeit, dass der Gesetzgeber denselben nicht zur Grundlage seiner Erwägnngen machen, dass er diesen Entwicklungsgang nicht als berechtigt anerkennen, dass er nichts zur Erleichterung desselben thun, zur Verbesserung der städtischen Wohnungswohnverhältnisse nicht mithelfen dürfe!

Die starke Vermehrung der städtischen Bevölkerung, welcher ein nur sehr schwaches Anwachsen der ländlichen Bevölkerung gegenübersteht, mag man mit Recht bedauern. Aber man darf nicht übersehen, dass wir es hier mit einer allgemeinen Erscheinung unseres Jahrhunderts zu thun haben, die in den Erwerbsverhältnissen und den Verkehrseinrichtungen wurzelt. Der Einzelne, selbst das einzelne Land, ist gegen diese Entwicklung machtlos, und namentlich die Arbeiterbevölkerung (der

kleine Mann) wird mächtig von ihr fortgerissen. Staatsregierung und Gesetzgebung vermögen nur wenig gegen die gewerbliche Konzentration in und bei den Städten zu erreichen; denn nicht politische Zwangsmaassregeln und Freiheitsbeschränkungen sind brauchbare Gegenmittel, sondern nur solche Maassnahmen, welche das Erwerbsleben auf dem Lande zu heben und zu erleichtern und die Sesshaftigkeit der Landbevölkerung zu stärken im Stande sind. Es wäre eine Thorheit, wollten die Städtebewohner sich dahinzielenden gemeinnützigen Maassnahmen widersetzen. Aber eine Thorheit, ja schlimmer als Thorheit wäre es auch, wollten die Vertreter der ländlichen Interessen diejenigen Maasregeln vereiteln, welche nöthig sind, um die durch den Zusammenfluss der Bevölkerung in den Städten hervorgerufenen sittlichen und gesundheitlichen Schäden zu mildern und zu heilen! Zu den schlimmsten Schäden dieser Art gehört das Wohnungselend unbemittelter Volksklassen.

Umlegung und Zonen-Enteignung bezwecken nicht, „das Gebiet der Städte durchweg mit Gebäuden zu besetzen und die Gärten verschwinden zu lassen", wie ein Abgeordneter glaubte einwenden zu müssen, sondern sie gehören zu denjenigen Bestrebungen, deren Ziel ist: die auf dem Wachsthum der Stadtbevölkerung beruhende und deshalb nothwendige Bauthätigkeit in gesundheitlich und sozial richtige Bahnen zu lenken, den gesundheitlichen und sittlichen Gefahren der Wohnungsnoth entgegenzutreten, die unteren und mittleren Volksschichten im Kampfe ums Dasein zu unterstützen.

Die grosse Zahl und das beständige Anwachsen der städtischen Bevölkerung sind nicht etwa Umstände, welche diese Bestrebungen entbehrlich machen; sondern die letzteren sind um so dringender, um je mehr Stadtbewohner es sich handelt. Im deutschen Reiche bilden die letzteren aber nahezu die Hälfte des Volkes.

2. Die bestehende Gesetzgebung.

A. England.

In England, dem Lande, das man sich gewöhnt hat als das erste auf dem Gebiete der öffentlichen Gesundheitspflege zu betrachten, hat sich die Zonen-Enteignung, wenn auch nicht unter diesem Namen, in unmittelbarem Anschluss an die hygienische Verbesserung der Wohnungen entwickelt.

Zwar ist das Wohnungswesen der unbemittelten Klassen durch die fest eingebürgerte englische Sitte des kleinen Wohn-

hauses für eine Familie in hohem Grade begünstigt. Allein im Inneren der grossen Städte sind doch an untergeordneten Gassen, schmalen Durchgängen und Höfen vielfach grosse Miethhäuser, tenement houses, oder gänzlich verwahrloste Familienhäuser in Gebrauch, Baulichkeiten, deren schlimmste, verwahrloste Abart besonders in London unter dem Namen slums bekannt geworden ist. Dort, wo sich Wohnungsmissstände einstellen, werden sie verstärkt durch das Lease-System, da der Inhaber einer lessee über den Zeitpunkt hinaus, an welchem sein Nutzniessungsrecht endet, nicht zu sorgen pflegt. Zur Hebung der Missstände waren besonders die Torrens-Acts und Cross-Acts bestimmt *).

Die ersteren, 1868, 1879 und 1882 erlassen, gaben der Ortsbehörde die durch das Berufungsrecht des Betroffenen eingeschränkte Befugnis, den Eigenthümer eines gesundheitswidrigen Hauses auf Grund eines amtlichen Entwurfs zur Ausführung von Verbesserungen anzuhalten, nöthigenfalls das Haus zu schliessen oder behufs Niederlegung zu enteignen. Obwohl dem Metropolitan Board of Works die Befugniss zustand, die unthätigen Ortsbehörden der vestries zum Einschreiten zu veranlassen, sind die Erfolge der Torrens Acts doch thatsächlich ungenügend gewesen. Den Grund sucht man wohl mit Recht in der Zusammensetzung der Ortsbehörden und in dem Umstande, dass die handelnden Beamten, namentlich die Medical officers of health und die Inspectors of nuisances, von denselben abhängig sind.

Die Cross-Acts bezweckten die Beseitigung und den Neubau ganzer Gruppen von mehr als 15 Gebäuden, welche als ungesund erklärt worden sind, wobei für mindestens die Hälfte der bisherigen Bewohner neues Unterkommen zu beschaffen war. Diese Gesetze stammten aus den Jahren 1875, 1879 und 1882 und galten nur in den Städten von mehr als 25 000 Einwohnern **); in der Londoner City lag die Ausführung in der Hand der Commissioners of Sewers, im übrigen London in der Hand des Metropolitan Board of Works. Die Anwendung war zwar beträchtlich, aber immer noch nicht genügend; die Schwierigkeiten lagen in der geforderten gleichzeitigen Beschaffung von Neubauten für mindestens die Hälfte der zum Ausziehen genöthigten Be-

*) Dr. Aschrott, Die Arbeiterwohnungsfrage in England. Schriften des Vereins für Sozialpolitik 1886, Heft XXX, S. 93 und ff.. Siehe auch Hefte XXXI und XXXIII.

**) The Artisans and Labourers Dwellings Improvement Act 1875. The artisans and Labourers Dwellings Improvement Act 1879. The Artisans Dwellings Act 1882.

wohner, in der gleichzeitigen Bestimmung, dass die Neubauten nicht von der Behörde selbst, sondern durch Private zu errichten sind*), sowie in der Kostenfrage, welche veranlasste, dass die Ortsbehörden mit Vorliebe das Cross-Verfahren beantragten, um die Kosten von sich abzuwälzen, während das Metropolitan Board aus demselben Grunde die Anwendung der Torrens-Gesetze zu verlangen pflegte. Deshalb wurde im J. 1890 ein neues, die geltenden Vorschriften zusammenfassendes und verbesserndes Gesetz unter dem Namen Housing of the working classes Act erlassen**).

Der erste Theil dieses Gesetzes handelt von ungesunden Stadttheilen oder Häusergruppen (unhealthy areas), regelt die Zonen-Enteignung nach förmlicher Feststellung des von der Gemeindebehörde aufzustellenden Verbesserungsplans, fordert zwar auch in der Regel die Wiederaufführung von Arbeiterwohnungen für mindestens die Hälfte der beseitigten, entbindet jedoch die Behörde von Neubauten ausnahmsweise in dem Falle, dass geeignete Wohnungen in ausreichender Zahl an benachbarter Stelle nachgewiesen werden, und verpflichtet ausserhalb Londons die Gemeinde zur Sorge für den Wohnungsersatz nur auf besonderes Verlangen der Oberbehörde. Bei der Festsetzung der Enteignungs-Entschädigung ist zu berücksichtigen, ob die bisherige Miethe durch ungesetzlichen Gebrauch oder gesundheitswidrige Ueberfüllung erzielt wurde, sowie ob das Haus in vernachlässigtem, gesundheitswidrigem oder überhaupt bewohnbarem Zustande sich befindet. In der Londoner City sind die Commissioners of sewers, im übrigen London ist der London County Council die zuständige Gemeindebehörde.

Der zweite Theil handelt von einzelnen Gebäuden, unhealthy dwelling houses und obstructive buildings. Unter letzteren werden solche Gebäude verstanden, welche an sich zum Bewohnen zwar geeignet sind, aber anderen Wohnungen die Luft nehmen, sie ungesund oder unbewohnbar machen, oder die Durchführung sanitärer Maassregeln behindern. Auch in diesen Fällen ist nöthigenfalls Abbruch und Enteignung zulässig; den Nachbargrundstücken kann unter Umständen als Gegenleistung für die

*) The Builder 1880. S. 807.

**) J. Stübben, Die Arbeiter-Wohnungsfrage in der Gesetzgebung verschiedener Länder, deutsche Vierteljahrsschrift für öff. Gesundheitspflege, 1892, S. 541 ff. Vergl. auch Bericht über den internationalen hygienischen Kongress in Budapest. Deutsche Vierteljahrsschr. f. öff. Ges. 1895 S. 44 u. ff.

ihnen erwachsende Werthvermehrung ein Kostenbeitrag, an improvement rate, auferlegt werden.

Ist so in England die Zonenenteignung aus der öffentlichen Gesundheitspflege hervorgegangen, so verdanken andererseits auch wichtige Verkehrsverbesserungen, in London z. B. der Holborn-Viaduct, Queen Victoria Street, Charing Cross Road, Shaftesbury Avenue u. a., dieser erweiterten Enteignung ihre Entstehung.

B. Frankreich.

Die älteste Zonen-Enteignung im eigentlichen Sinne finden wir in Frankreich. Sie wurde festgestellt durch die Verordnung vom 3. Mai 1848 und hatte zum Gegenstand eine Verkehrsfrage, nämlich die Verlängerung der Rivolistrasse: die Stadtgemeinde Paris wurde ermächtigt, die sämmtlichen von dem geplanten Strassendurchbruche betroffenen Grundstücke im ganzen Umfange zu enteignen und die neben der neuen Strasse verbleibenden Grundstückstheile nach Eintheilung in zweckmässige Bauplätze wieder zu veräussern *).

Gesundheitlichen Ursprungs ist die zweite französische Gesetzgebung, nämlich die loi relative à l'assainissement des logements insalubres vom 13. April 1850 **), welche die Gemeinden ermächtigt, die Hauseigenthümer zur Verbesserung gesundheitswidriger Miethwohnungen zu nöthigen, erforderlichenfalls schlechte Wohnräume zu schliessen und unter Umständen zu enteignen. Die letztere Berechtigung tritt ein, wenn die ungesunde Beschaffenheit der Wohnungen auf dauernden äusseren Ursachen beruht und die Verbesserung nur durch umfassende, nach einheitlichem Plane auszuführende Arbeiten erreichbar ist.

Die Enteignung findet im ganzen Umfang des Verbesserungsplanes statt, die neben den Strassen übrig bleibenden Grundstückstheile werden, ohne den früheren Besitzern ein Vorrecht einzuräumen, frei veräussert.

Unter Napoleon III. wurde schliesslich wiederum zu Gunsten der Verkehrsförderung das Gesetz vom 26. März 1852 ***) (ergänzt durch Verordnungen vom 27. Dezember 1858 und 14. Juni 1876) †) erlassen, welches ursprünglich nur die Strassen der

*) Bulletin des lois 1848 Nr. 326. Dalloz, jurisprudence générale 1848 IV. S. 88. Abgedruckt in der Anlage 13a (nach E. Meyn).

**) Bulletin des lois 1850 Nr. 2080. Dalloz, jurisprudenz générale 1850 IV. S. 74. (Nach E. Meyn.) Abgedruckt in der Anlage 13b.

***) Bulletin de lois 1852 Nr. 3914. Dalloz 1852 IV. 102 (Anlage 14).

†) Bulletin des lois 1858 Nr. 6111 und 1876 Nr. 5251.

Stadt Paris betrifft, aber in Folge der im Gesetz von 1852 vorgesehenen Bestimmung auch auf andere französische Städte (Marseille, Lyon, Bordeaux) übertragen worden ist. Hiernach ist bei jeder Enteignung, welche zur Erbreiterung, Geradestreckung oder Anlage von Strassen stattfindet, die Behörde berechtigt, das betroffene Grundstück im ganzen Umfange in Anspruch zu nehmen, wenn sie feststellt, dass die Restgrundstücke nicht eine Ausdehnung und Gestalt besitzen, welche die Errichtung gesunder Wohnungen ermöglicht. Auch können solche Besitzungen ausserhalb der Strassenanlage mit enteignet werden, deren Erwerb nötig ist, um alte, entbehrlich gewordene Wege zu unterdrücken. Die neben der Strasse erworbenen, für sich allein nicht bebauungsfähigen Theilgrundstücke sind mit den anstossenden Besitzungen auf gütlichem Wege zu vereinigen, oder aber es erstreckt sich die Enteignungszone auf diese anstossenden Besitzungen.

Die thatkräftige Anwendung dieses Gesetzes durch den Seinepräfekten Haussmann ist bekannt. Auf dieser Anwendung beruht das heutige Netz vortrefflicher Verkehrsstrassen im alten Paris und beruhen gleichfalls zahlreiche Verkehrsverbesserungen in anderen Städten Frankreichs*).

C. Italien.

Das italienische Enteignungsgesetz vom 25. Juni 1865**) (mit geringen Abänderungen vom 18. Dezember 1879) bestimmt in seinem Artikel 22 wörtlich: „Es können in die Enteignung einbegriffen werden nicht bloss die zur Ausführung des öffentlichen Werkes selbst nothwendigen Liegenschaften, sondern auch die innerhalb einer bestimmten Zone anliegenden Grundstücke, deren Inanspruchnahme den Hauptzweck des genannten Werkes unmittelbar erreichen hilft. Das Recht, die anstossenden Liegenschaften zu enteignen, muss in dem Beschlusse, welcher die öffentliche Nützlichkeit bestätigt, ausdrücklich erwähnt oder durch nachträgliche königliche Verordnung verliehen sein.“

Aus den Erläuterungen von V. Guarrella Ottaviano zu diesem

*) Sabattier, Traité de l'expropriation pour cause d'utilité publique, 1861.

**) Legge sull' espropriazione per causa d'utilita pubblica, 25 giugno 1865, modificata da quella 18 dicembre 1879. — Con annotazioni di V. Guarrella Ottaviano e susseguita dalla legge e regolamento pel risanamento della città di Napoli. Milano, Ed. Sonzogno, Editore. 1891. — G. Sabattini, leggi sulle espropriazioni per causa d'utilita pubblica I 1882, II 1887. Garelli, il diritto amministrativo. Torino 1885.

Gesetze*) entnehmen wir Folgendes. Die Nothwendigkeit einer Anordnung, welche gestattet, die Enteignung auf anstossende Grundstücke oder Gebäude auszudehnen, ist besonders einleuchtend bei städtischen Strassendurchbrüchen. Wenn eine neue Strasse eröffnet wird, um die Errichtung von Neubauten anzuregen oder um aus gesundheitlichen Rücksichten Licht und Luft in eine Anhäufung von Wohnhäusern zu bringen, so werden die Freilegung der Strassenfläche und die blosse Erwerbung des Strassenlandes das Ziel nicht erreichen. Was nützt die Herstellung der Strasse, wenn die anstossenden Eigenthümer die Errichtung von Neubauten ablehnen oder für die zur Erbauung geeigneten Grundstücke so hohe Preise fordern, dass die Unternehmungslust und das Kapital sich zurückziehen? Die sehr grossen Strassenanlagekosten würden sehr oft nutzlos sein oder wenigstens nicht die erwünschten Ergebnisse hervorbringen, und vielleicht würde die Stadt verunstaltet werden durch eine schwach angebaute, mit vielen leeren Baugründen umgebene Strasse. Grösser noch würden die Missstände sein, wenn an einem aus gesundheitlichen Gründen ausgeführten Strassendurchbruch die schlechten Hütten und gesundheitswidrigen Wohnungen erhalten, ja die Ueberreste der zum Theil in die Strasse gefallenen und vielleicht schräg durchschnittenen Baulichkeiten weiter bewohnt werden.

Anwendungen der italienischen Zonen-Enteignung, zum Theil von grosser Ausdehnung, sind bekannt aus Rom (via nazionale), aus Neapel (gemäss königlicher Verordnung vom 15. Januar 1885 und Ministerialanweisung vom 12. März 1885), Florenz (königl. Verordnung vom 8. März 1888) und Palermo (königl. Verordnung vom 19. Juli 1894).

D. Oesterreich-Ungarn,

Die österreichischen Architekten und Ingenieure verfolgen seit längerer Zeit hinsichtlich der städtischen Umlegung und Zonenenteignung**) dasselbe Ziel wie ihre deutschen Fachgenossen, was namentlich hervorgeht aus F. v. Gruber's „Anhaltspunkten für die Verfassung neuer Bauordnungen“ (Wien 1893, S. 17) und aus den vom österreichischen Ingenieur- und Architekten-

*) A. a. O. S. 37.

**) Denkschrift des österreichischen Ingenieur- und Architekten-Vereins: Grundlagen für die Verfassung einer Bauordnung der k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien. Verlag des Vereins, 1894. — Vergl. auch F. v. Gruber, Anhaltspunkte für die Verfassung neuer Bauordnungen in allen die Gesundheitspflege betreffenden Beziehungen. Wien, 1893.

verein herausgegebenen „Grundlagen für die Verfassung einer Bauordnung der k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien“ (1894) S. XVII. Eine allgemeine gesetzliche Regelung ist in Oesterreich noch nicht erfolgt; wohl aber ist ein besonderes Reichsgesetz vom 11. Februar 1893 zu Gunsten der Stadt Prag ergangen. Hier handelt es sich um eine Zonen-Enteignung grossen Styles, indem der Gemeinde, ausser einem kleinen Theile der Neustadt, für das ganze Gebiet der Josefstadt und für einen Theil der die letztere umschliessenden Altstadt, zusammen 38 Hektar umfassend, nach dem hierfür genehmigten Plane das Enteignungsrecht auf zehn Jahre mit der Erweiterung gewährt worden ist, dass dieses Recht auch auf Unternehmer übertragen werden kann; es ist zweifellos, dass erst durch jenes Gesetz die Möglichkeit geschaffen wurde, in dem alten, dicht bebauten, von Schmutz strotzenden und übervölkerten Theile Prags, in welchem Infektionskrankheiten durch Jahre gewüthet haben, gründlich aufzuräumen*). (Siehe Anlage XVIII.)

Auch in Ungarn sind für die Durchführung der Andrassystrasse und der neuen Ringstrasse in Budapest (1870 und 1871), für Agram (1876) und für den Wiederaufbau der durch Ueberschwemmung zerstörten Stadt Szegedin (1879) Sondergesetze erlassen worden. § 2 des Gesetzes über die Budapester Ringstrasse vom 10. Juni 1871 verfügt die Enteignung der neben der Strasse übrig bleibenden, bebauungsunfähigen Grundstückstheile; § 3 schreibt ähnlich dem französischen Gesetze vom 26. März 1852 vor, dass die Nachbarn verpflichtet sind, diese Theile für den Enteignungspreis zu übernehmen oder von ihrem eigenen Grundstück einen solchen Theil enteignen zu lassen, wie er zur Ergänzung jener Grundstücksreste erforderlich ist.

Der am 29. Mai 1881 erlassene XLI. Gesetzartikel regelt dann die Enteignung zu Gunsten öffentlicher Strassen in allen Städten Ungarns und setzt im § 22 für Budapest das Recht der Zonenenteignung förmlich fest. Bei der Regulirung eines Platzes oder einer Strasse können die anstossenden oder rückwärts liegenden Grundstücke enteignet werden, insofern nicht die Besitzer selbst binnen drei Jahren Neubauten im Sinne der beabsichtigten Regulirung errichten; zugleich wird die vorerwähnte, für die Ringstrasse vorgeschriebene Eineignung von

*) F. v. Gruber, Zeitschrift des österreichischen Ingenieur- und Architekten-Vereins, 1895, S. 496.

Grundstücksresten hier für Budapest allgemein festgesetzt bei Vermeidung der Enteignung des anstossenden Grundstücks*).

Mit welcher Thatkraft und welch gutem Erfolge der Umbau der ungarischen Hauptstadt unter Anwendung dieser Gesetze durchgeführt wurde und heute noch vervollständigt wird, ist bekannt**).

E. Schweiz.

Die Zonen-Enteignung wird im Kanton Zürich seit drei Jahrzehnten gehandhabt, wenn auch nicht unter dieser Bezeichnung. Die gesetzliche Grundlage bilden gegenwärtig die §§ 3a und 21 des Gesetzes betreffend die Abtretung von Privatrechten vom 30 November 1879, welche lauten:

„§ 3. Die Abtretung von Privatrechten kann begehrt werden: a) für öffentliche Unternehmungen, welche die Genehmigung des Regierungsrathes erlangt haben.

§ 21. Wird für ein öffentliches oder Privatunternehmen das Recht der Expropriation verlangt, so ist das Gesuch hierfür, begleitet von einem Plane des Projektes, dem Regierungsrathe einzureichen. Der Regierungsrath prüft das Gesuch in Bezug auf die öffentlichen Interessen . . . Bevor der Regierungsrath das Expropriationsrecht ertheilt oder einen diesfälligen Antrag dem Kantonsrathe vorlegt, ist durch öffentliche Bekanntmachung eine Frist zur Einreichung allfälliger Einsprachen gegen die Ertheilung des Expropriationsrechtes an den Gesuchsteller anzusetzen.

Ueber diese Einsprachen entscheidet in erster Instanz der Bezirksrath. Hat der Regierungsrath, bezw. der Kantonsrath das Recht der Expropriation ertheilt, so kann gegen das Projekt im Allgemeinen keine Einsprache mehr erhoben werden."

Ueber die Frage der Zonen-Enteignung in Basel siehe Abschnitt d.

F. Belgien.

Die belgische Gesetzgebung bedeutet nach Meyn***) den Höhepunkt in der Entwicklung des Systems der Zonen-Enteignung; das Gesetz fasst alle Gesichtspunkte zusammen, welche überhaupt

*) Ungarische Landesgesetzsammlung für das Jahr 1881. Herausgegeben vom königl. ungar. Ministerium des Innern, Zweites Heft (XVIII—LVII), Budapest 1881 bei Otto Nagel jun. S. 423 u. ff.

**) Die bauliche Entwickelung von Budapest. Wochenblatt für Baukunde. 1886, S. 465 ff.

***) E. Meyn, Stadterweiterungen in rechtl. Beziehung. S. 51—55. Daselbst angegebene Litteratur: Annales des travaux publics de Belgique,

in Betracht kommen können. Die Zonen-Enteignung, so berichtet Meyn, wurde in Belgien zuerst durch das Gesetz vom 1. Juli 1858 eingeführt, welches die Verbesserung der Gesundheitsverhältnisse ungesunder Stadttheile zum Gegenstande hatte. Dasselbe gestattete nicht nur die Enteignung desjenigen Grund und Bodens, welcher zu den im Interesse der öffentlichen Gesundheitspflege unternommenen Strassenanlagen (Durchbrüchen, Erweiterungen und sonstigen Regulirungen) erforderlich war, sondern auch die Enteignung der zu beiden Seiten der Strassen gelegenen, zur Besetzung mit neuen gesunden Wohnungen bestimmten Grundstücke. Die Gemeinde hatte diese Grundstücke dann unter der Bedingung wieder zu veräussern, dass der Erwerber auf denselben vorschriftsmässige, den Anforderungen der Gesundheitspolizei entsprechende Gebäude errichtete.

Die Motive des Gesetzes begründen diese Bestimmung damit, dass es, um den Zweck derartiger Unternehmungen zu erreichen, nicht genüge, nur die neuen Strassenzüge und Durchbrüche durch die ungesunden, übervölkerten alten Gassen zu führen, sondern dass das öffentliche Interesse unbedingt auch die Errichtung gesunder Neubauten an den neuen Strassenlinien erheische. Dies könne aber nur auf dem Wege der Zonen-Enteignung (expropriation par zone) erreicht werden; denn anderenfalls sei zu gewärtigen, dass die Anlieger nicht nur die alten ungesunden Baulichkeiten bestehen lassen, sondern sogar neue derselben Art hinzu bauen würden, dass somit das Uebel vergrössert statt vermindert würde.

Der Erfolg des Gesetzes befriedigte nicht, und zwar hauptsächlich wegen der engherzigen Auslegung in der Rechtsprechung. Diese liess nämlich durchweg die Zonen-Enteignung nur bezüglich solcher Grundstücke zu, welche selbst zu den ungesunden gehörten, was selbstverständlich eine wirksame Handhabung des Gesetzes vereitelte.

Von Seiten verschiedener Gemeinden, so berichtet Meyn weiter, nämlich von Brüssel, Lüttich u. s. w., und von Seiten anderer Personen wurde deshalb lebhaft eine Abänderung des gedachten Gesetzes befürwortet, und es gelang einer i. J. 1865 an die Kammer gerichteten Petition der Stadt Lüttich, die gesetzgeberische Behandlung dieser Frage erneut in Fluss zu bringen.

1867, S. 310 (Ministerialerlass vom 16. November 1867, betreffend das Gesetz vom 15. November 1867). De Lavelaye, expropriation par zones, 1863. Pandectes belges, t. XXXXI, 1892, expropriation par zones, p. 626—647 (neuester Stand der Rechtsprechung).

In demselben Jahre erforderte der Minister des Inneren von den Gemeindebehörden einer grossen Anzahl von Städten ein Gutachten über die angeregte Frage, wodurch ein reiches, zum Theil ausgezeichnet bearbeitetes Material beschafft wurde; besonders der finanzielle Gesichtspunkt wurde scharf betont. So heisst es in dem Berichte der Stadt Gent: es sei ein schreiendes Unrecht, dass bei derartigen öffentlichen Unternehmungen die Anlieger in Folge der dadurch herbeigeführten, oft ganz ungeheuern Werthsteigerung ihrer Grundstücke sich sehr bereicherten, während die übrigen Gemeindeangehörigen die Kosten aufbringen und sich zu Gunsten Jener mit drückenden Abgaben belasten müssten; ein Ausgleich dieser Ungerechtigkeit sei lediglich in der Zonen-Enteignung zu finden.

Das Gesetz vom 15. November 1867 hat dann in der Hauptsache den geäusserten Wünschen Rechnung getragen. Es bezieht sich sowohl auf die Verbesserung der gesundheitlichen oder sonstigen Verhältnisse alter Stadttheile, als auf die Anlage neuer Stadttheile. Die Nützlichkeitsfrage sowohl als der aufgestellte Entwurf werden von einem besonderen fünfgliedrigen Provinzialausschuss geprüft, dem ein Mitglied einer Wohlfahrtsverwaltung, ein Arzt und ein Bautechniker angehören müssen. Der Entwurf hat über die zu enteignenden Grundstücke, die vorzunehmenden Arbeiten und die behufs Neubebauung wieder zu verkaufenden Flächen genaue Auskunft zu ertheilen. Wenn ausserhalb der Plangrenzen eingeschlossene Grundstücke oder solche übrig bleiben, deren sachgemässe Bebauung wegen ihrer Kleinheit oder Lage nicht thunlich ist, so können dieselben in die Enteignung einbezogen werden.

Wenn die zur Enteignung bestimmten Gelände ganz oder zur grösseren Hälfte einem Eigenthümer gehören oder wenn die betheiligten Besitzer sich vereinigen, so geniessen sie auf Verlangen das Vorrecht, die geplanten Arbeiten unter Fortfall der Enteignung für eigene Rechnung in bestimmter Frist auszuführen. Wenn die Ausführung des Planes die völlige oder theilweise Unterdrückung einer Strasse mit sich bringt, so haben die Anlieger das Recht, in die neue Fluchtlinie vorzurücken; wollen sie von diesem Rechte keinen Gebrauch machen, so kann ihr Besitzthum in die Enteignung einbegriffen werden. Durch die königliche Verordnung, welche die Enteignungsbefugniss ausspricht, werden zugleich die Bedingungen für den Verkauf derjenigen Grundflächen festgesetzt, welche nicht von der öffentlichen Strasse eingenommen werden.

Die Anwendung dieses Gesetzes hat mit bestem Erfolge zur

Anlage von Strassendurchbrüchen und Beseitigung ungesunder Gebäudekomplexe stattgefunden in mehreren belgischen Städten, besonders Brüssel, Lüttich und Antwerpen.

G. Deutschland.

Die Enteignung altstädtischer Liegenschaften ausserhalb der Strassenfluchtlinien aus gesundheitlichen Gründen besteht in den deutschen Gesetzgebungen bisher nicht.

Zur Durchführung des Stadterweiterungsplanes bestehen Enteignungsbefugnisse ausserhalb der Fluchtlinien, also innerhalb der Blöcke, in sehr geringem Umfange. So ermächtigt das für Mainz erlassene grossherzoglich hessische Gesetz vom 23. Juni 1875 die Stadtgemeinde, solche Grundstücke, welche an einem bestehenden Gemeindewege liegen, später aber von keiner planmässigen Strasse berührt werden, deren Besitzer auch nicht auf die Benutzung des alten Weges verzichten wollen, bei Schliessung dieses Weges zu enteignen. Auf die zukünftige Eigenthumserwerbung eines solchen Grundstückes haben die Angrenzer ein Vorrecht.

Eine andere Art der Enteignung, welche der Zonen-Enteignung näher kommt, setzt der Artikel 69 der allgemeinen Bauordnung für das Grossherzogthum Hessen vom 30. April 1881 fest, indem er unter Umständen die Gemeinde zur Enteignung eines ganzen Baublocks ermächtigt. Erweist sich nämlich die Verständigung der Eigenthümer zur gütlichen sachgemässen Umlegung ihrer, einen Block bildenden, ungeregelten Grundstücke in Bauplätze, welche den ortsstatutarischen Geringstmaassen entsprechen, als aussichtslos, so kann die Gemeinde auf Antrag eines der Betheiligten die Grundstücke des ganzen Blocks zwangsweise enteignen und nach vorheriger Eintheilung in zweckmässige Bauplätze wieder versteigern, entweder unter die Betheiligten oder ganz frei im öffentlichen Aufgebot. Es scheint, dass diese weitgehende, für die Gemeinde nicht gefahrlose, gesetzliche Bestimmung bisher nur in dem Sinne eine Anwendung gefunden hat, als sie ein Druckmittel gewesen ist, um eine Umlegung der Grundstücke in Güte durchzusetzen (vergl. Theil I, Abschn. b) *).

In Hamburg ist zweimal eine Zonen-Enteignung in grossem Umfange ausgeführt worden, das eine Mal nach dem grossen

*) Vortrag von Küchler, Deutsche Vierteljahrsschrift f. öff. Ges., 1896, Heft I, S. 27 ff.

Brande von 1842 zum Zwecke eines besseren Aufbaues der abgebrannten Stadttheile, und zuletzt in den Jahren 1883 bis

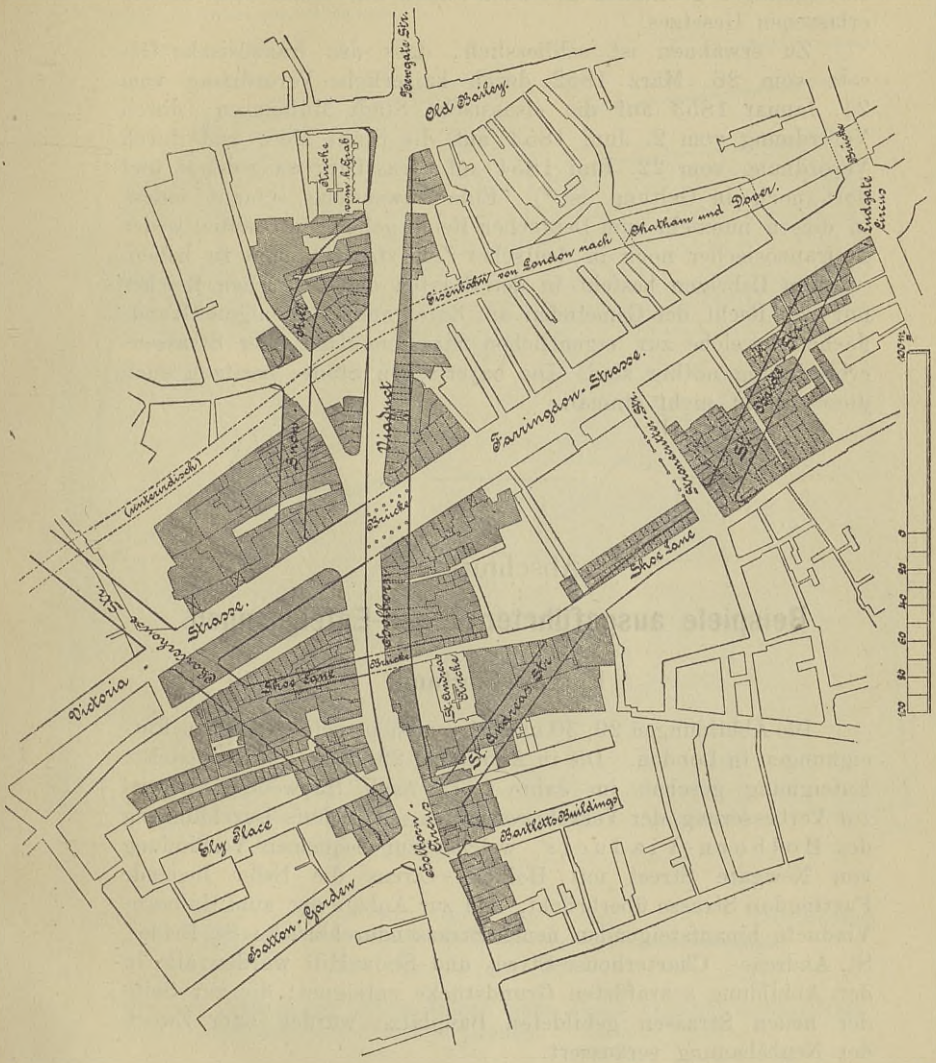


Abb. 29. **Anlage des Holborn-Viadukts und der benachbarten Strassendurchbrüche in London.**
(Die enteigneten Grundflächen sind schraffirt.)

1887 behufs Durchführung des Zollanschlusses. Dicht bebaute Stadttheile von beträchtlicher Ausdehnung, im Ganzen 578 Grundstücke, wurden enteignet und niedergelegt, um Raum zu

schaffen für neue Handelsanlagen, welche in Strassen, Hafenbecken und grossen Freihafenspeichern bestehen. Jedoch diese Enteignungen geschahen in beiden Fällen auf Grund eines ad hoc erlassenen Gesetzes.

Zu erwähnen ist schliesslich, dass das französische Gesetz vom 26. März 1852 durch kaiserliche Verordnung vom 21. Januar 1853 auf die elsässische Stadt Mülhausen, durch Verordnung vom 2. Juni 1853 auf die Stadt Metz und durch Verordnung vom 22. Juni 1854 auf Strassburg ausgedehnt und dort noch in Geltung ist*). Eine Anwendung scheint indess in diesen nunmehr zum Deutschen Reich gehörigen Städten weder in französischer noch in deutscher Zeit stattgefunden zu haben.

Im Uebrigen besteht in den Staaten des Deutschen Reiches nur das Recht der Gemeinden auf Enteignung derjenigen Grundflächen, welche zur eigentlichen Strassenanlage oder Strassenerbreiterung nöthig sind. Die bayerischen Städte besitzen auch dieses Recht nicht einmal.

Abschnitt c.

Beispiele ausgeführter Zonen-Enteignungen.

1. Aus England.

Die Abbildungen 29, 30 und 31 zeigen ausgeführte Zonen-Enteignungen in London. Die in Abbildung 29 (Seite 77) dargestellte Enteignung geschah im Jahre 1872 nach Haywood's Entwurf zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse. Behufs Durchführung des Holborn-Viaducts, welcher zur bequemen Verbindung von Newgate Street mit Holborn-Circus die tiefer liegende Farringdon Strasse überbrückt, und zur Anlage der zum Holborn-Viaducte hinaufsteigenden neuen Strassendurchbrüche St. Bride-, St. Andreas-, Charterhouse-Street und Snow-Hill wurden alle in der Abbildung schraffirten Grundstücke enteignet; die zur Seite der neuen Strassen gebildeten Bauplätze wurden zum Zweck der Neubebauung veräussert.

---

*) Elsass-Lothringisches Baurecht, von Fölsch u. Caspar, 1878, S. 53, 251, 255. Leuthold, Deutsches Baupolizeirecht. Hirth's Annalen 1879, S. 830 Note 3. (Nach E. Meyn.)

Die Abbildungen 30 und 31 (Seite 80) aus London sowie 32 und 33 (Seite 81 und 82) aus Manchester beziehen sich auf Verbesserungen, denen ausschliesslich der gesundheit-

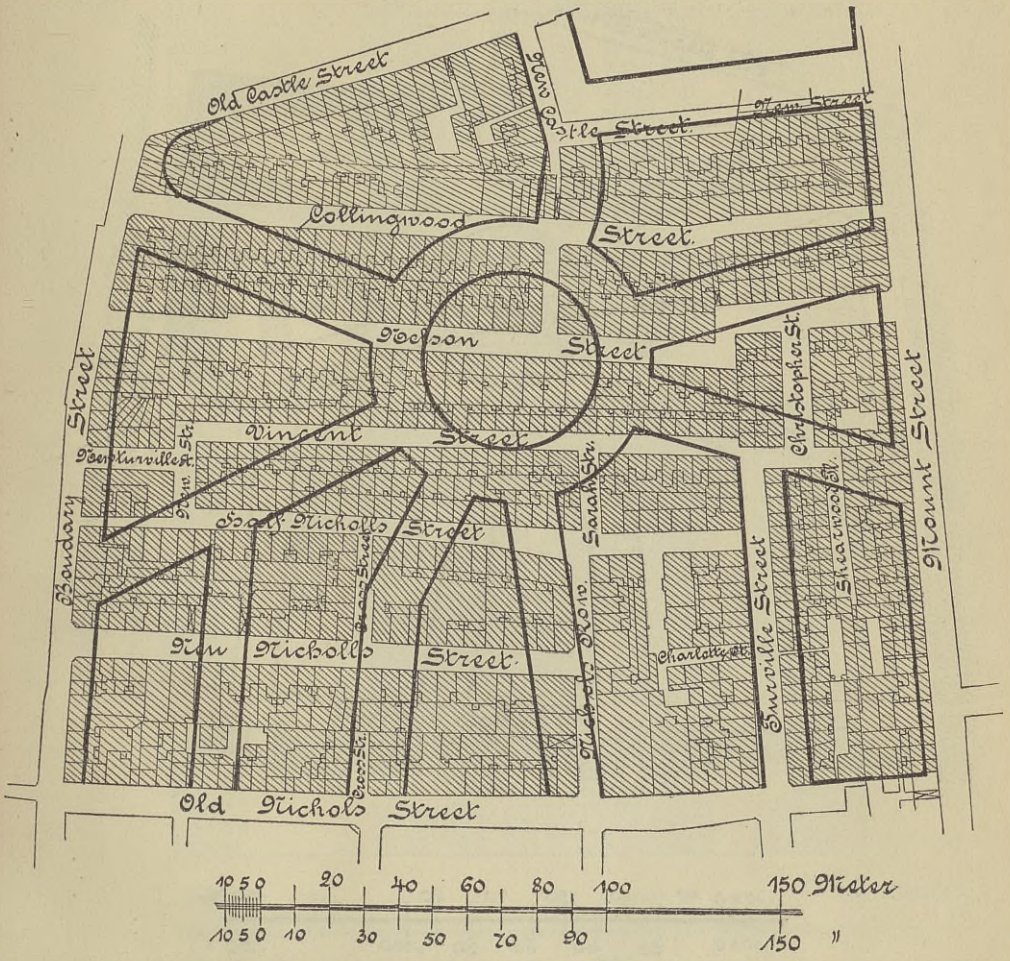


Abb. 30. **Enteignung behufs Anlage eines neuen Arbeiter-Wohnviertels bei Boundary-Street in London.** (Der alte Zustand.)

liche Gesichtspunkt zu Grunde liegt. Ihre Ausführung stützt sich wie viele sonstige Unternehmungen ähnlicher Art in zahlreichen englischen Städten auf die Housing of the working

classes Act von 1890. Die Kosten der auf Grund dieses Gesetzes in Edinburg aufgestellten „Slum Schemes“ sind auf

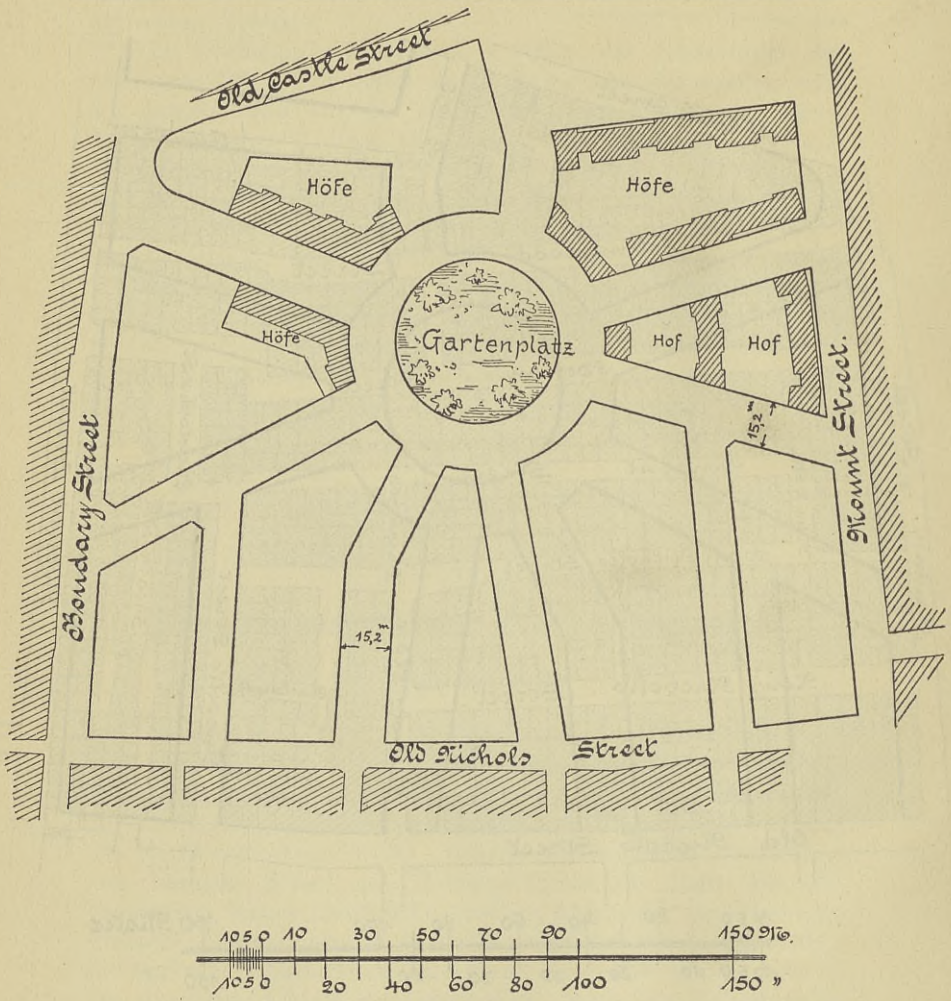


Abb. 31. **Enteignung behufs Anlage eines neuen Arbeiter-Wohnviertels bei Boundary-Street in London.** (Die neuen Blöcke.)

1 347 900 Mark ermittelt, wovon 862 760 Mark bei Abgabe der neu zu bebauenden Baugründe wieder eingehen sollen. Aus Manchester wird über vier derartige Verbesserungsunter-

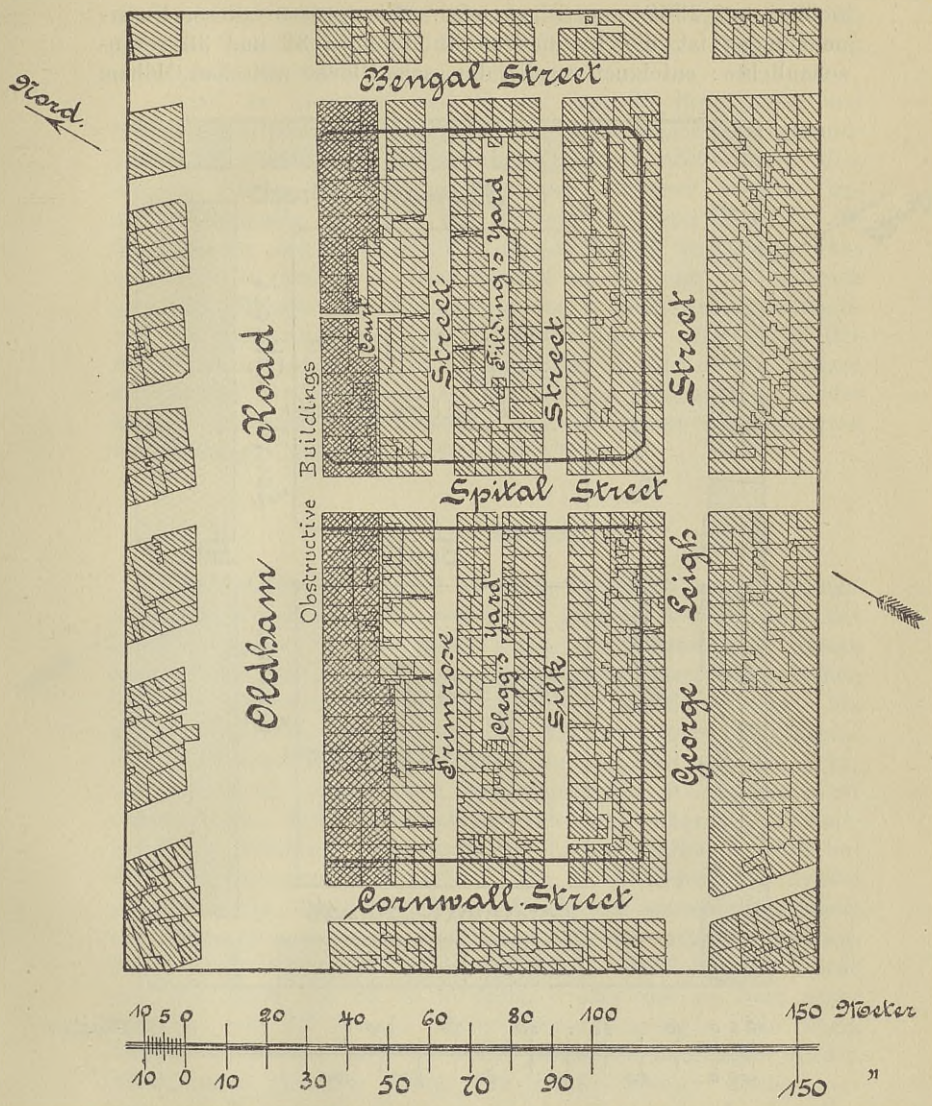


Abb. 32. **Enteignung behufs Anlage eines neuen Arbeiter-Wohnviertels bei Oldham Road in Manchester.**

nehmungen berichtet, deren Gesammtkosten 2 622 360 Mark betragen, während die Zahl der zum Umzug veranlassten Be-

wohner auf 2367 angegeben wird. Die grösste dieser Unternehmungen ist die in unseren Abbildungen 32 und 33 veranschaulichte: enteignet wurden die sechs Blöcke zwischen Oldham

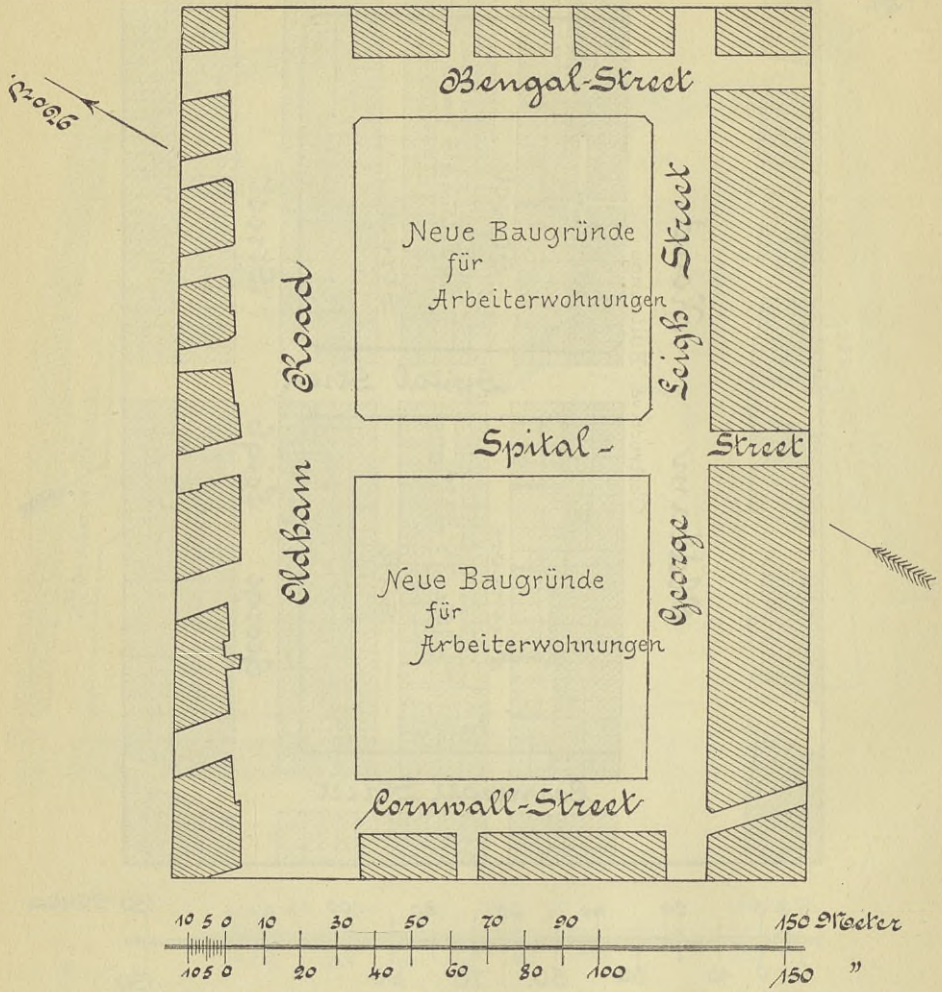


Abb. 33. **Neues Arbeiterviertel in Manchester.** (Vergl. Abb. 32.)

Road, Bengal-, George Leigh- und Cornwall-Street in vollem Umfange mit Einschluss der (in Abbildung 32 kreuzweise schraffirten) Reihe Häuser an Oldham Road, welche zwar nicht

als ungesund an sich, aber als obstructive buildings, d. h. als Gebäude bezeichnet wurden, deren Beibehaltung die Durchführung eines guten Entwurfs behindert hätte.

Auch in Liverpool und Bristol hat die Enteignung und Niederlegung sehr zahlreicher Arbeiterwohnhäuser aus gesundheitlichen Rücksichten stattgefunden; meist aber waren dies einzelne Häuser oder kleinere Gruppen, seltener grössere zusammenhängende Blöcke. Ein Beispiel letzterer Art ist die Verbesserung des Viertels an Boundary Street in London (Abbildungen 30 und 31). Hier handelt es sich um den Abbruch von 728 Häusern, die Enteignung von 6 Hektaren Grundfläche und die Ausquartierung von 5719 Bewohnern. Das ganze Gelände wird um einen mittleren Gartenplatz an acht neuen Strassen seitens des Grafschaftsrathes mit kleinen Wohnungen wieder bebaut, in denen 4700 Personen, also 82 % der ausquartierten Bevölkerung, Unterkunft finden sollen*).

2. Aus Italien.

Die Abbildungen 34 und 35 (Seite 84 und 85) stellen die umfangreiche Enteignung dar, welche in jüngster Zeit im Kern der Stadt Florenz**) ausgeführt wurde, um unter dem Namen Risanamento del Centro hier ein gesundes Stadtviertel zu schaffen. Ein von den vier Geschäftsstrassen Via dei Tornabuoni, Via dei Cerretani, Via dei Calzaioli und Via Porta Rossa umgrenzter Stadttheil von 10,5 Hektar Grösse war angefüllt mit den licht- und luftarmen, unreinlichen und ungesunden Wohnungen einer unbemittelten, dicht zusammengepferchten Bevölkerung. Sämmtliche, in Abbildung 34 schraffirten Liegenschaften wurden auf dem Enteignungswege erworben. Die in Abbildung 34 dunkel gehaltenen (in Abbildung 35 schraffirten und benannten) Gebäude mussten wegen kunstgeschichtlichen Werthes erhalten bleiben. Nach Niederlegung der alten werthlosen Baulichkeiten wurde ein freier Platz von 82 zu 90 Meter Grösse und ein Netz neuer Strassen von 12 bis 14 Meter Breite angelegt. Die übrig bleibenden, in Abbildung 35 weiss gelassenen Baublöcke wurden zum Neubau gesunder Wohn- und Geschäftshäuser wieder veräussert. Nach dem Kostenanschlage soll hierdurch eine Ge-

*) H. Olshausen und J. J. Reincke, Ueber Wohnungspflege in England und Schottland. Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentl. Gesundheitspflege, 1897, S. 195 u. ff.

**) Deutsche Bauzeitung 1893, S. 34, 72 und 95.

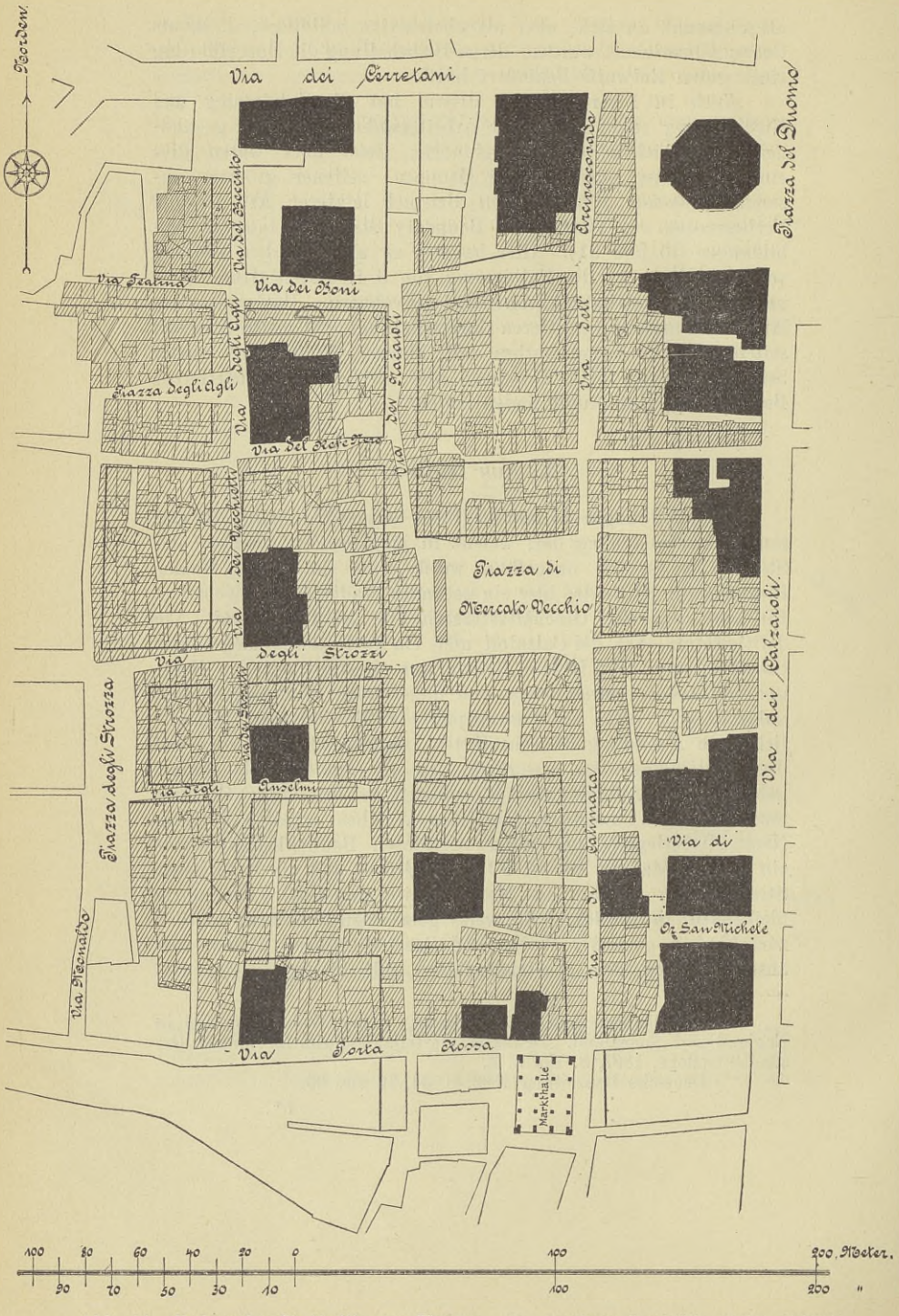


Abb. 34. **Umbau der Stadtmitte von Florenz.** (Die schraffirten Grundstücke wurden enteignet.)



Abb. 35. **Umbau der Stadtmitte von Florenz.** (Vergl. Abb. 34.)

sammteinnahme von 2 545 000 Lire erzielt, die auf 8 757 000 Lire ermittelte Gesammtausgabe also entsprechend ermässigt werden.

Die Abbildung 36 (Seite 87) soll ein theilweises Bild von dem Umbau der alten Stadttheile Neapels*) geben, veranlasst durch die Cholera-Epidemie des Jahres 1884 und noch in der Ausführung begriffen. Zur Enteignung und Niederlegung wurden bestimmt: 1. die Gebäudeblöcke entlang einem geradlinigen Strassendurchbruch (Corso Re d'Italia), der vom Hauptbahnhofe (Piazza Unità Italiana) bis in den Stadttheil Porto hineinführt und sich dort auf einem öffentlichen Platze, der Piazza Garibaldi, in zwei Aeste gabelt, von welchen der eine zur Medinastrasse hinaufsteigt, während der andere zur Piazza del Municipio führt; 2. der Stadttheil Santa Lucia; 3. der grössere Theil des Stadtkörpers zwischen dem Hauptbahnhofe und der Foria, welcher durchschnitten wird vom neuen Corso Garibaldi. Enteignet wurden nicht bloss die in den Corso Re d'Italia, in die Verlängerung der Via del Duomo, sowie in die anderen neuen Strassenzüge und in die öffentlichen Plätze fallenden Flächen, sondern auch die in unserer Abbildung kreuzschraffirten Blöcke und Blocktheile, um die gesundheitswidrigen und mangelhaften alten Baulichkeiten zu beseitigen und die gewonnenen Grundflächen mit zweckmässigen, gesunden Neubauten zu besetzen. Ob in letzterer Beziehung das Richtige getroffen ist, möge dahin gestellt bleiben. Jedenfalls aber sind gewaltige hygienische Fortschritte gemacht worden; auch verdient hervorgehoben zu werden, dass gleichzeitig ganze Stadtviertel neuer Arbeiterwohnungen erbaut worden sind, um das Wohnbedürfniss der zum Verlassen ihrer bisherigen Räume genöthigten Bevölkerung zu befriedigen.

3. Aus Oesterreich-Ungarn.

Ueber die Zonen-Enteignung für den gesundheitlichen Umbau von Theilen der Stadt Prag haben wir leider Planbeispiele nicht zu beschaffen vermocht. Die nachfolgenden Beispiele beziehen sich deshalb nur auf Ungarn.

Beim Umbau der Stadt Budapest waren mehr Verkehrs- und Verschönerungs-Rücksichten maassgebend, als die Absicht gesundheitlicher Verbesserungen. Die bedeutendsten der ausgeführten Strassenanlagen sind die Andrassystrasse und die Grosse Ring-

*) J. Stübben, Gesundheitliche Verbesserungen baulicher Art in italienischen Städten. Bonn 1895.

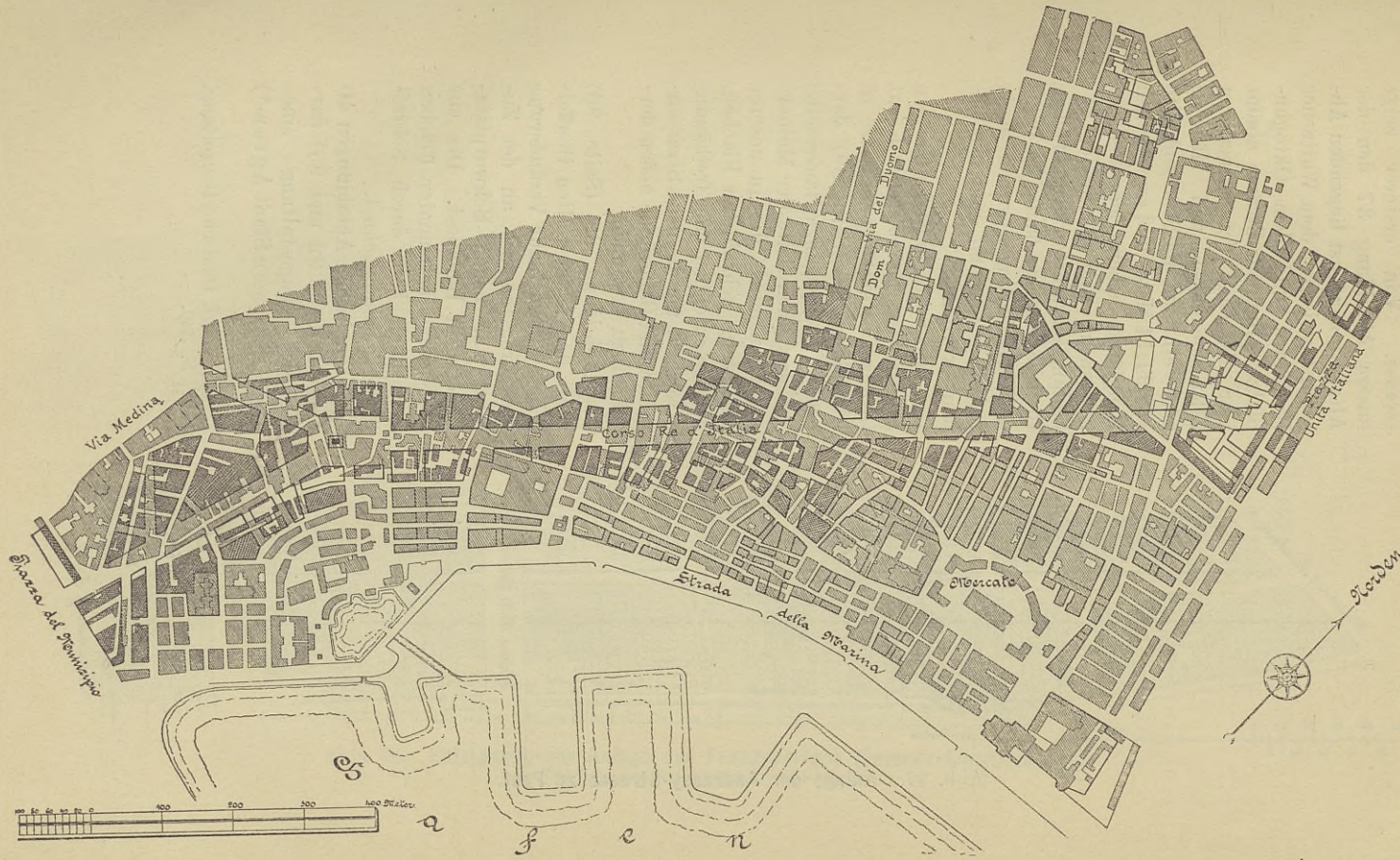


Abb. 36. **Anlage des Corso Re d'Italia und anderer Strassendurchbrüche in Neapel.**

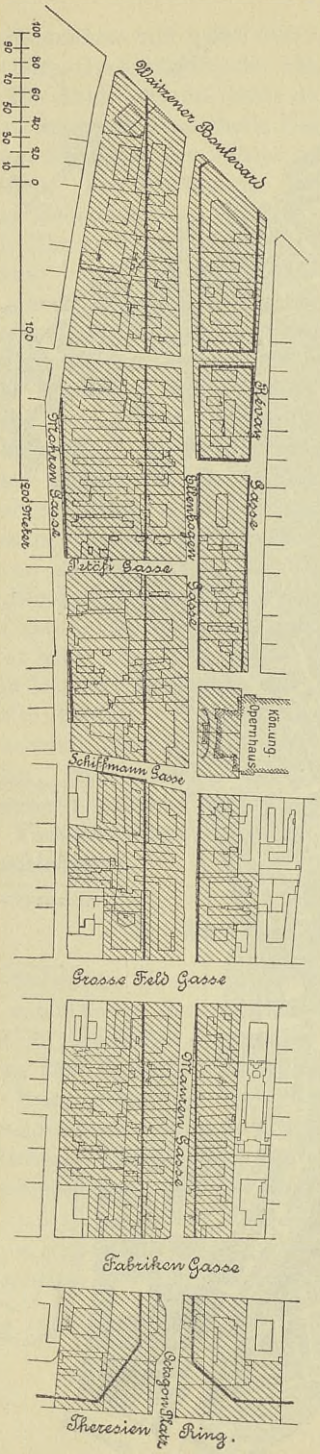


Abb. 37. **Anlage der Andrassy-Strasse zu Pest.**

strasse. Von ersterer zeigt unsere Abbildung 37 den der Altstadt zunächst liegenden Abschnitt zwischen dem Waitzener Boulevard und dem Oktogonplatze. Die neue Strasse nimmt hier die Lage der ehemaligen Ellenbogengasse und Mäurengasse ein; um die Strassenbreite von 34,14 Meter und zwei Reihen Bauplätze neben derselben zu gewinnen, sind die in der Abbildung schraffirten Grundflächen theils enteignet, theils im Wege der Vereinbarung erworben, theils freiwillig geräumt und neu bebaut worden.

Einen Abschnitt der Grossen Ringstrasse, hier Ferencz-Körút (Franzens-Ring) genannt, ist in Abbildung 38 (Seite 89) dargestellt. Die ganze Häuserreihe auf der einen Seite der Molnargasse, nämlich die in unserer Abbildung schraffirten Flächen, wurden enteignet oder freihändig erworben, um die neue Strassenbreite und Baugründe neben derselben zu gewinnen.

Abbildung 39 (Seite 90) zeigt den festgestellten Heuffelschen Entwurf zur Veränderung des Strassennetzes an der Zufahrt zur neuen Schwurplatz-Brücke in Budapest. Die zur Enteignung bestimmten Flächen sind auch hier durch Schraffirung gekennzeichnet.

Die in den Abbildungen 40 und 41 (Seite 92 und 93) dargestellte Umgestaltung eines Theils der innern Stadt Agram*)

*) Vergl. Deutsche Bauzeitung, 1897, S. 330.

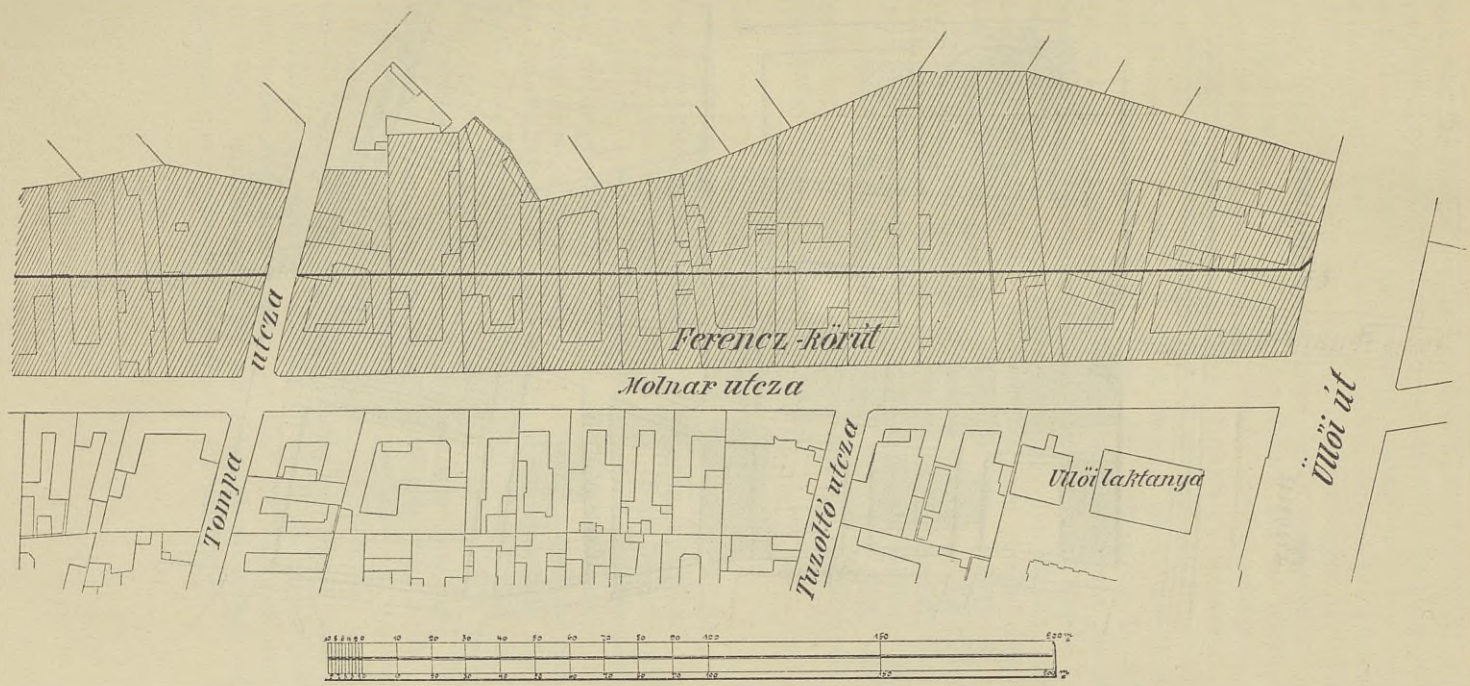


Abb. 38. **Enteignung zur Anlage des Franzensrings (Ferencz-Körút) in Pest.**
(Die enteigneten Grundstücke sind schraffirt.)

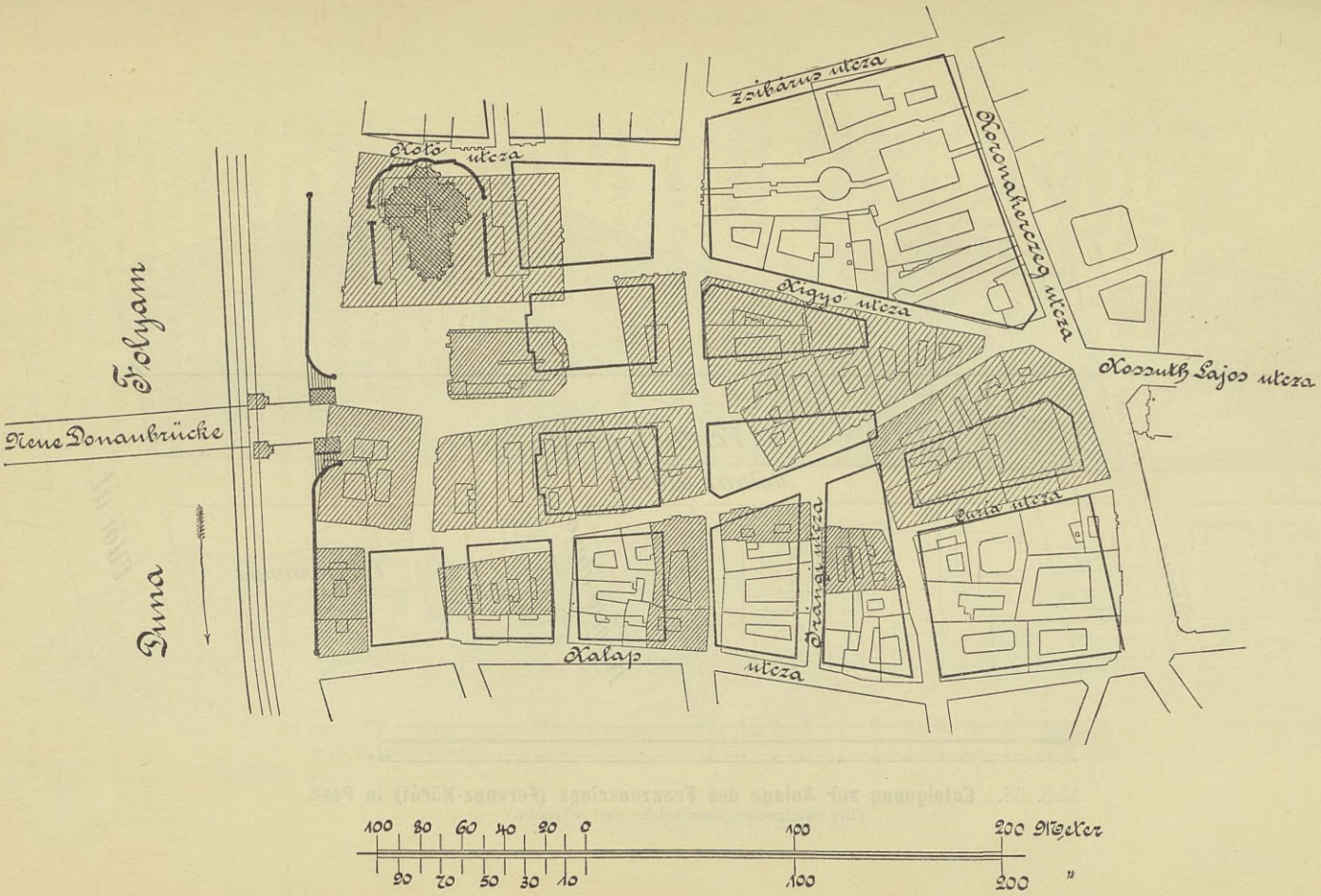


Abb. 39. **Umbau des Stadtviertels an der Schwurplatz-Brücke in Pest.**
(Die zu enteignenden Flächen sind schraffirt.)

nach den Entwürfen des technischen Raths Lenuci ist in der Ausführung begriffen; Verkehrs-, Verschönerungs- und Gesundheitsrücksichten sind hierbei gleichmässig maassgebend. Die das nordöstliche Stadtgebiet mit der Stadtmitte verbindende Vlaškagasse (Vlaška ulica), welche bisher in engen Windungen zum Jelačićplatze führt, wird mit diesem Platze direkt verbunden. Von der Petrinjskagasse ist ein Strassendurchbruch auf die hochliegende Bischofsburg und den Dom gerichtet, die Palmotićgasse wird bis zum Erzbischofsplatze (Nadbiskupskitrg) verlängert. Im westlichen Theile des Planes handelt es sich um die Freilegung der Marienkirche und um die Eröffnung einer Prospektstrasse von der Dugagasse auf das Portal der restaurirten Domkirche. Der in Rede stehende alte Stadttheil war bisher von einem, die Schmutzwässer aufnehmenden, zur übelriechenden Kloake gewordenen Bachgerinne, dem Medveščakbache, durchflossen, welcher das Wohnen in den sehr mangelhaften und unreinlichen alten Baulichkeiten noch mehr beeinträchtigte. Dieser Bach ist in ein anderes Thal verlegt und dort kanalisirt worden; die Erwerbung aller vom Umgestaltungsplan betroffenen Liegenschaften erfolgt theils im Verhandlungswege, wobei manche Besitzer die neu eingetheilten Baugründe in Tausch nahmen, theils auf dem Wege der Zwangsenteignung gemäss den §§ 1 und 9 des Enteignungsgesetzes. (Anlage Nr. XXII.)

4. Aus der Schweiz.

Zwei wichtige Verbesserungen der Stadt Zürich, welche unter Zuhülfenahme der Zonen-Enteignung ausgeführt wurden, sind in den Abbildungen 42 bis 44 (Seite 94, 95 und 96) dargestellt, nämlich die Umgestaltung des Stadthausquartiers und diejenige des Zähringer Viertels. Die enteigneten Liegenschaften sind in der Abbildung 42 schraffirt; die neue Bebauung des Stadthausquartiers ist in Abbildung 43 angegeben; die Innenflächen des Kappeler Hofes und des Zentralhofes sind als öffentliche Gartenanlagen im Eigenthum der Stadtgemeinde verblieben.

Abbildung 44 zeigt den Umbau des Zähringer Viertels. Zur Enteignung bezw. Erwerbung gelangten die in die neuen Strassenzüge (Zähringer Strasse, Zähringer Platz und Querstrassen) fallenden Liegenschaften, sowie alle diejenigen in den neuen Baublöcken liegenden Grundstücke, welche von links nach rechts schraffirt sind. Da die bebauten Grundstücke eine Schraffirung von rechts nach links tragen, so sind die innerhalb der neuen Baublöcke zur Niederlegung gelangten Baulichkeiten dadurch gekennzeichnet, dass sie über kreuz schraffirt sind.

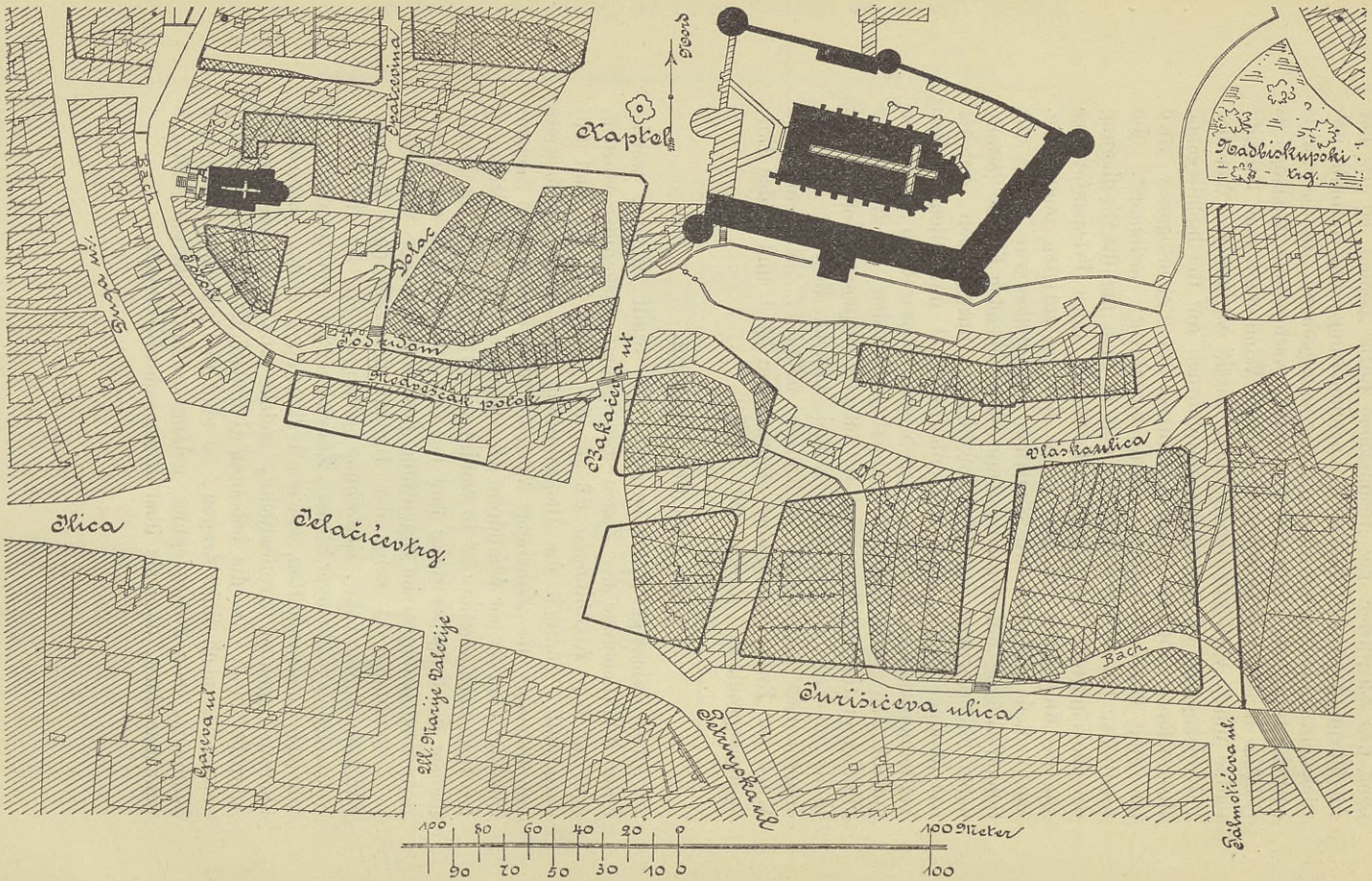


Abb. 40. **Umbau der Altstadt in Agram.**
(Der Enteignung unterliegen sowohl die in die neuen Strassen fallenden einfach schraffirten, als die in den neuen Baublöcken liegenden überkreuz schraffirten Grundflächen.)



Abb. 41. **Umbau der Altstadt in Agram.** (Die neuen Blöcke.)

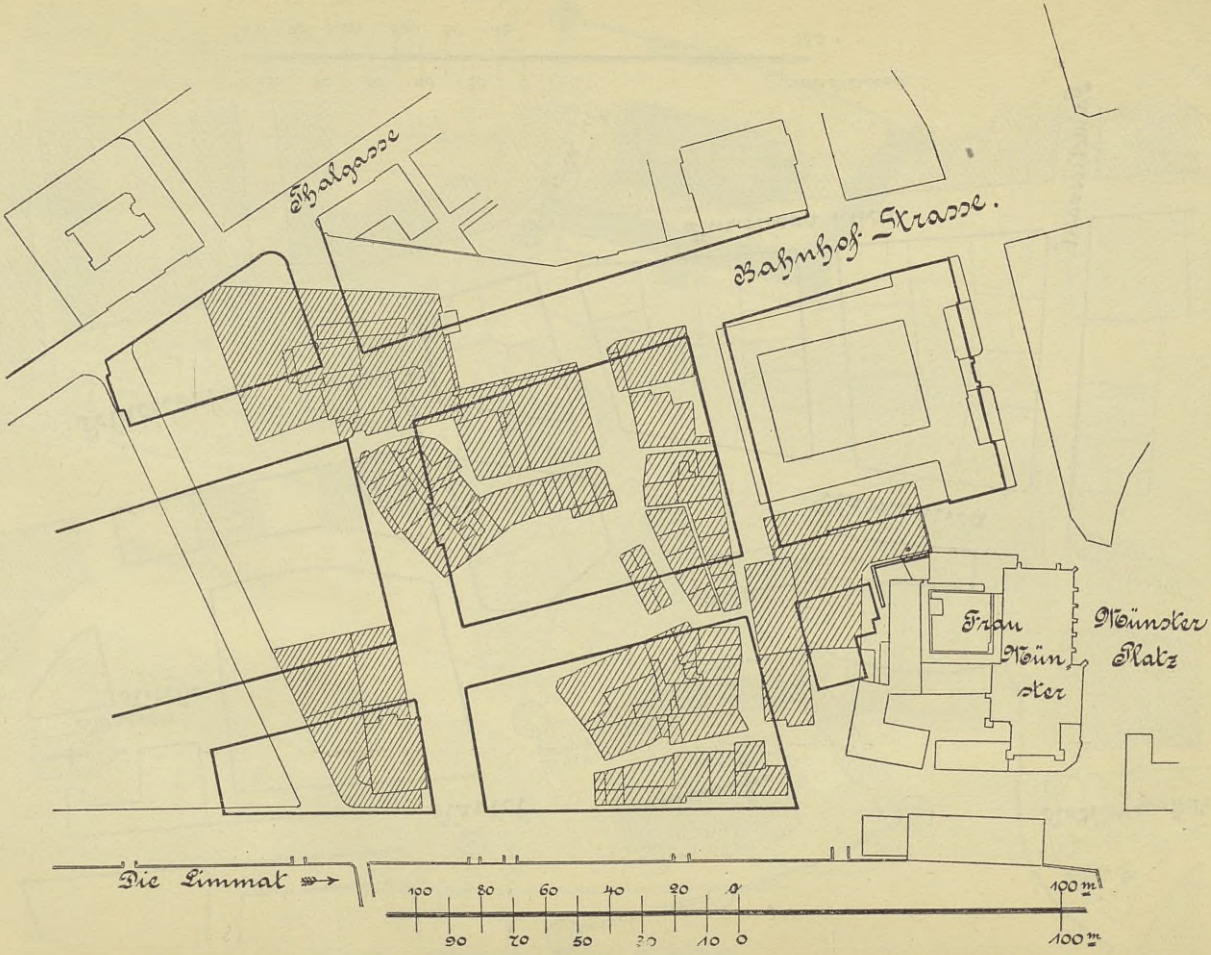


Abb. 42. **Stadthausquartier in Zürich.** (Die der Enteignung unterworfenen Flächen sind schraffirt.)

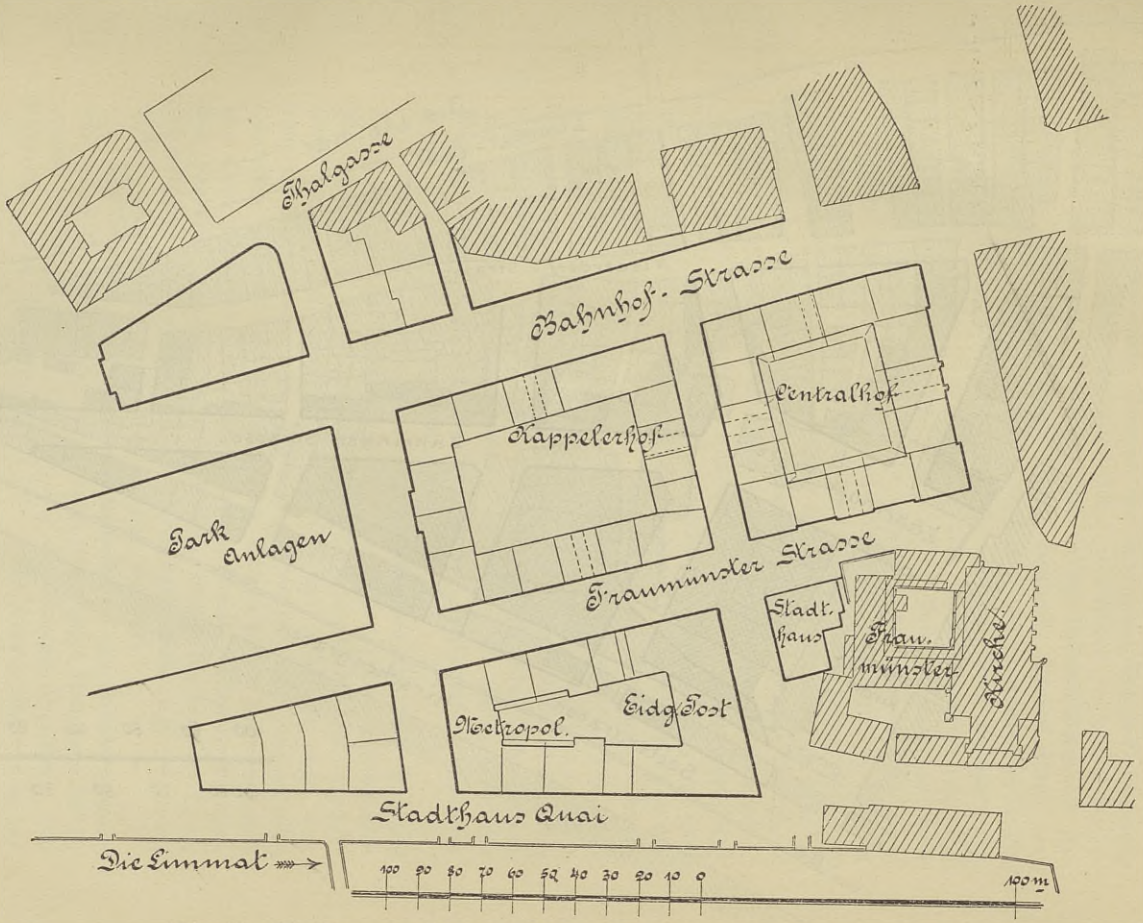


Abb. 43. **Stadthausquartier in Zürich.** Neue Bebauung. (Vergl. Abb. 42.)

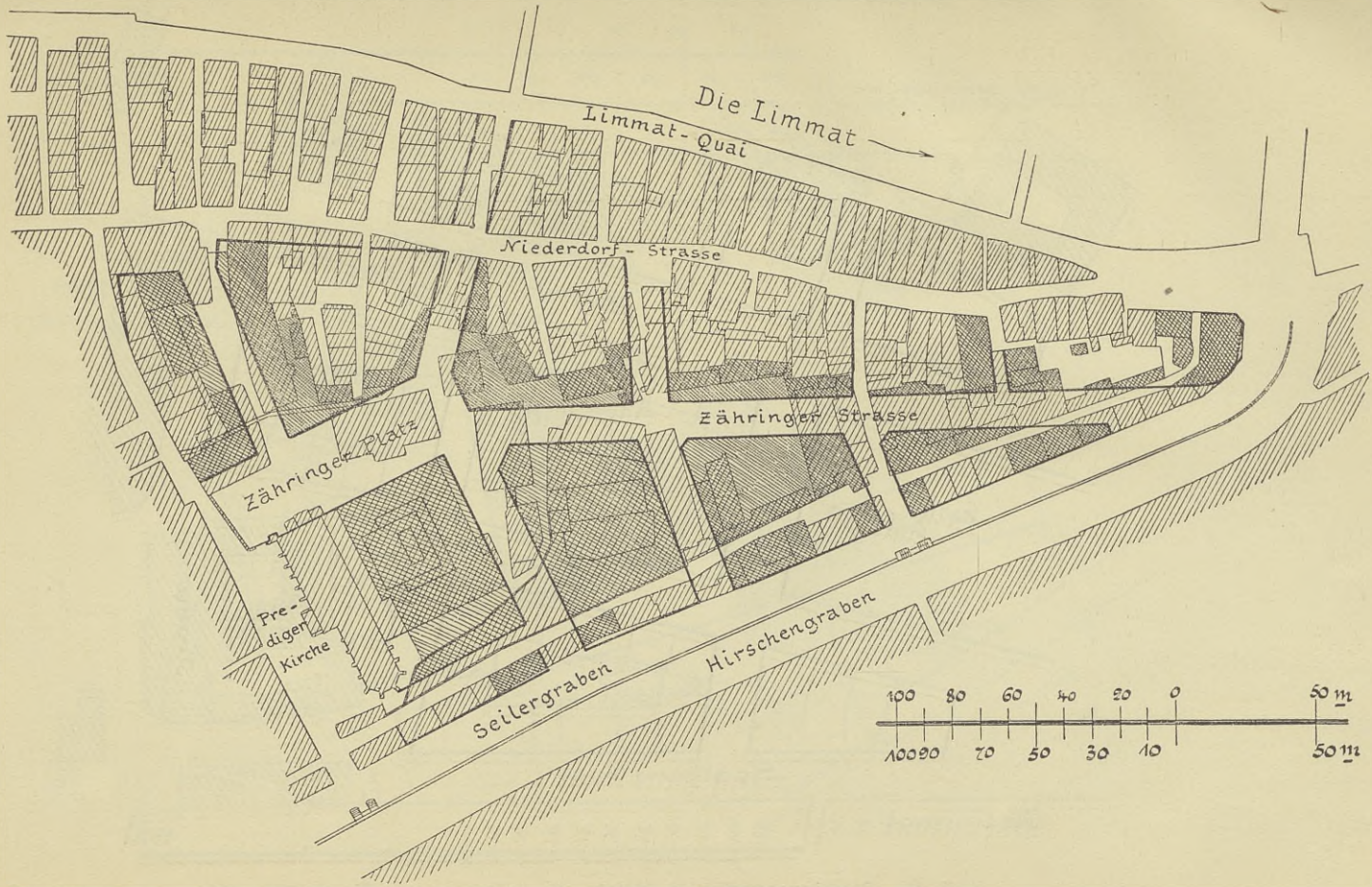


Abb. 44. **Umbau des Zähringer Viertels in Zürich.**

5. Aus Belgien.

Das bedeutendste Beispiel der belgischen Zonen-Enteignung finden wir bei dem umfangreichen, wesentlich sanitären Unternehmen der Stadt Brüssel, welches in der Ueberwölbung der die Altstadt durchschneidenden Senne bestand. Dieser Fluss war allmälig ein völlig verschmutztes, die grössten gesundheitlichen Bedenken hervorrufendes, von gesundheitswidrigen Behausungen umgebendes Gewässer geworden. Alle diese Baulichkeiten und Liegenschaften wurden in den 1870er Jahren erworben oder enteignet, der Flusslauf wurde regulirt und eingewölbt; über denselben wurden die Boulevards Anspach, du Nord und de la Senne angelegt, und die verbliebenen, an diese neuen Strassen anstossenden Grundstücke wurden zur Wiederbebauung veräussert. Dadurch ist zugleich für die innere Stadt Brüssel eine Verkehrsverbesserung und Verschönerung ersten Ranges gewonnen worden.

Weniger umfangreich war die in Abbildung 45 (Seite 98) dargestellte, im Jahre 1886 ausgeführte Enteignung der drei mit mangelhaften Wohnungen dicht besetzten Blöcke südlich der Katharinenkirche in Brüssel, welche durch drei neu bebaute Blöcke in den angegebenen Umfangslinien ersetzt worden sind.

Eine andere Zonen-Enteignung hat zur Herstellung eines Strassendurchbruchs von der Rue de la Cuiller zur Porte de Flandre stattgefunden. Abbildung 46 (Seite 99) zeigt durch Schraffirung die enteignete Grundstückszone, Abbildung 47 (Seite 100) die Neueintheilung des zur Wiederbebauung bestimmten Geländes neben den neuen Strassenlinien.

Einen noch nicht ausgeführten amtlichen Entwurf zu einer Zonen-Enteignung im Stadttheile zwischen der Geschäftsstrasse Montagne de la Cour und der Arenbergstrasse bei Ste. Gudule stellt unsere Abbildung 48 (Seite 101) dar. Mehrere enge, von mangelhaften, luft- und lichtarmen Baulichkeiten eingefasste Gässchen sollen verschwinden. Statt dessen sollen neue Strassen von zwar mässiger, aber ausreichender Breite in den Richtungen des Verkehrs angelegt und auf dem übrig bleibenden durch Schraffirung hervorgehobenen Enteignungsgelände mit gesunden und zweckmässigen Neubauten besetzt werden.

Ein bedeutender Strassendurchbruch ist in Brüssel gegenwärtig zur Entlastung der sehr engen und steilen Hauptgeschäftsstrasse Montagne de la Cour in der Ausführung begriffen. Die Schraffirung in Abbildung 49 (Seite 102) kennzeichnet die zur Enteignung festgestellte Grundstückszone. Die drei Gassen Ravenstein, Notre Dame und de la Croix Blanche kommen ganz

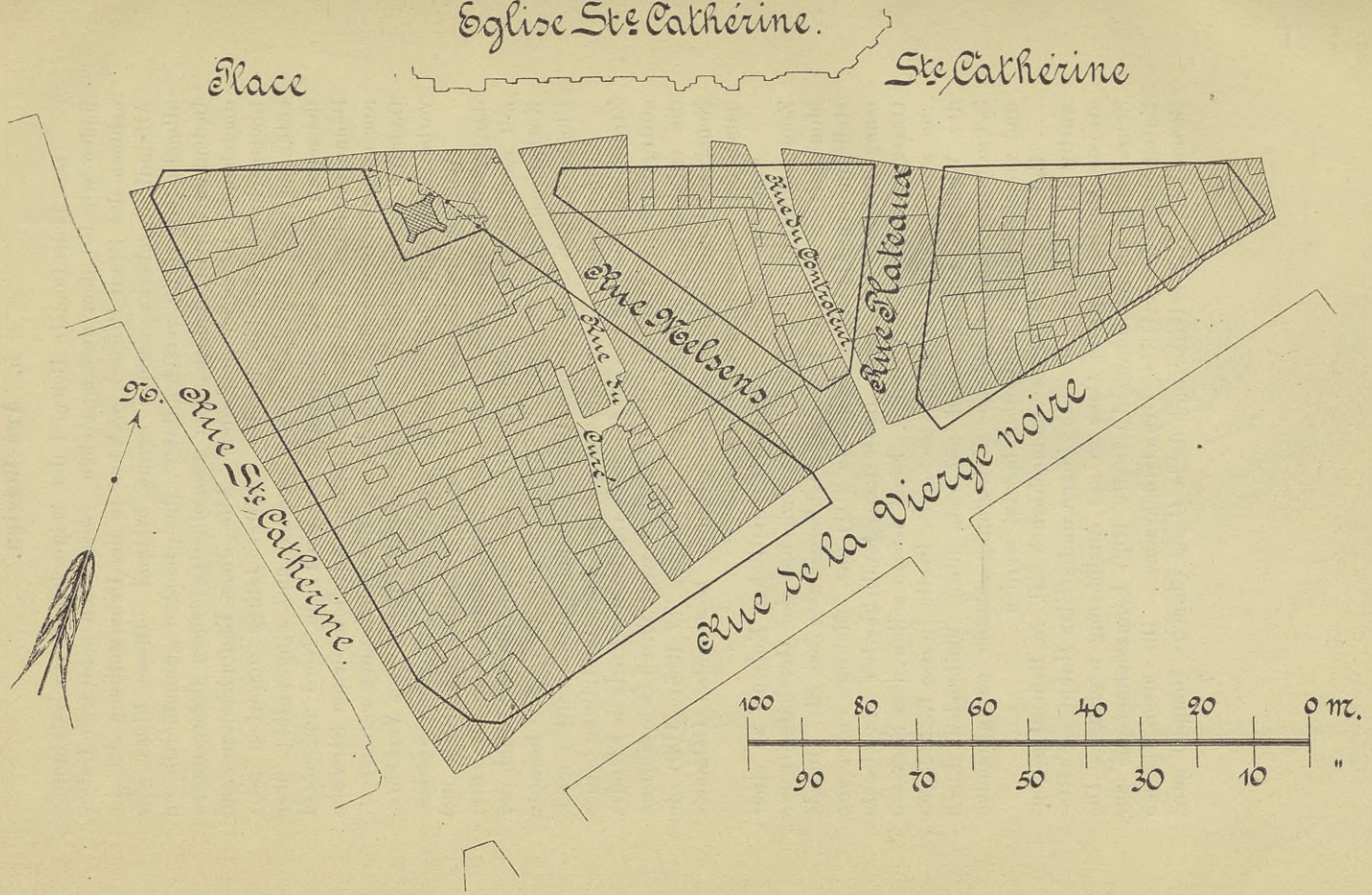


Abb. 45. **Enteignung dreier Blöcke an der Katharinenkirche in Brüssel.**

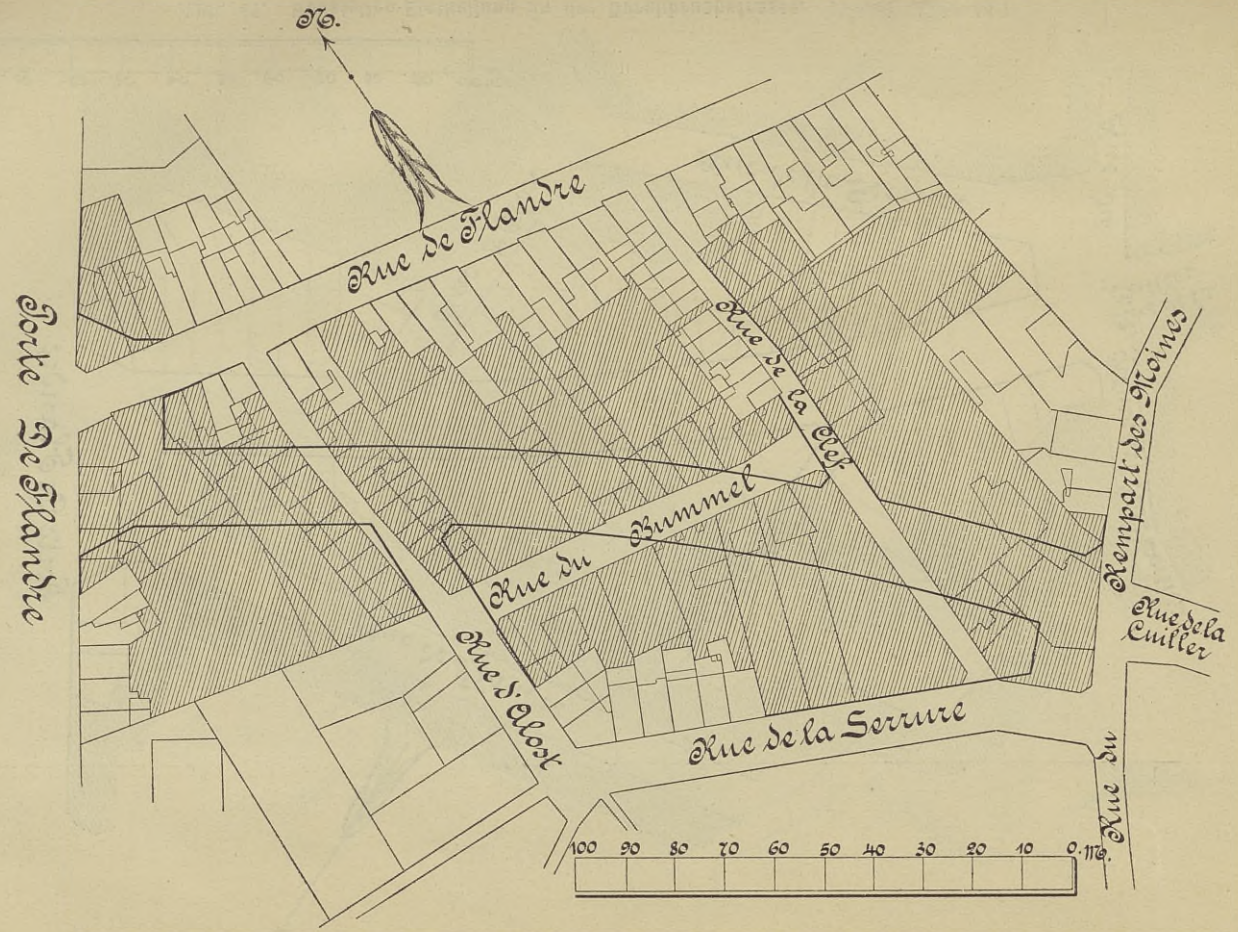


Abb. 46. **Zonen-Enteignung in Brüssel an der Porte de Flandre.**
(Die der Enteignung unterworfenen Flächen sind schraffirt.)

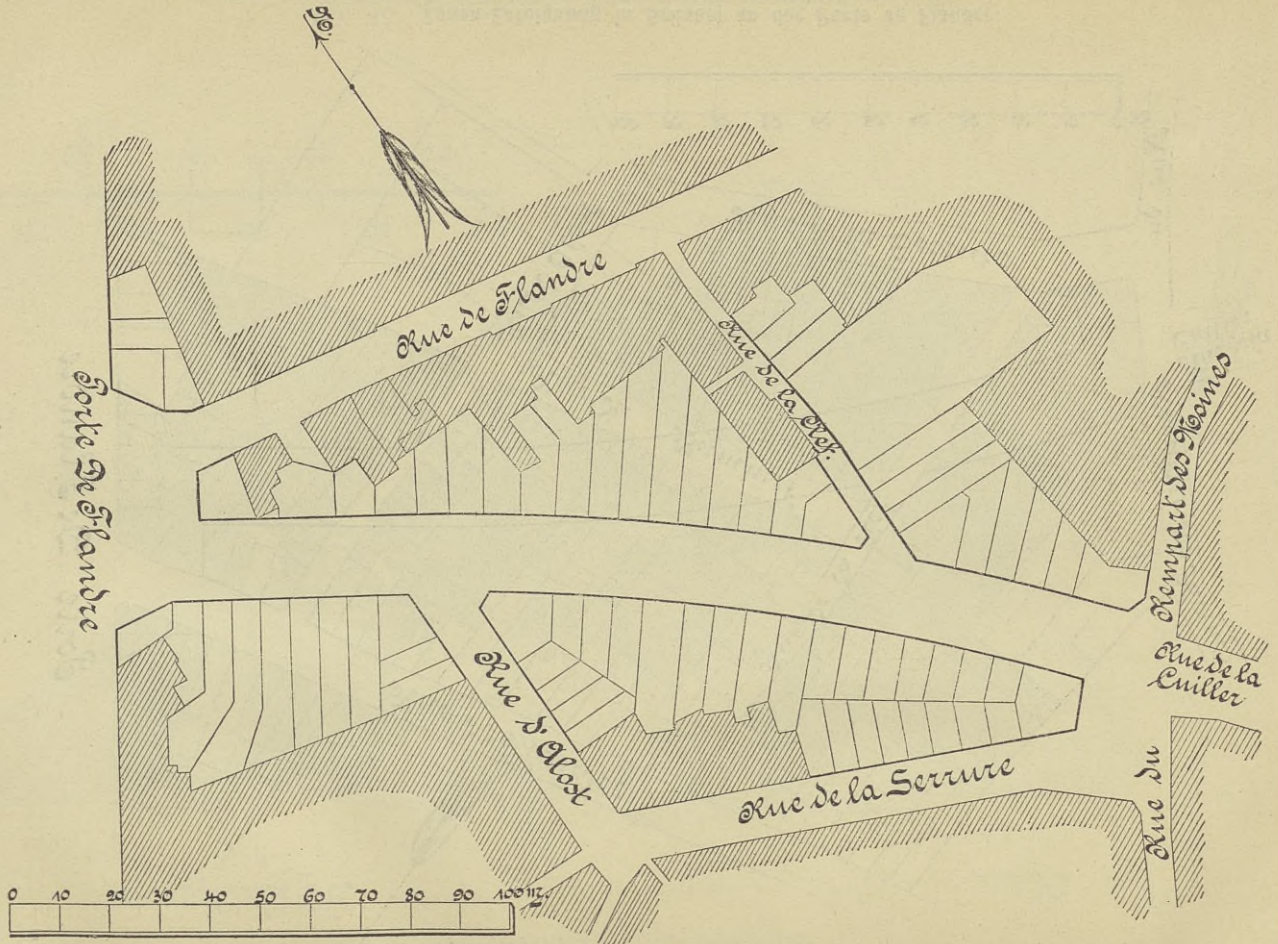


Abb. 47. **Baustellen-Eintheilung an der Durchbruchstrasse.** (Vergl. Abb. 46.)

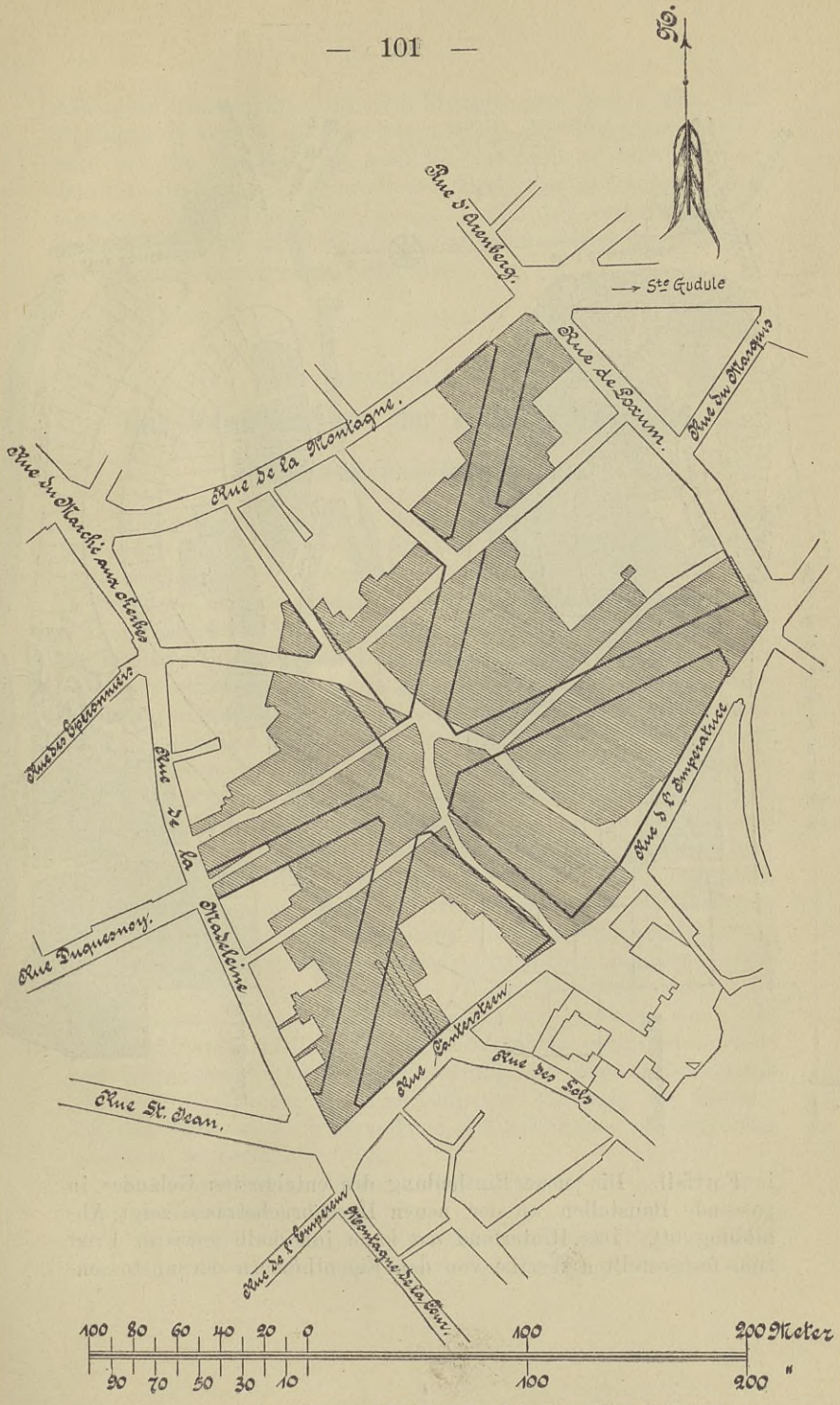


Abb. 48. **Zonen-Enteignung in Brüssel zwischen Rue de Arenberg und Montagne de la Cour.**

(Die der Enteignung unterliegenden Flächen sind schraffirt.)

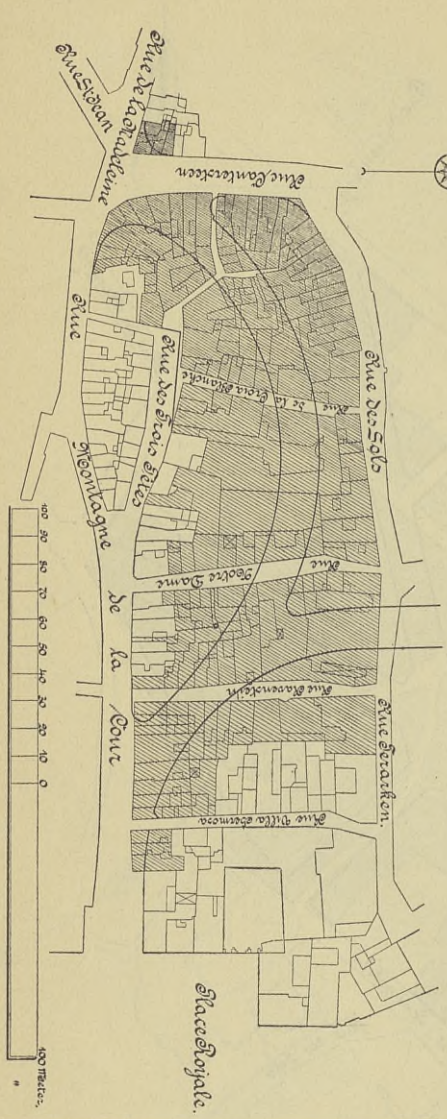


Abb. 49. **Strassendurchbruch zur Entlastung der Strasse Montagne de la Cour in Brüssel.**
(Die enteigneten Grundstücke sind schraffirt.)



Abb. 50. **Baustellen-Eintheilung an der Durchbruchstrasse.** (Vergl. Abb. 49.)

in Fortfall. Die neue Eintheilung des enteigneten Geländes in passende Baustellen an der neuen Durchbruchstrasse zeigt Abbildung 50. Das Hinterland *a a* kann innerhalb gewisser Frist zum festgestellten Werthe von den Eigenthümern der anstossen-

den alten Grundstücke an den Strassen des trois Fêtes und Montagne de la Cour übernommen werden. Der Höhenunterschied nach der Rue Terarken hin wird bis zur ferneren Durchführung der dort geplanten Verkehrsstrasse durch eine gärtnerische Anlage mit Schlangenweg überwunden. Für den Verkehr wie für das gesunde Wohnen ist die durch das Unternehmen zu erzielende Verbesserung von grosser Bedeutung.

Abschnitt d.

Das Verfahren bei der Zonen-Enteignung.

1. Reine Zonen-Enteignung.

Während zur Erlangung desjenigen Geländes, das zur Anlage oder Erbreiterung von Strassen und öffentlichen Plätzen erforderlich ist, nach förmlicher Feststellung der Fluchtlinien in Preussen und den meisten anderen deutschen Staaten ein Gemeindebeschluss genügt, um zu veranlassen, dass die zuständigen Behörden das Enteignungsverfahren zu Gunsten der Gemeinde einleiten, würde es nicht zu empfehlen sein, der Gemeindevertretung auch das selbstständige Verfügungsrecht über die Liegenschaften hinter der Baufluchtlinie im Sinne der Zonen-Enteignung zu ertheilen. Bevor der mit letzterer verbundene starke Eingriff in das Eigenthumsrecht zugelassen wird, erscheint eine wiederholte Prüfung des Bedürfnisses an mehreren von einander unabhängigen Stellen rathsam. In Preussen und sonstigen Staaten mit ähnlicher Verwaltungsorganisation liegt es nahe, die Beschlussfassung, nach Art des Erlasses von Ortsstatuten, in die Hand der Gemeindevertretung und des Bezirksausschusses zu legen und ausserdem die ministerielle Genehmigung vorzubehalten; anderwärts würde der Bezirksausschuss durch die entsprechende Selbstverwaltungsbehörde zu ersetzen sein. In kleineren Staaten dürfte es sich sogar empfehlen, nach italienischem und belgischem Vorbilde die Einleitung der Zonen-Enteignung von einer Verordnung des Landesfürsten abhängig zu machen. Auf alle Fälle wird als Grundlage des Verfahrens ein Gemeindebeschluss zu betrachten sein.

Dem Gemeindebeschluss wären beizufügen

a) an Zeichnungen:

1. ein Uebersichtsplan, aus welchem Bedeutung und Zweck der beabsichtigten Zonen-Enteignung ersichtlich sind;

2. ein Lageplan in grösserem Maassstabe über die zu enteignende „Zone“, deren Bestandtheile und genaue Umfangslinie;
3. Grundrisse, Längen- und Querschnitte über die beabsichtigten Strassen-, Entwässerungs-, Bewässerungs-, Beleuchtungs-, sowie etwaige besondere Verkehrs- und sonstige Anlagen;
4. ein Lageplan über die zur Neubebauung bezw. Veräusserung bestimmten Enteignungsflächen und deren Eintheilung;

b) an Schriftstücken:

5. ein begründender Bericht über Anlass und Zweck des Unternehmens, sowie über die unter 3. bezeichneten baulichen Anlagen und deren Kosten;
6. ein genaues, von Grundbuchauszügen begleitetes Verzeichniss der ganz oder theilweise zu enteignenden Liegenschaften mit Angabe der Grössenverhältnisse und Katasterbezeichnungen, der Eigenthümer und Bewohner;
7. eine Werthschätzung der zu enteignenden Liegenschaften und der zur Neubebauung bezw. Veräusserung bestimmten Enteignungsflächen;
8. ein Vorschlag für die Reihenfolge und Zeit der Ausführung.

Die ministerielle oder landesherrliche Genehmigung kann eine unbedingte sein oder an bestimmte Bedingungen geknüpft werden. In dieser Hinsicht sind zu unterscheiden Zonen-Enteignungen zu Zwecken des Verkehrs und solche aus gesundheitlichen Gründen.

Unbedingte Genehmigungen erscheinen angezeigt bei einfachen Verkehrsverbesserungen von geringem Umfange, bei welchen nur eines oder wenige Grundstücke in Mitleidenschaft gezogen werden. Die vorherige förmliche Festsetzung der Fluchtlinien im gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren wird vorausgesetzt. Hier würde die Genehmigungsurkunde nur das Enteignungsrecht der Gemeinde über die zukünftige Strassengrenze hinaus ausdehnen auf die zur ordnungsmässigen Neubebauung freizulegenden Grundstückstheile.

Auch bei Verkehrsverbesserungen grösseren Umfanges ist die voraufgegangene Fluchtlinienfestsetzung als selbstverständliche Grundlage anzunehmen. Die Bedingungen, welche an die Genehmigung zu knüpfen wären, beziehen sich auf den Nachweis der erforderlichen Geldmittel, auf die Zeit der Ausführung, auf die Art der Neubebauung und auf die Unterbringung der zum Verlassen ihrer Wohnungen genöthigten Familien.

Auch können, sei es durch Genehmigungsurkunde, sei es durch ausdrückliche gesetzliche Vorschrift, den bisherigen Eigenthümern bestimmte Rechte auf die neu zu bildenden Baugrundstücke zugewiesen werden, Maassnahmen, welche im zweiten Theile dieses Kapitels besprochen werden sollen.

Die Bedingung, dass vor der Einleitung des Enteignungsverfahrens die erforderlichen Geldmittel nachzuweisen sind, sowie die Fristbestimmung z. B. derart, dass die Enteignung spätestens binnen fünf, die Wiederbebauung binnen zehn Jahren vollendet sein müsse, haben den Zweck, die ordnungsmässige Durchführung des einmal begonnenen Unternehmens im Interesse der zu enteignenden Besitzer und im öffentlichen Interesse sicher zu stellen.

Durch die Bedingungen über die Art der Neubebauung soll verhindert werden, dass nicht etwa an Stelle missständiger Baulichkeiten unzweckmässige Neubauten entstehen und dass nicht eine ungeeignete Begrenzung der Enteignungszone gewählt werde. Derartige Baubedingungen können sich beziehen auf den geringsten oder grössten Flächeninhalt der neu zu bildenden Baugrundstücke, auf die geringste oder grösste zulässige Frontlänge, auf das Verhältniss der zu bebauenden zu den freizulassenden Flächen, auf die Innehaltung von Abständen an der Hintergrenze im Interesse vorhandener nachbarlicher Gebäude, auf die Zahl der Stockwerke, auf den Ausschluss lästiger Gewerbebetriebe, auf die Herstellung geeigneter Entwässerungsanlagen u. s. w.

Wichtig aber ist insbesondere die Sorge für die Unterbringung der zum Verlassen ihrer Wohnungen genöthigten Familien, namentlich soweit die letzteren zu den unbemittelten Volksklassen gehören. In höherem Grade macht sich zwar diese Sorge geltend bei den später zu besprechenden, aus gesundheitlichen Gründen sich vollziehenden Zonen-Enteignungen; aber auch bei reinen Verkehrsverbesserungen k a n n die Enteignung ausgedehnter Wohnhausgruppen eine wahre Wohnungsnoth hervorrufen. Dies zu vermeiden, ist Pflicht der enteignenden Behörde. Es genügt nicht und ist überhaupt unrichtig, vorzuschreiben, dass für das Wohnbedürfniss der Ausgewiesenen im Bereich der Enteignungszone durch Neubauten wieder gesorgt werden müsse; denn abgesehen davon, dass durch die Verbesserung der Verkehrslage Werth und Art der Grundstücke und Gebäude gesteigert und dadurch oft für die frühere Benutzung ungeeignet werden, muss der Wohnungswechsel sich vollziehen, bevor die Neubauten begonnen werden. Es ist aber durchaus unwahrscheinlich, dass nach Vollendung der Neubauten ein zweiter Wohnungs-

wechsel die einmal Verzogenen wieder zurückführen werde. Für die Ausziehenden kann deshalb nur dadurch gesorgt werden, dass vor Niederlegung der alten Baulichkeiten geeignete neue Wohnungen beschafft werden, sei es durch die enteignende Behörde, sei es durch Privatunternehmung. An letzterer wird es selten fehlen, wenn der Umzug vieler Familien in sicherer Aussicht steht; je näher die neuen Wohnungen der Enteignungszone sind, um so besser. In Fällen, wo die Besorgniss einer Wohnungsnoth begründet sein sollte, wird somit die Genehmigung zur Enteignung bezw. Niederlegung der alten Wohngelasse abhängig zu machen sein von dem Nachweis, dass geeignete Ersatzwohnungen zur Verfügung stehen.

Soll eine Zonen-Enteignung vorgenommen werden, um eine gesundheitliche Verbesserung durchzuführen, so gewinnen die an die Genehmigung zu knüpfenden Bedingungen die grösste Bedeutung, und zwar die Baubedingungen behufs Erreichung des gesundheitlichen Zweckes und der Wohnungsnachweis zur Verhütung einer gesundheitlichen Verschlechterung an anderer Stelle.

Die Baubedingungen beziehen sich 1. auf die allgemeinen Verbesserungen des Enteignungsgeländes, 2. auf die neue Bebauung. Durch beides sollen ja die Ursachen beseitigt werden, die das Einschreiten der öffentlichen Gewalt veranlassten. In ersterem Sinne kann es sich handeln um Aufhöhung des der Ueberschwemmung ausgesetzten Geländes, um Beseitigung von Kloaken, Einwölbung von Wasserläufen, sachgemässe Durchführung der Kanalisation, Senkung des Grundwassers, Aushebung sumpfigen Bodens, Ablösung von Staugerechtsamen oder sonstiger gewerblicher Befugnisse, Zuführung guten Trinkwassers in reichlicher Menge u. s. w. Der zweiten Art von Baubedingungen dagegen ist die Bemessung der neuen Baugrundstücke und die Art der neuen Gebäude und Wohnungen unterworfen. Es kann beispielsweise zweckmässig sein, vorzuschreiben, dass die Gebäude nicht mehr als ein Erd- und zwei Obergeschosse enthalten, dass etwa die Hälfte der Neubauten in jedem Geschoss zwei Wohnungen von je drei Räumen aufweisen, dass für jede Familie ein Abort und ein Hofraum von bestimmter Mindestgrösse vorhanden sein müsse u. s. w. Ja, es kann auch nach englischem Vorbilde die Gesammtzahl der Neubauten, vielleicht mit Ausnahme derjenigen an der Front einer Hauptverkehrstrasse oder mit Ausnahme der zu Läden und Werkstätten bestimmten Erdgeschosse, für Arbeiterwohnungen von zwei, drei und vier Räumen vorbehalten werden. Nur empfiehlt sich keineswegs eine gesetz-

liche Schablonisirung, wie sie von wohlmeinender Seite anscheinend in neuester Zeit in Belgien angestrebt wird *). Vielmehr können derartige Bauvorschriften nur nach Maassgabe und Prüfung des einzelnen Falles in der Genehmigungsurkunde zum Ausdrucke kommen.

Aber die Bauvorschriften allein genügen nicht, um eine gesundheitliche Verschlechterung zu verhüten, da, wie wir bereits erwähnten, die Bewohner auf alle Fälle unterzubringen sind, bevor die Neubauten entstehen. Damit hierdurch nicht eine bedenkliche Anhäufung von Menschen in benachbarten, vielleicht ungeeigneten Räumlichkeiten oder eine Uebervölkerung in anderen Häusern entstehe, ist vor Niederlegung der Altbauten der schon vorhin empfohlene Nachweis geeigneter verfügbarer Wohnungen in passender Lage unentbehrlich. Die Neubauten haben alsdann weniger den Zweck, dieselbe Bewohnerschaft wieder aufzunehmen, welche früher in der Enteignungszone ansässig war, als vielmehr die über den Augenblick hinausgehende soziale Bestimmung, der unbemittelten Volksklasse dauernd passende Unterkunft in einem Stadttheile zu sichern, der wegen seiner geographischen Lage, seiner Arbeitsgelegenheiten und seiner sonstigen Lebensbedingungen gerade für Arbeiterfamilien besondere Vorzüge besitzt.

Hat die Enteignungszone eine solche Ausdehnung, dass die Niederlegung alter und Errichtung neuer Wohngebäude in mehreren, auf einander folgenden Zeitabschnitten erfolgen kann, so ist dies eine geeignete und unter Umständen vorzuschreibende Maassregel, um die Zahl der jeweilig zum Verlassen ihrer Wohnungen genöthigten Familien einzuschränken. Aus demselben Grunde empfiehlt es sich, zwei örtlich getrennte Zonen-Enteignungen nicht gleichzeitig durchzuführen.

2. Zonen-Enteignung, verbunden mit Umlegung.

Bei den bis jetzt besprochenen Enteignungsfällen wurde gegen Schadloshaltung das Eigenthum den seitherigen Besitzern entzogen, ohne dass diesen ein anderes Recht, als dasjenige auf volle Geldentschädigung, zugebilligt worden wäre. Das gerade Gegentheil ist die Umlegung in unbebautem Gelände insofern, als dort jedem Besitzer das ihm entzogene Grundstück durch ein anderes Grundstück in verbesserter Gestalt und Lage ersetzt

*) Congrès international des Habitations à bon marché, Bruxelles 1897: Des conditions à prescrire en cas d'expropriation par zone. Schriften von V. Beauvais und von E. Verhees.

wird, Geldentschädigung aber nur ausnahmsweise für besondere Zubehörungen (Obstbäume, Einfriedigungen u. s. w.) in Frage kommt.

Mittelstufen zwischen Enteignung und Umlegung finden wir in der französischen, ungarischen und belgischen Gesetzgebung, sowie im Gesetzentwurf von Adickes.

Nach dem französischen Gesetze vom 26. März 1852 (Anlage XV) werden die hinter der Fluchtlinie erworbenen, selbstständig nicht bebauungsfähigen Grundstückstheile (Absplisse) mit den anstossenden Liegenschaften zu einem Ganzen vereinigt, entweder durch gütliche Vereinbarung oder durch Enteignung dieser anstossenden Liegenschaften. Die Eigenthümer der letzteren können sich also der Enteignung entziehen, wenn sie ihre Grundstücke durch Erwerbung der Absplisse bis an die Strasse vergrössern. Der Erwerbungspreis wird, wenn nöthig, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes festgestellt.

Nach § 3 des ungarischen Gesetzes vom 10. Juni 1871 (Anlage XX) muss im gleichen Falle der Eigenthümer des anstossenden Grundstücks einen Theil desselben, nach § 22 Ziffer 2 des ungarischen Gesetzes vom 29. Mai 1881 (Anlage XXI) muss er das ganze Grundstück sich enteignen lassen, jedoch nicht unbedingt; sondern er hat das Recht, den nicht bebauungsfähigen Grundstückstheil zum Schätzungswerthe selbst zu übernehmen, um dadurch mit seinem Besitzthum an die neue Strasse zu rücken.

Aber auch ohne diese Fälle von „Eineignung“ fremder Grundflächen kann nach § 22 Ziffer 1 des zuletzt genannten Gesetzes der Besitzer dem Verfahren der Zonen-Enteignung entgehen, wenn er sich verpflichtet, binnen drei Jahren auf dem der Enteignungsklausel unterliegenden Grundstück sachgemässe, dem Zweck der neuen Strassenanlage entsprechende Gebäude zu errichten.

Ausgebildeter noch ist diese Auslösung aus der Enteignungszone im belgischen Gesetz (Anlage XXIII). Dort heisst es ausdrücklich im Artikel 6, dass dem Eigenthümer oder den vereinigten Eigenthümern von wenigstens der halben Enteignungszone der Vorrang in der Ausführung der Arbeiten zusteht, wenn sie die erforderlichen Mittel nachweisen und zu einer bestimmten Baufrist sich verpflichten.

In ähnlicher Weise gewährt § 16 des ursprünglichen Adickes'schen Gesetzentwurfs (Anlage V), handelnd von der Zonen-Enteignung im unbebauten Gelände, den Enteigneten, wenn sie mindestens die Hälfte der Enteignungszone besassen,

das Recht auf Rückforderung der neben den Strassen und Plätzen verbleibenden Grundflächen, falls sie die Kosten der Enteignung der nicht beitretenden Eigenthümer tragen und eine freiwillige, behördlich zu genehmigende Umlegung der Grenzen vornehmen. Und der im Preussischen Herrenhause veränderte, auf die Zonen-Enteignung im bebauten Stadtgebiete sich beziehende Gesetzentwurf begründet im § 21 (Anlage VI) unter den gleichen Bedingungen dasselbe Vorrecht der Eigenthümer, verbindet also die Enteignung der zukünftigen Strassenfläche und der widerstrebenden Besitzer mit der Umlegung der übrigen Baugrundstücke.

Am sorgfältigsten durchgearbeitet ist diese mit Umlegung verbundene Zonen-Enteignung in dem, gegenwärtig dem Grossen Rath des Kantons Basel-Stadt vorliegenden Gesetzentwurf vom 24. Juni 1897 (Anlage XXVII)*). Auch dieser „Entwurf eines Gesetzes über Zonen-Enteignung" bezieht sich auf bebaute Stadttheile in der Absicht, „bei Anlass der Durchführung von Baulinien in bebauten Komplexen die Schaffung günstigerer Bauplätze, besserer gesundheitlicher Zustände oder grösserer feuerpolizeilicher Sicherheit zu bewirken". Verkehrs- und Gesundheitszwecke sind also vereinigt. Die Anwendung des Gesetzes setzt in jedem Einzelfalle einen Beschluss des Grossen Rathes voraus. Die Enteignung erstreckt sich auf eine der Baulinie parallele Zone von höchstens 25 Meter Tiefe, ausserdem jedoch auf bebauungsunfähige Abschnitte hinter der Zonengrenze. Den bisherigen Besitzern ist es freigestellt, von dem neuen Baublock einen verhältnissmässigen Antheil unter möglichster Anlehnung an die Lage und Gestalt der enteigneten Liegenschaft zu beanspruchen, insofern die Ersatzparzelle noch wenigstens 6 Meter Front und, je nach den Umständen, 120 bis 150 Quadratmeter Grösse erlangt. Besitzer kleinerer Grundstücke können sich gemeinschaftlich dieses Recht durch Zusammenlegung ihres Besitzes sichern, haben auch das Vorrecht auf Antheile derer, die von ihrem Rechte keinen Gebrauch machen. Der Uebernahmepreis der neuen Baugrundstücke wird auf dieselbe Art geschätzt wie die Enteignungs-Entschädigung. Der Gang des Verfahrens ist in dem in unseren Anlagen abgedruckten Gesetzentwurf eingehend vorgeschrieben; der Hinweis darauf möge hier genügen.

Der Baseler Gesetzentwurf stellt unzweifelhaft einen wesentlichen Fortschritt dar gegenüber den bisherigen Gesetzen über Zonen-Enteignung; auch dürfte derselbe den Verhältnissen der Stadt Basel aufs beste angepasst sein. Dagegen dürfte er zur

*) Centralblatt der Bauverwaltung 1897, S. 323.

Uebertragung auf ein ganzes Land, auf ein ausgedehntes Staatswesen mit den verschiedenartigsten Verhältnissen, sich nicht eignen. Jedenfalls müsste bei Zonen-Enteignungen, die zu gesundheitlichen Zwecken vorgenommen werden, auch die angemessene, zweckdienliche Bebauung der neuen Parzellen seitens der alten Eigenthümer sichergestellt sein, bevor ihnen das Rücknahmerecht zugestanden wird. Auch könnte das Uebernahmerecht zum Schätzungspreise durch ein Kaufvorrecht bei der Veräusserung der neuen Grundstücke ersetzt werden. Im allgemeinen aber würde durch derartige Vorrechte die Erreichung des beabsichtigten Zweckes nicht erleichtert, sondern erschwert werden. Es empfiehlt sich deshalb die Regelung dieser Frage von Fall zu Fall je nach den obwaltenden Umständen.

Die Verfasser haben als Techniker nicht den Beruf, Gesetze zu entwerfen; sie enthalten sich deshalb auch, bestimmte Vorschläge in der Gesetzessprache zu formuliren. Ihre Obliegenheit glauben sie erfüllt zu haben, wenn sie ihre begründete Ansicht dahin aussprechen, dass behufs Ausführung einer Zonen-Enteignung der mit den Zeichnungen und Schriftstücken, welche auf S. 104 aufgeführt wurden, erläuterte Gemeindebeschluss der Zustimmung des Bezirksausschusses (oder des entsprechenden Selbstverwaltungskörpers) bedarf und alsdann der höheren Behörde behufs Bestätigung durch die Staatsgewalt vorzulegen ist. Je nach Lage des Falles möge dann die Staatsregierung auf Grund sachverständiger Begutachtung die an die Gewährung des Enteignungsrechts zu knüpfenden Bedingungen feststellen, welche sich beziehen können auf folgende Punkte:

1. Nachweis der Geldmittel;
2. Zeit der Ausführung;
3. Unterbringung der zum Verlassen ihrer Wohnungen genöthigten Familien vor Niederlegung der alten Baulichkeiten;
4. Durchführung gesundheitlicher Verbesserungen auf dem Enteignungsgelände;
5. Vorrechte der enteigneten Besitzer in Bezug auf die neuen Baugrundstücke;
6. Art der Neubebauung.

In manchen Fällen wird es solcher Bedingungen gar nicht bedürfen, in anderen werden nur einzelne dieser Punkte in Frage kommen. Vor einer schablonenartigen Behandlung muss jedenfalls gewarnt werden.

Tafel I.



Abb. 12. **Grundstücke in Heidelberg vor der Umlegung.**

BIBLIOTEKA
KRAKÓW
Politechniczna



Abb. 13. **Grundstücke in Heidelberg nach der Umlegung.**

BIBLIOTEKA
KRAKÓW
Politechniczna

Tafel III.

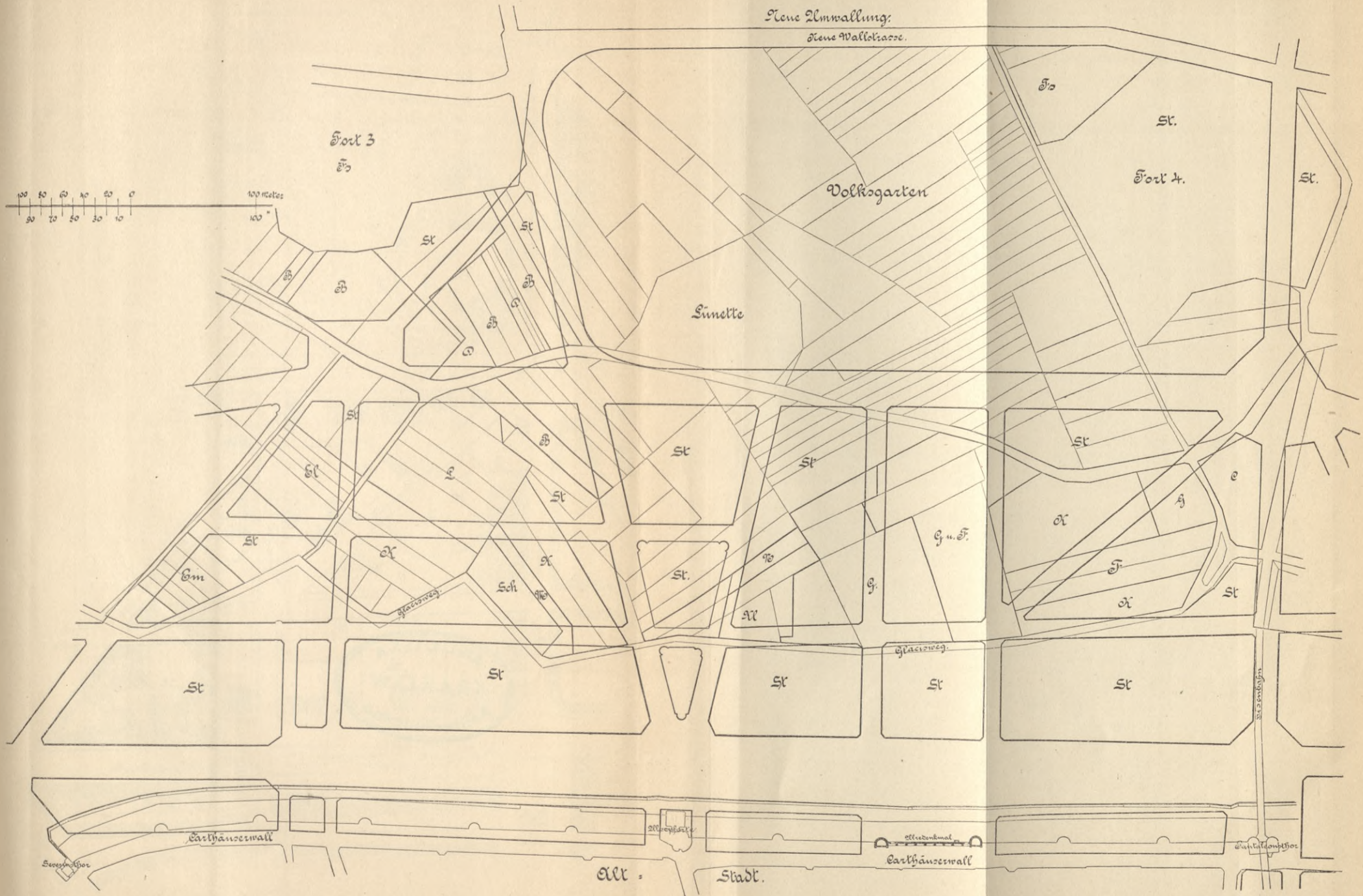


Abb. 18. **Grundstücke in Köln vor der Umlegung.**

BIBLIOTEKA
KRAKÓW
Politechniczna

Tafel IV.

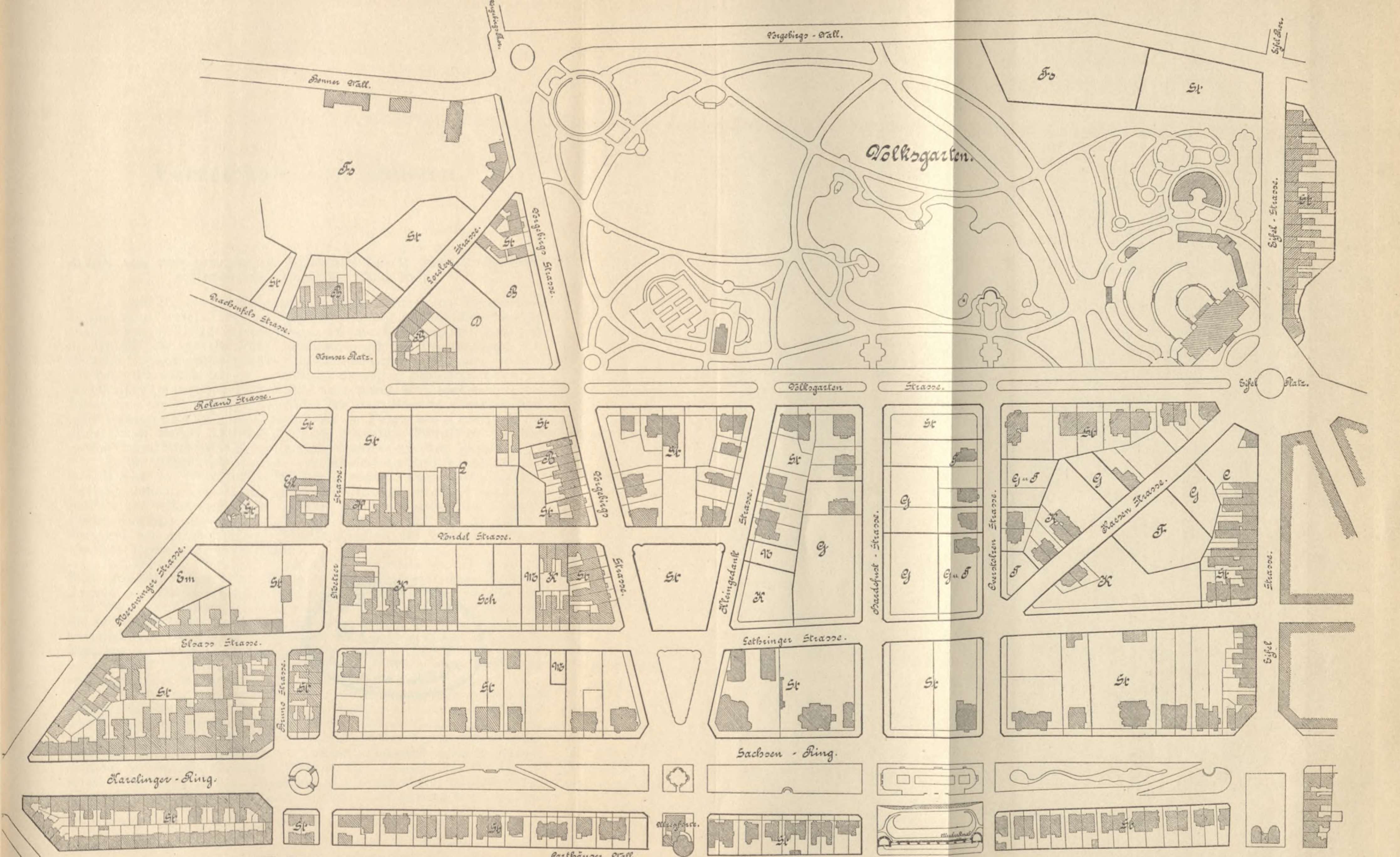


Abb. 19. **Grundstücke in Köln nach der Umlegung.**

BIBLIOTEKA
KRAKÓW
Politechniczna

Verzeichniss der Anlagen.

I.

Auszug aus dem grossherzogl. hessischen Gesetz vom 13. Juli 1875, betreffend Erweiterung der Stadt Mainz.

Artikel 16. Ist die Eintheilung der Grundstücke eines Bauquartiers in Bauplätze, welche den durch die Bauordnung fest zu setzenden Bestimmungen über die Minimalmaasse für die Façaden, die Tiefe und die Grundfläche der Bauplätze entsprechen, durch Verständigung der Betheiligten auf gütlichem Wege nicht herzustellen, so kann der Baubescheid für einen in der betreffenden Baufigur projektirten Bau im öffentlichen Interesse versagt werden, wenn durch die Ausführung dieses Baues eine zweckmässige Eintheilung der Bauplätze in derselben Baufigur verhindert wird, wenn namentlich in Folge der Ausführung des projektirten Baues unmittelbar daran stossende Bauplätze die vorgeschriebene Minimalausdehnung nicht würden erhalten können.

Es ist jedoch den Besitzern von mindestens drei Viertheilen der Grundfläche der betreffenden Baufigur gestattet, zum Zweck der Eintheilung derselben in Bauplätze die Mitwirkung der Stadt anzurufen, insofern sie selbst sich bereit erklären, die Eintheilung ihrer Grundstücke vorzunehmen und einen hierauf bezüglichen, von der Bürgermeisterei zu genehmigenden Parzellirungsplan der fraglichen ganzen Baufigur ihrem Antrage beilegen.

Artikel 17. Wird ein im Artikel 16 vorgesehener Antrag an die Stadt gestellt, so hat solche das in der betreffenden Baufigur gelegene Terrain der die richtige Eintheilung verhindernden Grundbesitzer auf dem Wege der Expropriation zu erwerben und gegen baare Erstattung des so festgesetzten Kaufpreises und aller Kosten an die Antragsteller auszuliefern. Die Antragsteller müssen sich bei der Einbringung ihres Gesuches solidarisch zur Zahlung dieser Summe verpflichten, und es ist die Stadt berechtigt, von denselben die Stellung einer Kaution zu verlangen, ehe sie zur Expropriation schreitet.

Artikel 18. Der Artikel 16 kann auch angerufen werden von denjenigen Grundbesitzern, deren Territorium nur einen bestimmten Theil einer planmässigen Baufigur bildet. Dieser Theil wird gebildet, indem von dem geometrischen Mittelpunkt dieser Figur gerade, senkrecht auf jede der Façadenlinien derselben aufstossende Linien gezogen werden, welche die Baufigur in eben so viele Ausschnitte theilen, als sie Façadenlinien besitzt. Haben sich die Besitzer von mindesten drei Viertheilen der Grundfläche eines solchen Ausschnittes über die Ein-

theilung dieser Grundfläche in Bauplätze geeinigt, ihrem Antrage einen von der Bürgermeisterei zu genehmigenden Parzellirungsplan des betreffenden ganzen Ausschnittes beigelegt, sich solidarisch zur Erstattung des Kaufwerthes und der Kosten des Verfahrens verpflichtet, so kann die Stadt zur Expropriation des in diesem Ausschnitt liegenden Terrains derjenige Grundbesitzer schreiten, welche die Eintheilung verhindern.

Zur Vornahme dieser Expropriation ist indessen die Stadt nicht verpflichtet, sondern es bleibt von der jedesmaligen Entschliessung der Stadtverordneten-Versammlung abhängig, ob dem Antrage Folge geleistet werden soll oder nicht. Geht die Stadt auf den Antrag ein, so ist die Stellung einer Kaution von den Antragstellern zu verlangen.

II.

Auszug aus dem grossherzogl. hessischen Gesetz, betreffend die allgemeine Bauordnung vom 30. April 1891.

Artikel 13. Durch Ortsstatut kann bestimmt werden, welche Fläche zur Benutzung als Bauplatz nicht mehr geeignet ist.

Artikel 59. In Städten von grösserer Bedeutung und in Orten, bei welchen solches durch die Verhältnisse gerechtfertigt wird, können durch Ortsstatuten allgemein oder für einzelne Theile über die Anordnung des Aeusseren der Gebäude entsprechende Vorschriften ertheilt werden.

Artikel 69. Ist die Eintheilung der Grundstücke eines durch den Ortsbauplan festgestellten Bauquartiers oder eines Theiles desselben in Bauplätze, welche den in dem Ortsstatut getroffenen Bestimmungen über die Minimalmaasse für die Façaden (Art. 59), die Tiefe und die Grundfläche der Bauplätze (Art. 13) entsprechen, durch Verständigung der Betheiligten auf gütlichem Wege nicht herzustellen, so kann auf Antrag eines derselben die Gemeinde die betreffenden Grundstücke auf dem Expropriationswege erwerben oder nach vorheriger Eintheilung in zweckmässige Bauplätze wieder versteigern.

III.

Auszug aus dem hamburgischen Gesetz vom 30. Dezember 1892.

§ 9. Wenn es bei Ausführung des genehmigten Planes, behufs Ermöglichung einer zweckmässigen Bebauung der zwischen den festgestellten Strassen- und Verkehrsanlagen belegenen Flächen der Baudeputation erforderlich erscheint, die in Betracht kommenden einzelnen Grundstücke in ihrer Begrenzung unter einander und in ihrer Lage zu den im Plan verzeichneten Strassen etc. zu verändern, so ist das Zusammenlegungsverfahren einzuleiten.

Dasselbe Verfahren findet statt, wenn die Eigenthümer der grösseren Hälfte der in Betracht kommenden Gesammtfläche es beantragen. Es wird alsdann von der Baudeputation ein Spezialplan ausgearbeitet, nach welchem die betreffenden Grundstücke so zusammen gelegt und neu eingetheilt werden, dass, unter Beseitigung der nach dem Bebauungsplan nicht ferner erforderlichen bisherigen Wege und öffentlichen Plätze, an den neuen Strassen und Plätzen belegene Bauplätze entstehen, deren Grenzen von den neuen Strassenlinien, wenn thunlich, im rechten Winkel geschnitten werden. Die Zusammenlegung

hat so zu erfolgen, dass jeder betheiligte Grundeigenthümer in demselben Verhältniss an dem Gesammtwerthe der neu eingetheilten Grundstücke partizipirt, in welchem er früher bei dem Gesammtwerthe der unregulirten Grundstücke betheiligt war.

Dieser Zusammenlegungsplan wird zunächst der Finanzdeputation und der Bau-Polizeibehörde zur Geltendmachung etwaiger Bedenken mitgetheilt und alsdann öffentlich ausgelegt. Zugleich wird an die betheiligten Grundeigenthümer, Hypothekgläubiger und Inhaber dinglicher oder die Veräusserung hindernder Rechte die Aufforderung gegerichtet, etwaige Widersprüche und Schadensforderungen innerhalb 4 Wochen bei der Baupolizei anzumelden.

Finden solche Anmeldungen alsdann nicht statt, so gilt der Plan als genehmigt. Andernfalls wird der Plan mit den angemeldeten Widersprüchen und Schadensforderungen dem Senate zur Beschlussfassung darüber zugestellt, ob der Zusammenlegungsplan der Bürgerschaft zur Genehmigung vorgelegt werden soll.

Nachdem der Plan von Senat und Bürgerschaft genehmigt worden, wird die Entscheidung über die beanspruchten Entschädigungen an die Schätzungskommission verwiesen.

Die von der Schätzungskommission festgestellten Entschädigungssummen, sowie die durch Ausführung des Zusammenlegungsplanes verursachten Kosten werden über sämmtliche bei dem Zusammenlegungsverfahren betheiligte Grundstücke im Verhältniss des Werthes der einzelnen Grundstücke zum Gesammtwerthe derselben vertheilt. Die auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Beträge können auf Antrag des betreffenden Grundeigenthümers statt in Kapital durch eine Annuität in Gemässheit § 130 des Baupolizei-Gesetzes berichtigt werden. In diesem Falle ist dem zu Entschädigenden der ihm zukommende Kapitalbetrag aus dem Stadterweiterungsfonds (§ 10) auszubezahlen und die Annuität diesem Fonds zu entrichten.

Die mit dem Zusammenlegungsverfahren verbundenen Separationen und Kombinationen, sowie die Ausfertigung neuer Vermessungsrisse erfolgt für die Grundeigenthümer frei von Abgaben und Gebühren.

IV.

Auszug aus dem grossherzogl. badischen Ortsstrassen-Gesetze, vom 6. Juli 1896.

Artikel 11. Wo ein Bauplan (Artikel 2) festgestellt ist, eine angemessene Bebauung des im Bereich des Planes befindlichen Geländes aber durch Lage, Form oder Flächengehalt der Grundstücke gehindert wird, kann behufs Gewinnung zweckmässiger Bauplätze eine Neueintheilung der Grundstücke durch Aenderung der Grenzen oder Umlegung auf Antrag des Gemeinderaths auch gegen den Willen der Eigenthümer stattfinden, sofern die Neueintheilung der Grundstücke im öffentlichen Interesse liegt, und das zur Anlage der Strassen erforderliche Gelände für diesen Zweck entweder erworben ist oder vor dem Vollzug der Neueintheilung erworben wird.

Für die Einleitung und Durchführung einer solchen Neueintheilung gelten die in den nachfolgenden Artikeln 12 bis 18 enthaltenen Bestimmungen.

Artikel 12. 1. Aus den innerhalb des Gebietes, auf welches die Neueintheilung sich erstrecken soll, gelegenen Grundstücken — mit

Einschluss der etwaigen überflüssig werdenden öffentlichen Wege — wird eine Masse gebildet.

2. Aus dieser Masse ist erforderlichen Falls zunächst das nach dem Bebauungsplan für die künftigen Strassen und Plätze bestimmte Gelände zur Uebernahme durch die Gemeinde auszuscheiden.

Der Flächengehalt des vorbezeichneten Geländes wird sämmtlichen an der Masse (Ziffer 1) betheiligten Grundeigenthümern nach Verhältniss des Flächeninhaltes des von Jedem derselben in die Masse eingebrachten Geländes in Abzug gebracht.

3. Das übrig bleibende Gelände wird unter die Eigenthümer, welche Grundstücke in die Masse eingebracht haben, derart vertheilt, dass sie einen Ersatz erhalten, welcher dem Antheil entspricht, mit welchem jeder am Gesammtwerthe des in die Neueintheilung einzubeziehenden Geländes (Ziffer 1) betheiligt war.

Dabei sind für jedes einzelne seinem Flächeninhalt nach zur Bebauung geeignete Grundstück ein an eine Strasse grenzender Bauplatz oder mehrere solche, und zwar so weit thunlich in gleicher Lage wie die eingeworfenen Grundstücke, dem Eigenthümer zuzuweisen. Diese Bauplätze müssen regelmässig in demselben Baublock gelegen sein, in welchem das eingeworfene Grundstück sich befand. Ist die Zuweisung in demselben Baublock in zweckmässiger Weise nicht durchführbar, so kann sie auch in einem benachbarten Baublock erfolgen.

4. Grundstücke, deren Flächeninhalt so gering ist, dass sie nur durch ein zur Bebauung ungeeignetes Grundstück ersetzt werden könnten, sind, wenn sie nicht mit andern Grundstücken desselben Eigenthümers zu bebauungsfähigen Grundstücken zusammengelegt werden können, gegen Entschädigung an die Gemeinde abzutreten und von dieser zur Auftheilung in die Masse einzuwerfen.

5. Nicht zu vermeidende Werthunterschiede sind durch Geldentschädigungen auszugleichen. Die den Eigenthümern zu gewährenden Entschädigungen hat die Gemeinde, die den Eigenthümern auferlegten Entschädigungen haben die Eigenthümer an die Gemeinde zu leisten.

Durch Auflage solcher Geldentschädigungen ist insbesondere auch der Werth der von der Gemeinde gemäss Ziffer 4 eingeworfenen Grundstücke zu decken.

6. Unabhängig von den nach Ziffer 5 von der Gemeinde zu leistenden Geldentschädigungen hat diese in die Masse Ersatz zu leisten für den Werth des zur Anlage der Strassen und Plätze bestimmten Geländes (Ziffer 2), soweit dieses Gelände nicht bereits Eigenthum der Gemeinde ist.

Die Gemeinde ist berechtigt, statt des Ersatzes in Geld solchen — ganz oder zum Theil — in Gelände, unter Anrechnung des Werthanschlages, an die Masse zu leisten und hierfür zu verwenden:

a) Grundstücke, welche die Gemeinde innerhalb des der Neueintheilung unterzogenen Gebietes eigenthümlich besitzt, einschliesslich der etwaigen durch die Neueintheilung entbehrlich werdenden Gemeindewege;

b) Grundstücke, welche nach Ziffer 4 der Gemeinde zufallen.

Soweit der Ersatz für das zur Herstellung von Strassen oder Plätzen zu verwendende Gelände in Geld geleistet wird, geschieht die Vertheilung nach Maassgabe des Antheils, mit welchem jeder Eigenthümer an dem Gesammtwerth des in die Neueintheilung einbezogenen Geländes betheiligt war.

Artikel 13. 1. Beabsichtigt der Gemeinderath eine Regelung von Baugrundstücken gemäss Artikel 11 in Ausführung zu bringen, so hat derselbe zunächst einen Plan über die Neueintheilung und Werthausgleichung aufstellen zu lassen. Dabei ist den Betheiligten Gelegenheit zur Wahrung ihrer Interessen zu geben, und es sind, soweit nöthig, Sachverständige beizuziehen.

2. Nach Abschluss der Vorarbeiten stellt der Gemeinderath den Antrag auf die Neueintheilung bei dem Bezirksamt.

Dem Antrag ist beizugeben:

a) ein Plan über das der Neueintheilung zu unterziehende Gebiet mit Bezeichnung der für die Neueintheilung erheblichen gegenwärtigen Verhältnisse desselben;
b) der Plan über die Neueintheilung;
c) eine Darstellung der Werthanschläge der in die Neueintheilung einzubeziehenden Grundstücke, einschliesslich des in die Strassenanlagen fallenden Geländes;
d) eine Darstellung der zur Werthausgleichung zu gewährenden bezw. aufzuerlegenden Geldentschädigungen (Artikel 12 Ziffer 5);
e) eine Darstellung der nach Artikel 12 Ziffer 4 von der Gemeinde zu leistenden Entschädigungen;
f) eine Darstellung der nach Artikel 12 Ziffer 6 Absatz 3 den einzelnen Eigenthümern zukommenden Ersatzbeträge;
g) eine Darstellung des Ergebnisses der mit den Betheiligten geführten Verhandlungen nebst dem Gutachten der etwa vernommenen Sachverständigen.

3. Ergibt die vorläufige Prüfung des Antrags dem Bezirksamt keinen Anlass zur Beanstandung in formeller Beziehung, so verfährt dasselbe nach Artikel 2 Ziffer 2, 3 und 4 dieses Gesetzes. (Enthält die Vorschriften über Offenlegung, Einsprüche und Ortsbesichtigung.)

4. Die innerhalb der bestimmten Frist nicht vorgebrachten Einwendungen gegen den Plan über die Neueintheilung und die Werthausgleichung oder gegen die Abtretung von Grundstücken, sowie alle auf solche Einwendungen etwa zu stützenden Entschädigungsansprüche gelten für ausgeschlossen, insbesondere auch in dem Sinne, dass eine nachträgliche Geltendmachung nicht angemeldeter Ansprüche im Wege der Klage gemäss Artikel 15 dieses Gesetzes nicht stattfindet.

Auf diese Folgen der Unterlassung ist in der zu erlassenden Verkündigung hinzuweisen.

5. Nach Einkunft des in Ziffer 2 bezeichneten Antrags des Gemeinderathes kann die Errichtung von Bauten in dem für die Neueintheilung in Aussicht genommenen Gebiet bis zur endgiltigen Erledigung des Verfahrens durch die Baupolizeibehörde untersagt werden.

Artikel 14. 1. Nach beendigter Vorverhandlung erhebt das Bezirksamt über den Plan und die vorliegenden Einwendungen das Gutachten des Bezirksraths.

Ist der Bezirksrath der Ansicht, dass die Neueintheilung nicht im öffentlichen Interesse liege oder erhobene Einwendungen begründet seien, so eröffnet das Bezirksamt dies unter Angabe der Gründe dem Gemeinderath. Ein weiteres Verfahren findet in diesem Falle nur statt, wenn der Gemeinderath binnen Monatsfrist das Ministerium des Innern anruft, welches, wenn es die Bedenken des Bezirksrathes theilt, endgiltig über die Zurückweisung des Antrages entscheidet.

2. Hält der Bezirksrath die beantragte Neueintheilung für im öffentlichen Interesse liegend und angemessen, so macht das Bezirksamt Vorlage an das Ministerium des Innern.

Das Ministerium des Innern kann auch im letzteren Falle, wenn es findet, dass die Neueintheilung nicht im öffentlichen Interesse liege oder dass erhobene Einwendungen begründet seien, vorbehaltlich des Rekurses an das Staatsministerium beschliessen, dass das Verfahren zu beruhen habe.

3. Hält das Ministerium des Innern die beantragte Neueintheilung für im öffentlichen Interesse liegend und angemessen, so erwirkt dasselbe über die vorliegenden Einwendungen eine Entschliessung des Staatsministeriums.

4. Das Staatsministerium entscheidet:

a) ob diejenigen, welche gegen den Beizug zu der Neueintheilung, gegen die Zutheilung der Bauplätze, gegen die Werthausgleichung oder aus anderen Gründen Einwendungen erhoben haben, verbunden sind, an der Neueintheilung nach Maassgabe des Planes Theil zu nehmen;

b) ob die Eigenthümer der in Artikel 12 Ziffer 4 bezeichneten Grundstücke verpflichtet sind, dieselben zum Zwecke der Durchführung der Neueintheilung gegen vorherige Entschädigung an die Gemeinde abzutreten.

Auf die Entschliessung des Staatsministeriums finden, auch hinsichtlich der Verbindlichkeit zur Theilnahme an der Neueintheilung nach Maassgabe des Planes, die §§ 22 und 23 des Zwangsabtretungsgesetzes entsprechende Anwendung.

5. Bis zur Entschliessung des Staatsministeriums ist der Gemeinderath jeder Zeit berechtigt, den Antrag auf Neueintheilung der Grundstücke zurück zu ziehen.

Artikel 15. Die von dem Verfahren betroffenen Eigenthümer können gegen die Gemeinde Anspruch auf Geldentschädigung durch Klage bei dem Verwaltungsgerichtshof erheben, wenn sie behaupten, dass der ihnen gewährte Ersatz den Vorschriften des Artikels 12 Ziffer 7 nicht entspricht. Als Ersatz im Sinne dieser Bestimmung gilt:

1. für diejenigen Eigenthümer, welche nach Artikel 12 Ziffer 4 ihre Grundstücke an die Gemeinde haben abtreten müssen, die daselbst vorgesehene Geldentschädigung;

2. für die bei der Neueintheilung betheiligten Eigenthümer die ihnen zugewiesenen Grundstücke in Verbindung mit den ihnen etwa auferlegten oder gewährten Geldentschädigungen, sowie mit dem ihnen zugewiesenen Antheil an dem Geldersatz für das Strassengelände.

Die Klage ist bei Vermeiden des Verlustes binnen drei Monaten, von dem Tage an gerechnet, an welchem die Entschliessung des Staatsministeriums bekannt gemacht worden ist, zu erheben.

Artikel 17. Nach endgiltig erledigtem Verfahren erklärt das Ministerium des Innern den Plan über die Neueintheilung der Grundstücke für vollzugsreif und bestimmt zugleich den Zeitpunkt für den Uebergang des Eigenthums und der Rechte dritter Personen.

Dieser Uebergang geschieht kraft Gesetzes und mit Wirksamkeit gegen Dritte. Die Gewähr- und Pfandgerichte haben die Besitzveränderungen von Amtswegen in den Grund- und Pfandbüchern, sowie in den Pfandurkunden unverzüglich vorzumerken. Der Uebergang des Eigenthums in Folge der Neueintheilung ist der Kaufaccise nicht unterworfen.

Die Vollzugsreiferklärung kann nach Hinterlegung der streitigen Entschädigungsbeträge erfolgen, bevor der Verwaltungsgerichtshof über die Entschädigungsansprüche erkannt hat.

Artikel 18. Der Vollzug des Planes über die Neueintheilung liegt dem Gemeinderath ob.

Die Kosten der Aufstellung und des Vollzugs des Planes bleiben der Gemeinde zur Last.

Durch Gemeindebeschluss mit Staatsgenehmigung kann bestimmt werden, dass diese Kosten und die von der Gemeinde zu leistenden nicht gedeckten Entschädigungen ganz oder zum Theile von den an dem neuen Besitzstande betheiligten Eigenthümern nach Maassgabe der Bereicherung ersetzt werden, welche diese durch die Neueintheilung erfahren haben.

Streitigkeiten über die Verpflichtung zur Leistung des Ersatzes oder der in Artikel 12 Ziffer 5 bezeichneten Geldentschädigungen, sofern die Einwendung gegen die Anforderung der letzteren sich darauf stützt, dass die Forderung dem vollzugsreifen Plane nicht entspricht, entscheiden die Verwaltungsgerichte.

V.

Gesetzentwurf, betreffend die Erleichterung von Stadterweiterungen, eingebracht vom Oberbürgermeister Adickes im preussischen Herrenhause, 1893.

I. Materiell-Rechtliches. §§ 1 bis 19.

§ 1. Behufs Erschliessung von Baugelände in einem überwiegend unbebauten Theile des Gemeindegebietes mit zertheiltem Grundbesitz kann in Stadtgemeinden mit mehr als 10000 Einwohnern nach endgültiger Feststellung eines Fluchtlinienplanes in Gemässheit des Gesetzes vom 2. Juli 1875 auf Grund nachstehender Bestimmungen

1. die zwangsweise Zusammenlegung (Konsolidation) von Grundstücken verschiedener Eigenthümer (§§ 2 bis 14) verfügt, sowie
2. das der Gemeinde nach § 11 des gedachten Gesetzes vom 2. Juli 1875 zustehende Recht der Enteignung auf das neben öffentlichen Strassen und Plätzen belegene Gelände ausgedehnt (§§ 15, 16)

werden.

1. Die zwangsweise Zusammenlegung. §§ 2 bis 14.

§ 2. Die Zusammenlegung kann sich sowohl auf den gesammten Bereich eines Bebauungsplanes, als auch auf einen durch natürliche Begrenzung, bestehende und projektirte Strassen, oder die thatsächliche Entwickelung der Anbauverhältnisse abgesonderten Theil des Planbereiches erstrecken. Einzelne im Zusammenlegungsgebiet belegene, bebaute oder in besonderer Weise (Baumschulen u. a. m.) benutzte Grundstücke können von der Zusammenlegung ausgenommen werden.

Die Zusammenlegung erfolgt auf Grund Gemeindebeschlusses.

§ 3. Die Zusammenlegung muss erfolgen, wenn die Eigenthümer von mindestens der Hälfte der nach dem Grund- bezw. Gebäudesteuer-Kataster zu berechnenden Fläche der zusammenzulegenden Grundstücke sie bei dem Gemeindevorstande beantragen, und die Zusammenlegung im öffentlichen Interesse liegt.

Bei Grundstücken, welche im Miteigenthum stehen, ist für jeden Miteigenthümer ein seinem Eigenthumsantheile entsprechender Bruchtheil der Fläche des gemeinschaftlichen Grundstückes in Ansatz zu bringen.

In dem Antrage ist ein zur Entgegennahme von Verfügungen ermächtigter Vertreter zu benennen.

§ 4. Auch ohne Antrag der Betheiligten kann die zwangsweise Zusammenlegung erfolgen, wenn die durch das öffentliche Interesse begründete Dringlichkeit der letzteren auf Antrag der Gemeinde von dem Minister der öffentlichen Arbeiten anerkannt wird (§ 22). Der Minister kann diese Anerkennung davon abhängig machen, dass die Gemeinde für Durchführung der Strassen und Platzanlagen Beihülfen gewährt oder einen Theil des für diese Anlagen erforderlichen Geländes (§ 8) gegen Entschädigung erwirbt.

§ 5. In dem die Zusammenlegung betreffenden Gemeindebeschluss (§§ 3 und 4) müssen die der Zusammenlegung zu unterwerfenden Grundstücke unter Benennung ihrer Eigenthümer einzeln aufgeführt und auf einem anzuheftenden Plane nachgewiesen werden.

§ 6. Grundstücke, deren Flächeninhalt so gering ist, dass bei der Neuvertheilung (§ 8) an Stelle derselben nur ein nach den ortsstatutarischen Bestimmungen zur Bebauung ungeeignetes Grundstück treten könnte, sind, wenn sie nicht mit anderen Grundstücken desselben Eigenthümers zu bebauungsfähigen Grundstücken zusammengelegt werden können, von der Gemeinde zu enteignen und unter die übrigen Interessenten mit zu vertheilen; in Betreff der Entschädigung ist nach § 14 zu verfahren. Die Gemeinde ist jedoch, falls aus der Zusammenlegung mehrerer derartiger kleiner Parzellen sich mindestens ein bebaubares Grundstück bilden lässt, berechtigt, von der Vertheilung unter die übrigen Interessenten Abstand zu nehmen und die Zuweisung entsprechender Grundstücke bei der Neuvertheilung für sich zu beanspruchen. Die Gemeinde tritt in diesem Falle im Verfahren an Stelle des bisherigen Eigenthümers.

Diese zu enteignenden Grundstücke sind in dem die Zusammenlegung betreffenden Gemeindebeschlusse (§ 5) einzeln aufzuführen.

§ 7. Jeder der Zusammenlegung widersprechende Eigenthümer kann innerhalb der in Gemässheit des § 20 gestellten Frist von der Gemeinde die Abnahme seiner Grundstücke gegen eine nach dem Gesetze über die Enteignung von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 festzusetzende Geldentschädigung verlangen. Die Gemeinde tritt dadurch in dem Verfahren an die Stelle des bisherigen Eigenthümers. Die Enteignung kann auch von den Hypothek- und Grundschuldgläubigern verlangt werden. Jedoch sind sowohl der Eigenthümer als die Gemeinde berechtigt, die Hypothek oder Grundschuld zur Auszahlung zu bringen. In letzterem Fall tritt die Gemeinde an die Stelle des Gläubigers.

Der Gemeindevorstand kann im Fall des § 3 den weiteren Fortgang der Zusammenlegung davon abhängig machen, dass der Gemeinde von Seiten der Antrag stellenden Eigenthümer voller Ersatz der ihr erwachsenden Ausgaben geleistet oder sicher gestellt wird. Die Betheiligten treten dadurch in dem Verfahren anstatt der Gemeinde an die Stelle des bisherigen Eigenthümers und haben einen für alle Verhandlungen mit der Gemeinde bevollmächtigten Vertreter zu ernennen.

§ 8. Zur Ausführung der Zusammenlegung sind die Grundstücke aller Betheiligten in eine Masse zu vereinigen, aus welcher die neue

Vertheilung der Ländereien in der Weise zu erfolgen hat, dass zunächst — jedoch vorbehaltlich der Schlussbestimmung in § 4 — das zu öffentlichen Strassen und Plätzen erforderliche Gelände ausgeschieden und das übrig bleibende Gelände nebst den einzuziehenden öffentlichen Wegen (vergl. § 10) unter die Betheiligten vertheilt wird, und zwar mit der Maassgabe, dass jeder derselben in dem gleichen Verhältnisse an dem Gesammtwerth der neu eingetheilten Grundstücke Theil nimmt, in welchem er früher bei dem Gesammtwerth der unregulirten Grundstücke, mit Ausnahme der nach § 6 zu enteignenden und unter die übrigen Interessen mit zu vertheilenden, betheiligt war.

Bebaute Grundstücke sind, soweit sie nicht in Strassen fallen und vorbehaltlich anderweiter Begrenzung, dem bisherigen Eigenthümer und im Falle des § 7 der Gemeinde bezw. den Betheiligten, welche das Grundstück von der Gemeinde übernommen haben, zu belassen.

Für jedes Grundstück ist wieder mindestens ein Grundstück auszuweisen, soweit nicht der Eigenthümer mehrerer, von Hypotheken und andern Lasten freier Grundstücke auf diese gesonderte Zutheilung verzichtet.

Ueber die bei der Neuvertheilung zu beachtenden Grundsätze können im Ortsstatute nähere Bestimmungen getroffen werden.

§ 9. Die Werthermittelung für unregulirte Grundstücke hat in allen Fällen (§ 6, 7, 8) ohne Rücksicht auf festgestellte, aber noch nicht durchgeführte Fluchtlinienpläne zu erfolgen.

§ 10. Die vorhandenen, nach dem neuen Bebauungsplan überflüssig werdenden öffentlichen Plätze und Wege sind seitens der Gemeinde unentgeltlich in die zu vertheilende Grundstücksmasse einzuwerfen, soweit sie in ihrem Eigenthum stehen, und das zu den künftigen Strassen und Plätzen erforderliche Gelände der Gemeinde unentgeltlich zufällt

§ 11. Mit dem in der Ueberweisungserklärung (§ 20) bestimmten Zeitpunkt tritt das zugewiesene Grundstück rücksichtlich aller Eigenthums-, Nutzungs- und sonstigen Realansprüche, insbesondere der Reallasten, Hypotheken- und Grundschulden, sowie auch der öffentlich-rechtlichen Lasten, an die Stelle des abgetretenen Grundstückes und überkommt in rechtlicher Beziehung alle Eigenschaften der letzteren.

Dies gilt auch für den Fall, dass das zugewiesene Grundstück durch Zutheilung eines entsprechenden Bruchtheiles der enteigneten kleinen Parzellen (§ 6) vergrössert ist (vergl. § 14).

Gleichzeitig wird das abgetretene Grundstück von allen darauf haftenden privat- und öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen frei.

Diese Bestimmungen gelten auch in denjenigen Landestheilen, in welchen nach den allgemeinen Gesetzen der Uebergang der betreffenden Rechte von der Eintragung in die öffentlichen Bücher abhängig gemacht ist.

Grunddienstbarkeiten erlöschen, sofern sie nicht durch den Vertheilungsplan (§ 24) aufrecht erhalten werden. Auch können im Vertheilungsplan neue Grunddienstbarkeiten begründet oder bestehende verändert werden.

§ 12. Der Gesammtbetrag der Grundsteuer, welche von den der Zusammenlegung unterworfenen Grundstücken bis dahin entrichtet worden ist, ist vor Vollzug der Neuvertheilung mit Genehmigung der Königlichen Regierung auf die neu eingetheilten Grundstücke, sowie das für die Strassen und Plätze bestimmte Gelände anderweit zu vertheilen.

§ 13. Neben der Landzuweisung haben die Eigenthümer Anspruch auf eine nach den Vorschriften des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 festzustellende Entschädigung für

1. die Vergütungen, welche sie wegen Aufhebung von Pacht- und Miethverträgen zu zahlen haben;
2. den Bauwerth der ihnen entzogenen Gebäude;
3. alle sonstigen, für das entzogene Grundstück aufgewendeten, noch nicht ausgenutzten Verwendungen;
4. den Verlust des auf die Benutzung der Gebäude oder die etwaige besondere Kultur des Grundstückes begründeten Geschäfts (Baumschulen u. a. m).

Für Neubauten, Anpflanzungen, sonstige neue Anlagen und Verbesserungen, welche ersichtlich nur in der Absicht vorgenommen sind, eine höhere Entschädigung zu erzielen. finden die Bestimmungen des § 13 des Gesetzes vom 11. Juni 1874 über die Enteignung von Grundeigenthum (Gesetz-Sammlung S. 224) entsprechende Anwendung.

§ 14. Die nach § 13 zu zahlenden Entschädigungen und sonstigen Kosten der Enteignung, sowie die Kosten der Ausarbeitung des Vertheilungsplanes sind von der Gemeinde zu zahlen, weche jedoch berechtigt ist, ihre Auslagen nach näherer Bestimmung des Ortsstatuts auf die an der Zusammenlegung betheiligten Eigenthümer nach Maassgabe des Verhältnisses, in welchem sie am Gesammtwerth der neu eingetheilten Grundstücke Theil nehmen (§ 8), zu vertheilen.

Gleiches gilt von den nach § 6 zu zahlenden Entschädigungen und Kosten der Enteignung, falls die enteigneten Grundstücke unter die Betheiligten mit vertheilt werden.

Die Eigenthümer können bis zur Bebauung der Grundstücke Stundung der Beiträge gegen eine im Ortsstatut näher zu regelnde Verzinsung verlangen.

Die Beiträge haben die rechtliche Natur von Gemeindeabgaben.

2. Die Ausdehnung der Enteignung. §§ 15. 16.

§ 15. Die Ausdehnung der Enteignung auf die neben öffentlichen Strassen und Plätzen belegenen Grundstücke (§ 1) erfolgt auf Grund Gemeindebeschlusses und kann nur gleichzeitig mit der Enteignung des zu den anzulegenden öffentlichen Strassen und Plätzen erforderlichen Geländes beschlossen und durchgeführt werden.

In dem Gemeindebeschluss müssen

1. die der Enteignung zu unterwerfenden Grundstücke einzeln aufgeführt und auf einem anzuheftenden Plane nachgewiesen, und
2. die beabsichtigten Arbeiten (Strassenbau, Ent- und Bewässerung u. s. w.) bezeichnet werden.

Das Maass der Ausdehnung ist mit Rücksicht auf die Grundstücksgrenzen, den baulichen Charakter des Stadttheiles, die örtlichen baupolizeilichen Vorschriften und die durch dieselben bedingte zweckmässige Bebaubarkeit der Grundstücke zu bestimmen.

§ 16. Die Eigenthümer der im Plan (§ 15) nachgewiesenen Grundstücke können, wenn sie mindestens die Hälfte (vergl. § 3) der nach dem Grundsteuer-Kataster zu berechnenden Fläche dieser Grundstücke besitzen, innerhalb der nach § 20 gegebenen Frist unter nachstehenden Bedingungen von der Gemeinde die Uebereignung der neben den Strassen und Plätzen belegenen Grundstücke verlangen:

1. Sie haben einen für alle Verhandlungen mit der Gemeinde mit unbeschränkter Vollmacht versehenen Vertreter zu ernennen.
2. Sie haben einen vom Gemeindevorstand zu genehmigenden Zusammenlegungsplan für die neben den Strassen und Plätzen belegenen Grundstücke aufzustellen und dessen Durchführung in bestimmter Frist zu gewährleisten.
3. Sie haben sich unter hinreichender Sicherstellung zu verpflichten, das zu den öffentlichen Strassen und Plätzen erforderliche Gelände der Gemeinde unentgeltlich abzutreten und der Gemeinde alle Auslagen und Kosten zu erstatten, welche der letzteren aus der Durchführung der Enteignung in Betreff der Grundstücke der dem Eingangs erwähnten Verlangen nicht beitretenden Eigenthümer sowie der vorgesehenen Arbeiten (Strassenherstellung, Ent- und Bewässerung u. a. m. § 15, 2) erwachsen.

3. Gemeinsame Bestimmungen. §§ 17. 18.

§ 17. Das in § 57 des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 (Gesetz-Sammlung S. 237) gegebene Vorkaufsrecht findet auf die in Gemässheit der §§ 6, 7 und 15 erfolgten Enteignungen keine Anwendung.

§ 18. Die Errichtung von Bauten, durch welche eine zweckmässige Zusammenlegung von Grundstücken in einen Baublock verhindert oder erheblich erschwert wird, kann baupolizeilich untersagt werden. Ein solches Bauverbot erlischt, wenn nicht innerhalb eines Jahres das Verfahren auf Zusammenlegung oder Ausdehnung der Enteignung eingeleitet ist. Eine Entschädigung wird wegen dieser Beschränkung der Baufreiheit nicht gewährt.

4. Ortsstatutarische Baubeschränkungen. § 19.

§ 19. Durch Ortsstatut kann für ganze Baublöcke, sowie eine oder mehrere Strassenseiten von Baublöcken auf Antrag der Eigenthümer von mindestens der Hälfte der nach § 3 zu berechnenden Grundfläche die Errichtung von Bauten über das baupolizeilich zulässige Maass hinaus beschränkt und die Unzulässigkeit gewisser Benutzungsarten der Baulichkeiten verfügt werden.

Bestimmungen, durch welche die schon vorhandene Benutzungsart bestehender Baulichkeiten oder die durch den Bauplan gegebene Benutzungsart im Bau befindlicher Baulichkeiten getroffen wird, sind unzulässig.

II. Verfahren und Behörden. §§ 20 bis 27.

§ 20. Der Gemeindevorstand hat den die zwangsweise Zusammenlegung von Grundstücken anordnenden bezw. beantragenden, sowie den die Ausdehnung der Enteignung betreffenden Gemeindebeschluss (§§ 2 bis 6, 15) zu Jedermanns Einsicht offen zu legen. Wie Letzteres geschehen soll, wird in der ortsüblichen Art mit dem Bemerken bekannt gemacht, dass Einwendungen der Betheiligten gegen denselben innerhalb einer bestimmt zu bezeichnenden präklusivischen Frist von mindestens vier Wochen bei dem Gemeindevorstande anzubringen sind.

§ 21. In den Fällen der §§ 3 und 15 ist über die erhobenen Einwendungen, soweit dieselben nicht durch Verhandlungen zwischen dem Gemeindevorstande und den Beschwerdeführern zur Erledigung

kommen, in dem für die Feststellung von Baufluchtlinien nach dem Gesetz vom 2. Juli 1875 und § 146 des Zuständigkeitsgesetzes vom 1. August 1883 vorgeschriebenen Verfahren Entscheidung zu treffen.

Sind Einwendungen nicht erhoben, oder ist über dieselben endgültig beschlossen, so hat der Gemeindevorstand den, den zusammenzulegenden bezw. zu enteignenden Grundstücke enthaltenden Plan förmlich festzustellen, zu Jedermanns Einsicht offen zu legen und, wie dies geschehen soll, ortsüblich bekannt zu machen.

Mit dem Tage der Bekanntmachung erhält die Gemeinde das Recht, die nach den §§ 6, 7 und 15 zu enteignende Grundfläche dem Eigenthümer zu entziehen.

§ 22. Im Falle des § 4 sind die erhobenen Einwendungen zunächst dem Minister der öffentlichen Arbeiten behufs Entscheidung über die Dringlichkeit vorzulegen. Nach Anerkennung der letzteren ist sodann in der Sache nach § 21 weiter zu verfahren.

§ 23. Die Beschlüsse des Gemeindevorstandes, durch welche ein auf Grund der §§ 3 bezw. 16 gestellter Antrag auf Zusammenlegung bezw. Uebereignung zurückgewiesen, oder von der Bestimmung in § 7, letzter Absatz, Gebrauch gemacht wird, sind mit Gründen zu versehen.

Den Betheiligten steht gegen dieselben die Beschwerde bei dem Bezirksausschuss und gegen dessen Beschlüsse die Beschwerde bei dem Provinzialrathe zu.

In Berlin ist die Beschwerde bei dem Minister der öffentlichen Arbeiten zu erheben, dessen Entscheidung endgültig ist.

Sämmtliche Beschwerden sind binnen zwei Wochen einzubringen.

§ 24. Der Vertheilungsplan für die zusammenzulegenden Grundstücke ist von dem Gemeindevorstande zu entwerfen.

Der Entwurf des Vertheilungsplanes, aus welchem sowohl der alte Besitzstand, als auch die Neuvertheilung und der Maassstab der Vertheilung der Entschädigungen nach § 14 ersichtlich sein muss, ist unter Angabe des beabsichtigten Zeitpunktes der Neuvertheilung in Gemässheit des § 20 öffentlich auszulegen.

Gleichzeitig ist jedem betheiligten Eigenthümer, und wenn die Einziehung vorhandener öffentlicher Wege oder Wasserläufe in Frage steht, auch der Polizeibehörde, ein Abdruck zuzustellen.

In Betreff der erhobenen Einwendungen ist in Gemässheit des § 21 zu verfahren. Die wegen Einziehung der öffentlichen Wege etwa zu erhebenden Einwendungen sind gleichzeitig in demselben Verfahren zu erledigen.

Sind Einwendungen nicht erhoben, oder ist über dieselben endgültig beschlossen, so erfolgt die förmliche Festsetzung des Vertheilungsplanes durch den Bezirksausschuss.

Eine Ausfertigung des förmlich festgesetzten Vertheilungsplanes ist jedem betheiligten Eigenthümer, dem Gemeindevorstande sowie der Polizeibehörde, wenn sie an dem Verfahren Theil genommen hat, zuzustellen.

§ 25. Das in § 24 vorgeschriebene Verfahren ist unabhängig von dem Enteignungsverfahren in Betreff der nach den §§ 6 und 7 zu enteignenden Grundflächen.

Jedoch kann die Vollziehung des Vertheilungsplanes nicht eher erfolgen, als vom Bezirksausschuss die Entschädigung festgestellt und die Enteignung auf Grund der §§ 32 bezw. 34 des Gesetzes über die

Enteignung von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 (Gesetz-Sammlung S. 230) ausgesprochen ist.

§ 26. Die Vollziehung des Vertheilungsplanes erfolgt durch eine vom Bezirksausschuss zu erlassende, jedem betheiligten Eigenthümer zuzustellende Ueberweisungserklärung, in welcher der Tag des Eigenthumsüberganges bestimmt zu bezeichnen ist.

Gleichzeitig mit der Ueberweisungserklärung, welche der Enteignungserklärung rechtlich gleichsteht, ist nach § 33 des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 (Gesetz-Sammlung S. 230) zu verfahren.

§ 27. In Betreff der Kosten, Gebühren und Stempel finden die Vorschriften des § 43 des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 (Gesetz-Sammlung S. 233) Anwendung.

Die §§ 39 und 40 dieses Gesetzes sind gleichfalls entsprechend anzuwenden.

VI.

Der Adickes'sche Gesetzentwurf, betreffend Stadterweiterungen und Zonen-Enteignungen, in der vom Preussischen Herrenhause beschlossenen Fassung, 1894.

§ 1. In Stadtgemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern kann auf Grund nachstehender Bestimmungen:

1. behufs Erschliessung oder zweckmässiger Gestaltung von Baugelände in einem überwiegend unbebauten Theile des Gemeindegebietes nach endgültiger Feststellung eines Fluchtlinien-Planes die Umlegung (Verkoppelung, Konsolidation) von Grundstücken verschiedener Eigenthümer (§§ 2 bis 18) zwangsweise verfügt,
2. zu gleichem Zweck sowie behufs Verbesserung der Verhältnisse bebauter Theile des Gemeindegebietes das Recht der Zonen-Enteignung (§§ 19 bis 22) verliehen werden.

A. Die Umlegung.

§ 2. Die Umlegung kann sich nur auf einen durch die Gestaltung des Geländes, bestehende oder projektirte Strassen, die thatsächliche Entwicklung der Anbauverhältnisse oder sonst wie abgegrenzten Theil des Gemeindegebietes erstrecken. Einzelne im Umlegungsgebiet belegene, bebaute oder in besonderer Weise (als Handelsgärtnereien, Baumschulen u. dergl.) benutzte Grundstücke können von der Umlegung ausgenommen werden.

I. Anordnung der Umlegung.

1. Auf Antrag.

§ 3. Die Eigenthümer von mehr als der Hälfte der nach dem Grund- und Gebäudesteuer-Kataster zu berechnenden Fläche der umzulegenden Grundstücke können die Umlegung bei dem Gemeindevorstande beantragen.

Bei Grundstücken, welche im Miteigenthum stehen, ist für jeden Miteigenthümer ein seinem Eigenthumsantheile entsprechender Bruchtheil der Fläche des gemeinschaftlichen Grundstückes in Ansatz zu bringen.

In dem Antrage ist ein zur Entgegennahme von Verfügungen ermächtigter Vertreter zu bezeichnen.

§ 4. Auf einen dem § 3 entsprechenden Antrag ist die Umlegung durch Gemeindebeschluss anzuordnen, wenn sie im öffentlichen Interesse liegt.

§ 5. Wird der Antrag durch Gemeindebeschluss abgelehnt oder kommt ein Gemeindebeschluss nicht zu Stande, so ist ein mit Gründen zu versehender Bescheid zu ertheilen.

Den Antragstellern steht die Beschwerde bei dem Bezirksausschuss und gegen dessen Beschlüsse die Beschwerde bei dem Provinzialrathe zu.

In Berlin geht die Beschwerde an den Minister der öffentlichen Arbeiten, dessen Entscheidung endgültig ist.

Sämmtliche Beschwerden sind binnen zwei Wochen anzubringen.

§ 6. Wird die Umlegung angeordnet, so müssen in dem Gemeindebeschlusse die umzulegenden Grundstücke unter Benennung ihrer Eigenthümer einzeln aufgeführt und auf einem anzuheftenden Plane nachgewiesen werden. Der Gemeindebeschluss ist mit Gründen zu versehen, in welchem insbesondere auch das öffentliche Interesse näher darzulegen ist.

Der Gemeindevorstand hat den Beschluss zur Einsicht der Betheiligten offen zu legen. Wie dies geschehen soll, wird in ortsüblicher Art mit dem Bemerken bekannt gemacht, dass Einwendungen der Betheiligten gegen die Umlegung innerhalb einer bestimmt zu bezeichnenden Frist von mindestens vier Wochen bei dem Gemeindevorstande anzubringen sind.

§ 7. Ueber die erhobenen Einwendungen ist, soweit sie nicht durch Verhandlung zwischen dem Gemeindevorstande und den Beschwerdeführern zur Erledigung kommen, in dem für die Feststellung von Bau-Fluchtlinien nach dem Gesetz vom 2. Juli 1875 (Gesetzsamml. S. 561) und § 146 des Zuständigkeitsgesetzes vom 1. August 1883 (Gesetzsamml. S. 237) vorgeschriebenen Verfahren zu beschliessen.

Sind Einwendungen nicht erhoben oder ist über sie endgültig beschlossen, so hat der Gemeindevorstand den Plan förmlich festzustellen, zur Einsicht der Betheiligten offen zu legen und, wie dies geschehen soll, ortsüblich bekannt zu machen.

2. Ohne Antrag.

§ 8. Auch ohne einen in Gemässheit des § 3 gestellten Antrag kann die Umlegung durch Gemeindebeschluss angeordnet werden, wenn das öffentliche Interesse dies erheischt.

In diesem Falle kommen die Bestimmungen der §§ 6 und 7 mit der Maassgabe zur Anwendung, dass gegen die Beschlüsse des Provinzialraths binnen zwei Wochen Beschwerde bei dem Minister der öffentlichen Arbeiten erhoben werden kann.

II. Ausführung der Umlegung.

§ 9. Zur Ausführung der Umlegung sind die Grundstücke aller Betheiligten in eine Masse zu vereinigen.

Im Falle des § 3 sind die vorhandenen, nach dem Fluchtlinien-Plan überflüssig werdenden öffentlichen Wege und Plätze, soweit sie im Eigenthum der Gemeinde stehen, unentgeltlich in die zu vertheilende Grundstücksmasse einzuwerfen. Dagegen ist von der Gesammtmasse das zu den öffentlichen Strassen und Plätzen erforderliche Gelände bei der Vertheilung vorweg auszuscheiden und der Gemeinde unentgeltlich zu übereignen.

Im Falle des § 8 erfolgt diese Ausscheidung und Uebereignung in gleicher Weise; doch ist von der Gemeinde für das erwähnte Gelände, soweit dessen Werth den Werth der eingeworfenen öffentlichen Wege und Plätze übersteigt, eine im Vertheilungsplan (§ 13) festzusetzende und unter die betheiligten Eigenthümer nach dem Verhältnisse des Werths ihrer Grundstücke (§ 10) zu vertheilende Entschädigung zu leisten.

§ 10. Aus der so gebildeten Masse hat die neue Vertheilung der Ländereien in der Weise zu erfolgen, dass jeder der Betheiligten an dem Gesammtwerthe der neu eingetheilten Grundstücke in dem gleichen Verhältnisse Theil nimmt, in welchem er bei dem früheren Gesammtwerthe betheiligt war.

Bei der Werthberechnung ist der Werth der Grundstücke ohne die nach § 12 besonders zu entschädigenden Werthe in Betracht zu ziehen.

§ 11. Bei der Neueintheilung sind, soweit thunlich, die Grundstücke rechtwinklig zu den Strassen und Plätzen zu legen und in der Lage, in welcher sie vor der Umlegung besessen wurden, den Eigenthümern zuzuweisen. Insbesondere sind bebaute Grundstücke, soweit sie nicht in Strassen oder Plätze fallen und vorbehaltlich der etwa erforderlichen anderweiten Begrenzung, durch welche jedenfalls die bisherige Zugänglichkeit der Gebäude nicht erschwert werden darf, dem bisherigen Eigenthümer zu belassen.

Sind verschieden belastete Grundstücke desselben Eigenthümers in die Masse eingeworfen, so ist für jedes Grundstück oder für jede Mehrheit von Grundstücken, welche in gleicher Weise belastet sind, mindestens ein neues Grundstück auszuweisen.

Im Uebrigen können über die bei der Neuvertheilung zu beachtenden Grundsätze nähere Bestimmungen durch Ortsstatut getroffen werden.

§ 12. Neben der Landzuweisung haben die Eigenthümer Anspruch auf eine nach den Vorschriften des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 festzustellende Entschädigung für

1. die Vergütungen, welche sie wegen Aufhebung von Pacht- und Miethsverträgen zu zahlen haben;
2. die ihnen entzogenen Gebäude und sonstigen Zubehörungen des entzogenen Grundstückes sowie die auf dasselbe gemachten den gegenwärtigen Werth erhöhenden Verwendungen, soweit nicht auf dem zuzuweisenden Grundstücke ein entsprechender Ersatz geboten wird;
3. den Verlust des auf die Benutzung der Gebäude oder die etwaige besondere Kultur des Grundstücks begründeten Geschäfts (Baumschulen u. a. m.).

Sonstigen Berechtigten ist wegen Verlustes oder Beeinträchtigung der Rechte, welche an den von der Umlegung betroffenen Grundstücken ihnen zustehen, gleichfalls eine nach den Vorschriften des Gesetzes vom 11. Juni 1874 festzustellende Entschädigung zu gewähren, soweit nicht ein entsprechender Ersatz geboten wird.

Für Neubauten, Anpflanzungen, sonstige neue Anlagen und Verbesserungen, welche ersichtlich nur in der Absicht vorgenommen sind, eine höhere Entschädigung, welche ersichtlich nur in der Absicht vorgenommen sind, eine höhere Entschädigung zu erzielen, finden die Bestimmungen des § 13 des Gesetzes vom 11. Juni 1874 entsprechende Anwendung.

§ 13. Die Ausführung der Umlegung ist von dem Gemeindevorstande zu bewirken.

In dem Verfahren ist den etwa betheiligten Behörden Gelegenheit zur Wahrung ihrer Interessen zu geben.

Nach Schluss der Verhandlungen ist ein Vertheilungsplan nebst Karte, aus denen sowohl der alte Besitzstand, als auch die Neuvertheilung unter Aufführung der einzelnen Grundstücke mit ihrer Grösse, ihrem Werthe und ihren Eigenthümern, sowie der einzuziehenden oder zu verlegenden öffentlichen Wege ersichtlich sein muss, aufzustellen und unter Angabe des beabsichtigten Zeitpunktes der Neuvertheilung in Gemässheit des § 6 Absatz 2 zu Jedermanns Einsicht offen zu legen.

Gleichzeitig ist den betheiligten Eigenthümern und Behörden je ein Abdruck zuzustellen.

§ 14. Werden Einwendungen gegen den Vertheilungsplan erhoben, so hat der Gemeindevorstand Beschluss über dieselben zu fassen, soweit sie nicht durch Verhandlung mit den Beschwerdeführern zur Erledigung kommen. Gegen diesen Beschluss findet innerhalb zwei Wochen die Klage im Verwaltungsstreitverfahren statt. Zuständig in erster Instanz ist der Bezirksausschuss. Die wegen Einziehung und Verlegung der öffentlichen Wege etwa zu erhebenden Einwendungen sind gleichzeitig in demselben Verfahren zu erledigen.

Sind Einwendungen nicht erhoben oder ist über sie endgültig entschieden, so erfolgt die förmliche Festsetzung des Vertheilungsplanes durch den Bezirksausschuss.

Eine Ausfertigung des förmlich festgesetzten Vertheilungsplanes ist dem Gemeindevorstande und sämmtlichen Betheiligten zuzustellen.

Der Gemeindevorstand hat die geschehene Festsetzung in ortsüblicher Art bekannt zu machen.

§ 15. Die Vollziehung des Vertheilungsplanes erfolgt durch eine vom Bezirksausschuss zu erlassende, jedem Betheiligten zuzustellende Ueberweisungserklärung, in welcher der Tag des Eigenthumsüberganges bestimmt zu bezeichnen ist.

Die Ueberweisungserklärung kann mit der Ausfertigung des förmlich festgesetzten Vertheilungsplanes (§ 14 Absatz 3) verbunden werden, darf aber nicht eher erfolgen, als vom Bezirksausschuss die Entschädigungen gemäss § 12 festgesetzt sind.

Gleichzeitig mit der Ueberweisungserklärung, welche der Enteignungserklärung rechtlich gleich steht, ist nach § 33 des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 zu verfahren.

§ 16. Mit dem in der Ueberweisungserklärung bestimmten Zeitpunkt tritt, soweit nicht im Vertheilungsplan etwas Anderes bestimmt ist (§ 12), das zugewiesene Grundstück rücksichtlich aller Eigenthums-, Nutzungs- und sonstigen Realansprüche, insbesondere der Reallasten, Hypotheken- und Grundschulden, sowie auch der öffentlich-rechtlichen Lasten, an die Stelle des abgetretenen Grundstückes und überkommt in rechtlicher Beziehung alle Eigenschaften des letzteren.

Gleichzeitig und unter demselben Vorbehalt wird das abgetretene Grundstück von allen darauf haftenden privat- und öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen frei.

Diese Bestimmungen gelten auch in denjenigen Landestheilen, in welchen nach den allgemeinen Gesetzen der Uebergang der betreffenden Rechte von der Eintragung in die öffentlichen Bücher abhängig gemacht ist.

Grunddienstbarkeiten erlöschen, sofern sie nicht durch den Vertheilungsplan aufrecht erhalten werden. Auch können im Vertheilungs-

plan neue Grunddienstbarkeiten begründet oder bestehende verändert werden.

Auf die in Gemässheit der §§ 9 und 12 festgesetzten Entschädigungen finden die Bestimmungen des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 sinngemässe Anwendung.

§ 17. Der Gesammtbetrag der Grundsteuer, welche von den der Zusammenlegung unterworfenen Grundstücken bis dahin entrichtet worden ist, ist mit Genehmigung der Bezirksregierung auf die neueingetheilten Grundstücke sowie das für die Strassen und Plätze bestimmte Gelände anderweit zu vertheilen.

§ 18. Die durch das Verfahren entstehenden Kosten, einschliesslich der Aufwendungen für die Entschädigungen gemäss § 12, sind von der Gemeinde zu tragen, die jedoch im Falle des § 3 berechtigt ist, ihre Auslagen auf die an der Umlegung betheiligten Eigenthümer nach Maassgabe des Vortheils, welcher ihnen durch die Umlegung erwächst, zu vertheilen.

Ist dieser Vortheil seinem Betrage nach nicht zu ermitteln, so wird statt seiner das Verhältniss zu Grunde gelegt, in welchem die Eigenthümer am Gesammtwerthe der neueingetheilten Grundstücke Theil nehmen.

Derjenige, welchem durch die Zusammenlegung gar kein Vortheil erwächst, hat auch zu den Kosten derselben keinen Beitrag zu leisten.

Zu diesen Auslagen gehört nicht die der Gemeinde nach § 9 Absatz 3 zur Last fallende Entschädigung.

Die Eigenthümer können Stundung der Beiträge bis zur Bebauung der Grundstücke gegen eine durch Ortsstatut näher zu regelnde Verzinsung verlangen.

Die Beiträge haben die rechtliche Natur von Gemeindelasten. Für ihre Entrichtung haftet auch der Besitznachfolger mit dem betreffenden Grundstücke.

Nähere Bestimmungen über die Aufbringung der Beiträge können durch Ortsstatut getroffen werden.

B. Zonen-Enteignung.

§ 19. Neben dem den Gemeinden durch § 11 des Gesetzes, betreffend die Anlegung und Veränderung von Strassen und Plätzen, vom 2. Juli 1875 gegebenen Rechte der Enteignung des für die öffentlichen Strassen und Plätze erforderlichen Geländes kann, sofern das öffentliche Interesse es erheischt, von den Ministern der öffentlichen Arbeiten und des Innern das Recht der Enteignung auch bezüglich des an die Strassen und Plätze angrenzenden oder denselben benachbarten bebauten wie unbebauten Geländes in einer mit Rücksicht auf den Zweck des Unternehmens (§ 1 Ziffer 2) bestimmten Ausdehnung verliehen werden. Bei Festsetzung der Enteignungszone ist zugleich in geeigneter Weise auf die Grundstücksgrenzen, den baulichen Charakter des Stadttheils, die örtlichen baupolizeilichen Vorschriften und die durch dieselben bedingte zweckmässige Bebaubarkeit Rücksicht zu nehmen.

Die Verleihung des Rechtes der Zonen-Enteignung erfolgt auf Grund Gemeindebeschlusses, in welchem

1. die der Enteignung zu unterwerfenden Grundstücke einzeln aufgeführt und auf einem anzuheftenden Plane nachgewiesen und
2. die beabsichtigten Arbeiten (Strassenbau, Entwässerung, Beleuchtung u. s. w.) bezeichnet werden müssen.

Der Gemeindebeschluss ist mit Gründen zu versehen, in welchen insbesondere der Zweck des Unternehmens, die Begrenzung der Enteignungszone und das öffentliche Interesse näher darzulegen sind.

§ 20. Im Uebrigen kommen für den Gemeindebeschluss, seine Auslegung und die dagegen zu erhebenden Einwendungen die Bestimmungen der §§ 6, 7 und 8 Absatz 2 mit der Maassgabe zur Anwendung, dass die Entscheidung der Minister über die Verleihung des Rechtes der Zonen-Enteignung mit der Erledigung der erhobenen Beschwerden zu verbinden ist.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Einleitung der Zonen-Enteignung zugleich mit der Enteignung des zu den anzulegenden Strassen und Plätzen erforderlichen Geländes unverzüglich an zuständiger Stelle zu beantragen und durchzuführen, sobald der Plan ihren Anträgen gemäss festgestellt ist.

§ 21. Die Eigenthümer der im Plan nachgewiesenen Grundstücke können, wenn sie mindestens die Hälfte der nach § 3 zu berechnenden Fläche dieser Grundstücke besitzen, innerhalb einer Frist, die ihnen zugleich mit der im § 7 Absatz 2 erwähnten Bekanntmachung vorzuschreiben ist und mindestens vier Wochen betragen muss, durch eine bei dem Gemeindevorstande anzubringende Erklärung die Uebereignung der der Zonen-Enteignung unterworfenen Grundstücke unter nachstehenden Bedingungen verlangen:

1. Sie haben einen für alle Verhandlungen mit unbeschränkter Vollmacht versehenen Vertreter zu ernennen.
2. Sie haben einen vom Gemeindevorstande zu genehmigenden Plan für die Neueintheilung der der Zonen-Enteignung unterworfenen Grundstücke aufzustellen und dessen Durchführung in bestimmter Frist zu gewährleisten.
3. Sie haben sich unter hinreichender Sicherstellung zu verpflichten, das zu den öffentlichen Strassen und Plätzen erforderliche Gelände der Gemeinde unentgeltlich abzutreten und der Gemeinde alle Auslagen und Kosten zu erstatten, welche der letzteren aus der Durchführung der Enteignung in Betreff der Grundstücke der dem Eingangs erwähnten Verlangen nicht beitretenden Eigenthümer, sowie der vorgesehenen Arbeiten (Strassenbau, Entwässerung, Beleuchtung u. a. m. § 19, 2) erwachsen.

Wird der Antrag abgelehnt, so greifen die Bestimmungen des § 5 Platz.

§ 22. Das in § 57 des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 gegebene Vorkaufsrecht findet auf die in Gemässheit der §§ 19 bis 21 erfolgten Enteignungen keine Anwendung.

C. Gemeinsame Bestimmungen.

§ 23. Nachdem in Gemässheit der §§ 4, 8 Absatz 1 oder 19 ein Gemeindebeschluss gefasst und der Baupolizeibehörde mitgetheilt ist, darf diese die Genehmigung zur Errichtung von Bauten innerhalb des Gebietes, auf welches sich der Gemeindebeschluss erstreckt, nicht ertheilen, ohne zuvor dem Gemeindevorstande Gelegenheit zur Aeusserung gegeben zu haben, und kann sie versagen oder an entsprechende Bedingungen knüpfen, wenn durch den Bau eine zweckmässige Umlegung (§§ 4 und 8) oder Neueintheilung (§§ 19 und 21 Absatz 2) verhindert oder erheblich erschwert werden würde.

Eine Entschädigung wird wegen dieser Beschränkung der Baufreiheit nicht gewährt.

§ 24. Die in Gemässheit dieses Gesetzes zu erlassenden Ortsstatuten bedürfen der Bestätigung des Bezirksausschusses. Gegen den Beschluss des Bezirksausschusses ist innerhalb einer Frist von zwei Wochen die Beschwerde bei dem Provinzialrathe zulässig.

Für den Stadtbezirk Berlin wird die Bestätigung von dem Minister des Innern ertheilt.

Nach erfolgter Bestätigung ist das Statut in ortsüblicher Art bekannt zu machen.

§ 25. In Betreff der Kosten, Gebühren und Stempel finden, soweit nicht in diesem Gesetze etwas Anderes bestimmt ist, die Vorschriften des § 43 des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 Anwendung.

Die §§ 39 und 40 dieses Gesetzes sind gleichfalls entsprechend anzuwenden.

§ 26. Alle in diesem Gesetz vorgeschriebenen Fristen sind Ausschlussfristen.

§ 27. Die Bestimmungen dieses Gesetzes können durch Königliche Verordnung auf andere als die in § 1 genannten Gemeinden auf deren Antrag ausgedehnt werden.

In diesem Falle greifen folgende Bestimmungen Platz:

1. In den Fällen der §§ 5 und 14 Absatz 1 tritt an die Stelle des Bezirksausschusses der Kreisausschuss, und im Falle des § 5 an die Stelle des Provinzialrathes der Bezirksausschuss.
2. Die nach den §§ 8 und 20 zulässige Beschwerde an den Minister der öffentlichen Arbeiten findet gegen die Beschlüsse des Bezirksausschusses statt.

VII.

Auszug aus der Wiener Bauordnung vom 17. Jänner 1883.

§ 3. Zur Abtheilung eines Grundes auf Bauplätze muss, bevor um die Baubewilligung für die einzelnen Gebäude angesucht wird, die Genehmigung der zur Erteilung derselben berufenen Behörde erwirkt werden.

Diese Grundabtheilung ist entweder:

a) eine Parzellirung, wenn die Eröffnung neuer, über den Grund führender, oder denselben begrenzender, oder die Verlängerung bestehender Strassen, Gassen oder Plätze beantragt wird, oder
b) eine Unterabtheilung, wenn ein an bereits bestehenden Strassen, Gassen oder Plätzen gelegener Baugrund in mehrere Baustellen zerlegt werden soll, ohne dass hierdurch derlei neue oder verlängerte Strassen, Gassen oder Plätze entstehen.

§ 5. Bei der Prüfung des Abtheilungsentwurfes ist von der Baubehörde darauf zu sehen, dass die Baustellen eine solche Gestalt und Grösse enthalten, um darauf zweckmässige, den Anforderungen an Licht und Luft entsprechende Gebäude aufführen zu können.

§ 7. Die Abtheilungsbewilligung wird unwirksam, wenn binnen drei Jahren, vom Tage der Zustellung derselben gerechnet, die Verbauung der abgetheilten Baugründe nicht begonnen wird, oder die grundbücherliche Durchführung während dieses Zeitraumes nicht stattgefunden hat.

VIII.

Auszug aus dem Baseler Gesetz über Hochbauten vom 27. Juni 1895.

§ 52. Wenn ein Grundeigenthümer innerhalb einer Entfernung von 15 M. (fünfzehn Meter) von der Baulinie an einer unbebauten nachbarlichen Grenze, welche nicht rechtwinklig zur Baulinie liegt, einen Neubau errichten will, so soll eine zur Baulinie möglichst rechtwinklige Grenze hergestellt werden, falls und soweit dies ohne grosse Benachtheiligung der beiden Nachbarn geschehen kann. Wenn trotz versuchter Vermittlung der Baupolizei kein gütliches Abkommen zwischen den Nachbarn erreicht wird, so kann der Regierungsrath von sich aus eine angemessene Grenzlinie festsetzen. Ueber die Entschädigungen, welche die Nachbarn einander für die erforderlichen Landabtretungen zu leisten haben, entscheidet in diesem Falle eine Schätzungskommission, für deren Bestellung und Verrichtungen das Gesetz vom 15. Juni 1837 über Abtretung von Liegenschaften zum allgemeinen Nutzen und die §§ 206 bis 212 der Zivilprozessordnung maassgebend sind.

Die obigen Bestimmungen finden ausserhalb des Stadtrayons keine Anwendung.

IX.

Auszug aus dem Züricher Baugesetz vom 23. April 1893.

§ 18. Wenn die Grenze zweier Grundstücke schiefwinklig auf die Strassengrenze trifft, so ist eine neue, möglichst senkrecht zur Strassenachse stehende Grenze anzustreben. Dies soll zunächst auf dem Wege des Abtausches versucht werden. Wenn aber hierdurch die eine Parzelle so verschmälert werden würde, dass die Erstellung einer ordentlichen Baute nicht mehr möglich wäre, so ist das zur besseren Gestaltung beider Baustellen nöthige Land gegen Ersatz des vollen Verkehrswerthes von dem Eigenthümer der grösseren Parzelle abzutreten, soweit dies ohne Nachtheil für eine richtige Ueberbauung derselben geschehen kann.

Wenn eine an der Strasse liegende Parzelle zu wenig Tiefe hat, um überbaut werden zu können, so kann der Eigenthümer unter gleichen Voraussetzungen eine Grenzbereinigung mit den rückwärts liegenden Grundstücken verlangen, sofern nicht die Eigenthümer derselben vorziehen, die an der Strasse liegenden Parzellen zu erwerben.

§ 19. Für die Eintheilung des zwischen Haupt-Strassenzügen liegenden Landes zum Zwecke der Ueberbauung und für Anlegung von Quartierstrassen, welche das Innere des Geländes mit den Hauptstrassen verbinden, haben die betheiligten Grundeigenthümer einen Quartierplan aufzustellen. Der Gemeinderath hat den Quartierplan zu prüfen; im Uebrigen kommt das in den §§ 15 und 16 vorgeschriebene Verfahren (Offenlegung, Einsprache, Genehmigung) zur Anwendung.

§ 20. Der Gemeinderath ist berechtigt, die Bewilligung für Erstellung einer Baute so lange zu verweigern, bis ein genehmigter Quartierplan vorliegt.

§ 21. Bei der Einteilung eines Quartiers ist darauf zu achten, dass eine den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entsprechende Ueberbauung möglich wird, dass sich die anzulegenden Quartierstrassen den Haupt-Verkehrsstrassen und den benachbarten Quartierstrassen passend anschliessen und dass die entstehenden Vor-

theile den verschiedenen Grundeigenthümern in billigem Verhältnisse zukommen.

§ 22. Können sich die Grundeigenthümer über die Quartiereintheilung nicht einigen, so ist jeder Einzelne berechtigt, zu verlangen, dass der Gemeinderath den Quartierplan festsetze. In diesem Falle hat der Gemeinderath die sämmtlichen betheiligten Grundeigenthümer anzuhören.

§ 23. Um eine Quartiereintheilung im Sinne des § 21 und eine zweckentsprechende Ueberbauung der einzelnen Grundstücke zu ermöglichen, ist der Gemeinderath berechtigt, Grenzveränderungen und nöthigenfalls die Zusammenlegung und Neueintheilung sämmtlicher Grundstücke vorzunehmen. Ebenso kann die Mehrheit der Grundeigenthümer, insofern sie zugleich über mindestens die Hälfte der Grundfläche verfügt, vom Gemeinderathe die Vornahme solcher Aenderungen verlangen.

§ 24. Bei der Neueintheilung eines ganzen Quartiers werden sämmtliche Grundstücke zusammengelegt. Die für die Strassen abzugebende Bodenfläche wird von der Gesammtfläche abgezogen, und es werden sodann neue Parzellen so ausgeschieden, dass jeder Betheiligte im Verhältnisse des von ihm eingeworfenen Theiles zum Ganzen einen dem bisherigen gleichwerthigen Antheil wieder erhält. Hierbei sind die mit jedem Grundstücke bisher verbunden gewesenen Vorzüge und Nachtheile möglichst zu berücksichtigen.

Die Eintheilung ist Sache der Verwaltungsbehörden. Ueber das Verfahren, soweit dasselbe nicht durch dieses Gesetz geordnet ist, sowie über die Verlegung der allgemeinen Kosten, namentlich derjenigen der Planaufnahme und der Vermarkung, wird der Regierungsrath eine Verordnung erlassen, welche dem Kantonsrathe zur Genehmigung vorzulegen ist.

X.

Auszug aus der Züricher Verordnung vom 24. Februar 1894, betreffend das Verfahren bei Prüfung von Quartierplänen und bei Grenzregulirungen.

A. Allgemeine Vorschriften.

§ 1. Die Aufstellung der Quartierpläne erfolgt entweder durch die betheiligten Grundeigenthümer von sich aus oder auf Veranlassung des Gemeinderathes, oder falls sich die Grundeigenthümer nicht einigen können, auf Verlangen eines oder mehrerer derselben durch den Gemeinderath.

Wenn das Bedürfniss für die Vornahme einer Quartiereintheilung sich herausstellt, so kann der Gemeinderath, sofern die betheiligten Grundeigenthümer nicht von sich aus vorgehen, den letzteren Frist zur Einreichung eines Quartierplanes ansetzen und nach fruchtlosem Ablauf derselben nach Abschnitt C verfahren.

§ 2. Vor oder gleichzeitig mit der Aufstellung eines Quartierplanes hat unter allen Umständen die Festsetzung des Bebauungsplanes, in welchem das betreffende Baugebiet eingeschlossen ist, sowie der Bau- und Niveaulinien der bereits vorhandenen oder im Bebauungsplan vorgesehenen Strassen zu erfolgen.

Da wo Grundeigenthümer die Absicht kundgeben, einen Quartierplan anzufertigen, sind die genannten Vorarbeiten ungesäumt an Hand zu nehmen.

B. Prüfung von Quartierplänen der Grundeigenthümer.

§ 5. Der Gemeinderath lässt die Vorlagen durch Sachverständige auf das Vorhandensein der Anforderungen von § 21 des Baugesetzes prüfen und beschliesst, ob der Quartierplan zu genehmigen oder abzulehnen sei. Im letztern Falle sind den Betheiligten die einzelnen Punkte, welche zur Ablehnung geführt haben, deutlich anzugeben.

In diesem Falle hat der Gemeinderath nach Ablauf der Rekursfrist bezw. nach der Erledigung allfälliger Rekurse die betheiligten Grundeigenthümer zur Einreichung eines abgeänderten Quartierplanes auf richtiger Grundlage innert angemessener Frist aufzufordern und nach fruchtlosem Ablauf derselben gemäss Abschnitt C von sich aus vorzugehen.

Das letztere kann auch ohne Weiteres bei Ablehnung der ersten Vorlage geschehen, wenn die Sachlage die Unmöglichkeit einer Einigung der Betheiligten über die Quartiereintheilung darthut.

§ 6. Im Falle der Gutheissung des Quartierplanes durch den Gemeinderath wird derselbe nach Aussteckung der Strassen in Richtung und Höhenlage unter Kenntnissgabe an die Petenten gemäss §§ 15 und 19 des Baugesetzes öffentlich aufgelegt unter Ausschreibung einer Rekursfrist von 14 Tagen.

§ 7. Nach Ablauf dieser Frist oder, sofern Einsprachen erhoben wurden, nach Beseitigung derselben hat der Gemeinderath die Pläne dem Regierungsrathe zur Genehmigung einzureichen, unter Beischluss der übrigen Akten. Nach erfolgter Genehmigung werden je zwei Exemplare mit dem bezüglichen Vormerk dem Gemeinderath für sich und zu Handen der Grundeigenthümer zurückgestellt, das dritte bleibt im Archiv der Direktion der öffentlichen Arbeiten.

Der Gemeinderath hat die Genehmigung öffentlich bekannt zu machen (§§ 16 und 19 des Baugesetzes).

C. Aufstellung von Quartierplänen durch den Gemeinderath.

§ 8. Die Aufstellung eines Quartierplanes durch den Gemeinderath erfolgt, wenn ein oder mehrere Grundeigenthümer gemäss § 22 des Baugesetzes dies verlangen, sowie in den Fällen von § 5 Absatz 2 und 3 dieser Verordnung.

§ 16. Werden mit der Aufstellung des Quartierplanes Grundeigenthumsverhältnisse verändert, so wird gemäss § 29 des Gesetzes über die Abtretung von Privatrechten mit dieser Bekanntmachung die Anzeige verbunden, dass der Plan nebst der in § 13 Absatz 2 erwähnten Aufstellung während 14 Tagen öffentlich aufliege; gleichzeitig wird derselbe mit dieser Aufstellung und der Rechnungsstellung über die ergangenen Kosten den betheiligten Grundeigenthümern zugestellt unter Ansetzung einer Frist von 30 Tagen zur Anmeldung ihrer Ansprüche im Sinne von § 26 des Baugesetzes bei der Gemeinderathskanzlei.

D. Ausführung der Quartierstrassen.

§ 19. Die Erstellung der Quartierstrassen ist unter Aufsicht des Gemeinderathes zunächst Sache der betheiligten Grundeigenthümer.

§ 20. Dieselbe kann nach Durchführung des Quartierplanverfahrens von jedem Anstösser einer Quartierstrasse mindestens bis zum Anschlusse an eine bedeutende öffentliche Strasse begehrt werden. Ebenso verhält es sich mit der Ausführung der erforderlichen Entwässerungsanlagen.

Mangels einer Einigung des Betheiligten über die Bauausführung erfolgt letztere durch die Gemeinde nach Vertröstung der Kosten durch den oder die Gesuchsteller.

E. Grenzbereinigung.

§ 25. Ergibt sich anlässlich der Behandlung eines Gesuches um Baubewilligung für die Gemeindebehörde die Zweckmässigkeit einer Grenzbereinigung zwischen Grundstücken, so lehnt sie die Behandlung des Baugesuches ab und weist den Gesuchsteller an, sich mit dem Nachbar über eine Grenzbereinigung im Sinne des § 18 Absatz 1 und 2 des Baugesetzes zu verständigen. Der bezügliche Beschluss wird den sämmtlichen Betheiligten zur Kenntniss gebracht.

§ 26. Kommt eine Verständigung im Sinne von § 25 nicht zu Stande, oder wünschen benachbarte Grundeigenthümer gemeinsam, dass durch den Gemeinderath eine Grenzbereinigung im Sinne des § 18 Absatz 1 und 2 des Baugesetzes vorgenommen werde, so macht der Gemeinderath nach Anhörung der Betheiligten einen bezüglichen Vorschlag auf Grund des Katasterplanes unter Beifügung allfälliger Bauvereinbarungen und einer angenäherten Abrechnung. Gegen den endgültigen Vorschlag kann mit Bezug auf die Richtung der neuen Grenzlinien der Rekurs an die oberen Verwaltungsbehörden ergriffen werden. Im Uebrigen wird den Betheiligten die 30tägige Frist laut § 23 des Gesetzes betreffend die Abtretung von Privatrechten angesetzt.

§ 27. Wenn der Vorschlag des Gemeinderathes betreffend die zu entrichtenden Entschädigungen seitens der Betheiligten angenommen wird, so wird nach § 17, bei Nichtanerkennung der im Vorschlage des Gemeinderathes enthaltenen Entschädigungsausmittlung u. s. w. seitens der Betheiligten gemäss § 18 dieser Verordnung vorgegangen.

§ 28. Im Falle des § 18 Absatz 3 des Baugesetzes ist zunächst festzustellen, ob der Eigenthümer des rückwärts liegenden Grundstückes den Anspruch auf Erwerbung der an die Strasse stossenden Parzelle erhebt oder ob er von diesem Rechte nicht Gebrauch macht.

Entsprechend der sich danach ergebenden Sachlage wird sodann nach den vorstehenden §§ 26 und 27 verfahren.

XI.

Beschlüsse des Kölner Haus- und Grundbesitzer-Vereins zu der Frage der Grundstücksumlegung und Zonen-Enteignung, 1894.

A. Der Kölner Haus- und Grundbesitzer-Verein hält die gesetzliche Zwangsumlegung unbebauter städtischer Grundstücke in baugerechte Form nur in vorwiegend unbebautem Gelände und unter folgenden Bedingungen für statthaft:

1. Die dem Grundbesitze aus dem Fluchtliniengesetze vom 2. Juli 1875 bezüglich der Strassenanlagen erwachsenden Lasten sind nicht zu erhöhen.
2. Ein gesetzlicher Zwang zur Umlegung soll nur stattfinden, wenn binnen sechs Monaten nach der Erhebung eines rechtsgültigen Anspruches (siehe §§ 9, 10, 11 und 12) und nach Mittheilung dieses Anspruches an die Betheiligten eine Vereinbarung unter den letzteren über freiwillige Umlegung nicht zu Stande gekommen ist.

3. Die örtliche Lage der Grundstücke soll bei der Umlegung möglichst wenig verändert werden.
4. Grundstücke von baugerechter Lage und Gestalt sollen von der Umlegung nur betroffen werden, wenn die besonderen Verhältnisse des Baublockes dies nöthig machen.
5. Bei der Umlegung ist nicht nur die Flächengrösse, sondern auch der nach der Lage verschiedene Werth der Grundstücke zu berücksichtigen. Die in den Umlegungsbereich fallenden öffentlichen oder Privatwege sind wie die übrigen Grundstücke zu behandeln, jedoch in die neuen Strassen zu legen, soweit deren Flächengrösse dazu ausreicht.
6. Als Umlegungseinheiten sind solche Blocktheile festzustellen, deren Umlegung in sich abgeschlossen werden kann, ohne die Regelung anderer Blocktheile zu behindern. Die grösste Umlegungseinheit ist ein ganzer Block.
7. Der umzulegende Block oder Blocktheil wird nach den Strassen hin umschrieben von der Grenze vorhandener und von der Mittellinie projektirter Strassen und Plätze, bei projektirten Strassen und Plätzen von mehr als 26 Meter Breite jedoch von einer Linie, welche 13 Meter von der Fluchtlinie entfernt ist.
8. Die Errichtung von Bauten, durch welche die Umlegung erheblich erschwert wird, ist zu untersagen (vergl. § 11).
9. Das Recht, die Umlegung zu beanspruchen, steht dem Eigenthümer oder den Eigenthümern von mindestens der Hälfte der Umlegungseinheit zu.
10. Wird die Umlegung nur von dem Eigenthümer oder den Eigenthümern eines geringeren Theiles der Umlegungseinheit beansprucht, so wird dieser Anspruch rechtsgültig durch einen zustimmenden Gemeindebeschluss.
11. Wird der zustimmende Gemeindebeschluss versagt, so erlischt das in § 8 festgesetzte Bauverbot nach Ablauf eines Jahres nach Zustellung des Versagungsbeschlusses, wenn nicht mittlerweile ein rechtsgültiger Umlegungsanspruch erhoben ist.
12. Bildet die Gemeinde die die Umlegung beanspruchende Minderheit, so wird der Anspruch rechtsgültig durch die Zustimmung des Bezirksausschusses. Falls dieser seine Zustimmung versagt, findet der § 11 sinngemässe Anwendung.
13. Das neue Grundstück tritt hinsichtlich der Hypotheken und Realberechtigungen an Stelle des alten. Den Hypothekar- und Realberechtigten steht ein Anspruch auf Umlegung oder Enteignung nicht zu.
14. Grundstücke, deren Grösse zur Bildung einer selbstständigen Baustelle nicht ausreicht, sind Mangels einer Verständigung seitens der Gemeinde zu enteignen. Die Gemeinde zahlt den Enteignungspreis vorschussweise für Rechnung der bei der Umlegung Betheiligten. Insoweit durch Enteignung und Zusammenlegung mehrerer derartiger Grundstücke eine oder mehrere brauchbare Baustellen gewonnen werden, sind diese öffentlich zu Gunsten der bei der Umlegung Betheiligten zu versteigern. Anderenfalls ist der Flächeninhalt der enteigneten Grundstücke mangels einer Einigung unter den Betheiligten ratirlich gegen Kostenersatz den einzelnen Grundstücken zuzutheilen.

15. Die Enteignung von Grundstücken, welche zur Bildung einer oder mehrerer Baustellen ausreichen, kann weder von der Gemeinde, noch von den Eigenthümern begehrt werden.
16. Auch während des Verfahrens steht den Betheiligten jederzeit das Recht der Umlegung durch freiwillige Vereinbarung zu.
17. Zur Entscheidung über die Begrenzung der Umlegungseinheit, sowie zur Durchführung des Umlegungsverfahrens wird eine vorwiegend aus Bau- und Rechtsverständigen bestehende Kommission auf Vorschlag der Gemeinde vom Regierungspräsidenten ernannt, dieser bestimmt auch den Vorsitzenden.
18. Gegen die Beschlüsse und Entscheidungen dieser Kommission findet das Verwaltungsstreitverfahren statt (Bezirksausschuss, Ober-Verwaltungsgericht).

B. Die Zonen-Enteignung hält der Kölner Haus- und Grundbesitzer-Verein nur für zulässig behufs Herstellung von Strassendurchbrüchen in bebauten Stadttheilen, soweit solche Unternehmungen im Interesse der öffentlichen Gesundheitspflege und des Verkehres erforderlich erscheinen. Dieselbe steht mit der Umlegung in keinem Zusammenhange und ist schon um deswillen in einem besonderen Gesetze zu erledigen. Der Verein sieht deshalb davon ab, über Voraussetzungen und Bedingungen im Einzelnen sich auszusprechen, glaubt vielmehr vorerst einem neuen, dieserhalb besonders auszuarbeitenden Gesetzentwurfe entgegensehen zu sollen.

XII.

Auszug aus der durch Gesetz vom 26. April 1896 genehmigten königlich preussischen Verordnung vom 30. Oktober 1895, betreffend die Förderung eines veränderten Bebauungsplanes des durch Brand zerstörten Fleckens Brotterode.

§ 1. Die Grundstücke des Marktfleckens Brotterode, einschliesslich der öffentlichen Strassen, Plätze und Wasserläufe, werden, soweit es zur Durchführung des für diesen Ort auf Grund des Gesetzes vom 2. Juli 1875 (Gesetzsamml. S. 561) in Aussicht genommenen Bebauungsplanes zweckmässig erscheint, behufs einer dem Bebauungsplan entsprechenden anderweiten Vertheilung zu einer Gemeinschaft verbunden. Wenn der Zweck es erfordert, können in die Gemeinschaft auch Grundgerechtigkeiten zur anderweiten Feststellung oder Ablösung einbezogen werden, die auf Grundstücken der Gemeinschaft für Grundstücke ausserhalb derselben haften.

Bis zur endgültigen Feststellung des Vertheilungsplanes darf die Gemeinschaft durch nachträgliche Aufnahme ursprünglich nicht einbezogener, wie durch Ausscheidung zunächst aufgenommener Grundstücke und Grundgerechtigkeiten geändert werden.

§ 2. Bei der Vertheilung werden die nach dem Bebauungsplan für Strassen, Plätze und Wasserläufe bestimmten Grundstücke vorweg ausgewiesen. Der Rest wird in der Weise vertheilt, dass für die in die Gemeinschaft gezogenen, bisher zusammengehörig gewesenen Grundstücke thunlichst eine der Lage und dem Werthe nach entsprechende Entschädigung in Grund und Boden gewährt wird; dabei kann die Bestellung von Grundgerechtigkeiten für Grundstücke der Gemeinschaft an Grundstücken derselben erfolgen.

Für die in die Gemeinschaft besonders einbezogenen Grund-

gerechtigkeiten werden, wenn die Bestimmung derselben und der Bebauungsplan es gestatten, anderweite Grundgerechtigkeiten an den Grundstücken der Gemeinschaft bestellt; auch kann der für dieselben zu gewährende Ersatz in dem Recht zur Benutzung öffentlicher Anlagen bestehen, die auf Grundstücken der Gemeinschaft neu eingerichtet werden.

Soweit für die in die Gemeinschaft eingebrachten Grundstücke und Grundgerechtigkeiten nicht in vorstehender Weise Ersatz gewährt wird oder der so gewährte Ersatz hinter dem Werthe des in die Gemeinschaft Eingebrachten zurückbleibt, ist in dem Eigenthümer des Grundstücks und dem Berechtigten der Grundgerechtigkeit eine dem Werthe oder dem Mehrwerthe des Eingebrachten entsprechende Abfindung in Geld zu leisten.

Ist eine Landabfindung als Entschädigung für mehrere Grundstücke bestimmt, bezüglich deren es glaubhaft erscheint, dass sie verschiedenen Rechtsverhältnissen unterliegen, so ist dabei für die einzelnen Grundstücke anzugeben, welche Flächen den Ersatz derselben bilden, oder das Verhältniss zu bezeichnen, in dem die einzelnen Grundstücke an der Gesammtabfindung betheiligt sind. Bei einer Geldabfindung ist in dem entsprechenden Fall das Verhältniss der Betheiligung der verschiedenen Grundstücke festzustellen.

Wird bei der Vertheilung für ein in die Gemeinschaft eingebrachtes Grundstück an Grund und Boden nebst Zubehör dem Werte nach mehr ausgewiesen, als seinem Werthe entspricht, so ist der Eigenthümer einen dem Unterschied entsprechenden Geldbetrag zu bezahlen verpflichtet.

§ 3. Die Abfindungen, welche für die in die Gemeinschaft eingebrachten Grundstücke oder Grundgerechtigkeiten baar zu gewähren sind (§ 2 Abs. 3), werden von der Gemeinde Brotterode geleistet. Dieselbe behält dafür die Geldbeträge, welche sie selbst für empfangene Mehrüberweisungen (§ 2 Abs. 5) zu vertreten hat, und bezieht auch die für derartige Mehrüberweisungen von anderen zu leistenden Zahlungen. Wird hierdurch ihr Aufwand nicht gedeckt, so ist ihr der Fehlbetrag von den Eigenthümern der in die Gemeinschaft einbezogenen Grundstücke nach Verhältniss des Werths derselben zu erstatten; nicht einziehbare Beiträge einzelner Verpflichteter sind von den Uebrigen in entsprechendem Verhältniss zu tragen; bei der Berechnung sind die eigenen Grundstücke der Gemeinde mit in Betracht zu ziehen.

§ 4. Die Geschäfte der Gemeinschaft werden von einer Kommission geführt, der die Eigenschaft einer öffentlichen Behörde und die Bezeichnung: „Königliche Kommission für Brotterode“ beigelegt wird. Der Kommission liegt die Bestimmung der in die Gemeinschaft einzubeziehenden oder aus derselben zu entlassenden Grundstücke und Grundgerechtigkeiten, sowie die Durchführung der Auseinandersetzung ob.

Die Kommission besteht aus dem Landrath des Kreises Schmalkalden als Vorsitzenden und acht von dem Kreistage dieses Kreises gewählten Mitgliedern. Für den Vorsitzenden ernennt der Regierungspräsident zu Kassel einen, und im Bedarfsfalle einen zweiten Stellvertreter. Der Stellvertreter des Vorsitzenden ist befugt, alle Geschäfte des letzteren wahrzunehmen. Für die übrigen Mitglieder werden von dem Kreistage des Kreises Schmalkalden acht Stellvertreter gewählt.

Lehnt ein zum Mitgliede oder zum Stellvertreter eines solchen Gewählter die auf ihn gefallene Wahl ab, so entscheidet über die Ab-

lehnung der Vorsitzende der Kommission. Die Ablehnung ist nach Annahme der Wahl nicht mehr zulässig. Sie muss innerhalb dreier Tage, nachdem dem Gewählten die Wahl bekannt gemacht worden ist, schriftlich dem Vorsitzenden gegenüber erklärt werden. Gegen eine die Ablehnung zurückweisende Entscheidung des Vorstandes steht innerhalb dreier Tage nach Zustellung derselben dem Gewählten die Beschwerde an den Regierungspräsidenten in Kassel zu. Die Beschwerde ist schriftlich bei dem Vorsitzenden der Kommission einzureichen.

Der Vorsitzende beruft die Mitglieder der Kommission zu den von ihm zu bestimmenden Sitzungen. Sind Mitglieder zu erscheinen abgehalten, so beruft er, soweit es noch geschehen kann, eine entsprechende Anzahl von Stellvertretern.

Die Kommission ist bei der Anwesenheit des Vorsitzenden und sechs gewählter Mitglieder beschlussfähig. Sie beschliesst nach Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit giebt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.

Die gewählten Mitglieder und deren Stellvertreter werden bei ihrer ersten Dienstleistung von dem Vorsitzenden durch Handschlag an Eidesstatt verpflichtet.

Gewählte Mitglieder, welche sich ohne genügende Entschuldigung ihren Obliegenheiten entziehen, sind von dem Vorsitzenden zu einer Ordnungsstrafe von 5 bis zu 50 Mark, sowie in die verursachten Kosten zu verurtheilen. Erfolgt nachträglich Entschuldigung, so kann die Verurtheilung ganz oder theilweise zurückgenommen werden. Gegen die eine Verurtheilung aussprechende oder die Zurücknahme derselben ablehnende Entscheidung steht dem Verurtheilten innerhalb 14 Tagen, nachdem ihm die Entscheidung bekannt gemacht worden, die Beschwerde an den Regierungspräsidenten in Kassel zu. Die Beschwerde ist schriftlich bei demselben einzureichen.

Der Vorsitzende vertritt die Kommission nach aussen. Er besorgt, soweit die Kommission nicht selbst beschliesst, die laufenden Geschäfte.

§ 5. Als Interessenten bei der Feststellung des Vertheilungsplanes sind zuzuziehen:

1. bei denjenigen in die Gemeinschaft einbezogenen Grundstücken, deren Eigenthümer aus den Grundbuchartikeln ersichtlich sind, die ersichtlichen Eigenthümer oder ihre als legitimirt angesehenen Rechtsnachfolger;
2. bei den übrigen in die Gemeinde einbezogenen Grundstücken die in den Steuerbüchern vermerkten Eigenthumsbesitzer, sofern ihr Eigenthumsbesitz durch ein Zeugniss des Gemeindevorstandes bestätigt wird;
3. bei den besonders in die Gemeinschaft einbezogenen Grundgerechtigkeiten diejenigen, welche betreffs des berechtigten Grundstücks als Eigenthümer gemäss Ziffer 1 oder, wenn es an so Legitimirten fehlt, als Eigenthumsbesitzer gemäss Ziffer 2 legitimirt sind;
4. bei den in Gemeinschaft einbezogenen Grundstücken und besonders einbezogenen Grundgerechtigkeiten, soweit die Legitimation nach Ziffer 1 und 2 bezw. 3 nicht als erbracht angenommen wird, ein von der Kommission bestellter Vertreter für den unbekannten Eigenthümer des in die Gemeinschaft einbezogenen Grundstücks oder desjenigen Grundstücks, dem die in die Gemeinschaft besonders eingezogene Grundgerechtigkeit zusteht. Als Vertreter kann derjenige, welcher behauptet, selbst

Eigenthümer zu sein, nicht bestellt werden, es wäre denn, dass seine Ansprüche wahrscheinlich gemacht sind.

Ist der Aufenthalt eines bekannten Interessenten nicht zu ermitteln, so wird ihm ebenfalls von der Kommission ein Vertreter bestellt.

§ 6. Soweit nicht in dieser Verordnung etwas anderes vorgesehen ist, gehen die dinglichen Rechtsverhältnisse der zur Vertheilungsgemeinschaft gezogenen Grundstücke und Grundgerechtigkeiten auf die dagegen neu zugetheilten Grundstücke sowie auf die sonst gewährten Abfindungen über und werden die neu zugetheilten Grundstücke von allen bisherigen Belastungen frei.

§ 7. Grundgerechtigkeiten des öffentlichen oder des Privatrechts, welche Grundstücke der Gemeinschaft zu Gunsten anderer Grundstücke der Gemeinschaft belasten, erlöschen, wenn nicht der Beschluss über die Feststellung des Vertheilungsplanes das Fortbestehen anordnet.

Grundgerechtigkeiten, welche auf Grundstücken der Gemeinschaft für Grundstücke ausserhalb derselben haften und nicht selbstständig in die Gemeinschaft einbezogen worden sind (§ 1 Absatz 2), bleiben unverändert bestehen.

Der Aufbau eines abgebrannten Gebäudes auf dem neu zugetheilten Grundstück tritt für die durch den Brand erworbenen Rechte auf Versicherungsgelder an die Stelle des Wiederaufbaues auf der Brandstätte.

§ 8. Die zur Gemeinschaft gehörigen Grundstücke und Grundgerechtigkeiten sind unter Zuziehung der nach § 5 ermittelten Interessenten abzuschätzen. Die Schätzung erfolgt durch drei gewählte Kommissionsmitglieder, welche die Kommission hierzu bestimmt. Dieselben können bei der Schätzung anderweite Sachverstände zuziehen. Die Schätzer und die zugezogenen Sachverständigen sind, soweit es die Schätzung erfordert, die in Betracht kommenden Grundstücke zu betreten befugt. Bei Meinungsverschiedenheiten unter den Schätzern gilt der aus den drei Schätzungen sich ergebende Durchschnittsbetrag. Werden bei der Schätzung andere Gegenstände als der blosse Grund und Boden in Betracht gezogen, so ist dies festzustellen.

Unter Zugrundelegung der Schätzung hat die Kommission einen Vertheilungsplan aufzustellen, welcher die für die Auseinandersetzung erforderlichen Bestimmungen zu enthalten hat. Dem Vertheilungsplan ist eine von dem Katasterkontrolleur zu beglaubigende, die einzelnen Ersatzgrundstücke nachweisende Karte beizufügen. In dem Vertheilungsplan sind die Interessenten, welche zuzuziehen waren, unter Angabe ihrer Legitimation für die einzelnen Grundstücke und Grundgerechtigkeiten aufzuführen.

§ 9. Der Vertheilungsplan nebst Karte ist in Brotterode an einer von dem Vorsitzenden der Kommission zu bezeichnenden Stelle eine Woche hindurch zu Jedermanns Einsicht offen zu legen.

Die Zeit der Offenlegung hat der Vorsitzende in dem für die amtlichen Kundgebungen des Landrathsamts zu Schmalkalden benutzten Blatt und ortsüblich in Brotterode bekannt zu machen. Es bleibt ihm vorbehalten, die Bekanntmachung noch anderweit zu bewirken.

Während der Zeit der Offenlegung und bis zu dem Ende des nächstfolgenden Werktages kann jeder Betheiligte, auch wenn er nicht ein Interessent im Sinne des § 5 ist, im Umfange seines Interesses bei dem Vorsitzenden der Kommission Einwendungen gegen den Plan erheben. Die Einwendungen sind schriftlich einzureichen oder mündlich bei den von dem Vorsitzenden zu bezeichnenden Stellen zu Protokoll zu erklären; es muss wenigstens eine solche Stelle und zwar in Brotterode

bestehen. Durch die Erklärung zu Protokoll wird die Frist gewahrt. In der öffentlichen Bekanntmachung ist auf die Art hinzuweisen, in welcher Einwendungen zu erheben sind.

§ 10. Nach Ablauf der im vorhergehenden Paragraphen für die Erhebung von Einwendungen bestimmten Frist und nach Abschluss der etwa noch für erforderlich erachteten Ermittelungen und Verhandlungen mit den Betheiligten beschliesst die Kommission über die erhobenen Einwendungen und die Feststellung des Vertheilungsplanes. Werden Abänderungen bezüglich der neu zugetheilten Grundstücke beschlossen, so sind dieselben im Vertheilungsplan und in der beigefügten Karte kenntlich zu machen und die Veränderungen von dem Katasterkontrolleur zu beglaubigen.

Die Verkündung des Beschlusses erfolgt durch öffentliche Auslegung in einer Ausfertigung desselben unter Beifügung der Karte und des Vertheilungsplanes. Auf die Auslegung und deren Bekanntmachung finden die Vorschriften in § 9 Absatz 1 und 2 entsprechende Anwendung.

Der Beschluss unterliegt keinem Rechtsmittel und ist mit Beginn der Verkündung unwiderruflich. Schreibfehler, Rechnungsfehler und ähnliche offenbare Unrichtigkeiten sind jederzeit von der Kommission, auch von Amts wegen, zu berichtigen.

XIII.

Décret relatif à la prolongation de la rue de Rivoli. Vom 3. Mai 1848.

Art. 1. Le projet de prolongation de la rue de Rivoli depuis la place de l'Oratoire jusqu' à la rue Saint-Antoine est approuvée.

Art. 2. Son exécution est declarée d'utilité publique.

Art. 3. La ville de Paris est autorisée à acquérir en totalité toutes les propriétés qui seront atteintes par le percement et à revendre les portions qui resteront en dehors des alignements en les lotissant pour la construction de maisons d'habitation bien aérées.

Art. 4. Les expropriations seront poursuivies dans les formes tracées par la loi du 3 mai 1841.

XIV.

Auszug aus dem französischen Gesetz: Loi relative à l'assainissement des logements insalubres. Vom 13. April 1850.

Art. 13. Lorsque l'insalubrité est le resultat de causes extérieures et permanentes, ou lorsque ces causes ne peuvent être détruites que par des travaux ensemble, la commune pourra acquérir, suivant les formes et après l'accomplissement de formalités prescrites par la loi du 3 mai 1841 la totalité des propriétés comprises dans le perimètre des travaux.

Les portions de ces propriétés qui, après l'assainissement operé resteraient en dehors des alignements arrêtés pour les nouvelles constructions, pourront être revendues aux enchères publiques sans que dans ce cas les anciens propriétaires ou leur ayants droit puissent demander l'application de art. 60, 61 de la loi du 3 mai 1841.

XV.

Auszug aus dem französischen Gesetz: Décret rélatif aux rues de Paris, vom 26. März 1852.

Art. 1. Les rues de Paris continueront d'être soumises au régime de la grande voirie.

Art. 2. Dans tout projet d'expropriation pour l'élargissement, le redressement ou la formation des rues de Paris, l'administration aura la faculté de comprendre la totalité des immeubles atteints, lorsqu'elle jugera que les parties restantes ne sont pas d'une étendue ou d'une forme qui permette d'y élever des constructions salubres.

Elle pourra paraillement comprendre dans l'expropriation des immeubles en dehors des alignements, lorsque leur acquisition sera nécessaire pour la suppression d'anciennes voies publiques jugées inutiles.

Les parcelles de terrain acquises en dehors des alignements, et non susceptibles de recevoir des constructions salubres, seront réunies aux propriétés contiguës, soit à l'amiable, soit par l'expropriation de ces propriétés, conformément à l'art. 53 de la loi du 16 sept. 1807.

La fixation du prix de ces terrains sera faite suivant les mêmes formes, et devant la même jurisdiction que celle des expropriations ordinaires.

— —

Art. 9. Les dispositions du présent décret pourront être appliquées à toutes les villes qui en feront la demande par des décrets spéciaux rendus dans la forme des réglements d'administration publique.

XVI.

Auszug aus dem italienischen Enteignungsgesetze vom 25. Juni 1865 und 18. Dezember 1879.

Art. 22. Possono comprendersi nella espropriazione non solo i beni indispensabili all' esecuzione dell' opera pubblica, ma anche quelli attigui in una determinata zona, l'occupazione dei quali conferisca direttamente allo scopo principale dell' opera predetta.

La facoltà di espropriare i beni attigui deve essere espressa nell' atto di dichiarazione di pubblica utilità o concessa con posteriore reale decreto.

XVII.

Auszug aus dem Gesetz über die gesundheitlichen Verbesserungen (risanamento) der Stadt Neapel vom 13. Januar 1885.

Art. 1. Sono dichiarate di pubblica utilità tutte le opere necessarie al risanamento della città di Napoli, giusta il piano che in seguito a proposta del Municipio sarà approvato per regio Decreto.

La proposta del Municipio sarà fatta nel termine di un mese dalla pubblicazione della presente Legge.

Il governo del Re approverà il piano fra due mesi dalla stessa data.

L'esecuzione delle opere sarà affidata al Municipio.

Art. 2. Per provvedere alla spesa dei lavori di cui all' articolo precedente, saranno emessi titoli speciali di rendita ammortizzabili per ottenere il capitale effettivo di 100 milioni di lire, osservando le prescrizioni degli articoli seguenti.

XVIII.

Auszug aus dem Regio decreto für die Stadt Palermo vom 28. Juli 1894.

Articolo 1. È approvato, per causa di pubblica utilità, il piano particolareggiato di risanamento e conseguenziale ampliamento della città di Palermo, compilato dall' ingegnere municipale Felice Giarrusso il 22 Agosto 1889, costituito da otto tavole, colle varianti indicate nei dieci tipi, compilati dallo stesso ingegnere il 21 Gennaio 1890.

Un esemplare di tale progetto e delle relative varianti, vidimato dal Ministro dei Lavori Pubblici, sarà depositato nell' Archivio dello Stato.

Articolo 2. Per l'attuazione del piano è concessa al Comune la facoltà di applicare gli articoli 12 e 13 della legge 15 Gennaio 1885, No. 2892, di espropriare le zone laterali alle nuove vie e piazze con le norme sancite dall' art. 2 del Regio decreto 22 Luglio 1886, No. 3983 (serie 3°), e di chiamare, ai termini degli articoli 77, 78, 79, 80 e 81 della legge 25 Giugno 1865, No. 2359, a contribuire nelle spese del piano i proprietarî dei beni confinanti o contigui alle opere che saranno eseguite.

Articolo 3. Le varianti al piano che nello sviluppo della sua attuazione si riconoscessero opportune dal comune, saranno approvate con Regio decreto, su proposta del Ministro dei Lavori Pubblici, e previa l'osservanza delle norme contenute nei capi VI e VII della legge 25 Giugno 1865, No. 2359.

Articolo 4. Per l'esecuzione di tutte le opere comprese nel piano è assegnato il termine di venticinque anni, a decorrere dalla promulgazione della presente legge.

XIX.

Auszug aus dem österreichischen Gesetz vom 11. Februar 1893, betreffend die Enteignung zum Zwecke der Regulirung des Assanirungsrayons der Hauptstadt Prag.

§ 1. Zum Zwecke der Regulirung des im § 2 dieses Gesetzes bezeichneten Assanirungsrayons der königlichen Hauptstadt Prag nach dem genehmigten Lagerplane wird der Stadtgemeinde Prag bezüglich der im Assanirungsrayon befindlichen Liegenschaften das Enteignungsrecht in dem vollen durch § 365 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches zugelassenen Umfange auf die Dauer von zehn Jahren, vom Beginne der Wirksamkeit dieses Gesetzes angefangen, eingeräumt.

Die Stadtgemeinde Prag kann das Recht, die Enteignung zu begehren, für das ganze Regulirungsunternehmen oder einzelne Theile desselben mit Zustimmung der k. k. Statthalterei an andere Personen übertragen.

Wo dieses Gesetz den Ausdruck „Unternehmer" gebraucht, ist darunter die Stadtgemeinde Prag, falls aber das Enteignungsrecht an eine andere Person übertragen wurde, diese letztere zu verstehen.

§ 2. Der Prager Assanirungsrayon umfasst:

1. Das Gebiet der Josefstadt (V. Stadttheil) mit den anstossenden, unten näher bezeichneten Theilen der Altstadt, dann

2. einen Theil der Neustadt bei Sanct Adalbert. Die Grenzen dieser beiden von einander getrennten Assanirungsgebiete sind folgendermaassen festgesetzt: (folgt die Grenzbeschreibung).

§ 4. Das Enteignungsrecht kann nur insoweit ausgeübt werden, als die Ausführung des Unternehmens dies nothwendig macht.

Das Enteignungsrecht umfasst insbesondere das Recht:

1. auf Abtretung von Grundstücken und Gebäuden;
2. auf Ueberlassung von Quellen und anderen Privatgewässern;
3. auf Einräumung von Servituten und anderen dinglichen Rechten an unbeweglichen Sachen, sowie auf Abtretung, Einschränkung oder Aufhebung derartiger und solcher Rechte, deren Ausübung an einen bestimmten Ort gebunden ist;
4. auf Duldung von Vorkehrungen, welche die Ausübung des Eigenthumsrechtes oder eines anderen Rechtes an einem Grundstücke oder an einem Gebäude einschränken.

Die Ausübung des Enteignungsrechtes kann auch in Beziehung auf das Zugehör eines Gegenstandes der Enteignung stattfinden.

Auf historische Denkmäler, die innerhalb des Assanirungsrayons liegen, ist bei Durchführung der Regulirungsbauten thunlichst Rücksicht zu nehmen.

§ 5. Die Eigenthümer solcher Liegenschaften, welche dem durch die Regulirung zu erreichenden Zwecke nicht entsprechen, werden auf Verlangen des Stadtrathes in Prag von dem Prager Magistrate aufgefordert, binnen einer vom Magistrate zu bestimmenden Frist die betreffenden Liegenschaft mit dem Regulirungsprojekte in Einklang zu bringen, bezw. ein dem Regulirungsprojekte entsprechendes Gebäude darauf aufzuführen, widrigenfalls nach Ablauf dieser Frist zur Ausübung des Enteignungsrechtes geschritten würde. Diese Frist darf nicht unter zwei Jahre festgesetzt werden, und ist der Tag, an welchem sie endet, in der Aufforderung anzugeben.

Diese Aufforderung, gegen welche eine Beschwerde nicht zulässig ist, wirkt bei eintretenden Besitzveränderungen auch gegenüber den Besitznachfolgern, und ist die aus derselben für den Grundeigenthümer sich ergebende Verpflichtung im Grundbuche anzumerken. Um diese Anmerkung hat der Prager Magistrat gleichzeitig mit dem Erlasse der Aufforderung einzuschreiten.

§ 6. Wenn der Eigenthümer der an ihn ergangenen Aufforderung des Magistrates innerhalb der bestimmten Frist nicht Folge leistet, so kann zur Ausübung des Enteignungsrechtes geschritten werden.

XX.

Auszug aus dem ungarischen Gesetz vom 10. Juni 1871, betreffend die grosse Ringstrasse in Pest.

§ 2. Die Eigenthümer der durch die Linie der Ringstrasse berührten Häuser und Gründe sind verpflichtet, von ihrem Grunde den für die Strassenfläche erforderlichen Theil — gegen gesetzmässige Entschädigung — zu überlassen.

Wenn aber durch diese Regulirung ihr Grund einen derartigen Abbruch erleiden würde, dass sie denselben zur Aufführung eines selbstständigen Gebäudes nicht mehr verwenden könnten: so wird in diesem Falle ihre ganze Realität expropriirt.

§ 3. Die zur Errichtung einer selbstständigen Hauses ungenügenden Grundparzellen können die Nachbaren um den Expropriationspreis

übernehmen; wenn sie aber dies nicht thun wollen, so werden sie verpflichtet sein, von ihren Gründen gegen einen Expropriationspreis so viel zu überlassen, als zur Ergänzung der ungenügenden Grundparzellen erforderlich ist.

XXI.

Auszug aus dem ungarischen Gesetz vom 29. Mai 1881 über die Enteignung.

§ 22. Auf dem Gebiete der Hauptstadt Budapest treten behufs Regulirung der Hauptstadt noch folgende Vorschriften in Kraft.

1. Im Falle der entweder ganz oder nur theilweise vorzunehmenden Regulirung hauptstädtischer Strassen oder Plätze können die in eben derselben Gasse oder auf eben demselben Platze befindlichen Gebäude und Gründe, welche den Ansprüchen des durch die Regulirung anzustrebenden Zweckes nicht entsprechen, ferner jene Gebäude, welche rückwärts der Regulirungslinie der projektirten neuen Gasse oder des neuen Platzes stehen, der Enteignung unterzogen werden; wenn die Eigenthümer in ihren, über Aufforderung der hauptstädtischen Behörden auszufertigenden, und auf die betreffende Realität grundbehördlich vorzumerkenden schriftlichen Erklärungen sich nicht verbindlich machen, dass sie im Zeitraume von drei Jahren ein den erwähnten Anforderungen entsprechendes Gebäude aufführen, bezw. ihre Gebäude entsprechend der Regulirungslinie ausbauen werden.

Wenn die Eigenthümer die Erklärung binnen der in der Aufforderung der hauptstädtischen Behörde anberaumten Zeitfrist nicht unterfertigten, oder wenn die in der Erklärung festgesetzten drei Jahre verstreichen, ohne dass die Betreffenden ihren in der Erklärung enthaltenen Verpflichtungen nachkommen, ist die Enteignung allsogleich in Angriff zu nehmen.

2. Wenn von der in der Hauptstadt enteigneten Realität ein zu den in Ausführung begriffenen Arbeiten nicht benöthigter solcher Theil übrig bleibt, welcher eine Front auf die Gasse oder auf den Platz hat, — und welcher, was seine Ausdehnung oder Form betrifft, nicht geeignet ist, dass auf demselben ein den Bauvorschriften entsprechendes Gebäude aufgeführt werde, so steht dem Enteignenden das Recht zu, die benachbarte Realität ebenfalls zu enteignen und den erwähnten Theil mit dieser Realität zu vereinen, ausser es würde einer der Nachbarn sich bereit erklären, diesen Theil im Schätzungswerthe zu übernehmen und mit seinem Grunde zu vereinen.

Von den Nachbarn hat derjenige die Priorität, dessen Grund eine kleinere Gassenfront hat, bezw. eine kleinere Ausdehnung besitzt.

Die Aufforderung der Nachbarn hat auf jedem Falle im Wege der hauptstädtischen Behörde zu erfolgen, und wenn die Nachbarn sich binnen der anzuberaumenden Zeitfrist zur Uebernahme der Grundextension nicht bereit erklären, so kann gegen dieselben die Enteignung allsogleich in Angriff genommen werden.

Wenn der Nachbar zur Uebernahme der Grundextension bereit ist, über den Schätzungswerth derselben aber kein Uebereinkommen zu Stande kommt, so ist der Schätzungswerth im Sinne der in den Abschnitten II und IV des gegenwärtigen Gesetzes enthaltenen Bestimmungen festzustellen, und hat die enteignende Partei zu diesem

Zwecke den Enteignungsplan dem betreffenden Gerichte allsogleich vorzulegen.

3. Wenn die enteignende Partei binnen 90 Tagen von dem letzten Tage der in der im Sinne des 1. Punktes ausgestellten Erklärung bestimmten drei Jahre, oder von der, zu der Ausstellung der in den Punkten 1 und 2 erwähnten Erklärungen bestimmten Frist gerechnet, das Enteignungs-, bezw. Entschädigungsverfahren nicht anstrengt, so erlischt das im Sinne dieses Paragraphen ihm zustehende Enteignungsrecht.

XXII.

Auszug aus dem Gesetz vom 26. November 1876 über die Enteignung von Realitäten in der Stadt Agram.

§ 1. Im Gebiete der Stadt Agram kann aus Gründen öffentlichen Wohles das Eigenthum von Liegenschaften gegen volle Entschädigung benommen oder beschränkt werden, wenn dies erforderlich ist.

a) zur Errichtung oder Erweiterung von Kirchen, öffentlichen Schulen, Spitalen, Irrenanstalten, Armen-, Blinden- und Taubstummeninstituten, Gefängnissen, Kasernen, öffentlichen Arbeitsanstalten, Stadt-, Landes- und Gemeindegebäuden; zur Errichtung und Erhaltung öffentlicher Denkmäler;
b) zur Eröffnung neuer oder Erweiterung bestehender Friedhöfe;
c) zur Eröffnung neuer oder Erweiterung und Regulirung bestehender Gassen und Plätze, Promenaden, öffentlichen Gärten und überhaupt zur Durchführung des Stadtverschönerungs-Planes;
d) zur Ausführung öffentlicher Wasserleitungen;
e) zur Regulirung von Bächen.

XXIII.

Auszug aus dem belgischen Gesetz vom 1. Juli 1858 und 15. November 1867 über die Zonen-Enteignung.

Art. 1er. [Lorsqu'il s'agit d'un ensemble de travaux ayant pour objet d'assainir ou d'améliorer, en totalité ou en partie, un ancien quartier, ou de construire un quartier nouveau, le gouvernement peut, à la demande du conseil communal, autoriser, conformément aux lois du 8 mars 1810*) et du 17 avril 1885, l'expropriation de tous les terrains destinés aux voies de communication et à d'autres usages ou services publics, ainsi qu'aux constructions comprises dans le plan général des travaux projetés.]

Art. 2. [L'utilité et le plan des travaux projetés] sont soumis à l'avis d'une commission spéciale, nommée par la députation permanente du conseil provincial.

Cette commission est composée de cinq membres, et comprend un membre d'une administration publique de bienfaisance ou d'un comité de charité, un médecin et un architecte ou un ingénieur.

La commission est assistée, dans la visite des lieux, par le bourgmestre ou par l'échevin, qui le remplace.

---

*) Die durch das Gesetz vom 15. November 1867 bewirkten Aenderungen des Gesetzes vom 1. Juli 1858 sind durch Klammern bezeichnet. (Nach E. Meyn, Stadterweiterungen.)

Art. 3. Le plan général prescrit par l'art. 1er indique:

1° La superficie des terrains et édifices dont la cession est nécessaire;

2° Le nom de chaque propriétaire;

3° Les travaux à exécuter sur lesdits terrains après l'expropriation;

4° Les parcelles de terrain destinées à être remises en vente, ou à recevoir des constructions sur l'alignement des nouvelles rues ou places.

Art. 4. S'il reste, hors des limites fixées pour l'exécution du plan, des enclaves ou des parcelles qui, soit à cause de leur exiguïté, soit à cause de leur situation, ne sont plus susceptibles de recevoir des constructions salubres, ces terrains sont portés au plan comme faisant partie des immeubles à exproprier; toutefois les propriétaires peuvent être autorisés par le gouvernement à conserver ces terrains, s'ils en font la demande avant la clôture de l'enquête.

Art. 5. Le plan reste déposé pendant un mois au secrétariat de la commune.

Art. 6. Lorsque les propriétés comprises au plan appartiennent à un seul propriétaire, ou lorsque tous les propriétaires sont réunis, la préférence pour l'exécution des travaux leur est toujours accordée, s'ils se soumettent à les exécuter dans le délai fixé et conformément au plan approuvé par le gouvernement, et s'ils justifient d'ailleurs des ressources nécessaires.

La même préférence peut être accordée, sous les mêmes conditions, aux propriétaires, qui possèdent en superficie plus de la moitié des terrains à exproprier.

Dans l'un et l'autre cas, s'il y a des demandeurs en concession, auteurs du plan, ils ont droit à une indemnité à payer par les propriétaires, et dont le montant est fixé par l'arrêté royal approuvant les travaux et emprises.

Art. 7. Les propriétaires doivent, sous peine de déchéance, réclamer la préférence dans la quinzaine, qui suit l'expiration du délai fixé à l'art. 5.

Art. 8. Quand l'exécution du plan entraîne la suppression totale ou partielle d'une rue, les propriétaires riverains de la rue supprimée ont la faculté de s'avancer jusqu'à l'alignement de la nouvelle voie. S'ils ne veulent pas user de cette faculté, l'expropriation de leur propriété entière pourra être ordonnée.

Les terrains à acquérir par les propriétaires seront estimés par des experts nommés par les deux parties, et par un tiers expert nommé par le président du tribunal de première instance de l'arrondissement.

XXIV.

Auszug aus den Thesen über Städte-Erweiterung, beschlossen auf der Versammlung des „Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege“ zu Freiburg i. Br., 1885.

Durch statutarische und gesetzliche Bestimmungen ist den Gemeinden das Recht zu verleihen:

β) sich in den Besitz der zur Durchführung des Bebauungsplanes nöthigen Grundstücke einschliesslich der zur Bebauung ungeeigneten Grundstücksreste im Wege des Enteignungsverfahrens zu setzen;

ζ) ungesunde Stadtgegenden durch ausgedehnte Enteignungsbefugnisse ohne unverhältnissmässige Kosten umzugestalten.

Endlich ist das Recht der Eineignung nicht bebauungsfähiger Grundstückstheile, sowie das Recht, behufs der Ermöglichung einer zweckmässigen Bebauung die Umlegung (Zusammenlegung) von Grundstücken im Zwangsverfahren herbeizuführen, den Interessenten gesetzlich zu verleihen.

XXV.

Auszug aus dem Entwurf reichsgesetzlicher Vorschriften zum Schutze des gesunden Wohnens, beschlossen auf der Versammlung des „Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege" zu Strassburg, 1889.

§ 11. 1. Räume, welche durch Verstösse gegen die vorstehenden Bestimmungen in §§ 2 bis 8 oder sonstwie durch ihren baulichen Zustand gesundheitswidrig sind, sollen auf Grund eines näher anzuordnenden Verfahrens für unbrauchbar zum längeren Aufenthalt von Menschen erklärt werden.

2. Werden aus diesen Gründen ganze Häusergruppen oder Ortsbezirke für unbenutzbar erklärt, so hat die Gemeinde das Recht, den vollständigen Umbau zu veranlassen oder vorzunehmen. Es steht ihr zu dem Zwecke bezüglich aller in dem umzubauenden Bezirk befindlichen Grundstücke und Gebäude die Zwangsenteignung zu. Für das Enteignungsverfahren sind die Landesgesetze maassgebend.

XXVI.

Auszug aus den Maassnahmen zur Herbeiführung eines gesundheitlich zweckmässigen Ausbaues der Städte, beschlossen vom „Deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege" zu Stuttgart, 1896.

II. Umlegung.

a) Die Strassenlinien des Stadtbauplanes können an die vorhandenen Grundstücksgrenzen der Feldflur nur in der Minderzahl der Fälle so angepasst werden, dass die Grundstücke in der bisherigen Lage und Gestalt zur Eintheilung und Benutzung als städtische Bauplätze brauchbar sind. Es ist vorher die Grenzregelung oder Umlegung der Grundstücke erforderlich. Diese wird zwar in manchen Fällen nach vieler Mühe und grossem Zeitverlust durch Uebereinkommen aller Betheiligten erreicht; bei dem oft vorkommenden Widerstreben Einzelner bedarf es dagegen eines Umlegungsgesetzes, d. h. der Verleihung des Rechtes auf zweckentsprechende Umlegung ihrer Grundstücke an die Betheiligten, auch ohne die Zustimmung jedes einzelnen Eigenthümers. Dieses Umlegungsrecht ist nothwendig,

α) um eine gesundheitlich und wirthschaftlich unzweckmässige Bebauung zu verhindern, eine zweckmässige Bebauung aber zu ermöglichen;

β) um die Gesammtheit der Besitzer einer Grundstücksgruppe gegen die Böswilligkeit eines Einzelnen, sowie um die kleineren Besitzer gegen die grösseren zu schützen;

γ) um die Zahl der am Markt befindlichen Baugrundstücke zu vermehren und dadurch der übertriebenen Preissteigerung entgegenzuwirken;

δ) um den geordneten, zusammenhängenden Ausbau der Stadt auf einem Gelände, dessen Grundstücke im Gemenge liegen, durchführen zu können, sowohl zu Gunsten der Besitzer selbst und der zukünftigen Bewohner, als im Interesse der Nachbarschaft und der Gemeinde.

b) Die Grundlage der Umlegung bildet der vorher festzustellende Bebauungsplan.

c) Die Errichtung von Bauten auf ungeregeltem Gelände, welche die Umlegung erschweren, ist zu untersagen.

III. Enteignung.

Das Enteignungsrecht der Gemeinde soll sich erstrecken

a) auf die Erwerbung des Landes für die Anlage neuer, im gesetzlich geordneten Verfahren der Fluchtlinien-Feststellung als nöthig anerkannter Strassen, freier Plätze und öffentlicher Pflanzungen;

b) auf die Erwerbung solcher neben den neuen Strassen und Plätzen liegenbleibenden Grundstückstheile, welche gemäss der im gesetzlich geordneten Umlegungsverfahren getroffenen Festsetzung wegen ihrer Kleinheit zur selbstständigen Bebauung ungeeignet sind;

c) auf die Erwerbung solcher in älteren Stadttheilen liegenden Grundstücke, welche gemäss einem gesetzlich geordneten Verfahren (Gesetz über Zonen-Enteignung) nöthig sind, um eine den Zwecken der öffentlichen Gesundheitspflege und des Verkehrs entsprechende Bebauung herbeizuführen.

XXVII.

Entwurf vom 23. Juni 1897 zu einem Gesetze über Zonen-Enteignung für den Kanton Basel-Stadt.

Der Grosse Rath des Kantons Basel-Stadt, in der Absicht, bei Anlass der Durchführung von Baulinien in bebauten Komplexen die Schaffung günstigerer Bauplätze, besserer gesundheitlicher Zustände oder grösserer feuerpolizeilicher Sicherheit zu bewirken, beschliesst was folgt:

§ 1. Für die Durchführung von Baulinien in bebauten Komplexen kann der Grosse Rath die Zonen-Expropriation beschliessen.

Als bebauter Komplex gilt jede Bodenfläche, welche von Gebäuden und dazu gehörigen eingefriedigten Hof- und Gartenanlagen eingenommen wird.

§ 2. Die Zonen-Expropriation besteht darin, dass bei einer Korrektion sowohl die Liegenschaften, welche auf der Baulinie stehen, als diejenigen, welche über dieselbe hinausragen oder hinter dieselbe zurücktreten, auf eine vom Grossen Rath zu bestimmende Tiefe, im Maximum aber bis auf 25 Meter von der Baulinie, expropriirt werden.

In die Expropriation fallen ferner die hinter der festgesetzten Zone liegenden Abschnitte der betroffenen Liegenschaften, sofern dieselben nicht als selbstständige Bauplätze betrachtet werden können oder nicht an eine Strasse stossen.

§ 3. Mit der Zonen-Expropriation kann zugleich die Impropriation von Stücken bisheriger Allmend, welche gemäss der neuen Strassenanlage in den Baublock fallen sollen, verbunden werden.

Die Impropriation besteht darin, dass die Allmendstücke gegen Vergütung eines dem Bodenwerthe entsprechenden Betrages dem der Zonen-Expropriation unterliegenden Baublocke zugetheilt werden.

§ 4. Die Festsetzung der Entschädigungssumme soll zunächst auf dem Wege der Verständigung mit den Eigenthümern versucht werden. Falls eine Verständigung nicht erreicht wird, findet das Expropriationsverfahren statt.

§ 5. Die Liegenschaftseigenthümer, welche nach dem Erlass des die Zonen-Expropriation verfügenden Grossrathsbeschlusses auf dem Wege der Verständigung oder auf Grund eines Expropriationsurtheils Eigenthum abgetreten haben, sind berechtigt, von dem neuen Baublock eine Parzelle anzusprechen, deren Grösse zu dem gesammten im Block verbleibenden Boden im gleichen Verhältnisse steht, wie die frühere Parzelle zu der gesammten Bodenfläche des frühern Blockes, und die in ihrer Lage und Frontausdehnung möglichst der von ihnen abgetretenen Parzelle entspricht.

Hiervon ausgeschlossen sind diejenigen, welche bei dieser Vertheilung nur ein als Bauplatz ungenügendes Stück erhalten würden. Jedoch ist es gestattet, mehrere solcher ungenügend grosser Antheile zusammenzulegen, um einen Anspruch auf eine neue Parzelle zu erhalten. Ferner haben diejenigen, welche wegen ungenügend grosser Antheile ausgeschlossen worden sind, das Vorrecht auf Uebernahme der Antheile derjenigen, welche von ihrem Rechte keinen Gebrauch machen.

Um als genügend grosser Bauplatz zu gelten, muss eine Parzelle eine Strassenfront von mindestens sechs Meter und einen Flächeninhalt haben, dessen mindestes Maass je nach der Lage und Form des Baublockes auf 120 bis 150 Quadratmeter, allfällige Vorgartenfläche ungerechnet, anzusetzen ist; bei Eckpätzen sind auch geringere Flächenmaasse als 120 Quadratmeter zulässig. Vorbehalten bleibt die Bestimmung von § 11 des Gesetzes über Hochbauten vom 27. Juni 1895.

§ 6. Der Uebernahmspreis, zu welchem die neuen Parzellen den Eigenthümern angerechnet werden, bestimmt sich nach dem Werthe, welchen der Boden nach der Durchführung der Baulinie und der Neuordnung der Liegenschaftsgrenzen haben wird.

§ 7. Die von der Zonen-Expropriation nicht betroffenen Strassenanwänder haben nach Maassgabe der bestehenden Gesetze Beiträge an die durch die Zonen-Expropriation herbeigeführte Korrektion zu leisten.

Die Eigenthümer der aus der Zonen-Expropriation hervorgehenden neuen Parzellen bleiben gleichermaassen beitragspflichtig im Falle einer anderweitigen an derselben Strasse vorzunehmenden Korrektion.

§ 8. Der Grossrathsbeschluss, welcher die Zonen-Expropriation verfügt, soll enthalten:

1. Die Angabe des Umfanges der der Zonen-Expropriation unterliegenden Fläche.

2. Gegebenen Falles die Bestimmung der zu impropriirenden Flächen bisheriger Allmend.

§ 9. Für die Erledigung aller in diesem Gesetz der Expropriationskommission zugewiesenen Geschäfte ernennt das Zivilgericht eine Expropriationskommission, für deren Zusammensetzung und Geschäftsgang

die §§ 206 u. ff. der Zivilprozessordnung vom 8. Februar 1875 maassgebend sind.

Die einmal ernannte Expropriationskommission bleibt für alle zur Durchführung der vorliegenden Zonen-Expropriation erforderlichen Entscheidungen im Amte.

§ 10. Auf Beschluss des Regierungsrathes vollzieht die Expropriationskommission die Zwangsenteignung derjenigen Parzellen, für welche eine freiwillige Abtretung nicht zu Stande gekommen ist. Der Werth des Bodens wird bei der Expropriation gesondert ausgesetzt.

§ 11. Nachdem die Expropriationsurtheile in Rechtskraft erwachsen sind, setzt die Expropriationskommission auf Antrag des Vertreters der Behörde und unter Anhörung der sämmtlichen betheiligten Liegenschaftseigenthümer fest:

1. Den Werth pro Quadratmeter, welchen der der Zonen-Expropriation unterliegende Baublock oder die verschiedenen Theile desselben nach Niederlegung der abzutragenden Gebäulichkeiten haben werden. Bezüglich allfälliger Servituten sind bei der Schätzung die Bestimmungen der §§ 15, 16 und 17 maassgebend.

2. Den Minimalinhalt der neuen Parzellen gemäss den Bestimmungen von § 5.

§ 12. Nachdem die vorgenannten Entscheidungen in Rechtskraft erwachsen sind, wird den Abtretenden vom Vertreter der expropriirenden Behörde durch amtliche Zustellung mitgetheilt, ob und wie viel sie von dem Flächenmaass des neuen Blockes gemäss den Bestimmungen der §§ 5 und 11 Ziffer 2 zu beanspruchen haben, und es wird ihnen eine Frist von drei Wochen eröffnet, binnen welcher sie sich zur Uebernahme neuer Parzellen anmelden können.

Für Liegenschaften, welche die öffentliche Verwaltung schon vor dem die Zonen-Expropriation verfügenden Grossrathsbeschluss als fiskalisches Eigenthum erworben hat, ist sie in derselben Rechtsstellung wie die Abtretenden.

Das Flächenmaass von Stücken bisheriger Allmend wird gemäss § 3 Absatz 2 den neu zu bildenden Parzellen nach Verhältniss von deren Flächeninhalt zugerechnet.

Gegen die Ausrechnung der Flächenmaasse und den Ausschluss vom Uebernahmsrecht kann binnen zehn Tagen bei der Expropriationskommission Einsprache erhoben werden; dieselbe entscheidet nach Anhörung des Vertreters der Behörde und des Einsprechenden; während der Anhängigkeit der Beschwerde läuft für den Einsprecher die Anmeldungsfrist nicht.

Während der dreiwöchentlichen Anmeldungsfrist können sich auch solche Abtretende anmelden, welche durch Erwerbung und Zusammenlegung mehrerer ungenügend grosser Antheile einen Anspruch auf eine neue Parzelle begründen können.

§ 13. Nach Ablauf der Anmeldungsfrist entwirft der Vertreter der Behörde einen Vertheilungsplan der neuen Parzellen und lässt denselben durch den Grundbuchgeometer in Form eines Mutationsplanes ausfertigen; er entwirft ferner eine Ausrechnung der Uebernahmspreise der neuen Parzellen.

Für die Antheile derjenigen, welche sich nicht zur Uebernahme angemeldet haben, tritt die öffentliche Verwaltung als Uebernehmer ein, vorbehältlich § 18.

Reichen die Antheile derjenigen, welche von der Uebernahme ausgeschlossen worden sind, zur Bildung einer neuen Parzelle hin, so

werden sie ebenfalls von der öffentlichen Verwaltung übernommen, andernfalls werden sie den übrigen Parzellen pro rata ihres Flächeninhaltes zugetheilt.

§ 14. Der Vertheilungsplan und die Ausrechnung der Uebernahmspreise werden zur Einsicht der angemeldeten Uebernehmer aufgelegt und denselben hiervon durch amtliche Zustellung Kenntniss gegeben mit der Anzeige, dass sie gegen den Vertheilungsplan und die Ausrechnung der Uebernahmspreise binnen drei Wochen bei der Expropriationskommission Einsprache erheben können.

Erfolgt keine Einsprache, so erwächst der Vertheilungsplan und die Ausrechnung in Kraft.

Erfolgt eine Einsprache gegen die Ausrechnung der Uebernahmspreise, so entscheidet die Expropriationskommission unter Anhörung des Einsprechers und des Vertreters der Behörde. Aendert die Expropriationskommission die Ausrechnung der Uebernahmspreise ab, so hat eine neue Auflegung der Ausrechnung stattzufinden.

Erfolgt eine Einsprache gegen den Vertheilungsplan, so setzt die Expropriationskommission unter Anhörung der sämmtlichen Uebernehmer neuer Parzellen und des Vertreters der Behörde den definitiven Vertheilungsplan fest und lässt denselben durch den Grundbuchgeometer in Form eines Mutationsplanes ausfertigen.

Diejenigen, deren Einsprache gegen den Vertheilungsplan abgewiesen worden ist oder deren Antheile im definitiven Vertheilungsplane geändert worden sind, können binnen zehn Tagen nach Rechtskraft des Urtheils von der Uebernahme einer neuen Parzelle zurücktreten.

§ 15. Servituten, welche zwischen Grundstücken des der Zonen-Expropriation unterliegenden Baublockes bestehen, gehen unter, und es hat die gemäss § 11 stattfindende Schätzung des Bodens davon auszugehen, dass zwischen den Grundstücken des Blocks keine Servituten bestehen.

Ausnahmsweise kann ein Servitut zwischen Grundstücken des der Zonen-Expropriation unterliegenden Baublockes neu begründet werden, sofern dies mit Rücksicht auf die besondere Beschaffenheit des Baublockes (höher und tiefer liegende Grundstücke und dergleichen) zweckmässig erscheint.

Der Antrag auf Neubegründung einer Servitut kann vom Vertreter der Behörde in dem aufzulegenden Vertheilungsplan oder von einem betheiligten Eigenthümer während der dreiwöchentlichen Auflegungsfrist gestellt werden.

Mit dem Antrag auf Neubegründung einer Servitut muss der Antrag auf Festsetzung eines entsprechenden Zuschlages zu dem Uebernahmspreise der berechtigten Parzelle und eines entsprechenden Abstriches am Uebernahmspreis der belasteten Parzelle verbunden werden.

Liegt eine Einsprache gegen den Antrag des Vertreters der Behörde oder ein Antrag von Seiten eines betheiligten Eigenthümers vor, so entscheidet die Expropriationskommission unter Anhörung des Vertreters der Behörde und sämmtlicher Betheiligten.

§ 16. Servituten, welche zu Gunsten von Parzellen ausserhalb des der Zonen-Expropriation unterliegenden Baublockes zu Lasten von solchen innerhalb des Blockes bestehen, gehen nicht unter, und es hat die gemäss § 11 stattfindende Schätzung des Bodens von der Annahme auszugehen, dass diese Servituten fortbestehen.

Ausnahmsweise kann eine solche Servitut aufgehoben werden,

sofern ihr Fortbestehen dem Zwecke der Zonen-Expropriation zuwiderlaufen würde.

Der Antrag auf Aufhebung einer solchen Servitut kann vom Vertreter der Behörde in dem aufzulegenden Vertheilungsplan oder von einem betheiligten Eigenthümer während der dreiwöchentlichen Auflegungsfrist gestellt werden.

Mit dem Antrag auf Aufhebung muss der Antrag auf Festsetzung einer allfällig dem Servitutberechtigten zu leistenden Entschädigung verbunden werden. Die Entschädigung ist durch die öffentliche Verwaltung zu entrichten, und es findet ein entsprechender Zuschlag zum Uebernahmspreise der bisher belasteten Fläche statt.

Liegt ein Antrag auf Aufhebung vor, so entscheidet die Expropriationskommission unter Anhörung des Vertreters der Behörde, des Servitutberechtigten und sämmtlicher übrigen Betheiligten.

§ 17. Ergiebt sich bei der Aufstellung des Vertheilungsplanes, dass die zu Gunsten einer ausserhalb des Blockes liegenden Parzelle mit einer Servitut belastete Fläche sich mit den Flächen der neuen Parzellen nicht in zweckmässiger Weise deckt, so ist die Expropriationskommission befugt, den Umfang der belasteten Fläche, mit thunlichster Berücksichtigung der Servitut, zu erweitern oder zu beschränken und entsprechende Zuschläge oder Abstriche an den Uebernahmspreisen der neuen Parzellen festzusetzen.

Dem Eigenthümer der berechtigten Parzelle ist, soweit er durch die Verschiebung der belasteten Fläche benachtheiligt wird, eine angemessene Entschädigung zu Lasten der öffentlichen Verwaltung zuzusprechen. Zu einer Baarzahlung für eine allfällige Vergrösserung der belasteten Fläche kann er nicht angehalten werden.

Für die Antragstellung und Verhandlung über solche Punkte finden die Bestimmungen von § 16 Anwendung.

§ 18. Nach Ablauf der in § 14 genannten zehntägigen Frist wird denjenigen, welche wegen zu kleiner Antheile von der Uebernahme neuer Parzellen ausgeschlossen worden sind, noch eine Frist von zehn Tagen eröffnet. Binnen dieser Frist können sie sich zur Uebernahme der Parzellen derjenigen, welche nach § 12 oder nach § 14 auf ihre Ansprüche verzichtet haben, anmelden. Der Vertheilungsplan und die Ausrechnung der Uebernahmspreise werden zu ihrer Einsicht aufgelegt und ihnen hiervon durch amtliche Zustellung Mittheilung gemacht.

Wenn mehrere auf die gleiche Parzelle Anspruch erheben, so entscheidet die Expropriationskommission nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der Grösse und der Lage der früheren Parzellen der Ansprecher.

§ 19. Die Expropriationssummen werden mit den Uebernehmern neuer Parzellen verrechnet, und ein Ueberschuss, welchen der Uebernehmer zu erhalten hat, sofort nachdem der Vertheilungsplan in Rechtskraft erwachsen ist, ausbezahlt. Hat der Uebernehmer einen Ueberschuss herauszubezahlen, so ist die Zahlung gegen Fertigung der neuen Parzelle zu leisten.

Gegen Verzichterklärung auf das Uebernahmsrecht kann der Expropriirte sofort nach dem Expropriationsurtheil die Auszahlung der Expropriationssumme verlangen.

Der Regierungsrath hat dafür zu sorgen, dass die Hypothekarforderungen, welche auf den der Zonen-Expropriation unterliegenden

Parzellen haften, aus dem Expropriationspreise, soweit dieser reicht, vor der Fertigung abgelöst werden.

§ 20. Die Gebäude, welche auf dem der Zonen-Expropriation unterliegenden Boden stehen, werden auf Kosten der öffentlichen Verwaltung durch die Behörde beseitigt.

Jedoch kann die Behörde auf Begehren des Uebernehmers und gegen Leistung einer entsprechenden Rückvergütung die Beibehaltung einzelner Gebäude oder Gebäudetheile bewilligen, sofern dieselbe dem Zwecke der Zonen-Expropriation nicht zuwider ist.

§ 21. Die Eintragung der neuen Parzellen im Grundbuch geschieht auf Vorlegung des Vertheilungsplanes, einer Bescheinigung der Expropriationskommission, dass derselbe in Rechtskraft erwachsen sei, und einer Fertigungsermächtigung des Regierungsrathes. Die Fertigungsermächtigung kann auch für einzelne Parzellen nacheinander ertheilt werden.

§ 22. Verträge über die Abtretung des Anspruches auf Uebernahme einer neuen Parzelle unterliegen bezüglich ihrer Form den Bestimmungen betreffend Verträge über Liegenschaften.

Verträge über die Zusammenlegung ungenügend grosser Antheile gemäss § 5 Absatz 2 unterliegen der Handänderungssteuer nicht.

BIBLIOTEKA KRAKÓW Politechniczna

Druck von Oskar Bonde in Altenburg.

S - 96

S. 61

Biblioteka Politechniki Krakowskiej
100000299169