

Die sonstigen Baubefchränkungen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Hofräume, der lichten Abstände, der Kellerwohnungen u. s. w. werden durch die polizeiliche Bauordnung (siehe Kap. 8 dieses Abschnittes) geregelt.

3. Kapitel.

Die Enteignung.

^{411.}
Gesetzgebung.

Den Gemeinden ist in fast allen Culturstaaten das Recht eingeräumt, das Strafsenland auf Grund eines gesetzlich fest gesetzten Fluchtlinien-Planes zu enteignen, d. h. dem Eigenthümer zwangsweise gegen Entschädigung zu entziehen. Die Förmlichkeiten, welche zu diesem Behufe zu befolgen sind, und die Vorschriften für die Art der Ermittlung des Schadenseratzes sind allerdings in den verschiedenen Ländern sehr verschieden. Ausnahmen bilden Mecklenburg, wo das Enteignungsrecht zu Zwecken der Stadterweiterung nicht besteht, und Bayern, wo sich das Enteignungsrecht auf Staatsstraßen, nicht auf Gemeindeftraßen erstreckt, was die Ausführung von Stadterweiterungen auf das äußerste erschweren muß.

Das preussische Fluchtlinien-Gesetz sagt in §. 11 kurz und bündig: »Mit dem Tage, an welchem die im §. 8 vorgeschriebene Offenlegung (des fest gestellten Planes) beginnt, tritt die Beschränkung des Grundeigenthümers, das Neubauten, Um- und Ausbauten über die Fluchtlinie hinaus verfaßt werden können, endgiltig ein. Gleichzeitig erhält die Gemeinde das Recht, die durch die fest gesetzten Strafsenfluchtlinien für Straßen und Plätze bestimmte Grundfläche dem Eigenthümer zu entziehen.« Die Entziehung geschieht auf Antrag der Gemeinde durch das im Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874 vorgeschriebene Verfahren, ohne das es, wie bei anderen gemeinnützigen Unternehmungen, einer besonderen königlichen Verordnung bedarf.

^{412.}
Höhe
der Ent-
schädigung.

Für die Bestimmung der Höhe der Entschädigung sind die Fragen entscheidend, auf welchen Zeitpunkt der abzuschätzende Werth des der Enteignung unterliegenden Grundstückes zu beziehen und ob der Werth des Grundstückes »als Bauplatz« zu entschädigen ist.

Die erstere Frage ist von großer Wichtigkeit bei Städten oder Stadttheilen, wo die Grundpreise in Folge des starken Vorschreitens der Bebauung oder in Folge von Eisenbahnbauten oder sonstigen die Werthe beeinflussenden Anlagen im raschen Steigen begriffen sind. Es kommen drei verschiedene Tage in Frage, nämlich 1) der Tag der Feststellung und öffentlichen Bekanntmachung des Strafsenplanes, 2) der Tag des Enteignungsantrages und 3) der Tag des Eigenthums-Ueberganges. Alle drei Zeitpunkte haben eine gewisse Berechtigung: der Tag 1, weil es unbillig erscheint, der Gemeinde-Casse die Zahlung von Speculationswerthen aufzubürden, welche erst nach der Feststellung der Baubefchränkung für den Baugrund im Allgemeinen, vielleicht gerade auf Grund des Planes, entstanden sind; der Tag 2, weil erst an diesem die Gemeinde ihr Enteignungsrecht wirklich ausgeübt hat, und der Tag 3, weil erst an ihm der Eigenthümer der Rechte und Pflichten an seinem Grundstück entbunden und durch Zahlung der Entschädigungssumme in den Stand gesetzt wird, sich anderweitigen Ersatz zu schaffen. Die Rechtspflege scheint indess

vorwiegend den Tag der Planfeststellung als den für die Werthschätzung maßgebenden anzunehmen.

Die zweite Frage, ob das zur StraÙe bestimmte Land als Bauplatz oder als bebauungsunfähiges Land (Gartenland, Acker, Lagerstätte) zu bewerthen sei, ist noch einschneidender. In so weit hierüber Bestimmungen bestehen, lauten sie entgegengesetzt. Nach *Baumeister* soll laut dem Leipziger Ortsgesetz bei Feststellung des Werthes derjenige angenommen werden, den das Land als Bauplatz haben würde. Dagegen sagt die Wiener Bauordnung: »Der abzutretende Grund ist nur dann als Baugrund zu betrachten, wenn er entweder bereits verbaut war oder nach der bisher bestandenen Baulinie verbaut werden durfte oder in den öffentlichen Büchern als Baugrund eingetragen erschien. War der abzutretende Grund nicht Baugrund, so ist er nach dem Nutzen, den er mit Rücksicht auf Zeit und Ort gewöhnlich und allgemein leistet, zu bewerthen.« Im hessischen Gesetz für die Erweiterung von Mainz heißt es: »Bei Abschätzungen von Gelände, welches nach dem Bauplan für den neuen Stadttheil nur zur Anlage von Canälen, StraÙen und Plätzen bestimmt ist, kann solches Gelände nicht zu den etwa für Bauplätze geeigneten Preisen, sondern nur so hoch abgeschätzt werden, als es je nach seiner Benutzungsfähigkeit als Feld, Garten oder Hofraithe gewerthet werden konnte.« In Preußen bestehen ausdrückliche Bestimmungen über diesen Gegenstand nicht, und es kommen daher sowohl bei den Enteignungsbehörden (Bezirksausschüssen) als bei den Gerichten — deren Anrufung den Parteien stets frei steht — die wunderlichsten Abschätzungsunterschiede vor.

Dafs ein bis dahin bebautes oder nach einer früheren Baulinie bebauungsfähiges Gelände als Bauland zu entschädigen ist, dürfte kaum zweifelhaft sein. Für sonstiges StraÙenland ist es dagegen in der Regel billig, dafs nur der wirkliche Benutzungswerth, nicht aber der Bauplatzwerth gezahlt wird, weil erst durch Verwendung der abzugebenden Fläche zum StraÙenbau der übrig bleibende Besitz wirklich ein Bauplatz wird, der Besitzer also im Mehrwerth des letzteren einen vollen Ersatz findet. Dies paßt aber nur so lange, als die zu enteignenden Besitzer des StraÙenlandes zugleich die in gleichem Mafse beteiligten (beim Anbau schliesslich die StraÙenanlagekosten erstattenden) Eigenthümer des anstofsenden Baulandes sind. Anderenfalls wird den letzteren durch eine zu geringe Entschädigung der ersteren ein unverdienter Vortheil zugewiesen. Zur Vermeidung einer derartigen Ungerechtigkeit wird oft so verfahren, dafs das StraÙenland zwar nicht als Bauland, wohl aber mit dem durchschnittlichen allgemeinen Bodenwerthe der Ortslage zur Zeit der Planfeststellung unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit, Gestalt und Tiefe des in Betracht kommenden Grundstückes entschädigt wird. An einem Beispiele möge — ohne grundsätzliche Billigung auszusprechen — dies erläutert werden.

Der Preis fertiger Baustellen möge zu der für die Enteignung maßgebenden Zeit in einer Ortslage 50 Mark für das Quadr.-Meter betragen. Gesetzlich haben die Grundstücke durchschnittlich ein Drittel ihrer Fläche für StraÙenland abzugeben und für jedes Quadr.-Meter Bauland 5 Mark an StraÙenbaukosten aufzubringen; alsdann ergibt sich der durchschnittliche allgemeine Bodenwerth des rohen Landes $(50 - 5) \frac{2}{3} = 30$ Mark für das Quadr.-Meter, während der Werth derselben Einheit für die Benutzung als Garten oder Lagerplatz vielleicht nur zu 8 bis 10 Mark abzuschätzen wäre.

Bei theilweise zu enteignenden Grundstücken von sehr geringer Tiefe oder von ungewöhnlich großer Tiefe trübe selbstredend diese Durchschnittsberechnung nicht zu; bei den ersteren würde die Entschädigung höher, bei den letzteren erheblich niedriger ausfallen müssen, da der Schaden immer nur in dem Unterschiede zwischen dem Werthe des ursprünglichen und dem Werthe des verbleibenden Grundstückes besteht.

413.
Werth-
steigerung
der
Grundstücke.

Nur in wenigen Staaten, z. B. in Württemberg, Frankreich, Nord-Amerika, gestatten die Enteignungsgesetze die Anrechnung eines dem verbleibenden Grundstücke erwachsenden Mehrwerthes auf die Entschädigung der Enteignungsfläche. In den meisten Staaten ist ein solches Verfahren ausdrücklich ausgeschlossen; alsdann gebührt dem Enteigneten nicht bloß die Entschädigung des vollen Werthes der ihm abgenommenen Grundfläche an sich, sondern auch die Schadloshaltung für besondere Geschäfts- und Nutzungsnachteile, so wie für eine etwaige Werthverminderung der Restfläche. Der letztere Punkt kann bei neuen Straßenanlagen, besonders bei solchen, welche die Grundstücksgrenzen schief schneiden, sehr wichtig werden und leicht zu Ungerechtigkeiten führen.

414.
Enteignung
von
Restflächen.

Nach dem preussischen Fluchtlinien-Gesetz kann zwar der Eigenthümer die Uebernahme des ganzen Grundstückes verlangen, wenn dasselbe durch die Fluchtlinie so weit in Anspruch genommen wird, daß das Restgrundstück nach den baulizeilichen Bestimmungen des Ortes nicht mehr zur Bebauung brauchbar ist. Aber der Gemeinde steht das Recht der Enteignung des ungeeignet werdenden Restes gegen Entschädigung nicht zu; im Gegentheile kann der Besitzer nach freier Wahl den Rest behalten und in diesem Falle sogar die Gemeinde obendrein noch zur Schadloshaltung für die entstehende Formverschlechterung und Bauunfähigkeit desselben verpflichtet. Dies ist offenbar ein Unrecht und um so mehr der Abhilfe bedürftig, als die ungeeigneten Reststücke nicht bloß in häßlicher Weise selbst unbebaut liegen bleiben, sondern auch die Bebauung der Nachbargrundstücke behindern und oft eine wirtschaftlich und gesundheitlich unzweckmäßige Bebauung herbeiführen. Man nennt solche Restflächen mitunter »Vexirstreifen«, weil sie in der Hand eigennütziger und rücksichtsloser Eigenthümer dazu mißbraucht werden, den Nachbar absichtlich zu benachtheiligen, um von ihm einen hohen Abfindungspreis zu erzwingen.

Etwas günstiger sind die schweizerischen, badischen und braunschweigischen Enteignungsgesetze, welche wenigstens in solchen Fällen die Gemeinden zur Enteignung der Restflächen ermächtigen, in welchen die verlangte Entschädigung der Werthverminderung mehr als $\frac{1}{4}$ des Werthes beträgt. Aber eine gesetzliche Berechtigung, die Reststücke gerade wegen ihrer Bauunfähigkeit zu enteignen, giebt es, so viel bekannt, bisher in deutschen Staaten nicht. Belgien, Frankreich, England und Ungarn sind uns in dieser Beziehung vor. Der »Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege« verlangte in den Beschlüssen seiner Generalversammlung zu Freiburg i. Br. ausdrücklich, daß den Gemeinden das Recht zu gewähren sei, »sich in den Besitz der zur Durchführung des Bauplanes nöthigen Grundstücke einschl. der zur Bebauung ungeeigneten Grundstücksreste im Wege des Enteignungsverfahrens zu setzen«. Allerdings wird das Reststück in der Hand der Gemeinde noch nicht bebauungsfähig, es sei denn, daß dasselbe zufällig mit anderen Restflächen oder sonstigen Grundstücken der Gemeinde vereinigt werden kann oder daß der Nachbar sich sofort zur Uebernahme des Restes bereit erklärt. Die Maßregel erfordert deshalb zur vollen Wirksamkeit die Verpflichtung der Gemeinde, das Reststück zur Bildung geordneter Baustellen ohne Preissteigerung wieder abzugeben und ferner die gesetzliche Ausbildung der Eineignungs- und Umlegungs-Befugniss, von welcher in Kap. 4 die Rede sein wird.

415.
Zonen-
Enteignung.

Die oben genannten Staaten Belgien, Frankreich, England und Ungarn besitzen noch weiter gehende Enteignungsgesetze, welche das Ziel verfolgen, ganze

Stadttheile oder Gebäude-Complexe wegen Gefundheitswidrigkeit oder Verkehrserschwerung zu enteignen, um an ihrer Stelle einen gefunderen Stadttheil und zweckmäßige Verkehrsstraßen anzulegen. Zu diesem Behufe wird die ganze Zone der in Betracht kommenden Grundstücke enteignet; dann werden neue Straßenzüge ausgelegt und kunstgerecht hergestellt, zweckmäßige Baugrundstücke eingetheilt und verkauft. In Paris (Decrete vom 26. März 1852 und vom 27. December 1858), in Lyon, Marseille, Brüssel (*Boulevard central*), Antwerpen, London (siehe die Tafel bei S. 299 und andere Straßendurchbrüche), Budapest (*Andrassy*-Straße und Ringstraße) ist dieses Verfahren in größerem und kleinerem Maßstabe ausgeführt worden und hat zu segensreichen Ergebnissen geführt⁶⁹⁾. Zwar kosten solche Verbesserungen bestehender Stadttheile immer noch der Gemeinde hohe Summen; aber ein erheblicher Theil der Ausgaben wird durch die Einnahmen für die im Werthe gesteigerten Baugrundstücke gedeckt und eine zweckmäßige, einheitliche Bebauung wird ermöglicht — ohne daß den früheren Eigenthümern, welche ja für ihren Besitz voll entschädigt werden, ein Schaden erwächst.

In Deutschland hingegen, wo das Enteignungsrecht sich auf die Fläche der zukünftigen Straße beschränkt, für die Formverflechterung der Reststücke besondere Entschädigungen zu leisten sind und die in Folge des Unternehmens eintretende Werthsteigerung den Eigenthümern der anliegenden Grundflächen zufällt, sind große Straßendurchbrüche und innere Stadtregulirungen der gedachten Art wegen der unerschwinglichen Geldopfer kaum möglich und fast nirgendwo ausgeführt, obwohl das Bedürfnis an manchen Orten vorwaltet. Der »Deutsche Verein für öffentliche Gefundheitspflege« verlangte daher in seiner oben genannten Versammlung zu Freiburg 1885 für die Gemeinden das Recht, »ungefunde Stadtgegenden durch ausgedehnte Enteignungsbefugnisse ohne unverhältnismäßige Kosten umzugestalten«. Und in der Versammlung zu Straßburg wurde die Forderung wiederholt mit den Worten: »Werden 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 Zweck bezüglich aller in dem umzubauenden Bezirk befindlichen Grundstücke und Gebäude die Zwangsenteignung zu«⁷⁰⁾. Der internationale Congress zu Paris 1889 empfahl eine ähnliche Gesetzgebung zu Gunsten der Erzielung gefunder Arbeiterwohnungen.

Die gleiche Forderung ist durch das Verkehrsbedürfnis zu begründen. Denjenigen, welche einen möglichen Mißbrauch eines solchen Rechtes in der Hand der Gemeinden befürchten, ist entgegenzuhalten, daß sowohl die Staatsaufsicht, als die eigene Finanzsorge Ausschreitungen verhindern, daß gegen letztere aber auch gesetzliche Sicherheitsmaßregeln leicht getroffen werden können und daß auf alle Fälle die Enteigneten durch volle Schadloshaltung in ihren Interessen zu sichern sind.

⁶⁹⁾ Siehe: Wochbl. f. Baukde. 1886, S. 499 — ebendaf., S. 465.

⁷⁰⁾ Siehe: Deutsche Viert. f. öff. Gefundheitspf. 1890, S. 60.