

# **Badische Landesbibliothek Karlsruhe**

**Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe**

## **Schlusser's Bau- und Feuerpolizeiliche Vorschriften in Baden**

**Schlusser, Gustav**

**Karlsruhe, 1924**

1. Ortsstraßengesetz vom 15. Oktober 1908

[urn:nbn:de:bsz:31-140419](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-140419)

# I. Ortsstraßen, Baufluchten, Neueinteilungen eines Baugebietes.

## 1. Ortsstraßengesetz vom 15. Oktober 1908

in der Fassung des Gesetzes vom 19. Juli 1910.

(Ges. u. VDBL 1908 S. 605, 1910 S. 431.)

### A. Allgemeine Bestimmungen.

#### Allgemeines.

§ 1. 1. Die Herstellung, Unterhaltung und Reinigung der dem Anbau dienenden öffentlichen Wege im Gemeindebezirk (Ortsstraßen)<sup>1)</sup> liegt der Gemeinde nach den Vorschriften dieses Gesetzes ob.

2. Soweit eine Ortsstraße jedoch Teil einer Landstraße oder Kreisstraße ist, richtet sich die Pflicht der Herstellung und Unterhaltung (Baupflicht) nach den Bestimmungen des Straßengesetzes.

3. Die für Ortsstraßen geltenden Vorschriften finden, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist, auch auf dem Anbau dienende öffentliche Plätze Anwendung.

### B. Die Planfeststellung.

#### a) Neue Ortsstraßen.

##### 1. Grundsätze für die Planaufstellung.

§ 2. 1. Die Pläne neuer Ortsstraßen sind in einem dem voraussichtlichen Bedürfnis<sup>2)</sup> entsprechenden Umfange festzustellen.

<sup>1)</sup> über den Begriff der Ortsstraße, insbes. auch der historischen Ortsstraße s. Entsch. d. VGH. v. 26. Nov. 1913 und 19. Okt. 1916 in Zeitschr. 1914 S. 117 und 1917 S. 159.

<sup>2)</sup> über die Frage des Bedürfnisses s. Entsch. d. VGH. v. 17. Nov. 1914 in Zeitschr. 1915 S. 57.

2. Hierbei ist den Anforderungen der Gesundheit, des zu erwartenden Verkehrs und der Feuericherheit sowie des Wohnungsbedürfnisses und der sonstigen wirtschaftlichen Verhältnisse der Einwohner Rechnung zu tragen. Insbesondere ist dafür zu sorgen, daß öffentliche Plätze in angemessener Lage, Zahl, Art und Größe vorgesehen, sowie daß die Breite der Ortsstraßen und die Tiefe der Baublöcke den örtlichen Verhältnissen und Bedürfnissen entsprechend abgestuft werden. Auch soll darauf Bedacht genommen werden, daß geschichtlich oder künstlerisch bedeutungsvolle Baudenkmäler erhalten und schöne Orts-, Straßen- und Landschaftsbilder vor Verunstaltung bewahrt werden.<sup>1)</sup>

3. In den Ortsstraßenplänen kann die Anlegung von Vorgärten oder Vorplätzen vor den Gebäuden, gegebenenfalls mit dem Vorbehalt ihrer späteren Heranziehung zum Straßenraum, festgesetzt werden.

4. Dem Ortsstraßenplan ist die Bestimmung vorbehalten, ob und inwieweit eine Straße nur auf einer Seite mit Gebäuden besetzt werden darf.

5. Auch können in die Pläne nach Bedarf außer den zum Anbau bestimmten Ortsstraßen Verkehrswege, bei welchen der Anbau ausgeschlossen ist, aufgenommen werden.

## 2. Regelmäßiges Feststellungsverfahren.

§ 3. 1. Die Aufstellung der Pläne für neue Ortsstraßen liegt bei sich ergebendem Bedürfnis (§ 2 Absatz 1) dem Gemeinderat ob.

2. Derselbe hat für Aufnahme eines geometrischen Planes zu sorgen, in welchem die Straßen- und Baufluchtlinien, die Straßenbreiten und Straßenhöhen sowie die in die künftige Straßenfläche fallenden und die angrenzenden Grundstücke nach ihren Lagerbuchnummern eingetragen sind. In dem Plane oder in einer beizugebenden Beschreibung sind auch die Größenverhältnisse dieser Grundstücke oder Grundstücksteile

<sup>1)</sup> Siehe die unten S. 34 abgedruckten Darlegungen des haupttechnischen Referenten des Minist. des Innern vom 29. Nov. 1908.

und die Namen der Eigentümer sowie, wenn die Straßenlinie mit der Bauflucht nicht zusammenfällt, die Größe der hierdurch der Bebauung entzogenen, an die künftige Ortsstraße angrenzenden Fläche anzugeben. In der Regel sollen die neuen Begrenzungen auch auf den Grundstücken selbst durch ausgesteckte Pfähle und Profile ersichtlich gemacht werden, zu deren Duldung die Eigentümer nach Maßgabe der Vorschriften in § 4 des Enteignungsgesetzes verpflichtet sind. In der beizugebenden Beschreibung soll endlich die Möglichkeit eines Anschlusses an die für die nächste Umgebung bereits festgestellten Ortsstraßenpläne sowie einer geordneten Wasserversorgung, Entwässerung und Beleuchtung dargetan werden.

3. Darnach übergibt der Gemeinderat den Plan nebst Beilagen dem Bezirksamte. Dieses läßt ihn, wenn eine Vorprüfung nicht zu Bedenken Anlaß gibt, zur Einsicht der Beteiligten für mindestens zwei Wochen in dem Gemeindehaus auflegen und bestimmt zugleich eine angemessene Frist, binnen welcher Einwendungen gegen die beabsichtigte Anlage bei Ausschlußvermeiden geltend zu machen sind. Die Auflegung und die Fristbestimmung ist durch das Amtsblatt und in der Gemeinde des Unternehmens auch ortsüblich bekannt zu machen und außerdem den beteiligten Grundeigentümern oder deren Bevollmächtigten, soweit sie im Deutschen Reiche an bekannten Orten anwesend sind, mündlich oder im Wege der Zustellung mitzuteilen. Geeignetenfalls sind auch die Gemeinderäte von Nachbargemeinden, deren Interessen durch das Unternehmen berührt werden, zu hören. Als Eigentümer gelten die im Grundbuch als solche Eingetragenen und, soweit ein Widerspruch gegen die Richtigkeit dieses Eintrages eingetragen ist, auch diejenigen, zu deren Gunsten der Widerspruch eingetragen ist.

4. Das Bezirksamt erhebt sodann über den Plan nebst Beilagen und gegebenenfalls über die erhobenen Einwendungen die erforderlichen technischen Gutachten sowie, wenn der Plan den Bestand einer Landstraße oder Kreisstraße oder einer Bahnanlage berührt, jedenfalls auch eine Äußerung der zur Vertretung dieser Straßen und Anlagen berufenen

Stellen<sup>1)</sup> und hält nötigenfalls unter Beizug des Gemeinderats, der Beteiligten und der Sachverständigen eine Tagfahrt zur Einnahme eines Augenscheins und zur Erörterung des Planes sowie der etwa erhobenen Einwendungen ab.

5. Nach beendeter Vorverhandlung beschließt der Bezirksrat über die Feststellung des Planes. Hierbei sind Änderungen des Planes nur zulässig, soweit es sich um eine Beschränkung des Plangebiets oder um unwesentliche Änderungen im Sinne des § 5 Absatz 3 handelt und in beiden Fällen der Gemeinderat und die Beteiligten gehört sind.

6. Der Plan wird wirksam, sobald er endgültig festgestellt ist. Die Tatsache der endgültigen Feststellung ist auf dem Plane selbst zu beurkunden und in der Gemeinde auf die für die Verkündung ortspolizeilicher Vorschriften bestimmte Weise öffentlich bekannt zu machen.

7. Die Einsicht des festgestellten Ortsstraßenplans ist jedermann gebührenfrei gestattet.

### 3. Feststellungsverfahren auf Antrag Privater.

§ 4. 1. Grundbesitzer, welche ein in ihrem Eigentum stehendes Gelände einer zusammenhängenden Bebauung erschließen wollen, können von dem Bezirksrat ermächtigt werden, an Stelle des Gemeinderats die Feststellung der Straßenpläne für das zu bebauende Gebiet selbst zu betreiben, wenn der Gemeinderat sich dessen geweigert oder, was der Weigerung gleich zu achten ist, binnen drei Monaten dem Verlangen der Unternehmer keine Folge gegeben hat.

2. Die Ermächtigung darf nur nach Vernehmung des Gemeinderats, dem auch jetzt noch unbenommen ist, das Feststellungsverfahren selbst in die Wege zu leiten, erteilt werden; geeignetenfalls sind auch die Gemeinderäte von Nachbargemeinden, deren Interessen durch das Unternehmen berührt werden, zu hören. Die Ermächtigung ist zu versagen, wenn

<sup>1)</sup> Nach Erl. d. Min. d. Innern v. 16. Sept. 1914 Nr. 44382 haben die Bezirksamter vor der amtlichen Feststellung von Ortsbauplänen, die näher als 120 m an einen Wald herantretende Straßenzüge vorsehen, dem zuständigen Forstamt Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

der beabsichtigten Bebauung öffentliche Interessen der in § 2 Absatz 2 und in § 12 Absatz 2 bezeichneten Art im Wege stehen.

3. Die Unternehmer sind verpflichtet, vor Beginn der Straßenherstellung das Straßengelände unentgeltlich und lastenfrem in das Eigentum der Gemeinde zu übertragen und vor Feststellung der Pläne hierfür sowie für die Kosten der Herstellung und Einrichtung der Straße bis zum Anschluß an eine bestehende Ortsstraße und für die Kosten der Unterhaltung auf die vom Bezirksrate zu bestimmende Zeitdauer Sicherheit zu leisten. Betrag und Art der Sicherheit bestimmt in Ermangelung einer Einigung der Bezirksrat.

4. Im übrigen finden auf das Feststellungsverfahren die Bestimmungen des § 3 mit der Maßgabe Anwendung, daß zu einer von dem Bezirksamt etwa angeordneten Tagfahrt (§ 3 Absatz 4) die Unternehmer und der Gemeinderat beizuziehen sind.

#### b) Pläne für Änderung bestehender Straßen und Straßenpläne.

§ 5. 1. Die Vorschriften der §§ 2 und 3 über die Feststellung der Pläne für neue Ortsstraßen finden auf Pläne zum Zweck der Erweiterung, Verlegung oder sonstiger Änderungen bestehender Ortsstraßen sowie auf Pläne zum Zweck der Änderung endgültig festgestellter Ortsstraßenpläne mit den aus Absatz 2 und 3 sich ergebenden Einschränkungen entsprechende Anwendung.

2. Planänderungen sollen nur aus triftigen Gründen beschloffen werden.

3. Unwesentliche Änderungen endgültig festgestellter Pläne, wie geringfügige Veränderungen an den Baufluchten oder der Höhenlage, Eckabschrägungen und dergleichen, kann jedoch die Baupolizeibehörde auf Antrag des Gemeinderats selbständig genehmigen, wenn die beteiligten Grundeigentümer auf Bekanntgabe nicht widersprechen.

4. Auch auf die Aufgabe der Ausführung festgestellter Ortsstraßenpläne findet das Verfahren nach §§ 2 und 3 dieses Gesetzes sinngemäße Anwendung.

## c) Bausperrre.

§ 6. 1. Erscheint die Feststellung oder Änderung von Ortsstraßenplänen angezeigt, so kann die Baupolizeibehörde auf Antrag des Gemeinderats die Bausperrre über das Plangebiet verhängen.

2. Die Bausperrre hat die Wirkung, daß bis zur endgültigen Erledigung des einzuleitenden Verfahrens Neubauten sowie der Um- und Ausbau bestehender Gebäude und deren Wiederaufbau nicht genehmigt werden. Die Baupolizeibehörde kann jedoch hiervon nach Vernehmung des Gemeinderats im gleichen Umfange wie nach Feststellung des Planes (§ 9) Ausnahmen bewilligen.

3. Die Verhängung der Bausperrre ist unter genauer Angabe des von ihr betroffenen Gebiets in der für die Verkündung ortspolizeilicher Vorschriften bestimmten Weise und jedenfalls auch durch das Amtsblatt öffentlich bekannt zu machen. Sie wird mit der Bekanntmachung wirksam und tritt außer Kraft, sobald das Verfahren endgültig erledigt oder seit der Bekanntmachung ein Jahr abgelaufen ist.

4. Aus triftigen Gründen kann diese Frist um höchstens ein weiteres Jahr verlängert werden.

## d) Feststellung der Bauflucht und Straßenhöhe im Einzelfall.

§ 7. 1. Ist die Bauflucht für den Anbau an einer schon bestehenden Ortsstraße nicht allgemein festgestellt, so kann die Baupolizeibehörde dieselbe nach Vernehmung des Gemeinderats und in den Fällen des § 1 Absatz 2 nach Vernehmung der zuständigen Straßenbauverwaltung für den einzelnen Fall bestimmen, sofern sie nicht im öffentlichen Interesse die allgemeine Feststellung für geboten erachtet.

2. Das Gleiche gilt für die Bestimmung der Straßenhöhe.

## e) Wirkungen der Planfeststellung: 1. Recht und Pflicht der Gemeinde zum Erwerb des Straßengeländes.

§ 8. 1. Nach endgültiger Feststellung eines Ortsstraßenplans ist der Gemeinderat zu jedem ihm geeignet scheinenden Zeitpunkte berechtigt, von dem einzelnen Grundeigentümer

die Abtretung der in die geplanten Ortsstraßen, öffentlichen Plätze und sonstigen Wege (§ 2 Absatz 5) fallenden Grundstücke oder Grundstücksteile gegen Entschädigung zu verlangen. Nötigenfalls hat er zu diesem Zweck nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes eine Entscheidung des Staatsministeriums über die Abtretungspflicht zu erwirken.

2. Der Eigentümer eines unbebauten Grundstücks kann dessen sofortige Übernahme durch die Gemeinde verlangen, wenn nach dem festgestellten Plane das Grundstück in seinem ganzen Umfang abzutreten ist oder wenn und soweit es infolge seiner Lage an einer bereits bestehenden Ortsstraße zur Bebauung geeignet ist oder wenn das Grundstück für einen öffentlichen Platz bestimmt und das Gelände für die den Platz umgebenden Straßen von der Gemeinde erworben ist.

3. Hinsichtlich eines überbauten Grundstücks kann der Eigentümer, soweit dasselbe in den Raum der geplanten Straßen, Plätze und Wege fällt, die Übernahme durch die Gemeinde schon vor der Straßenherstellung auf den Zeitpunkt verlangen, in welchem das zu übernehmende Gelände von Gebäuden freigelegt ist.

4. Über die Verbindlichkeit der Gemeinde zur Übernahme entscheidet der Bezirksrat als Verwaltungsbehörde.<sup>1)</sup>

5. Auf die Bestimmung der Entschädigung finden in allen Fällen die Vorschriften des Enteignungsgesetzes Anwendung.

## 2. Sonstige Wirkungen: Baubeschränkungen.

§ 9. 1. Für Bauten auf dem an die geplanten Ortsstraßen angrenzenden Gelände hat die Feststellung des Ortsstraßenplans die Wirkung, daß dafür die festgesetzte Straßenhöhe und für die nach der Ortsstraße gerichtete Gebäudeseite mit der aus Absatz 3 und 4 sich ergebenden Einschränkung

<sup>1)</sup> Über die Frage, ob gegen eine solche Bezirksratsentscheidung die verwaltungsgerichtliche Klage zulässig und gegen wen sie zu richten ist, s. Entsch. d. VGH. v. 17. Dezbr. 1912 u. 1. Juli 1913 in WZeit-schrift 1913 S. 57 u. 186.

die festgestellte Bauflucht maßgebend ist. Die Baupolizeibehörde kann nach Vernehmung des Gemeinderats hiervon Ausnahmen gestatten.

2. Die Planfeststellung hat weiter hinsichtlich der in die geplanten Ortsstraßen, Plätze und sonstigen Wege fallenden Fläche sowie hinsichtlich des Vorgartengeländes die Wirkung, daß die Überbauung sowie der Um- und Ausbau daselbst bestehender Gebäude und deren Wiederaufbau mit der aus Absatz 3 und 4 sich ergebenden Einschränkung untersagt ist. Einstweilige Bauten von untergeordneter Bedeutung kann jedoch die Baupolizeibehörde gestatten, wenn der Eigentümer sich verpflichtet, sie auf Verlangen der Baupolizeibehörde jederzeit und ohne Anspruch auf Entschädigung zu entfernen.

3. Um- und Ausbauten bestehender Gebäude, welche die spätere Durchführung des Ortsstraßenplans nicht unverhältnismäßig erschweren, können von der Baupolizeibehörde nach Vernehmung des Gemeinderats genehmigt werden.

4. In gleicher Weise kann, soweit nicht schon durch ortspolizeiliche Vorschrift auf Grund des § 116 des Polizeistrafgesetzbuchs hierüber Bestimmung getroffen ist, die Baupolizeibehörde nach Vernehmung des Gemeinderats gestatten, daß einzelne Gebäudeteile, Risalite, Balkone, Erker, Gesimse, Treppen, Türen, Fenster, Läden, Kellerschächte und dergleichen über die festgestellte Fluchtlinie hervortreten, sofern dies mit den Rücksichten auf den Verkehr vereinbar und nicht für Nachbargrundstücke mit erheblichem Nachteile verknüpft ist.

### C. Der Eintritt der Ortsstraßenbaupflicht.

Eintritt der Ortsstraßenbaupflicht. Duldung öffentlicher Einrichtungen durch die Angrenzer.

§ 10. 1. Die Gemeinde ist verpflichtet, die planmäßig festgestellten Ortsstraßen, öffentlichen Plätze und sonstigen Wege herzustellen, sobald hierfür ein Bedürfnis besteht. Ihre Verpflichtung wird hinsichtlich der Ortsstraßen jedenfalls dann

wirksam, wenn und soweit an einer solchen mindestens auf einer Seite neue oder ältere Gebäude in wesentlich regelmäßiger Folge an die Gebäude bestehender Straßen sich anreihen.

2. Sobald die sofortige Ausführung einer solchen Gebäudereihe hinlänglich gesichert ist, hat die Gemeinde die Straße, soweit zur Eröffnung einer Zufahrt zu den Gebäuden erforderlich, herzustellen und die für die Ableitung des Wassers sowie für die Wasserversorgung nötigen Einrichtungen mindestens vorläufig zu treffen.

3. Die Gemeinde ist zur Herstellung einer auf ihren Antrag planmäßig festgestellten Ortsstraße auch dann verpflichtet, wenn die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich zur Übernahme der gesamten Kosten der Herstellung und Einrichtung der Straße bis zum Anschluß an eine bestehende Ortsstraße und der fünfjährigen Unterhaltungskosten verpflichten und für die Erfüllung dieser Verpflichtung Sicherheit leisten. Betrag und Art der zu leistenden Sicherheit bestimmt in Ermangelung einer Einigung der Bezirksrat als Verwaltungsbehörde. Derselbe entscheidet auch in Streitfällen über die Höhe der nach der Herstellung von den Eigentümern an die Gemeinde zu ersetzenden Kosten; gegen diese Entscheidung findet Klage an den Verwaltungsgerichtshof statt.

4. Die Gemeinde ist auch zur Herstellung einer auf Antrag Privater planmäßig festgestellten Ortsstraße verpflichtet, wenn die Antragsteller die in § 4 Absatz 3 dieses Gesetzes bezeichnete Sicherheit geleistet haben. Auch in diesem Falle findet die Bestimmung im letzten Satz des vorigen Absatzes Anwendung.

5. Die an eine bestehende Ortsstraße angrenzenden Eigentümer haben zu dulden, daß an ihren Häusern und auf ihren Grundstücken von Seiten der Gemeinde öffentliche oder gemeinnützige, zur Straßenbezeichnung, Beleuchtung oder Feuermeldung, zur Befestigung der Querdrähte, welche den Leitungsdraht einer elektrischen Straßenbahn tragen sollen, oder zu ähnlichen Zwecken dienliche Einrichtungen angebracht werden, soweit diese Duldung nicht mit überwiegenden Nach-

teilen verbunden ist. Die örtlichen Bauordnungen können hierüber nähere Bestimmungen treffen.<sup>1) 2)</sup>

#### D. Beschränkungen des Bauens außerhalb bestehender Ortsstraßen.

##### a) Das Bauen außerhalb bestehender Ortsstraßen überhaupt.

§ 11. Auf Grundstücken, welche nicht an einer bestehenden Ortsstraße liegen, ist die Errichtung von Gebäuden, sofern nicht die Gemeinde gemäß § 10 zur sofortigen Herstellung einer an den Bau führenden Straße verpflichtet ist, nur zulässig, wenn der Bauende die für die Bauausführung und für die Benutzung des Gebäudes oder im öffentlichen Interesse unentbehrliche Verbindung mit dem nächsten fahrbaren öffentlichen Wege und die für die Ableitung des Abwassers, für die Wasserversorgung und für die Beleuchtung erforderlichen Einrichtungen nach polizeilicher Anordnung auf eigene Kosten herstellt und sich zugleich der Baupolizeibehörde gegenüber verpflichtet, diese Einrichtungen bis zur planmäßigen Herstellung einer Ortsstraße auf eigene Kosten in geordnetem Zustande zu erhalten.

##### b) Das Bauen außerhalb des Bereichs der Straßen und Pläne insbesondere.

§ 12. 1. In Gemeinden, in welchen für das Wohnungsbedürfnis durch Feststellung von Ortsstraßenplänen und Herstellung von Ortsstraßen ausreichend Vorjorge getroffen ist, kann die Errichtung von Bauten außerhalb des Bereichs der Straßen und Pläne durch ortspolizeiliche Vorschrift auf eine darin zu bestimmende Zeit verboten werden. Die Baupolizei-

<sup>1)</sup> Über die Auslegung dieser Vorschrift s. Entsch. d. OBG. v. 6. März 1913 in BZeitschr. 1913 S. 145.

<sup>2)</sup> § 10 Ziff. 5 OStG. kann nur dann Anwendung finden, wenn es sich um Einrichtungen handelt, die eine Beziehung zu dem Straßenverkehr oder der Straßenbenützung haben; die Duldung der Aufstellung eines Mastes für die Leitung elektr. Energie kann nicht auf Grund des OStG., sondern nur auf Grund des Enteignungsgesetzes erzwungen werden: Entsch. d. OBG. v. 5. Juli 1921 in BZeitschr. 1921 S. 163.

behörde kann im Einzelfalle nach Vernehmung des Gemeinderats aus Rücksicht auf vorliegende besondere Verhältnisse hiervon Ausnahmen bewilligen.

2. In Ermangelung einer solchen ortspolizeilichen Vorschrift kann die Baupolizeibehörde nach Vernehmung des Gemeinderats die Errichtung von Bauten außerhalb des Bereichs der Straßen und Pläne im Einzelfall untersagen,

- a) wenn durch die Errichtung des Gebäudes feld-, sicherheits-, sitten-, feuer-, gesundheits- oder verkehrspolizeiliche Interessen gefährdet werden oder wenn dadurch das Bild einer landschaftlich hervorragenden Gegend verunstaltet oder der Eindruck geschichtlich oder künstlerisch bedeutungsvoller Baudenkmäler beeinträchtigt wird;
- b) wenn durch die Lage des Baues der angemessenen Fortführung der Ortsstraßenpläne oder bestehender Ortsstraßen Hindernisse erwachsen.

### E. Die Neueinteilung von Bau-Grundstücken (Bauplatzumlegung).

#### a) Voraussetzungen.

§ 13. 1. Zur Gewinnung zweckmäßiger Bauplätze kann, wenn die Lage, die Form oder der Flächengehalt der Grundstücke im Bereiche eines Ortsstraßenplans oder einer bestehenden Ortsstraße eine angemessene Bebauung hindert, auf Antrag des Gemeinderats eine Neueinteilung der Grundstücke durch Änderung der Grenzen oder Umlegung auch gegen den Willen einzelner Eigentümer dann stattfinden, wenn die Neueinteilung (Bauplatzumlegung) im öffentlichen Interesse liegt und wenn zugleich mehr als die Hälfte der beteiligten Grundeigentümer sich für das Unternehmen erklären, auch die Zustimmung nach dem Steuerwerte mehr als die Hälfte der in das Unternehmen fallenden Grundstücke besitzen.

2. Für die Einleitung und Durchführung einer solchen Neueinteilung gelten die in den nachfolgenden §§ 14–20 enthaltenen Bestimmungen.

## b) Grundsätze.

§ 14. 1. Aus den innerhalb des Gebiets, auf welches die Neueinteilung sich erstrecken soll, gelegenen Grundstücken – mit Einschluß der etwaigen überflüssig werdenden öffentlichen Wege – wird eine Masse gebildet.

2. Aus dieser Masse ist erforderlichenfalls zunächst das nach dem Bebauungsplane für die künftigen Straßen und Plätze bestimmte Gelände auszuscheiden; der Flächengehalt des vorbezeichneten Geländes wird sämtlichen an der Masse (Absatz 1) beteiligten Grundeigentümern nach Verhältnis des Flächengehalts des von jedem derselben in die Masse eingebrachten Geländes in Abzug gebracht.

3. Das übrig bleibende Gelände wird unter die Eigentümer, welche Grundstücke in die Masse eingebracht haben, derart verteilt, daß sie einen Ersatz erhalten, welcher dem Anteil entspricht, mit dem jeder am Gesamtwerte des in die Neueinteilung einzubeziehenden Geländes (Absatz 1) beteiligt war. Dabei sind für jedes einzelne seinem Flächengehalte nach zur Bebauung geeignete Grundstück ein an eine Straße grenzender Bauplatz oder mehrere solche, und zwar soweit tunlich in gleicher Lage wie die eingeworfenen Grundstücke, dem Eigentümer zuzuweisen. Diese Bauplätze müssen regelmäßig in demselben Baublocke 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 Flächengehalt so gering ist, daß sie nur durch ein zur Bebauung ungeeignetes Grundstück ersetzt werden könnten (Kleinstücke), sind, wenn sie nicht mit anderen bebauten oder unüberbauten Grundstücken desselben Eigentümers, sofern letztere bebauungsfähig sind oder es durch die Zusammenlegung werden, zusammengelegt werden können, gegen Entschädigung an die Gemeinde abzutreten und von dieser zur Aufteilung in die Masse einzuwerfen.

5. Nicht zu vermeidende Wertunterschiede sind durch Geldentschädigungen auszugleichen. Die den Eigentümern zu gewährenden Entschädigungen hat die Gemeinde, die den Eigentümern auferlegten Entschädigungen haben die Eigen-

tümer an die Gemeinde zu leisten; durch Auflage solcher Geldentschädigungen ist insbesondere auch der Wert der von der Gemeinde gemäß Absatz 4 eingeworfenen Grundstücke zu decken.

6. Das für die künftigen Straßen und Plätze bestimmte Gelände (Absatz 2) geht, soweit es ein Drittel der von den Eigentümern eingeworfenen Grundfläche nicht übersteigt, unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde über. Die in den Fällen des Absatzes 4 von der Gemeinde für solches Gelände gezahlten Entschädigungen sind ihr aus der Masse zu vergüten.

7. Soweit das für die künftigen Straßen und Plätze erforderliche Gelände jenes Maß übersteigt, hat die Gemeinde dafür Entschädigung zu leisten. Die Entschädigung kann ganz oder teilweise, statt in Geld, auch in Grundstücken geleistet werden, welche die Gemeinde innerhalb des Planbereichs entweder schon eigentümlich besitzt oder nach Absatz 4 erwirbt.

8. Die Ermittlung der Wertanschläge und Entschädigungsbeträge erfolgt unter Beachtung der Grundsätze des Enteignungsgesetzes.

### c) Vorverhandlung.

§ 15. 1. Vor der Antragstellung nach § 13 Absatz 1 hat der Gemeinderat einen Plan über die Neueinteilung und Wertausgleichung aufstellen zu lassen. Dabei ist den Beteiligten Gelegenheit zur Wahrung ihrer Interessen zu geben; auch sind, soweit nötig, Sachverständige beizuziehen.

2. Nach Abschluß der Vorarbeiten stellt der Gemeinderat bei dem Bezirksamte den Antrag auf Neueinteilung; demselben ist beizugeben

- a) ein Plan über das der Neueinteilung zu unterziehende Gebiet mit Bezeichnung der für die Neueinteilung erheblichen gegenwärtigen Verhältnisse desselben,
- b) der Plan über die Neueinteilung,
- c) eine Darstellung der Wertanschläge und Steuerwerte der in die Neueinteilung einzubeziehenden Grundstücke, einschließlich des in die Straßenanlagen fallenden Geländes,

- d) eine Darstellung der Abzüge am Flächengehalt der einzelnen Grundstücke zufolge Ausschcheidung des Straßengeländes (§ 14 Absatz 2),
- e) eine Darstellung der Wertanschläge der neueingeteilten Grundstücke ohne das Straßengelände,
- f) eine Darstellung der zur Wertausgleichung zu gewährenden oder aufzuerlegenden Geldentschädigungen (§ 14 Absatz 5),
- g) eine Darstellung der nach § 14 Absatz 4 von der Gemeinde zu leistenden Entschädigungen sowie der ihr nach § 14 Absatz 6 Satz 2 gebührenden Vergütungsbeträge,
- h) eine Darstellung der nach § 14 Absatz 7 den einzelnen Eigentümern zukommenden Ersatzbeträge,
- i) eine Darstellung des Ergebnisses der mit den Beteiligten geführten Verhandlungen nebst den Gutachten der etwa vernommenen Sachverständigen.

3. Gibt die vorläufige Prüfung des Antrags dem Bezirksamte keinen Anlaß zu Beanstandungen in formaler Beziehung, so hat dasselbe den Plan, nötigenfalls unter Beizug Sachverständiger, zur Abstimmung der Beteiligten zu bringen. Die Ladung zur Abstimmungstagfahrt ist öffentlich bekannt zu machen; den beteiligten Grundeigentümern oder deren Bevollmächtigten, soweit sie im Deutschen Reiche an bekannten Orten anwesend sind, ist dieselbe außerdem besonders zuzustellen. Zwischen der öffentlichen Bekanntmachung beziehungsweise der Zustellung der Ladung und der Tagfahrt muß eine Frist von mindestens zwei Wochen liegen.

4. Bei der Abstimmung werden Nichterschienene und Nichtabstimmende als zustimmend gezählt. Die Zustimmung des Eigentümers oder seines gesetzlichen Vertreters ist, soweit für die Veräußerung der Güter gewisser Personen gesetzliche Beschränkungen bestehen, an diese Beschränkungen nicht gebunden. Als Eigentümer gilt der als solcher im Grundbuch Eingetragene. Ist ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs eingetragen, so ist auch derjenige, zu dessen Gunsten der Widerspruch eingetragen ist, zur Abstimmungstagfahrt zu laden und darf die Zustimmung für das betreffende

Grundstück nur dann als erklärt angenommen werden, wenn sie von beiden erklärt ist oder als erklärt gilt.

5. In das Protokoll über die Abstimmungstagfahrt sind auch die von einzelnen Eigentümern gegen den Plan über die Neueinteilung und die Wertausgleichung oder gegen die Abtretung von Grundstücken erhobenen Einwendungen und die Anmeldung etwa hieraus abgeleiteter Entschädigungsansprüche aufzunehmen. Die nicht spätestens in der Tagfahrt angemeldeten Ansprüche dieser Art gelten als ausgeschlossen; insbesondere findet eine nachträgliche Geltendmachung derselben im Wege der Klage gemäß § 17 dieses Gesetzes nicht statt. Auf diese Folge der Unterlassung sowie darauf, daß Nichtabstimmende als zustimmend angesehen werden (Absatz 4 Satz 1), ist in der Ladung zur Tagfahrt (Absatz 3 Satz 2) hinzuweisen.

6. Nach Einkunft des in Absatz 2 bezeichneten Antrags kann für die Zeit bis zur endgültigen Erledigung des Verfahrens von der Baupolizeibehörde die Errichtung von Bauten in dem für die Neueinteilung in Aussicht genommenen Gebiet untersagt werden.

d) Verfahren vor Bezirksamt, Ministerium des Innern und Staatsministerium.

§ 16. 1. Nach beendigter Vorverhandlung erhebt das Bezirksamt über den Plan und die vorliegenden Einwendungen das Gutachten des Bezirksrats.

2. Ist der Bezirksrat der Ansicht, daß die Neueinteilung nicht im öffentlichen Interesse liege oder erhobene Einwendungen begründet seien, so eröffnet das Bezirksamt dies unter Angabe der Gründe dem Gemeinderate. Ein weiteres Verfahren findet in diesem Falle nur statt, wenn der Gemeinderat binnen Monatsfrist das Ministerium des Innern anruft, welches, wenn es die Bedenken des Bezirksrats teilt, endgültig über die Zurückweisung des Antrags entscheidet.

3. Hält der Bezirksrat die beantragte Neueinteilung für im öffentlichen Interesse liegend und angemessen, so erstattet das Bezirksamt unter Darlegung des Sachverhalts Vorlage an das Ministerium des Innern.

Schlusser-Franz, Bau- und feuerpolizeiliche Vorschriften.

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

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

6. Das Staatsministerium entscheidet,

- a) ob diejenigen, welche gegen den Beizug zu der Neueinteilung, gegen die Zuteilung der Bauplätze, gegen die Wertausgleichung oder aus anderen Gründen Einwendungen erhoben haben, verbunden sind, an der Neueinteilung nach Maßgabe des Planes teilzunehmen;
- b) ob die Eigentümer von Kleinstücken (§ 14 Absatz 4) verpflichtet sind, dieselben zum Zweck der Durchführung der Neueinteilung gegen vorherige Entschädigung an die Gemeinde abzutreten.

7. Auf die Entschliezung des Staatsministeriums finden, auch hinsichtlich der Verbindlichkeit zur Teilnahme an der Neueinteilung nach Maßgabe des Planes, die Vorschriften des Enteignungsgesetzes entsprechende Anwendung.

8. Bis zur Entschliezung des Staatsministeriums ist der Gemeinderat jederzeit berechtigt, den Antrag auf Neueinteilung der Grundstücke zurückzuziehen.

e) Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde.

§ 17. 1. Die von dem Verfahren betroffenen Eigentümer können gegen die Gemeinde Anspruch auf Geldentschädigung durch Klage bei dem bürgerlichen Gericht erheben, wenn sie behaupten, daß der ihnen gewährte Ersatz den Vorschriften des § 14 Absatz 8 nicht entspricht. Als Ersatz im Sinne dieser Bestimmung gelten

- a) für Eigentümer von Kleinstücken die in § 14 Absatz 4 vorgesehene Geldentschädigung,
- b) für die bei der Neueinteilung beteiligten Eigentümer die ihnen zugewiesenen Grundstücke in Verbindung mit

den ihnen etwa auferlegten oder gewährten Geldentschädigungen sowie in den Fällen, in welchen ausnahmsweise für das Straßengelände ein Geldersatz stattfindet (§ 14 Absatz 7), mit dem ihnen zugewiesenen Anteil an dem Ersatzbetrage.

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

#### f) Rechte dritter Personen.

§ 18. 1. Hinsichtlich der auf den Grundstücken des bisherigen Besitzstandes ruhenden Rechte dritter Personen sind im Falle der Neueinteilung die noch in Geltung befindlichen Bestimmungen der Artikel 13 bis 19 des Feldbereinigungsgesetzes mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß an die Stelle der daselbst vorgesehenen Kommission der Gemeinderat tritt.

2. Das Straßengelände geht unbelastet auf die Gemeinde über. Ruhen auf den zur Straßenanlage abgetretenen Grundstücken Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden oder Reallasten, so treten an Stelle der abgetretenen die dem bisherigen Eigentümer im Neueinteilungsverfahren zugewiesenen Grundstücke in Verbindung mit den ihm zur Wertausgleichung gewährten Geldentschädigungen und, soweit für das Straßengelände ein Geldersatz stattfindet, mit dem Anteile desselben hieran.

3. Die auf Kleinstücken (§ 14 Absatz 4) lastenden Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden und Reallasten erlöschen. Die dafür gewährte Geldentschädigung muß in Ermangelung einer anderweiten Vereinbarung zur Sicherung der Gläubiger nach den Vorschriften der Hinterlegungsordnung öffentlich hinterlegt werden.

#### g) Vollzugsreifeerklärung.

§ 19. 1. Nach endgültig erledigtem Verfahren erklärt das Ministerium des Innern den Plan über die Neueinteilung der Grundstücke für vollzugsreif und bestimmt zugleich den

Zeitpunkt für den Übergang des Eigentums und der Rechte dritter Personen.

2. Dieser Übergang geschieht kraft Befehzes und mit Wirksamkeit gegen Dritte. Die Staatsverwaltungsbehörde hat jedoch unverzüglich das Grundbuchamt um die Eintragung des erfolgten Übergangs zu ersuchen. Der Übergang des Eigentums infolge der Neueinteilung ist der Verkehrssteuer nicht unterworfen.

3. Die Vollzugsreifeklärung kann nach Hinterlegung der streitigen Entschädigungsbeträge erfolgen, bevor das Gericht über die Entschädigungsansprüche erkannt hat.

#### h) Vollzug der Neueinteilung.

§ 20. 1. Der Vollzug des Planes über die Neueinteilung liegt dem Gemeinderat ob.

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

3. Durch Gemeindebeschluß kann mit Staatsgenehmigung bestimmt werden, daß diese Kosten und die von der Gemeinde zu leistenden nicht gedeckten Entschädigungen ganz oder zumteil von den an dem neuen Besitzstande beteiligten Eigentümern nach Maßgabe der Bereicherung ersetzt werden, welche diese durch die Neueinteilung erfahren haben.

4. Über die Verpflichtung zur Leistung dieses Ersatzes oder der in § 14 Absatz 5 bezeichneten Geldentschädigungen entscheidet erforderlichenfalls der Bezirksrat als Verwaltungsbehörde. Gegen die Entscheidung ist Klage an den Verwaltungsgerichtshof zulässig, in den Fällen des § 14 Absatz 5 jedoch nur, wenn die Klage sich darauf stützt, daß die geforderte Geldentschädigung dem vollzugsreifen Plane nicht entspricht.

5. Auf alle Forderungen der Gemeinden gegen die Beteiligten finden die Vorschriften über die Betreibung öffentlicher Abgaben entsprechende Anwendung. Die Gemeinden sind befugt, zur Sicherung der bezeichneten Ansprüche, insoweit dieselben den Betrag von einhundert Mark übersteigen, die Eintragung einer Sicherungshypothek auf die am Verfahren beteiligten Grundstücke der Schuldner zu verlangen.

Die Eintragung der Sicherungshypothek erfolgt auf Ersuchen des Bezirksamts.

i) Neueinteilung mit Zustimmung aller Grundeigentümer.

§ 21. 1. Haben der Neueinteilung eines Baugebiets alle beteiligten Grundeigentümer und der Gemeinderat zugestimmt, so kommt dieselbe mit den Wirkungen des § 18 und des zweiten Absatzes des § 19 zustande, sobald sie von dem Ministerium des Innern nach gutächtlicher Äußerung des Bezirksrats für vollzugsreif erklärt ist.

2. Auf die Zustimmungserklärung der Grundeigentümer finden die Bestimmungen in § 15 Absatz 4 Satz 2, 3 und 4 Anwendung.

3. Auf die aus dem Unternehmen sich ergebenden Geldansprüche unter den beteiligten Grundeigentümern findet § 20 Absatz 4 Anwendung.

## F. Die Umlegung der Straßenkosten.

### a) Straßenkostenbeiträge.

§ 22. 1. Durch Gemeindebeschluß kann mit Staatsgenehmigung bis zum Zeitpunkt der planmäßigen Fertigstellung einer neuen oder einer durch Verbesserung eines bestehenden Weges geschaffenen Ortsstraße bestimmt werden, daß die Eigentümer der an diese angrenzenden Grundstücke an die Gemeinde die von ihr aufgewendeten Straßenkosten in dem durch Absatz 5 bestimmten Umfange ganz oder teilweise zu ersetzen haben.

2. Die Fälligkeit der nach Absatz 1 zu leistenden Beiträge tritt hinsichtlich unbebauter Grundstücke erst in dem Zeitpunkt ein, in welchem auf denselben Bauten errichtet werden.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Über die Frage, ob ein Grundstück als bebaut oder unbebaut zu behandeln ist, s. Entsch. d. VGH. v. 19. Nov. 1913 u. 13. Mai 1914 in VZeitschr. 1914 S. 118 u. 170; über den Zeitpunkt des Eintritts der Behauungsfähigkeit eines städtischen Grundstücks s. Entsch. d. DLG. Karlsruhe v. 14. März 1913, ebenda S. 109.

Die Vereinigung eines unbebauten Gartengrundstücks mit einem anstoßenden bebauten Grundstück macht das erstere zu einem Teil

Wenn jedoch in einer unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen des § 15 Absatz 3 Satz 2, Absatz 4 und Absatz 5 letzter Satz abgehaltenen Tagfahrt mehr als die Hälfte der Grundeigentümer, die zugleich nach dem Steuerwerte mehr als die Hälfte der in das Unternehmen fallenden Grundstücke besitzen, zustimmen, kann durch Gemeindebeschluß mit Staatsgenehmigung auch bestimmt werden, daß die Beiträge sofort nach der Straßenherstellung fällig sein sollen.

3. Im Falle des Absatzes 2 Satz 2 kann der Eigentümer eines bei Beginn der Straßenherstellung unbebauten Grundstücks, wenn er nachweist, daß daselbe nicht bebaubar ist,<sup>1)</sup> für die Dauer dieses Zustandes Befreiung von der Ersatzpflicht beanspruchen.

4. Der Eigentümer eines schon vor Beginn der Straßenherstellung bebauten Grundstücks<sup>1)</sup> kann Befreiung von der Ersatzpflicht beanspruchen, wenn er nachweist, daß die Straße dem Grundstück einen entsprechenden Vorteil nicht bietet.

5. Als Straßenkosten kommen in Betracht die Kosten für
- a) die Erwerbung und Freilegung des Straßengeländes,
  - b) die Herstellung des Straßenkörpers,
  - c) die gewöhnliche Herstellung (Chaussierung) der Fahrbahn mit Einschluß der gepflasterten Straßenübergänge und der zur Fahrbahn gehörigen gepflasterten Rinnen,
  - d) die Unterhaltung während höchstens fünf Jahren nach der Straßenherstellung.

6. Die vorstehenden Bestimmungen (Absatz 1 bis 5) finden auch im Falle einer Verbreiterung oder sonstigen Änderung einer bestehenden Ortsstraße Anwendung, wenn die Verbreiterung oder sonstige Änderung den anstößenden Grundstücken einen entsprechenden Vorteil bietet.<sup>2)</sup>

7. Nähere Bestimmungen, insbesondere über den Maßstab für die Kostenverteilung, über den Zeitpunkt der Fälligkeit

des letzteren und bewirkt damit die Fälligkeit der auf dem ersteren ruhenden Straßenkanalkostenbeiträge: Entsch. d. VGH. v. 27. Sept. 1921 in *VZeitschr.* 1922 S. 78.

<sup>1)</sup> Siehe Fußnote 1 S. 21.

<sup>2)</sup> Über die Auslegung dieser Bestimmung s. Entsch. d. VGH. v. 4. Febr. 1914 u. 19. Okt. 1916 in *VZeitschr.* 1914 S. 215 u. 1917 S. 159.

keit der Ersatzbeträge, über die Stundung und Verzinsung fälliger Beiträge, sowie über völlige und teilweise Befreiung von der Beitragspflicht, namentlich hinsichtlich solcher Grundstücke, welche der Beschaffung billigen Baugeländes und zweckmäßig eingerichteter Kleinwohnungen für Minderbemittelte dauernd zu dienen bestimmt sind, können durch Gemeindebeschluß mit Staatsgenehmigung getroffen werden.<sup>1)</sup>

b) Beitragsleistung für Abzugskanäle.

§ 23. 1. Durch Gemeindebeschluß kann mit Staatsgenehmigung den Grundeigentümern der teilweise Ersatz der Kosten der Herstellung der ihren Grundstücken dienenden, von der Gemeinde gebauten unterirdischen Abzugskanäle auferlegt werden.

2. Der Gemeindebeschluß kann im voraus allgemein oder unter Beschränkung auf bestimmte Straßengebiete erlassen werden. Im letzteren Falle ist er bis zur gebrauchsfähigen Herstellung der Kanäle und, wenn ihr die Straßenerstellung nachfolgt, bis zu dieser statthaft.

3. Absatz 7 des § 22 findet entsprechende Anwendung.

c) Beitragsleistung für Gehwege, Rinnen und dergleichen.

§ 24. 1. Durch Gemeindebeschluß kann mit Staatsgenehmigung den Eigentümern der an eine Ortsstraße angrenzenden Grundstücke die Pflicht der Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Gehwege und der zugehörigen Rinnen, sowie der Rinnen und Kanäle, welche zur Ableitung von Regenwasser oder Unrat in die Straßenrinnen und öffentlichen Kanäle dienen, oder aber die Pflicht zum Ersatze der von der Gemeinde zur Herstellung dieser Anlagen aufgewendeten Kosten auferlegt werden.<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Über die rechtliche Bedeutung der „allgemeinen Grundsätze“ über den Bezug der Anlieger zu den Straßenkosten s. Entsch. d. VGH. v. 27. Mai 1914 in WZeitshr. 1914 S. 238.

<sup>2)</sup> Die durch einen solchen Gemeindebeschluß begründete Verpflichtung zum Ersatze der Gehwegkosten ist vom Nachweis eines besonderen Nutzens für die einzelnen Grundstücke unabhängig: Entsch. d. VGH. v. 20. Nov. 1912 in WZeitshr. 1913 S. 98.

2. Der Gemeindebeschluß kann im Voraus allgemein oder unter Beschränkung auf bestimmte Straßengebiete, im letzteren Falle nur vor Herstellung der Gehwege, Rinnen und Kanäle, erlassen werden.

3. Die nähere Bestimmung, ob und wieweit die Grundeigentümer die Herstellung und Unterhaltung selbst zu übernehmen oder aber der Gemeinde deren Kosten zu ersetzen haben, erfolgt im Gemeindebeschluß. Im übrigen findet auf den Gemeindebeschluß Absatz 7 des § 22 entsprechende Anwendung.

#### d) Öffentliche Lasten.

§ 25. 1. Die nach §§ 22 bis 24 begründeten Verpflichtungen der Grundstückseigentümer zur Bezahlung von Beiträgen sind, sofern sie nach dem 30. September 1904 fällig geworden sind, öffentliche Lasten des Grundstücks und gehen im Falle des Eigentumswechsels auf den neuen Erwerber des Grundstücks über. Außerdem haftet jeder Eigentümer für die während der Dauer seines Eigentums fällig gewordenen Leistungen auch persönlich.

2. Ein Anspruch auf vorzugsweise Befriedigung aus dem Erlöse des Grundstücks kann von der forderungsberechtigten Gemeinde nur nach Maßgabe der schriftlichen Bestätigung des Bezirksamts geltend gemacht werden, in welcher bezeichnet sein muß

- a) das Grundstück und dessen Eigentümer,
- b) der auf Grund des Gemeindebeschlusses festgesetzte Betrag des auf das einzelne Grundstück entfallenden Beitrags,
- c) der Zeitpunkt der Fälligkeit dieser Beitragsforderung.

3. Die Gemeinden sind verpflichtet, über die ihnen nach §§ 22 bis 24 zustehenden Forderungen an die Grundstückseigentümer Verzeichnisse zu führen, aus denen die Belastung jedes einzelnen Grundstücks mit solchen Forderungen ersichtlich ist. Die Einsicht dieser Verzeichnisse ist jedermann gebührenfrei gestattet; auf Verlangen sind daraus auf Kosten des Antragstellers Auszüge oder Zeugnisse zu erteilen.

e) Reinigung der Ortsstraßen oder Ersatzleistung hierfür durch die Angrenzer.

§ 26. 1. Durch bezirks- oder ortspolizeiliche Vorschrift kann die Pflicht zur Reinigung der Ortsstraße den Eigentümern, Mietern und Pächtern der angrenzenden Grundstücke auferlegt werden.

2. Durch Gemeindebeschluß kann mit Staatsgenehmigung den Eigentümern der an eine Ortsstraße angrenzenden Grundstücke die Pflicht zum Ersatz der von der Gemeinde für die Reinigung aufgewendeten Kosten auferlegt werden. Der Absatz 7 des § 22 findet entsprechende Anwendung.

3. Die Bestimmung des Absatzes 1 findet auch auf die Verpflichtung zum Bestreuen der Straßen bei Eisbildung Anwendung.

## G. Baulasten.

### Baulastenbücher.

§ 27.<sup>1)</sup> 1. Besondere, nicht schon aus den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften sich ergebende Verpflichtungen, welche hinsichtlich der Art der Überbauung oder hinsichtlich der Nichtbebauung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, sowie hinsichtlich der Art der Benutzung von Bauten oder Bauteilen auf Verlangen der Baupolizeibehörde gegenüber dieser Behörde von dem Eigentümer mit Rücksicht auf ein von ihm oder von einem anderen Eigentümer eingereichtes Baugesuch übernommen werden, haften, wenn sie in dem Baulastenbuch eingetragen sind, als öffentlich-rechtliche Lasten (Baulasten) auf dem Grundstück und gehen als solche auf jeden späteren Erwerber des Grundstücks über.

2. Die Erklärungen, durch welche solche Verpflichtungen übernommen werden, müssen, um rechtsverbindlich zu sein, in öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Urkunde oder unterschriftlich zu Protokoll der Baupolizeibehörde oder der Gemeindebehörde abgegeben werden. Im übrigen ist die Rechtsgültigkeit der Erklärungen nach den Bestimmungen des bürgerlichen Rechtes zu beurteilen.

<sup>1)</sup> Siehe unten unter II, 3.

3. Soll durch Übernahme einer solchen Baulast die zulässige Überbauung eines Grundstücks nach Fläche oder Höhe zu Gunsten eines Nachbarn verringert werden, so sind diejenigen, für welche Rechte im Grundbuch eingetragen sind, von dem Vorhaben zu benachrichtigen, soweit sie oder ihr Bevollmächtigter einen bekannten Wohnsitz im Deutschen Reiche haben. Die Eintragung der Baulast soll nicht vor Ablauf von zwei Wochen nach der Zustellung der Nachricht an die Drittberechtigten erfolgen.

4. Die Baulastenbücher werden von der Gemeinde geführt. Die näheren Vorschriften über ihre Einrichtung und Führung werden im Verordnungswege erlassen.<sup>1)</sup>

5. Die Einsicht der Baulastenbücher ist jedermann gebührenfrei gestattet. Auf Verlangen sind daraus auf Kosten des Antragstellers Auszüge oder Zeugnisse zu erteilen.

6. Die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehenden Verpflichtungen der in Absatz 1 bezeichneten Art erlangen die daselbst vorgesehene dingliche Wirkung, wenn die Erklärungen der Formvorschrift des Absatzes 2 entsprechen und wenn seit Abgabe der Erklärung bis zum Eintrag in das Baulastenbuch ein Wechsel des Eigentümers nicht stattgefunden hat.

7. Gegen die Entscheidung der Baupolizeibehörde über das Bestehen von Baulasten und über die Wirksamkeit der Erklärungen, durch welche sie übernommen worden sind, findet Klage an den Verwaltungsgerichtshof statt.

## H. Besondere Baubeschränkungen.

Beschränkung der Benutzung von Vorgärten.

§ 28. 1. Die Benutzung von Vorplätzen und Vorgärten (§ 2 Absatz 3) an einer hergestellten Ortsstraße zu gewerblichen oder sonstigen Zwecken kann durch ortspolizeiliche Vorschrift geregelt werden.

2. Zuwiderhandlungen gegen diese Vorschriften werden an Geld bis zu 150 *M* oder mit Haft bestraft.

<sup>1)</sup> Siehe unten unter II, 3.

Bauten an Eisenbahnen und öffentlichen Wegen.

§ 29. 1. Bauten aller Art dürfen nicht in geringerer Entfernung von der Eisenbahn als 7,5 m von der Kante des Bahnkörpers oder von der Grenze eines Bahnhofs errichtet werden.<sup>1)</sup>

2. Bei Gebäuden, welche Wandbekleidungen oder Bedachungen von brennbaren Stoffen erhalten, oder in welchen leicht entzündliche Stoffe zubereitet oder aufbewahrt werden sollen, muß die Entfernung mindestens 15 m betragen.

3. In besonderen Fällen, welche keine Gefahr für die Eisenbahn und deren Betrieb besorgen lassen, können Ausnahmen von diesen Vorschriften nach Anhörung der beteiligten Eisenbahnverwaltung gestattet werden.

4. Für Bauten an öffentlichen Wegen, die nicht zugleich Ortsstraßen sind, sind die Vorschriften des Straßengesetzes maßgebend.

## J. Entschädigungen und Zuständigkeit.

### Entschädigungsansprüche.

§ 30. 1. Eine Entschädigung können diejenigen, welche durch Feststellung der Bauflucht oder in Anwendung der §§ 6, 11, 12 und 29 dieses Gesetzes sowie des § 31 des Straßengesetzes genötigt werden, ihr Eigentum unüberbaut liegen zu lassen, wegen dieser Einschränkung nicht verlangen.

2. Dem Eigentümer steht jedoch, wenn ihm unter einer der in Absatz 1 genannten Voraussetzungen der Wiederaufbau eines Gebäudes versagt wird, gegen die Gemeinde, in den Fällen des § 29 Absatz 1 bis 3 gegen die Eisenbahnverwaltung, in den Fällen des § 31 des Straßengesetzes gegen die Straßenbaupflichtigen für die durch die Versagung verursachte Wertsminderung des Grundstücks ein Anspruch auf Entschädigung zu. Im Falle der Bausperrre (§ 6) findet auch dieser Anspruch nicht statt.

3. Wird eine Ortsstraße eingezogen oder in ihrer Höhe oder Richtung geändert, oder wird die Ausführung einer planmäßig festgestellten Ortsstraße aufgegeben oder nach

<sup>1)</sup> Siehe das Nähere unten unter III A e.

Höhe, Breite oder Richtung abweichend von dem Plane vollzogen, so ist die hierdurch verursachte Wertsminderung der vor der Bekanntgebung des bezüglichen Vorhabens an der abgeänderten Strecke der bestehenden oder geplanten Ortsstraße errichteten oder in Angriff genommenen Gebäude den Eigentümern von dem Straßenbaupflichtigen insoweit zu ersetzen, als die Wertsminderung und gegebenen Falls die neu hinzukommende Straßenkostenbeitragslast (§§ 22 bis 24) nicht durch eine als Folge der Straßenveränderung eintretende Wertserhöhung ausgeglichen ist.

4. Außerdem hat der Straßenbaupflichtige, wenn die Höhe einer Ortsstraße verändert wird, die dadurch nötig werdenden Veränderungen an den Zufahrten und Zugängen der angrenzenden Grundstücke auf seine Kosten herzustellen; soweit durch die Veränderung der Wert des Grundstücks erhöht ist, hat der Eigentümer den der Wertserhöhung entsprechenden Teil der Herstellungskosten zu vergüten. Der Eigentümer kann, statt der Herstellung durch den Straßenbaupflichtigen, den Erwerb der zur Herstellung gemachten Aufwendungen abzüglich des Betrags der durch die Veränderung verursachten Wertserhöhung verlangen.

5. Auf die Bestimmung der Entschädigung finden in den Fällen des Absatzes 2 und 3, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist, die Vorschriften des Enteignungsgesetzes Anwendung.

6. Für die Ansprüche aus Absatz 2 bis 5 sind die bürgerlichen Gerichte zuständig.

Zuständigkeit für Streitigkeiten nach §§ 22 bis 26.

§ 31. 1. In den Fällen der § 22 bis 26 entscheidet über Streitigkeiten zwischen der Gemeinde und dem einzelnen Grundeigentümer über dessen Beitragspflicht<sup>1)</sup> und die Größe

<sup>1)</sup> Der Ausdruck „Beitragspflicht“ in § 31 Abs. 1 OStG, umfaßt nach dem Sprachgebrauch des Gesetzes nicht auch die Selbstversorgung der Straßenreinigung, die nach § 26 Abs. 1 OStG. durch bezirks- oder ortspolizeiliche Vorschrift den Angrenzern als Naturalleistung auferlegt ist; vielmehr ist nach § 31 OStG. nur über Verpflichtungen, die auf einen Gemeindebeschluß (vgl. § 26 Abs. 2) gegründet werden, zu entscheiden: Entsch. d. BGH. v. 8. Mai 1913 in VZeitschr. 1913 S. 179.

der ihm angemessenen Leistung erforderlichenfalls der Bezirksrat als Verwaltungsbehörde. Gegen die Entscheidung ist Klage an den Verwaltungsgerichtshof zulässig.

2. Die Entscheidung erfolgt nach dem allgemeinen Maßstab, welchen der Gemeindebeschluß für den Bezug der an die Straße grenzenden Eigentümer feststellt.

### K. Schluß- und Übergangsbestimmungen.

Zeit des Inkrafttretens. Aufhebung der älteren Gesetze.

§ 32. 1. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Gesetzes wird durch landesherrliche Verordnung bestimmt.<sup>1)</sup>

2. Mit dem Zeitpunkt seines Inkrafttretens tritt das Gesetz vom 20. Februar 1868, die Anlage der Ortsstraßen und Feststellung der Baufluchten, sowie das Bauen längs der Landstraßen und Eisenbahnen betreffend, mit den durch die Nachträge vom 3. März 1880, vom 26. Juni 1890, vom 6. Juli 1896 und vom 20. August 1904 bewirkten Änderungen und Zusätzen außer Wirksamkeit.

3. Wo auf diese Bestimmungen (Absatz 2) in anderen Gesetzen Bezug genommen ist, treten an ihre Stelle die entsprechenden Paragraphen des vorliegenden Gesetzes.

4. Soweit in einer Gemeinde das Reichsgrundbuchrecht noch nicht in Kraft getreten ist, bleibt an Stelle der §§ 18, 19 und 20 Absatz 5 die Fassung der Artikel 16, 17 und des Artikels 18 Absatz 5 des bisherigen Gesetzes maßgebend.

5. Im übrigen erläßt das Ministerium des Innern die erforderlichen Vollzugsbestimmungen.

<sup>1)</sup> Durch landesh. VD. vom 10. Dezember 1908 (Ges.- u. VDBL. S. 639) wurde als Zeitpunkt des Inkrafttretens des Ortsstraßengesetzes vom 15. Oktober 1908 der 1. Januar 1909 bestimmt.