

Badische Landesbibliothek Karlsruhe

Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe

Baurechtliche Bestimmungen

Baden

Karlsruhe, [circa 1940]

[16. Gesetz über die Ausschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom
22.9.1933]

[urn:nbn:de:bsz:31-318691](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-318691)

§ 62.

Anwendung auf ländliche Gemeinden.

Der Landrat kann diejenigen ländlichen Gemeinden bestimmen, in denen auf die Erfüllung der Forderungen im § 2 Abs. 1 und 2 bis auf weiteres verzichtet wird. Die Bestimmung kann jederzeit eingeschränkt oder aufgehoben werden.

§ 63.

Zusätzliche örtliche Regelung.

Durch örtliche Baupolizeiverordnung oder durch Ortsjahung und, soweit die Zuständigkeit der Ordnungspolizei gegeben ist, durch örtliche Polizeiverordnung kann für das ganze Gemeindegebiet oder für Teile zusätzliche Regelung nach Maßgabe der Ausführungsbestimmungen getroffen werden.

§ 64.

Straf- und Vollzugsbestimmungen.

(1) Wer Vorschriften dieser Verordnung oder zu ihrer Ausführung erlassenen Anweisungen vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, wird — soweit nicht nach anderen Bestimmungen eine höhere Strafe verwirkt ist — mit Geldstrafe bis zu 150 Reichsmark oder mit Haft bestraft.

(2) Bis zum Ergehen rechtsrechtlicher Vollzugsbestimmungen bleibt es bei den bestehenden reichs- und landesrechtlichen Vorschriften.

§ 65.

Wirksamkeitsbeginn.

Diese Verordnung tritt am 1. April 1939 in Kraft.

Berlin, den 17. Februar 1939.

Der Reichsarbeitsminister.

Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten.

Vom 22. September 1933 (RGBl. I S. 659).

Die Reichsregierung hat das folgende Gesetz beschlossen, das hiermit verkündet wird:

§ 1.

(1) Die oberste Landesbehörde kann Gebiete, in denen eine starke Wohnsiedlungstätigkeit besteht oder zu erwarten ist, zu Wohnsiedlungsgebieten erklären, wenn anzunehmen ist, daß ohne besondere Ordnung der Besiedlung das allgemeine Interesse oder das Wohl der Siedler beeinträchtigt würde. Die gleiche Befugnis steht dem Reichsarbeitsminister zu, insbesondere für Wohnsiedlungsgebiete, die sich auf verschiedene Länder erstrecken sollen; die obersten Landesbehörden sind dabei zu hören. Gebiete, in denen eine überwiegend landwirtschaftliche Besiedlung im Sinne des Reichsiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (RGBl. S. 1429) und des Gesetzes über die Neubildung deutschen Bauerntums vom 14. Juli 1933 (RGBl. I S. 517) besteht oder zu erwarten ist, dürfen nicht zu Wohnsiedlungsgebieten erklärt werden.

(2) Für die Wohnsiedlungsgebiete gelten die nachstehenden Vorschriften.

§ 2.

Wird ein Gebiet zum Wohnsiedlungsgebiet erklärt, so muß ein Plan aufgestellt werden, der die geordnete Nutzung des Bodens, insbesondere im Hinblick auf die Erfordernisse der Land- und Forstwirtschaft und der Industrie, des Verkehrs, der Bebauung, des Luftschutzes, der Erholung und des Schutzes des Heimatbildes, in den Grundzügen regelt (Wirtschaftsplan). Der Wirtschaftsplan muß mit den entsprechenden Plänen der angrenzenden Gebiete in Einklang stehen. Die oberste Landesbehörde oder die von ihr bestimmte obere Verwaltungsbehörde kann die Änderung des Planes verlangen, wenn das Gemeinwohl es erfordert. Das gleiche Recht steht dem Reichsarbeitsminister zu, bei Fragen des Verkehrs dem Reichsverkehrsminister, bei Fragen der Landwirtschaft dem Reichsminister für Ernährung und Landwirtschaft; die oberste Landesbehörde ist zu hören.

§ 3.

(1) In dem Wirtschaftsplane müssen für die Besiedlung geeignete Flächen in ausreichendem Umfange als Wohn- und Siedlungsflächen vorgesehen sein. Dabei ist es unzulässig, ausschließlich oder überwiegend gemeindeeigene Grundstücke als Wohn- und Siedlungsflächen vorzusehen, wenn anderes geeignetes Gelände vorhanden ist, das für die Erschließung nicht ungünstiger liegt und im baureifen Zustande niedrigere Grundstückspreise ergeben würde.

(2) Als Wohn- und Siedlungsflächen sollen nicht vorgesehen werden Grundstücke, deren Erschließung unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrseinrichtungen, Versorgungsleitungen, Entwässerungsanlagen, Schulversorgung, Polizei- und Feuerchutz oder sonstige öffentliche Aufgaben erforderlich machen würde oder deren Benutzung besondere wirtschaftliche Schwierigkeiten für die Bewohner zur Folge haben würde.

§ 4.

(1) Die Teilung eines Grundstücks, die Auflassung eines Grundstücks oder Grundstückssteiles sowie jede Vereinbarung, durch die einem anderen ein Recht zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstückssteiles eingeräumt wird, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der zuständigen Behörde.

(2) Bedarf das Rechtsgeschäft auch der Genehmigung nach der Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 (RGBl. S. 123), so müssen die Voraussetzungen für die Genehmigung auch nach dieser Bekanntmachung, die dann nicht gesondert erteilt zu werden braucht, erfüllt sein.

(3) Zuständige Behörde ist, soweit landesrechtlich nichts anderes bestimmt wird, die untere Verwaltungsbehörde, in deren Bezirk das Grundstück gelegen ist. Liegt es in mehreren Bezirken, so ist die Behörde zuständig, in deren Bezirk der größte Teil des Grundstücks gelegen ist. In Zweifelsfällen bestimmt die oberste Landesbehörde oder die von ihr bestimmte Stelle die zuständige Behörde.

(4) Das Reich und die Länder bedürfen der Genehmigung nicht. Bezieht sich jedoch der im Abs. 1 bezeichnete Rechtsvorgang auf ein Grundstück, das im Eigentum oder in der Verwaltung des Reichs oder eines Landes steht, so ist der im Abs. 1 genannten Behörde

Gelegenheit zur Äußerung zu geben. Hat die Behörde Bedenken und kommt eine Einigung nicht zustande, so entscheidet, soweit das Reich beteiligt ist, der Reichsarbeitsminister, im übrigen die für die Landesplanung zuständige oberste Landesbehörde.

§ 5.

Die Genehmigung nach § 4 ist nicht erforderlich,

1. wenn das Grundstück oder der Grundstücksanteil dem Inhaber eines landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder gärtnerischen Betriebes oder einer vorstädtischen Kleinsiedlung zu Zwecken des Betriebes oder der Kleinsiedlung, nicht aber zum Zwecke der Bebauung überlassen werden soll;
2. wenn für das Grundstück oder den Grundstücksanteil bereits früher eine Teilungsgenehmigung nach § 4 erteilt war;
3. bei Rechtsgeäften, die im Rahmen eines Siedlungsverfahrens im Sinne des Reichsiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (RGBl. S. 1429) und des Gesetzes über die Neubildung deutschen Bauerntums vom 14. Juli 1933 (RGBl. I S. 517) vorgenommen werden.

§ 6.

(1) Die Genehmigung soll nur versagt werden, wenn anzunehmen ist, daß auf dem Grundstück oder dem Grundstücksanteil bauliche Anlagen errichtet werden sollen und wenn die Bebauung dem Wirtschaftsplan widersprechen würde oder wenn die im § 3 Abs. 2 genannten Hinderungsgründe vorliegen.

(2) Solange nach der Erklärung eines Gebietes zum Wohnsiedlungsgebiet der Wirtschaftsplan noch nicht aufgestellt ist, soll die Genehmigung versagt werden, wenn anzunehmen ist, daß Grundstücke oder Grundstücksanteile, die für die Besiedlung ungeeignet sind (§ 3 Abs. 2), bebaut werden sollen.

§ 7.

(1) Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden. Sie kann insbesondere davon abhängig gemacht werden, daß der Grundstückseigentümer, dessen Grundstück zum Zwecke künftiger Bebauung geteilt wird, sich verpflichtet, für öffentliche Straßen, Plätze, Freiflächen oder den sonstigen öffentlichen Bedarf Flächen in angemessenem Umfang, jedoch höchstens bis zu 25 vom Hundert der Gesamtfläche des Grundstücks bei offener, bis zu 35 vom Hundert bei geschlossener Bauweise, schulden-, lasten- und kostenfrei an die Gemeinde zu übereignen oder an Stelle der Übereignung einen entsprechenden Geldbetrag zu zahlen. Die Gemeinde darf das übereignete Land oder den Geldbetrag lediglich zu den bezeichneten Zwecken verwenden; ein Austausch der Flächen oder ihre Einbeziehung in eine Umlegung ist zulässig.

(2) Die Genehmigung kann auch unter der Auflage erteilt werden, daß bei der Veräußerung oder Überlassung des Grundstücks oder Grundstücksanteiles ein bestimmter Preis nicht überschritten werden darf.

(3) Widerspricht die Bebauung dem Wirtschaftsplan, so kann die Genehmigung unter der Auflage erteilt werden, daß der Antragsteller sich verpflichtet, Vorkehrungen zu treffen, wodurch die im § 3 Abs. 2 bezeichneten Hinderungsgründe beseitigt werden.

§ 8.

(1) Soll die Genehmigung versagt oder unter einer Auflage erteilt werden, so sind die Beteiligten, soweit tunlich, zu hören.

(2) Wird die Genehmigung nicht oder unter einer Auflage erteilt, so steht jedem Beteiligten binnen zwei Wochen seit der Bekanntgabe der Entscheidung an ihn die Beschwerde zu. Die Entscheidung über die Beschwerde ist endgültig.

§ 9.

Das Verfahren ist kostenfrei. Für die Beschwerdeinstanz können Kosten in Ansatz gebracht werden.

§ 10.

Die Erfüllung der Auflagen des Genehmigungsbescheides kann im Verwaltungswege erzwungen werden.

§ 11.

(1) Das Grundbuchamt darf auf Grund eines nach § 4 Abs. 1 genehmigungspflichtigen Rechtsvorganges eine Eintragung im Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt oder durch eine Bescheinigung der Genehmigungsbehörde nachgewiesen ist, daß es einer Genehmigung nicht bedarf.

(2) Ist auf Grund eines nicht genehmigten Rechtsvorganges eine Eintragung im Grundbuch erfolgt, so kann die zuständige Behörde, falls nach ihrem Ermessen die Genehmigung erforderlich war, das Grundbuchamt um die Eintragung eines Widerspruchs ersuchen. § 54 Abs. 1 der Grundbuchordnung bleibt unberührt.

(3) Ein nach Abs. 2 eingetragener Widerspruch ist zu löschen, wenn die Genehmigungsbehörde darum ersucht oder wenn die Genehmigung erteilt ist.

§ 12.

Aus Maßnahmen, die auf Grund dieses Gesetzes getroffen werden, können Ansprüche auf Entschädigung wegen Beschränkung des Eigentums oder wegen der Aufgabe von Rechten nicht hergeleitet werden.

§ 13.

Weitergehende landesrechtliche Bestimmungen bleiben unberührt.

§ 14.

Der Reichsarbeitsminister kann zur Ausführung dieses Gesetzes Rechtsverordnungen oder allgemeine Verwaltungsvorschriften erlassen. Soweit er von dieser Befugnis keinen Gebrauch macht, können die obersten Landesbehörden solche Bestimmungen erlassen.

Berlin, den 22. September 1933.

Der Reichskanzler.

Der Reichsarbeitsminister.

Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten.

Vom 25. Februar 1935 (RGBl. I S. 292).

Auf Grund des § 14 des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (RGBl. I S. 659) wird hiermit verordnet:

§ 1.

1. Bei der Erklärung eines Gebietes zum Wohnsiedlungsgebiet ist der Zeitpunkt, von dem ab das Gebiet Wohnsiedlungsgebiet wird, ausdrücklich anzugeben.

2. Die Erklärung ist in den Gemeinden des Wohnsiedlungsgebietes ortsüblich bekanntzumachen.

§ 2.

1. Teilung im Sinne des § 4 Abs. 1 des Gesetzes ist die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene oder sonstwie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, daß ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben und als selbständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll.

2. Die Teilung bedarf keiner Genehmigung, wenn sie zum Vollzug der Auflassung eines Grundstücksteiles oder eines anderen genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäftes über einen Grundstücksteil notwendig und hierfür eine Genehmigung nach § 4 Abs. 1 des Gesetzes bereits erteilt ist.

§ 3.

Rechtsvorgänge, die nach § 4 Abs. 1 des Gesetzes genehmigungspflichtig wären, bedürfen der Genehmigung nicht, wenn sie im Rahmen eines Umlegungsverfahrens (Zusammenlegung, Feld- und Flurbereinigung, Baulandumlegung) erfolgen.

§ 4.

Die Genehmigung nach § 4 Abs. 1 des Gesetzes ist nicht erforderlich für Rechtsgeschäfte, welche die Umwandlung von Bruchteilseigentum in Gesamthandseigentum oder das Umgekehrte zum Gegenstand haben; das gleiche gilt für Rechtsgeschäfte, die die Einräumung des Rechts zur Nutzung von Gebäuden oder baulichen Anlagen zum Gegenstand haben.

§ 5.

1. Soweit das einer Auflassung oder der Einräumung eines Rechts zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteiles zugrunde liegende Verpflichtungsgeschäft nach § 4 Abs. 1 des Gesetzes genehmigt ist, gilt damit auch das Erfüllungsgeschäft als genehmigt.

2. Ist bei Inkrafttreten dieser Verordnung für ein genehmigungspflichtiges Verpflichtungsgeschäft die Genehmigung nicht eingeholt, dagegen das Erfüllungsgeschäft genehmigt worden, so gilt mit der Genehmigung des Erfüllungsgeschäftes auch das Verpflichtungsgeschäft als genehmigt.

§ 6.

Ist im Falle einer Auflassung oder eines der im § 4 Abs. 1 des Gesetzes genannten Rechtsgeschäfte bei der Erklärung eines Gebietes zum Wohnsiedlungsgebiet zu dem im § 1 Abs. 1 genannten Zeitpunkt nur das Verpflichtungsgeschäft, nicht aber das Erfüllungsgeschäft abgeschlossen, so bedarf letzteres der Genehmigung nach § 4 Abs. 1 des Gesetzes.

§ 7.

Der Erwerb eines Grundstücks im Wege der Zwangsversteigerung bedarf keiner Genehmigung nach § 4 Abs. 1 des Gesetzes; dies gilt auch dann, wenn der

Zuschlag nicht dem Meistbietenden erteilt wird, sondern demjenigen, dem die Rechte aus dem Meistgebot abgetreten sind.

§ 8.

Ist eine Entscheidung nach der Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 (RGBl. S. 123) nach landesrechtlichen Vorschriften gebührenpflichtig, so wird im Falle des § 4 Abs. 2 des Gesetzes diese Gebührenpflicht durch § 9 des Gesetzes nicht berührt.

§ 9.

1. Wird eine Genehmigung unter Auflagen erteilt (§ 7 des Gesetzes), so darf die Wirksamkeit der Genehmigung nicht von der Erfüllung der Auflagen abhängig gemacht werden.

2. Eine Auflage gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes ist nur im Falle der Teilung eines Grundstücks zum Zwecke künftiger Bebauung und in angemessenem Umfang nur insoweit zulässig, als der Bedarf an Flächen für öffentliche Straßen, Plätze, Freiflächen oder dergl. aus dem zu teilenden Grundstück entnommen werden muß.

§ 10.

1. Ist ein Rechtsgeschäft, das der Genehmigung bedarf, von einem Notar beurkundet oder beglaubigt, so gilt der Notar als ermächtigt, im Namen des Antragsberechtigten die Erteilung der Genehmigung zu beantragen und die zulässigen Rechtsmittel zu ergreifen.

2. Dies gilt entsprechend, wenn ein vom Notar gefertigter Entwurf der späteren rechtsgeschäftlichen Erklärungen dem Antrag zugrunde gelegt werden soll.

Berlin, den 25. Februar 1935.

Der Reichsarbeitsminister.

Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten *).

Vom 27. September 1938 (RGBl. I S. 1246).

Die Reichsregierung hat das folgende Gesetz beschlossen, das hiermit verkündet wird:

Das Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (RGBl. I S. 659) wird wie folgt geändert:

1. Im § 4 Abs. 2 werden die Worte „Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 (RGBl. S. 123)“ ersetzt durch die Worte „Grundstückverkehrs-bekanntmachung vom 26. Januar 1937 (RGBl. I S. 35)“.

2. Im § 4 Abs. 4 wird folgender Satz 4 angefügt: „Gleich dem Reiche sind zu behandeln die Nationalsozialistische Deutsche Arbeiterpartei, die Reichsbank, die Deutsche Reichsbahn und das Unternehmen „Reichsautobahnen“.“

3. § 6 erhält folgende Fassung:

„§ 6.

Die Genehmigung ist zu versagen,

1. wenn anzunehmen ist, daß Grundstücke oder Grundstücksteile bebaut werden sollen und wenn

*) Betrifft nicht das Land Österreich.

die Bebauung dem Wirtschaftsplan widersprechen würde;

2. wenn der Wirtschaftsplan noch nicht aufgestellt ist und anzunehmen ist, daß Grundstücke oder Grundstücksteile, die für die Besiedlung ungeeignet sind (§ 3 Abs. 2), bebaut werden sollen;
3. wenn sonst ein erhebliches öffentliches Interesse entgegensteht."

Berlin, den 27. September 1938.

Der Führer und Reichkanzler.
Der Reichsarbeitsminister.

Gesetz über einstweilige Maßnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens.

Vom 3. Juli 1934 (RGBl. I S. 568).

Die Reichsregierung hat das folgende Gesetz beschlossen, das hiermit verkündet wird:

§ 1.

Der Reichswirtschaftsminister wird ermächtigt, bis zur reichsgesetzlichen Regelung des Planungs-, Siedlungs- und öffentlichen Baurechts diejenigen Maßnahmen zu treffen, die erforderlich sind, um das deutsche Siedlungswesen zu überwachen und zu ordnen.

Die Zuständigkeit des Reichsministers für Ernährung und Landwirtschaft für die landwirtschaftliche Siedlung und die Neubildung deutschen Bauerntums wird durch dieses Gesetz nicht berührt.

§ 2.

Der Reichswirtschaftsminister kann insbesondere bestimmen, daß die Absicht, Wohngebäude oder Siedlungen zu errichten oder niederzulegen, rechtzeitig vor ihrer Verwirklichung anzuzeigen ist, ebenso die Absicht, gewerbliche Haupt-, Neben- oder Zweigbetriebe zu errichten oder wesentlich zu erweitern, wenn dadurch umfangreiche Neubauten für den Betrieb oder für die Unterbringung der in dem Betriebe zu beschäftigenden Arbeitnehmer erforderlich werden. Er kann auch bestimmen, daß die Absicht des Erwerbs eines Grundstücks für solche Vorhaben anzuzeigen ist. Er kann ferner die Vornahme der genannten Handlungen untersagen.

§ 3.

Mit Gefängnis und Geldstrafe oder einer dieser beiden Strafen wird bestraft, wer ein zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken bestimmtes Gebäude errichtet oder niederlegt, ohne die nach diesem Gesetz oder seinen Durchführungs- oder Ergänzungsvorschriften erforderliche Anzeige erstattet zu haben oder obwohl ihm die Vornahme der Arbeiten auf Grund dieser Vorschriften verboten war.

§ 4.

Wegen eines Schadens, der durch eine Maßnahme auf Grund dieses Gesetzes und seiner Durchführungs- oder Ergänzungsvorschriften entsteht, wird eine Entschädigung nicht gewährt.

§ 5.

Außerhalb dieses Gesetzes geltende Vorschriften werden nicht berührt, soweit sie mit diesem Gesetz und seinen Durchführungs- oder Ergänzungsvorschriften nicht in Widerspruch stehen.

§ 6.

Der Reichswirtschaftsminister erläßt die zur Durchführung und Ergänzung dieses Gesetzes erforderlichen Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

Er kann die ihm nach diesem Gesetz zustehenden Befugnisse auf andere Stellen übertragen.

§ 7.

Dieses Gesetz tritt am Tage seiner Verkündung in Kraft.

Der Reichswirtschaftsminister bestimmt den Zeitpunkt seines Außerkrafttretens.

Berlin, den 3. Juli 1934.

Der Reichkanzler.

Für den Reichswirtschaftsminister:
Der Reichsminister der Justiz.

Durchführungsverordnung

zum Gesetz über einstweilige Maßnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens.

Vom 5. Juli 1934 (RGBl. I S. 582).

Auf Grund des Gesetzes über einstweilige Maßnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens vom 3. Juli 1934 (RGBl. I S. 568) wird verordnet:

§ 1.

Wer die Absicht hat, eine der nachstehenden Maßnahmen auszuführen, hat dies rechtzeitig vor ihrer Verwirklichung der im § 3 genannten Stelle anzuzeigen:

1. die Errichtung oder Niederlegung von Wohngebäuden mit mehr als 50 Wohnungen, gleichgültig, ob die Wohnungen sich in einem oder mehreren Gebäuden befinden, wenn die Ausführung des Vorhabens sich wirtschaftlich als eine zusammenhängende Maßnahme darstellt;
2. die Errichtung oder Niederlegung von mehr als 25 nichtlandwirtschaftlichen Siedlungsgebäuden oder Eigenheimen mit einer oder zwei Wohnungen, wenn es sich um ein zusammenhängendes Siedlungs- oder Bauvorhaben handelt;
3. die Errichtung oder wesentliche Erweiterung von gewerblichen Haupt-, Neben- oder Zweigbetrieben, wenn durch diese Maßnahme die Einstellung von mehr als 50 Arbeitnehmern und entweder umfangreiche Neubauten für den Betrieb oder Wohnungsneubauten zur Unterbringung von wenigstens 25 Arbeitnehmerfamilien erforderlich werden;
4. den Erwerb eines Grundstücks für die in den Ziffer 1 bis 3 genannten Maßnahmen.

Die Anzeigepflicht gilt vorbehaltlich des § 6 auch für öffentliche Verwaltungen.

§ 2.

Die Ausführung der im § 1 Abs. 1 aufgeführten Maßnahmen kann vom Reichswirtschaftsminister untersagt werden, wenn die beabsichtigten Maßnahmen den siedlungs- und wirtschaftspolitischen Absichten der Reichsregierung oder sonst dem öffentlichen Interesse widersprechen würden.