

Seit nunmehr 14 Jahren bestehend, hat die Zeitschrift unentwegt an ihrem Programm,

Förderung und Unterweisung der Ehren- wie der Berufsbeamten,
Erleichterung des geschäftlichen Verkehrs, Durchdringung der Amts-
verwaltungen mit dem Geiste der Selbstverwaltung,

festgehalten und die fortwährend steigende Abonnentenziffer beweist die Anerkennung, die sie bei allen Interessenten gefunden.

Wir stellen Probe-Nummern und Probe-Abonnements gern zur Verfügung und bitten gest. verlangen zu wollen.

Wer sich einmal an das Blatt gewöhnt, mag es nicht wieder missen.

Die älteren Bände geben wir, soweit noch vorhanden, zu nachstehenden Preisen ab:

Jahrgang 1893	in Leinen gebunden	(statt Mk. 8,50)	nur	Mk. 3,—
" 1894	" " " "	" " 8,50	" "	3,—
" 1895	} vergriffen			
" 1896				
" 1897	in Leinen gebunden	" " 8,50	" "	3,50
" 1898	" " " "	" " 8,50	" "	4,50
" 1899	" " " "	" " 8,50	" "	5,—
" 1900	" " " "	" " 8,50	" "	5,50
" 1901	" " " "	" " 8,50	" "	6,50
" 1902	" " " "	" " 8,50	" "	6,50
" 1903	" " " "	" " 12,—	" "	10,—
" 1904	" " " "	" " 12,—	" "	10,—

Alle 10 Jahrgänge — wenn auf einmal bezogen — zu dem Preise von **50 Mk.** (statt 92 Mk.).

J. Guttentag, Verlagsbuchhandlung,

G. m. b. H.,

Berlin W. 35, Lützowstr. 107/8.

J. Guttentag, Verlagsbuchhandlung, G. m. b. H., Berlin W. 35.

Eine Schatzkammer des guten Rats

für

Kreisausschüsse, Magistrate, Polizeiverwaltungen,
Distriktskommissarien, Amtmänner, Landbürger=
meister, Amts-, Gemeinde- und Gutsvorsteher

ist die

Zeitschrift für Polizei- und Verwaltungsbeamte.

Herausgegeben von

Dr. jur. **Georg Raab,**

Geheimer Regierungsrat und vortragender Rat im Reichsamt des Innern.

Monatlich 3 Nummern. Preis vierteljährlich 2 Mk. 50 Pf.

Organ des Preussischen Kreis Kommunal-Beamten-Vereins.

Verlag und Geschäftsstelle:

Berlin W. 35, Lützowstraße 107/108.

Dieselbe ist gleich wertvoll für große, wie für kleine Verwaltungen und ersetzt infolge der geschickten Behandlung des Stoffes eine ganze Reihe von Spezialwerten. In eingehender, leichtverständlicher Form finden alle Fragen, die mit der Praxis der Selbstverwaltung zusammenhängen, sachgemäße Behandlung.

Unentbehrlich für die tägliche Praxis!
Übersichtlich! Handlich! Ergänzt bis 1904.
Billiger Ersatz für die offiziellen Sammlungen!

Neue (vierte) Auflage.

Die Rechtsgrundsätze des Königlich Preussischen Ober-Verwaltungsgerichts.

Vierte, gänzlich neu bearbeitete und bis zur Gegenwart ergänzte Auflage

herausgegeben von

Dr. Kunze, und **Dr. jur. G. Nauß,**
Wirklicher Geh. Oberregierungsrat Geh. Regierungsrat u. Vortragender
Rat im Reichsamt des Innern.

==== 3 Bände. ====

Subskriptionspreis pro Bogen 33 Pfg. (komplett ca. 75 Mk).

Nach Erscheinen des Gesamtwerkes tritt Preiserhöhung ein.

Vollständig und zuverlässig!

Enthält auch sämtliche Entscheidungen in Staats- und Kommunalsteuerfachen!

Ein großer Teil des Werkes liegt schon fertig gedruckt vor, sodas schnellstes Erscheinen gewährleistet ist. — Besonders wurde auch Sorge getragen, das der wichtige III., die Steuerfachen umfassende Band rechtzeitig zur Ausgabe gelangt.

Die Unentbehrlichkeit dieses Sammelwertes für die Verwaltungsbehörden dürfte einer erneuten Hervorhebung nicht bedürfen. Bildet dasselbe doch — nunmehr wieder bis zur Neuzeit fortgeführt — vollen Ersatz für die infolge ihres großen Umfanges (54 Bände) unübersichtlich gewordene offizielle Sammlung und hat vor dieser den billigen Preis voraus. Dazu kommt, das unsere Sammlung auch die im Preuß. Verwaltungsblatt und andere noch nicht publizierte Entscheidungen enthält und so die vollständigste Sammlung ist, die existiert. Für Gemeindevverwaltungen besonders ist das Werk ganz unentbehrlich.

Das Gesetz

betreffend die

Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften.

Vom 2. Juli 1875.

Des Kommentars

von weif. Oberverwaltungsgerichtsrat **R. Friedrichs**

fünfte, völlig neubearbeitete Auflage

von

Dr. jur. Hugo v. Strauß und Torney,

Senatspräsident des Oberverwaltungsgerichts



Berlin 1905.

J. Guttentag, Verlagsbuchhandlung,

G. m. b. H.

Vorwort.

Schon vor nahezu 5 Jahren war die 4. Auflage des Kommentars vergriffen. Durch umfangreiche Arbeiten und sonstige persönliche Hindernisse war es leider trotz der liebenswürdigsten Mahnungen der Herren Verleger mir nicht möglich, sofort die Neubearbeitung des Werkes so weit zu fördern, daß die 5. Auflage rechtzeitig erschien. Dazu kam, daß inzwischen die Rechtsprechung in weitem Umfange Neues aus dem schwierigen Gesetze entwickelte, so daß es angezeigt erschien, in dieser Beziehung erst einen gewissen Abschluß abzuwarten. Nicht minder wirkte der Umstand mit, daß von verschiedenen Seiten angekündigt wurde, es werde eine Umänderung des Fluchtliniengesetzes an maßgebender Stelle geplant, und wenigstens solle das in Aussicht gestellte Wohnungsgesetz auch Änderungen des Fluchtliniengesetzes mit sich bringen. Es war deshalb sicher geboten, zunächst abzuwarten, wie weit diese Absichten sich verwirklichen würden. Aus dem zu Nr. VI der Einleitung Dargelegten geht nun hervor, daß einmal die Verabschiedung des Wohnungsgesetzes noch in weitem Felde steht, und dann die im Entwurf geplanten Abänderungen des Fluchtliniengesetzes nur in ganz geringem und unwesentlichem Maße die bisherige Rechtsprechung berühren würden, daß ferner eine Abänderung des Fluchtliniengesetzes nach der bestimmten Erklärung der Regierung überhaupt nicht in Aussicht genommen ist. Unter diesen Umständen war ein längeres Abwarten wertlos und der Abschluß und die Ausgabe der neuen Auflage eine gebieterische Notwendigkeit.

Die Neubearbeitung und Erweiterung des Werkes ist eine erhebliche und wesentliche. Ich habe mich bemüht, die Ergebnisse der Rechtsprechung bis in die neueste Zeit — bis zum Mai 1905 — möglichst vollständig zu benutzen und wiederzugeben, auch einige

neue Gesichtspunkte hervorzuführen und zu bearbeiten. Wenn ich auch manches überflüssig Gewordene über Bord geworfen habe, so ist der Umfang der Arbeit doch nicht unerheblich größer geworden. Trotzdem habe ich mich der bisherigen Einteilung durchweg angeschlossen. Dadurch sind allerdings die einzelnen Unterabteilungen der Erläuterungen sehr umfangreich geworden. Maßgebend für mich war die Erwägung, daß in der bisherigen Rechtsprechung und in Kommentaren und Aufsätzen nach der bisherigen Einteilung zitiert ist, und daß es deshalb für die Benutzung des Kommentars ohne Zweifel zur Erleichterung dient, wenn diese Einteilung nach Nummern und Buchstaben dieselbe bleibt. Um aber die Verwertung des Buches für den praktischen Gebrauch erheblich leichter zu gestalten, ist sowohl dem Inhalts-Verzeichnis im Eingange, als auch dem Sachregister am Schlusse die größte Sorgfalt gewidmet. Es sind namentlich in dem letzteren nicht nur die Stichworte angegeben, sondern ganz kurz dabei die weitere rechtliche und sachliche Beziehung vermerkt, so daß es jedem leicht werden wird, das zu finden, was er haben will und braucht. Die Registrator Herr Kammergerichts-Referendar Dr. jur. Israel hier in sorgfältiger, ausgiebiger Weise bearbeitet, dem ich dafür aufrichtigen Dank schulde. Sie werden der Benutzung des Buches sehr zustatten kommen.

Den Herren, welche durchweg die 4. Auflage des Kommentars in so überaus wohlwollender Weise besprochen haben, sage ich an dieser Stelle meinen besten Dank. Sie werden aus dieser Auflage ersehen, daß ihre Bemerkungen von mir in eingehender Weise beachtet und benutzt sind, daß ich sie auch da, wo ich glaubte, auf meiner Ansicht beharren zu müssen, zu widerlegen versucht habe. Möge auch diese Arbeit eine wohlwollende Aufnahme finden, das würde für mich die größte Befriedigung für meine nicht geringe Mühe und Arbeit sein.

Berlin, den 28. Juni 1905.

Dr. v. Strauß und Torney.

Inhaltsverzeichnis.

	Seite
Einleitung	XVII
Das Gesetz vom 2. Juli 1875	1
Erläuterungen	12

§ 1.

1. Geltungsbereich des Gesetzes	12
2. Überschrift	13
3. Begriff der Straßen und Plätze	13
4. Öffentliche und Privatstraßen	16
5. Notwendigkeit einer Fluchtlinienfestsetzung	17
Fluchtlinienfestsetzung zu anderen Zwecken	19
6. Festsetzung durch den Gemeindevorstand	19
Mitwirkung der Gemeinde und der Ortspolizeibehörde	21
Die Funktionen der letzteren können von zwei verschiedenen Organen wahrgenommen werden	22
Welche Behörde verwaltet auf dem Lande die Ortspolizei?	24
Wer tritt in Gutsbezirken an die Stelle des Gemeindevorstands?	24
7. Positives Eingreifen der Ortspolizeibehörde und Grenzen dafür	25
8. Umfang und Zubehör der Straßen, Bürgersteig, Straßenbanim	27
9. Vorgärten. Geschichtliches	28
Breite derselben	29
Zwang zur Anlegung und Unterhaltung	30
Benutzung	35
In Berlin und Umgebung	36
10. Gesonderte Festsetzung einer Straßen- und einer Baufluchtlinie	37
Bedeutung der Fluchtlinie, insbesondere für die Bebauung der angrenzenden Grundstücke	38
Bau hinter der Bauflucht	39

§ 2.

1. Bedeutung des Ausdrucks: „Straßenteil“	41
2. Aufstellung von Bebauungsplänen	41
3. — insbesondere bei Wiederbebauung ganzer Ortsteile	42

	Seite
§ 3.	
1. Die bei der Fluchtlinienfestsetzung zu beachtenden Rücksichten	43
2. Breite und Gefälle der Straßen	43
§ 4.	
Notwendiger Inhalt des Fluchtlinienplans, genaue Bezeichnung der Grundstücke	44
Übereinstimmung des Plans mit der örtlichkeit.	44
Bestimmungen wegen Höhenlage und Entwässerung der Straße	44
§ 5.	
1. Zustimmung der Ortspolizeibehörde zu der Festsetzung	46
2. Ablehnung der Festsetzung durch den Gemeindevorstand	46
3. u. 4. Stellung und Befugnisse des Kreisauausschusses	46
§ 6.	
1. Wer sind die „beteiligten Behörden“?	48
2. Vorgängige Verhandlung mit ihnen	48
3. Folgen einer unterlassenen Benachrichtigung	49
4. Verhältnis der beteiligten Behörden zu der Ortspolizeibehörde und den Beschlußbehörden	50
§ 7.	
1. Anwendung des vorgezeichneten Verfahrens	56
2. Die öffentliche Auslegung des Planes	56
3. — als wesentliches Erfordernis des Verfahrens	57
4. Ausnahme bei einzelnen Grundstücken	58
5. Frist zur Erhebung von Einwendungen	58
§ 8.	
1. Verhandlung mit den Beschwerdeführern	59
2. Aufgaben des Kreisauausschusses	60
3. Feststellung einzelner Teile des Planes	62
4. Notwendigkeit der Feststellung.	63
5. Unangreifbarkeit derselben	63
6. Kosten des Verfahrens	64
§ 9.	
1. Wann sind mehrere Ortschaften beteiligt?	64
2. Beschlußfassung des Kreisauausschusses	64
§ 10.	
1. Verfahren bei früheren Fluchtlinienfestsetzungen	65
Formen der Festsetzung vor Erlaß des Gesetzes	66

	Seite
2. Veröffentlichung älterer Bebauungspläne	66
Folgen der unterlassenen Veröffentlichung	66
3. Zweifel über festgestellte ältere oder neuere Fluchtlinien	67
4. Rechtliche Wirkungen der Festsetzung	67
Durchführung des Planes. Zuständigkeit der Ortspolizeibehörde	67
Einteilung und	68
Eröffnung der Straße	69
5. Abänderung ordnungsmäßig festgesetzter Fluchtlinien nach Erlaß	
des Gesetzes	70
6. Verhältnis des § 10 zum § 57 des Zuständigkeitsgesetzes vom	
1. August 1883	71
7. Verhältnis des Gesetzes zu dem Eisenbahngesetz vom 3. No-	
vember 1883	74

§ 11.

1. Enteignungsrecht der Gemeinde ohne königliche Verordnung	76
2. Stellung der Polizeibehörde und der Gemeinde zum § 11	76
Keine Verpflichtung der Polizeibehörde zur Verjagung der Bau-	
erlaubnis	77
Verfahren der Polizeibehörde bei Behandlung von Baugesuchen	79
Meinungsverschiedenheiten zwischen Polizeibehörde und Gemeinde	80
Die Polizeibehörde entscheidet über das Baugesuch nach pflicht-	
mäßigem Ermessen	81
3. Begriff der „Neubauten, Um- und Ausbauten über die Flucht-	
linie hinaus“	82
Bedeutung des Ausdrucks „Bebauen“	83
Umzäunungen und Umwehrungen	83
Neubauten im einzelnen	85
Bauliche Anlagen auf Mädern. „Teilweiser“ Neubau	86
Um- und Ausbauten im Verhältnis zum Neubau und zur	
Reparatur	86
Ausbau, Wiederaufbau von durch Brand zerstörten Gebäuden	89
Bauten, die in der Luftsäule und unter dem Erdboden über die	
Fluchtlinie hinausgehen	90
Verhältnis des § 11 zu den §§ 78—82 Tit. 8, T. I WR.	90
Bau „über die Fluchtlinie hinaus“	90
Beseitigung der Anlage, Wiederherstellung des früheren Zustands,	
nicht Zurücksetzen der Anlage in die Fluchtlinie	91
4. Bedeutung des Wortes „endgültig“	92
Verjagung des Baukonsenses auch während des Fluchtlinienfest-	
stellungsverfahrens	94
Von welchem Zeitpunkt ab ist sie zulässig?	94

	Seite
5. Wirkung des Abschlusses oder der Einleitung des Verfahrens auf schwebende Streitfachen	96
Bei in Ausführung begriffenen Bauwerken	99
6. Überschreitungen der Fluchtlinie und Enteignungsrecht der Ge- meinde bei älteren Fluchtlinien	99
§ 12.	
1. Gründe der Vorschrift	101
2. Erlaß des Ortsstatuts. Die dabei zu beobachtenden Formen. Geltungsbereich des Statuts	102
Sind Ortsstatuten in Gutsbezirken möglich?	103
3. Notwendigkeit der ergänzenden haupolizeilichen Bestimmungen .	105
Straßenverzeichnis	106
Verhältnis der statistischen Vorschriften zu den haupolizei- lichen Bestimmungen	106
Das Maß der polizeilichen Anforderung für die Fertigstellung der Straßen; ihre „Freilegung“.	107
Formen für den Erlaß der haupolizeilichen Bestimmungen . .	108
Zuständige Behörde	109
4. Schranken der ortsstatutarischen Regelung	110
5. a) Das Verbot trifft nur projektierte Straßen	110
— auch Privatstraßen	112
bezieht sich nicht auf sämtliche Wege in der Feldmark; § 13 des Ansiedlungsgesetzes von 25. Aug. 76	113
b) Das Verbot trifft nicht die sog. historischen Straßen	113
Begriff dieser Straßen	114
c) Zu den historischen Straßen gehören nur Wege, die den Charakter von Straßen im Sinne dieses Gesetzes haben	115
Voraussetzungen für die Eigenschaft einer historischen Straße	115
Historische Straßen bei und in Dörfern	116
d) Historische Straßen sind nicht die erst projektierten	117
Die polizeiwidrig angelegten Straßen	118
Für die Beurteilung einer Straße als einer historischen kommt es auf die gesamten tatsächlichen Verhältnisse an	119
— auch auf die Art und den Umfang der Bebauung	119
e) Entscheidender Zeitpunkt	120
Eine historische Straße wird nicht wieder in eine projektierte verwandelt, dadurch, daß sie neue Fluchtlinien erhält .	121
Änderung der kommunalen Zugehörigkeit	121
Untergang einer alten bei Herstellung einer neuen Straße .	122
6. Bedeutung des Ausdrucks „Straßenteil“	123
Wann ist ein Straßenteil als fertig hergestellt anzusehen? . .	123

	Seite
Straßenteile als historische Straßen	124
7. a) Das Verbot bezieht sich nur auf Wohngebäude	125
Wann ist ein Gebäude als Wohngebäude anzusehen?	125
Umwandlung eines Bauwerks in ein Wohngebäude	126
Erweiterung eines Wohngebäudes	127
b) Und zwar auf Wohngebäude, die an der unfertigen Straße errichtet werden sollen.	128
Wann grenzt ein Grundstück an eine Straße?	129
Gebäude mit der Front nach beiden Straßen liegen an jeder dieser Straßen	180
c) Auf Wohngebäude, die einen Ausgang nach der unfertigen Straße haben	180
Ausgang bei einem Gebäude	181
8. Ausnahmen von dem Bauverbote	181
Verhalten der Polizeibehörde dabei	182
Abmachungen zwischen dem Unternehmer und den Gemeinde- behörden	183
Die ortsstatutarischen Vorschriften als Baubedingungen im Konsens Rechte der Bauherren	184
— der Gemeinden	185

§§ 13, 14.

1. Die Vorschriften handeln nur von Entschädigungen für die aus dem Gesetze entspringenden Nachteile	188
2. Wann tritt Entschädigung für Beschränkung des Grund- eigentums ein?	189
3. Entschädigung für Versagung der Bauerlaubnis vor endgültiger Fluchtlinienfestsetzung?	140
4. Die Versagung der Bauerlaubnis aus § 12 muß dem Gesetze entsprechen	142
5. Entschädigung für Entziehung des Grundeigentums	143
Fälle, in denen der Eigentümer die Abnahme des Grundstücks fordern kann	143
Verfahren in solchen Fällen	143
Zu welchem Zeitpunkt kann die Gemeinde von ihrem Ent- eignungsrecht Gebrauch machen.	143
6. Nur die Gemeinde, nicht die Ortspolizeibehörde kann Abtretung des Grundstücks im Falle der Nr. 1 fordern	144
Freiwillige Abtretung von Straßenland: nachträgliche Ent- schädigung?	145
7. Begriff der „Gebäude“ in Nr. 2	145

	Seite
8. Auch abgerissene oder zerstörte Gebäude können als noch vorhanden betrachtet werden	146
9. Freilegung des Grundstücks von Gebäuden	147
10. Auslegung von Nr. 3	148
Nr. 3 bezieht sich nur auf die Fluchtlinie einer neu anzulegen den Straße	153
11. Grundsätze für die Ermittlung der Entschädigung. Verhältnis des § 13 Abs. 3 zu § 9 des Enteignungsgesetzes	153
Bauplätzeigenschaft eines Grundstücks	155
Welcher Zeitpunkt ist für die Höhe der Entschädigung maßgebend?	156
Keine Entschädigung für die Beitragspflicht aus § 15	156
(Grundsatz der Begeordnung für die Provinz Sachsen vom 11. Juli 91	156

§ 15.

1. Erlaß des Ortsstatuts	158
Ortsstatute in Gutsbezirken	158
2 Die drei Fälle der Heranziehung: Anlegung einer neuen Straße, Verlängerung einer schon bestehenden Straße und Ausbau an schon vorhandenen, bisher unbebauten Straßen und Straßenteilen	159
Verhältnis der beiden ersten Fälle zueinander	159
Abstumpfung eines Hauses an der Fluchtliniensecke keine Verlängerung der Straße	160
Charakterisierung des dritten Falls	160
In der Anlegung begriffene und vorhandene Straßen	160
Von welchem Zeitpunkt an kann das Vorhandensein einer Straße angenommen werden?	163
Die Verhältnisse zur Zeit des Erlasses des Ortsstatuts entscheiden bei Beantwortung der Frage, ob eine Straße bereits vorhanden war	165
Chausséen als vorhandene oder in der Anlegung begriffene Straßen	166
Erlaß mehrerer Statute nacheinander	166
Ist die gesamte Straße als vorhanden anzusehen, wenn die Voraussetzungen hierfür nur auf der einen Straßenseite gegeben sind?	166
Nur ein Gebäude an der Straße zur Zeit des Erlasses des Ortsstatuts	167
Der Begriff der historischen Straße scheidet für § 15 aus	168
Was ist als besonderer Straßenteil anzusehen?	171
Vorhandene unbebaute Straßen	172
Heranziehung der Anlieger im Fall 3	172

	Seite
3. Stellung der „alten Straßen“ im Verhältnis zu den Vorschriften des § 15	173
Als was ist die Regulierung einer bereits bestehenden Straße anzusehen, die noch nicht den baupolizeilichen Bestimmungen entspricht?	173
4. Die beiden Klassen der Pflichtigen: Unternehmer und Anlieger	174
5. Inhalt ihrer Verpflichtung im allgemeinen: Herstellung und Unterhaltung der Straße oder Ersatz der Kosten oder Beitrag zu den letzteren	176
Naturalleistungen außerhalb des Rahmens des § 15.	176
Verhältnismäßige Verteilung der Kosten auf die Anlieger	177
Die Gemeinde muß vorleisten, ein Beitrag nach einem Voranschlag darf nicht gefordert werden	178
Berechnung der 13 m	178
6. Als Anlieger sind verpflichtet alle Eigentümer der an die Straße grenzenden, im Gemeindebezirke belegenen Grundstücke	180
Begriff des angrenzenden Grundstücks	181
7. Eintritt der Pflicht für die Anlieger	
a) entsteht nicht wegen der vor Anlegung der Straße errichteten Gebäude	182
Wann beginnt die Periode der Anlegung?	182
— In der Regel mit der Fluchtlinienfestsetzung	184
Bedeutungslos ist, ob die Festsetzung vor oder nach Erlaß des Gesetzes stattgefunden hat	185
— wenn vom Unternehmer begonnene Straße von der Gemeinde weitergeführt wird	188
Beginn der Anlegung nach Beginn der Errichtung des Gebäudes	188
Wer vor Erlaß des Statuts gebaut hat, ist immer frei	189
b) Die Art des errichteten Gebäudes ist unwesentlich.	189
Nur der Neubau begründet Beitragspflicht	189
Begriff des Gebäudes	190
Ist ein Anbau an ein vorhandenes Gebäude der Errichtung eines neuen gleichzustellen?	191
Minderwertige Gebäude und Beitragspflicht	193
c) Das Gebäude muß an der neuen Straße errichtet werden .	193
Eckhäuser	194
Grundstück, das im Niveau höher als die Straße liegt	195
Verschmälerung des Grundstücks durch Fluchtlinien	195
Herstellung eines Ausgangs	195
d) Auf eine bisherige Behauung des Grundstücks kommt es nicht an	196

	Seite
e) Die Pflicht entsteht mit dem Beginn der Errichtung eines Gebäudes, nicht mit der Erteilung der Bauerlaubnis	197
f) Bebauung durch einen andern als den Eigentümer (inaedificatio)	199
Einfluß des BGB. auf die Rechtslage	201
Erbbegräbnisse	201
Miteigentümer haften als Gesamtschuldner	202
8. Umfang der Ersatzpflicht für die Anlieger. Forderung von Zinsen	202
a) Kosten der Freilegung. Dazu gehören auch die Grunderwerbskosten, auch die Kosten für Häuser, die abgebrochen werden müssen	203
Widerspruch zwischen den §§ 13 u 15?	205
Behandlung der Anlieger, die ihre Grundstücke ohne vorher bedungenen Preis abgetreten haben	206
Berechnung der Kosten	207
Kosten eines Straßenteils	209
b) Kosten der ersten Einrichtung, Entwässerung und Beleuchtung	209
Begriff der „ersten Einrichtung“.	209
Kosten solcher Anlagen, die zur Entwässerung der angrenzenden Grundstücke dienen	211
Kanalisationsgebühren	212
Kosten für die Herstellung von Wasserleitungen	218
c) Über die Art des Ausbaus beschließt die Gemeinde	218
Das Maß der Leistungen, die von den Anliegern erfordert werden dürfen	218
Kein Widerspruchsrecht der Pflichtigen.	215
Spätere Verbesserungen der bereits fertiggestellten Straße: Herstellung eines provisorischen und demnächst des endgültigen Zustandes	215
Programm der Gemeinde	216
d) Bei dem Ausbau handelt der Gemeindevorstand nicht als Geschäftsführer der Anlieger	216
Rechnungslegung gegenüber den Pflichtigen	217
Beiträge der Provinzialverwaltung zur Herstellung von Chausseen	218
9. Verteilung der Kosten auf die Anlieger	218
a) Maßstab der Frontlänge des Grundstücks	218
Jedes selbständige Grundstück muß abgefordert für sich behandelt werden	218
Was ist ein selbständiges Grundstück?	219

	Seite
Für jedes selbständige Grundstück kommt die ganze Frontlänge in Betracht	220
Begräbnisplätze und Erbbegräbnisse	221
Borgärten.	222
Entscheidend bleibt der Zeitpunkt des Entstehens der Verpflichtung.	223
Bereinigungen von Grundstücken	223
Berechnung der Frontlänge	224
b) Anderweiter Maßstab nach § 10 des Kommunalabgabengesetzes vom 14. Juli 1893. Verhältnis dieses Gesetzes zum § 15 Die allgemeinen Bestimmungen des § 9 KAG. sind unanwendbar	224
Verhältnis des § 20 Abs. 2 KAG. zu § 15	231
c) Bedeutung des Ausdrucks: gesamte Straßenanlage . . .	232
Breite Promenadenstraßen	234
d) Können nur die „Gesamtkosten“ verteilt und eingezogen werden? Vorleistung der Gemeinde	237
Spaltung der Kosten	238
Nachforderungen der Gemeinde	240
Verzicht der Gemeinde auf Ersatz von Kosten	241
Ausscheidung der Regelung der Verhältnisse der Bürgersteige aus dem Statut	242
Wahrung der Anliegerinteressen	242
Teilung der Ausgaben	243
e) Unterhaltungskosten	244
10. Die Anliegerbeiträge sind öffentlich-rechtliche Gemeindelasten. Vom 1. April 1895 an gelten die Vorschriften des KAG. Feststellungsfrage ist ausgeschlossen	244
a) Entstehung der Forderung und das sich danach richtende Maß der Verpflichtung des Anliegers. Bisherige Rechtsprechung des OVG. und des RG. Kritik	245
Zwei Voraussetzungen für die Geltendmachung der Ersatzforderung	248
Treffen beide zusammen, so entsteht die Forderung der Gemeinde	249
Beide Voraussetzungen brauchen sich nicht unter demselben Ortsstatut zu vollziehen	249
Welcher Zeitpunkt ist für den Umfang der Verpflichtung des Anliegers maßgebend?	249
Das entstandene Forderungsrecht wird durch den späteren Abbruch des Gebäudes nicht wieder aufgehoben . . .	250

	Seite
Der Zeitpunkt des Beginnes der Errichtung des Gebäudes ist ohne Bedeutung	252
Zeitpunkt des Entstehens der Forderung, wenn die Straße erst nach der Errichtung des Gebäudes fertig wird . .	252
Welches Ortsstatut kommt zur Anwendung?	253
b) Verpflichtung der Gemeinde zur Rechnungslegung . . .	253
c) Dinglicher Charakter der Last	255
Folgen dieses Charakters für die rechtliche Stellung der Beiträge	259
Der Charakter braucht im Statut nicht betont zu werden .	260
d) Anwendung des Gesetzes über die Verjährungsfristen vom 18. Juni 1840 ausgeschlossen	260
Die Beiträge als Steuern?	261
Folgen der Unanwendbarkeit jenes Gesetzes	264
Fest kommen die §§ 69 ff., 87 ff. KMG. zur Anwendung .	264
Rechtsmittel gegen die Heranziehung oder Veranlagung . .	264
Form der Heranziehungsverfügung	265
Klage gegen den auf Einspruch ergangenen Beschluß . .	265
Verfahren bei Streit über die Heranziehung	265
Keine negative Feststellungsklage	267
Die Rechtsmittel stehen nur dem Herangezogenen zu . . .	268
Stellung der Beiträge in der Zwangsversteigerung und im Konkurs	268
Klage auf Rückerstattung eines eingezogenen Betrags . . .	270
§ 94 KMG. Weisen der Fristen. Verjährung	270
Zulässigkeit von Nachforderungen	272
Beginn und Ablauf der Frist des § 87 KMG	273
e) Sicherheitsleistung für die Beiträge	274
Kautionsforderung ist unzulässig	274
Rechtsmittel gegen eine solche Heranziehungsverfügung .	275
Freiwillige Uebernahme einer Sicherheitsleistung	275
Verträge zwischen Gemeinde und Anliegern über die Leistung von Beiträgen vor Eintritt der Voraussetzungen	276
Verträge über den Verzicht der Gemeinde auf das Besteuerungsrecht sind rechtswidrig	276
Wann liegt ein rechtsgültiger Verzicht vor?	277
Geltendmachung der ortsstatutarischen Rechte seitens der Gemeinde ohne Rücksicht auf einen bestehenden Vertrag	278
Kompensation der Anlieger	278
f) Die Baupolizeibehörde hat nicht die Anlieger zu ihren Pflichten anzuhalten	278

	Seite
11. Verhältnis des Unternehmers zur Gemeinde	279
Charakter der Last des Unternehmers	279
Übernahme einer von Unternehmern begonnenen Straße durch die Gemeinde	284
Welchem Gesetz ist die Verpflichtung des Unternehmers unter- worfen?	284
§ 16.	
Einfluß der neueren Gesetzgebung	285
Wer gehört zu den „Beteiligten“?	285
Wer ist zur Beschwerde berechtigt?	285
§§ 17 und 18.	
Aufgehoben. Gegenwärtige Organisation der Behörden	287
§ 19.	
Verhältnis älterer Gesetze und Statuten zum § 15	288
Rückwirkung des Gesetzes	288
Verpflichtung der Polizeibehörde zur Herstellung der Straße; obser- vanzmäßige Verpflichtung der Anlieger	289
Nur die Gemeinden haben das Recht, Anliegerbeiträge zu erheben	290
§ 15 bezieht sich nur auf neue und unbebaute vorhandene Straßen	290
Weitergehende Leistungen, als § 15 sie festsetzt, können nach Erlaß des Gesetzes den Anliegern nicht auferlegt werden	290
Das Gesetz hat mit seinen Normen eine erschöpfende, jedes andere Recht beseitigende Regelung geschaffen	291
§ 20.	
294	
Anhang:	
Vorschriften für die Aufstellung von Fluchtlinien- und Bauungs- plänen vom 28. Mai 76	295
Ortsstatut I für Berlin	304
Ortsstatut II für Berlin	305
Sachregister	311

Abkürzungen.

- Ah. = Abgeordnetenhaus.
Allr. = Allgemeines Landrecht.
E. = Entscheidung.
Gruchot = Gruchot, Beiträge zur Erläuterung des Deutschen Rechts.
Hh. = Herrenhaus.
Hs. = Hilfssenat
JMBl. = Justiz-Ministerial-Blatt.
JB. = Juristische Wochenschrift.
Komm. = Kommission.
KAG. = Kommunalabgabengesetz
MBl. = Ministerialblatt für die innere Verwaltung
Or. = Ober-Tribunal.
OVG. = Oberverwaltungsgericht.
PrVerwBl = Preussisches Verwaltungsblatt.
RG. = Reichsgericht.
StenB. = Stenographische Berichte.
Strieth. = Striethorst, Archiv für Rechtsfälle.
ZS. = Zivilsenat.
-

Einleitung.

Das Bedürfnis einer Regelung, wie sie durch das Gesetz vom 2. Juli 1875 erfolgt ist, war bereits seit längerer Zeit in dringender Weise hervorgetreten Namentlich die in raschem Anwachsen begriffenen größeren Städte hatten fortgesetzt lebhaft Klagen darüber erhoben, daß ihnen die Verpflichtung, für Herstellung und Unterhaltung der Straßen und Plätze zu sorgen, eine Last aufbürde, die immer drückender werde und schließlich zum finanziellen Ruine des städtischen Haushaltes führen müsse. Die Staatsregierung sah sich deshalb veranlaßt, in den Entwurf der Begeordnung, der dem Landtage im Januar 1865 zur Beschlußfassung zugeing,¹⁾ unter den §§ 37 und 38 Bestimmungen, wodurch dies Gebiet neugeordnet werden sollte, aufzunehmen und diese später, als das Abgeordnetenhaus die Begeordnung ablehnte, in einem besonderen, dem Landtage kraft Allerhöchster Ermächtigung vom 6. Februar 1866 vorgelegten Gesetzentwurfe zusammenzustellen.²⁾ Wegen Schlusses der Session gelangte der Entwurf nur in der dazu eingesetzten Kommission des Herrenhauses zur Beratung,³⁾ wurde aber noch im Laufe desselben Jahres auf Grund Allerhöchster Genehmigung vom 19. November 1866 mit einigen, den Beschlüssen der Herrenhaus-Kommission entsprechenden Abänderungen nochmals eingebracht⁴⁾ und auch vom Herrenhause im wesentlichen unverändert ange-

1) Nr. 11 der Druckfachen des H. 1865

2) Nr. 11 der Druckfachen des H. 1866.

3) Nr. 14 der Druckfachen des H. 1866.

4) Nr. 31 der Druckfachen des H. 1866, II. Sitzungsperiode.

nommen.¹⁾ In der Kommission des Abgeordnetenhauses vermochte man sich dagegen über die maßgebenden Grundsätze nicht zu einigen und so blieb der Entwurf liegen.

Erst am 28. Januar 1875 unterbreitete die Staatsregierung dem Hause der Abgeordneten von neuem einen Gesetzentwurf,²⁾ woraus demnächst das Gesetz vom 2. Juli 1875 hervorgegangen ist. Der Entwurf wurde vom Abgeordnetenhause einer besonderen Kommission überwiesen und hier einer durchgreifenden Umgestaltung unterzogen.³⁾ Das Haus selbst nahm dann wieder verschiedene, zum Teil ebenfalls erhebliche Abänderungen vor.⁴⁾ Im Herrenhause dagegen fand der so festgestellte Entwurf ohne vorgängige Kommissionsberatung Annahme; auch bieten die verhältnismäßig kurzen Verhandlungen für die Auslegung keine Momente von Bedeutung.⁵⁾

Die Regierungsvorlage verfolgt nach der ihr beigegebenen Begründung den Zweck, die Interessen der Gemeinden mit denen der Grundeigentümer auszugleichen, will im übrigen soviel als tunlich an den bisher in der Verwaltung angenommenen und als praktisch bewährten Grundsätzen festhalten, berücksichtigt dabei indes auch die neue allgemeine Bauordnung für das Königreich Württemberg vom 6. Oktober 1862, sowie das Großherz. Badensche Gesetz, die Anlage von Ortsstraßen und die Feststellung der Baufluchten sowie das Bauen längs der Landstraßen und Eisenbahnen betr., vom 20. Februar 1868. Sie zerfällt in vier Abschnitte:

I. Verfahren bei Festsetzung der Fluchtlinien (§§ 1--9, im Gesetze §§ 1--10).

II. Entschädigung der Grundeigentümer (§§ 10 und 11, im Gesetze §§ 13 und 14)

III. Erleichterung der Gemeinden in Tragung der Kosten für neuanzulegende Straßen (§ 12, im Gesetze § 15).

1) StenB. des Vd. 1867 S. 209.

2) Nr. 23 der Drucksachen des Vd. 1875.

3) Nr. 279 der Drucksachen des Vd. 1875.

4) Zweite Beratung StenB. S. 2027--2047, dritte Beratung S. 2115--2128; vgl. Nr. 316, 354, 404, 417, 421, 423--425, 430 der Drucksachen.

5) StenB. des Vd. S. 613, 614. S. 618, 649. Wo in den späteren Erläuterungen die Seitenzahl allein zitiert wird, sind die StenB. des Vd. gemeint.

IV. Ausführungs- und Übergangsbestimmungen (§§ 13—17, im Geſetze §§ 16—20).

I. Vor Erlaß des Geſetzes hatte über die Anordnung von Fluchtlinien lediglich die Polizeibehörde zu befinden. Ihre Befugnis dazu gründete ſich in dem Gebiete des NR. auf die Vorſchriften der §§ 65 ff. Titel 8 Teil I daſelbſt, wonach Bauten nur mit Erlaubnis der Obrigkeit vorgenommen werden dürfen und dieſe darauf zu achten hat, daß die Bauten nicht zum Schaden des gemeinen Weſens oder zur Verunstaltung der Städte und öffentlichen Plätze gereichen. Das hieraus abgeleitete Recht der Polizeibehörden, in einzelnen Fällen Fluchtlinien vorzuſchreiben, beſtand in unangefochtener Geltung und war auch in den meiſten, auf Grund des Geſetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850 erlaſſenen Baupolizei-Ordnungen ausdrücklicly anerkannt. Der Gemeindevorſtand wurde wohl gehört, eine maßgebende Einwirkung beſaß er aber nicht. — Gleiche oder ähnliche Vorſchriften¹⁾ galten in den übrigen Landesteilen, wo allerdings zum Teil in den Städten eine eigene Polizeiverwaltung nicht beſteht, vielmehr der Gemeindevorſtand auch die Polizei handhabt.

Auf derſelben geſetzlichen Grundlage ruhte das Recht der Polizeibehörde zur Aufſtellung von Bebauungsplänen, da ein Bebauungsplan nichts anderes enthält, als die im voraus und nach einem einheitlichen Plane vorgenommene Feſtſetzung von Fluchtlinien für eine größere Fläche. Der enge Zuſammenhang mit den kommunalen Interereſſen und die einſchneidende Bedeutung der Bebauungspläne hatten indes dahin geführt, hier einesteils den Gemeindebehörden, anderenteils den Regierungen eine weiterreichende Mitwirkung einzuräumen. Der Erlaß des Miniſters für Handel zc. vom 12. Mai 1855 (MBl. S. 100) überwies im allgemeinen die Initiative der Gemeindebehörde, behielt aber den Regierungen die Befugnis vor, in ſolchen Fällen, wo die Gemeindebehörde aus unzureichenden Gründen mit der Entwerfung eines ſich als notwendig erweiſenden Bebauungsplanes zögern ſollte, anderweit für eine Ausführung durch die Ortspolizeibehörde zu ſorgen. Einer beſonderen Behandlung wurden die ſogenannten

1) Sie ſind in Nr. 23 der Druckſachen des NR. 1875 S. 10 bis 11 in der Anmerkung aufgeführt.

Retablissemmentspläne, Pläne für die Wiederbebauung ganzer durch Feuer zerstörter Ortsteile unterworfen; für sie war ein jedesmaliges unmittelbares Eingreifen der Regierung angeordnet.

Der Gesetzentwurf sah nun von einer Beteiligung der Regierungen völlig ab und gewährte der Gemeindebehörde einen größeren Einfluß; er hielt aber die Unterscheidung zwischen den angedeuteten drei Fällen fest. Die Aufstellung von Retablissemmentsplänen wurde unbedingt vorgeschrieben, die Anregung zur Aufstellung von sonstigen Bebauungsplänen sowohl dem Gemeindevorstande wie der Polizeibehörde freigegeben und die Entwerfung beider Pläne dem Gemeindevorstande im Einverständnisse mit der Gemeinde und der Ortspolizeibehörde übertragen, dagegen die Festsetzung von Fluchtlinien für einzelne Fälle der Ortspolizeibehörde im Einverständnisse mit dem Gemeindevorstande zugewiesen. Bei Meinungsverschiedenheiten zwischen Ortspolizeibehörde und Gemeindevorstand sollte überall der Kreisauschuß, in Stadtkreisen der Bezirksauschuß entscheiden. Im Anschluß hieran war auch das weitere Verfahren geordnet. Behufs Erhebung etwaiger Einwendungen sollten Retablissemments- und Bebauungspläne öffentlich ausgelegt, andere Pläne den angrenzenden und den gegenüberliegenden Eigentümern schriftlich mitgeteilt werden. Über die Einwendungen entschied wieder der Kreis- oder Bezirksauschuß.

Die Kommission des Abgeordnetenhauses verwarf diese verschiedenartige Behandlung und gab zugleich der Ortspolizeibehörde eine andere Stellung. In letzterer Beziehung machten sich unter den Mitgliedern die abweichendsten Meinungen geltend. Während ein Teil die Einwirkung der Polizeibehörde ganz beseitigen zu können glaubte oder der Polizeibehörde wenigstens nur das Recht zur Erhebung von Einwendungen gegen den Fluchtlinienplan gleich den sonst beteiligten Behörden und Eigentümern zugestehen wollte, vertrat ein anderer Teil den Standpunkt der Staatsregierung, daß der Polizeibehörde im öffentlichen Interesse eine ausschlaggebende Stimme nicht versagt werden dürfe und namentlich die Befugnis, eine Fluchtlinienfestsetzung zu fordern, gewahrt bleiben müsse. Schließlich entschied sich die Mehrheit dafür, die Initiative ausnahmslos in die Hand der Gemeindebehörde zu legen, diese aber durchweg einerseits an das Einverständnis der Gemeinde, andererseits an die Zustimmung der Polizeibehörde zu binden. —

Hieraus ergab sich die Notwendigkeit, den ganzen Abschnitt systematisch neu zu ordnen; es geschah dies in den §§ 1—10 des Gesetzes. An die Spitze wurde der eben bezeichnete Grundsatz gestellt und im übrigen das Verfahren für sämtliche vorkommende Fälle -- also für die Veränderung bestehender Straßen, für die Anlegung neuer Straßen und für die Aufstellung von Bebauungsplänen — gleichmäßig gestaltet, indem man durchgängig, außer bei Festsetzungen für einzelne Grundstücke, die öffentliche Auslegung des Planes vorschrieb. Bei umfassenden Zerstörungen durch Brand oder andere Ereignisse ward die Gemeinde für verpflichtet erklärt, schleunigst darüber zu beschließen, ob und inwiefern ein neuer Bebauungsplan zu entwerfen sei.

Die Kommission schaltete in das Gesetz außerdem zwei neue Paragraphen (§§ 11 und 12) ein. Ersteren erachtete man hauptsächlich aus dem Grunde für nötig, um gegenüber einer abweichenden Auffassung der Staatsregierung klarzustellen, daß es nach der Festsetzung von Fluchtlinien zur Entziehung und Beschränkung des in die Straße fallenden Grundeigentums nicht mehr einer königlichen Verordnung in Gemäßheit des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 (§ 2) bedürfe. Durch den § 12 sollte den Gemeinden eine Handhabe geboten werden, um sich gegen das Bauen an unfertigen Straßen und gegen den hieraus hervorgehenden Zwang zur Herstellung von sonst nicht notwendigen Straßen zu schützen.

Das Abgeordnetenhaus trat zunächst den Anheimgaben der Kommission überall bei. Einen lebhaften Kampf riefen zwar die §§ 1 und 5, die das Verhältnis zwischen Ortspolizeibehörde und Gemeindevorstand regeln, hervor; aber auch hier wurden die gestellten Änderungsanträge bei der zweiten Beratung abgelehnt. Erst bei der dritten Beratung gelangten zwei Anträge des Abgeordneten Tiedemann zur Annahme, welche, den Standpunkt der Staatsregierung während, der Ortspolizeibehörde das Recht wiederzugeben, eine Festsetzung von Fluchtlinien zu verlangen und einer Weigerung des Gemeindevorstandes gegenüber die höhere Instanz anzurufen.

II. Hinsichtlich der Entschädigungsfrage erschien eine gesetzliche Regelung im Interesse der Gemeinden besonders erwünscht. Früher waren Verwaltung und Rechtsprechung darin einig ge-

wesen, daß zwar der Besitzer eines bebauten Grundstückes Entschädigung fordern könne, sobald ihm wegen einer neuen Fluchtlinie der Wiederaufbau von Gebäuden oder der Ausbau innerhalb der alten Fluchtlinie untersagt werde, daß dagegen dem Besitzer eines unbebauten Grundstückes ein Entschädigungsanspruch erst dann zustehe, wenn die von der Bebauung ausgeschlossene Fläche tatsächlich zur Straße gezogen werde. Abweichend hiervon hatte aber das Obertribunal später den Grundeigentümern eine Entschädigung auch in den Fällen zuerkannt, wo ein unbebautes Grundstück von der Fluchtlinie getroffen und deshalb dem Besitzer die Bebauung verwehrt wurde.

Die Staatsregierung sah hier einen Entschädigungsanspruch fortwährend als unbegründet an. Demgemäß waren in den Entwurf jene früheren Grundsätze aufgenommen. Die Begründung wies darauf hin, wie schon nach allgemeinen Rechtsregeln der Eigentümer sich die Beschränkung der Baufreiheit infolge einer Fluchtlinienfestsetzung ebenso wie die Einschränkungen aus Rücksichten der Feuer- oder Gesundheitspolizei gefallen lassen müsse, wie außerdem aber auch die beteiligten Grundbesitzer bei Anordnung neuer Fluchtlinien in der Regel durch die Umwandlung ihrer Grundstücke in Bauplätze einen erheblichen Gewinn machten und wie endlich nur auf diese Weise unerlaubten Spekulationen vorgebeugt sowie das Zustandekommen der im öffentlichen Interesse gebotenen Verbesserungen gesichert werden könne.

Im wesentlichen fand diese Anschauung bei der Kommission des Abgeordnetenhauses Billigung. Wenn man auch weniger Wert auf die Folgerungen aus allgemeinen Rechtsgrundsätzen legte, so glaubte man doch, daß bei billiger Abwägung der miteinander streitenden Interessen für die durch neue Fluchtlinien erfolgte Einschränkung ein Entschädigungsanspruch bei bebauten Grundstücken anzuerkennen, dagegen bei unbebauten abzulehnen sei. Eine ausnahmsweise Behandlung ließ man dem Falle zu teil werden, wenn ein unbebautes Grundstück an einer bereits fertiggestellten Straße liegt und dann von einer neuprojektierten Querstraße getroffen wird, weil hier, wie man meinte, der Eigentümer die Fläche mit Recht als einen Bauplatz habe betrachten können.

Im übrigen wurde den §§ 10 und 11 des Entwurfes die-

jenige veränderte Gestalt gegeben, welche sich jetzt in den §§ 13 und 14 des Gesetzes wiederfindet. Die Kommission erachtete insbesondere für unerlässlich, einmal im Anschluß an das Enteignungsgesetz den Unterschied zwischen Entziehung und Beschränkung des Eigentums in der Fassung zum Ausdruck zu bringen und sodann den Zeitpunkt genauer zu bestimmen, wann der Eigentümer Entschädigung verlangen kann. Die Vorschrift des Entwurfes, wonach Entschädigung gewährt werden sollte, wenn der Wiederaufbau von Gebäuden in den früheren Grenzen oder der Ausbau innerhalb der alten Fluchtlinien versagt werde, hielt man für ungenügend, weil der Eigentümer es danach in der Hand habe, den Zeitpunkt der Entschädigung, etwa durch Einreichung eines Gesuches um Erteilung des Baukonsenses, willkürlich herbeizuführen. Man ersetzte sie durch die Anordnung, daß Entschädigung, außer bei wirklicher, von der Gemeinde beanspruchter Abtretung des Grundeigentums, nur dann gefordert werden könne, wenn ein behautes Grundstück bis zur neuen Fluchtlinie von Gebäuden freigelegt wird und wenn in dem oben erwähnten Ausnahmefalle — bei Projektierung einer neuen Querstraße — die Bebauung des bisher unbebauten Grundstücks in der Fluchtlinie der neuen Straße erfolgt.

Die Vorschläge der Kommission wurden vom Abgeordnetenhaus ohne Widerspruch angenommen.

III. Durch den § 12 der Regierungsvorlage sollte den Gemeinden eine Erleichterung in ihrer Verpflichtung, für die Anlegung und Unterhaltung der Straßen und Plätze zu sorgen, gewährt werden. Über die Notwendigkeit einer derartigen Maßregel waren, wie sich bereits bei anderen Gelegenheiten gezeigt hatte, die gesetzgebenden Faktoren einverstanden; über das zu wählende Auskunftsmittel hatte sich indes eine Einigung bisher nicht erreichen lassen. Vom Herrenhause war früher eine gesetzliche Bestimmung in Anregung gebracht, wonach bei teilweiser Enteignung eines Grundstücks zum Zwecke einer Straßenanlage der Mehrwert, den das Restgrundstück durch die Lage an der Straße erhält, auf die für die Enteignung zu leistende Entschädigung in Gegenrechnung kommen sollte. Die Staatsregierung bezeichnete aber in Übereinstimmung mit der Ansicht, welche die zur Beratung des Enteignungsgesetzes vom Abgeordnetenhaus niedergesetzte

Kommission hierüber ausgesprochen hatte, einen solchen Weg als unzulässig. Ebenso erklärte sie sich gegen ein in anderen Ländern eingeschlagenes Verfahren, wonach die Gemeinden ermächtigt werden, den gesamten bei der Straßenanlage beteiligten Grundbesitz zu erwerben und das für die Anlage entbehrliche Terrain zu den entstehenden höheren Preisen wieder zu veräußern. Sie knüpfte vielmehr an ein für das Reichbild von Berlin bestehendes Regulativ vom 31. Dezember 1838 an, das den städtischen Behörden die Befugnis beilegte, „bei der Anlage einer neuen Straße oder bei der Verlängerung einer schon bestehenden von dem Unternehmer der neuen Anlage oder von den angrenzenden Eigentümern die Legung des ersten Straßenpflasters oder den Betrag der hierzu erforderlichen Kosten zu verlangen“; und sie eröffnete in dem § 12 den Gemeinden die Möglichkeit, entsprechende ortstatutarische Bestimmungen zu treffen, hierbei aber neben den Kosten der Pflasterung auch die Ausgaben für Freilegung, Entwässerung usw. zu berücksichtigen.

In der Kommission des Abgeordnetenhauses stimmte man dem Gedanken zu. Die Vorschriften wurden nur nach mehreren Richtungen hin schärfer gefaßt. Daneben beschränkte man die Verpflichtung der angrenzenden Eigentümer auf ein bestimmtes Maß — die Hälfte der Straßenbreite, höchstens 13 m — und fügte die Anordnung hinzu, daß die gesamten Kosten von den Eigentümern nach Verhältnis ihrer die Straße berührenden Grenze zu tragen seien.

Der Paragraph ist in der Fassung der Kommission unverändert in das Gesetz als § 15 übergegangen; er empfing nur bei der zweiten Beratung im Abgeordnetenhause einen das Berliner Regulativ vom 31. Dezember 1838 einstweilen aufrecht erhaltenden Zusatz.

Durch § 10 des Kommunalabgabengesetzes vom 14. Juli 1893 (G. S. S. 152) ist den Gemeinden freigegeben, einen anderen, als den im § 15 vorgesehenen Maßstab für die Verteilung der Beiträge auf die Anlieger einzuführen.

IV. Wie schon bei den Bemerkungen zum ersten Abschnitte angedeutet ist, ging der Regierungsentwurf davon aus, daß die nach Maßgabe des Gesetzes erforderlichen Entscheidungen über Festsetzung von Fluchtlinien durch die Selbstverwaltungsbehörden,

soweit diese bereits geschaffen waren, zu treffen seien. Als solche waren der Kreisauschuß, der Bezirksauschuß und der Provinzialauschuß in Aussicht genommen. An die Stelle der beiden letzteren traten demnächst infolge der bei Beratung der Provinzialordnung vom Landtage gefaßten Beschlüsse der Bezirksrat und der Provinzialrat.

Die Frage, ob man statt der Beschlußbehörden die Verwaltungsgerichte mit der Entscheidung zu betrauen habe, wurde zwar angeregt, indes sowohl in der Kommission wie im Hause selbst verneinend beantwortet.

Dagegen stellte die Kommission die Städte mit mehr als 10000 Einwohnern ebenso in erster Instanz unter den Bezirksrat, wie dies der Entwurf mit den Stadtkreisen gethan hatte. Das Abgeordnetenhaus trat dem zuerst bei, nahm aber schließlich bei der dritten Beratung einen Antrag des Abgeordneten Rickert an, wonach für Stadtkreise die erste Instanz durch den Provinzialrat, die zweite durch den Minister für Handel gebildet ward. Maßgebend waren hierfür die von mehreren städtischen Vertretern im Herrenhause geäußerten Wünsche, die im wesentlichen darauf beruhten, daß von der mit den besten technischen Kräften ausgerüsteten Ministerial-Instanz eine den Verhältnissen angemessene Entscheidung mit größerer Sicherheit zu erwarten sei.

Diese Bestimmungen haben, nachdem inzwischen die Befugnisse des Ministers für Handel auf den Minister der öffentlichen Arbeiten übergegangen waren, eine wesentliche Änderung mit demjenigen Zeitpunkte erfahren, in welchem das Landesverwaltungsgesetz vom 30. Juli 1883 und das Zuständigkeitsgesetz vom 1. August 1883 für die einzelnen Landesteile in Kraft getreten sind. Der Bezirksrat ist durch den Bezirksauschuß ersetzt; die §§ 17 und 18 sind aufgehoben (§ 146 des Zuständigkeitsgesetzes); nach den nunmehr bestehenden Vorschriften regelt sich die Zuständigkeit dahin:

für Landgemeinden und für Stadtgemeinden bis zu 10000 Einwohnern beschließt in erster Instanz der Kreisauschuß, in zweiter der Bezirksauschuß;

für Stadtkreise und für Stadtgemeinden mit mehr als 10000 Einwohnern beschließt in erster Instanz der Bezirksauschuß, in zweiter der Provinzialrat;

für den Stadtfreis Berlin beschließt in den Fällen der §§ 5, 8 und 9 der Minister der öffentlichen Arbeiten, in den Fällen der §§ 12 und 15 der Minister des Innern.

Das Verfahren bezüglich der Beiträge aus § 15 des Gesetzes hat durch das oben schon erwähnte Kommunalabgabengesetz (§§ 69 ff., §§ 87 und 88) erhebliche Veränderungen erfahren. Das wesentlichste wird in den Bemerkungen zu § 15 erwähnt werden. Im übrigen ist auf die Kommentare zum genannten Gesetz von Adickes, Köll, Dertel, Schwarz und Struß zu verweisen.

V. Aus der Entstehungsgeschichte des Gesetzes hat Dr. Reinark in zwei Aufsätzen: „Die Rechte der Gemeinden aus §§ 11 und 12 des Fluchtliniengesetzes“ — PrVerwBl. 18 Nr. 39 — und „Die Befugnisse der Polizeibehörden bei Anlegung und Veränderung von Straßen“ — ebenda. 19 Nr. 23, 24 — Schlußfolgerungen gezogen, die auf Mißverständnis des Gesetzes beruhen. Ihm hat in gewisser Beziehung Bering in einem Aufsätze „Polizei und Gemeindebehörde“ — PrVerwBl. 19 Nr. 47 — sekundiert. Die Anschauungen obiger Aufsätze sind eingehend beleuchtet und widerlegt durch Dr. Ansjüh: „Kritische Bemerkungen“ — PrVerwBl. 19 Nr. 27 — und durch Vöhlein: „Noch einmal die Befugnisse der Polizeibehörde“ — ebenda. 19 Nr. 30 —. Es kann hier auf die genannten Aufsätze nur hingewiesen werden. Vgl. auch Verwaltungsarchiv 6 S. 661. Im übrigen wird auf die Bemerkungen zu den §§ 11 und 12 verwiesen.

Die kleine Abhandlung von C. Ottermann, welche im Anschluß an die 3. Auflage des Friederichs'schen Kommentars einige Fragen aus der Praxis behandelt, ist zur Orientierung ganz zweckmäßig, aber mit einiger Vorsicht zu gebrauchen. Vgl. Verwaltungsarchiv 6 S. 664.

Zu erwähnen ist hier noch das vortreffliche Werk: Preussisches Baupolizeirecht, von Dr. jur. Constanz Balz, Regierungspräsident, 3. Aufl., Berlin, Carl Heymanns Verlag. Bezüglich der Bestimmungen des Fluchtliniengesetzes wird im allgemeinen darin auf diesen meinen Kommentar verwiesen.

Ein ausführliches, höchst lehrreiches Werk ist: das Badische Ortsstraßenrecht, von Dr. Balz, Bürgermeister in Heidelberg, Heidelberg, Adolf Emmerling & Sohn, 1900. Wenn das badische Recht auch zum Teil auf anderer Rechtsgrundlage beruht, so sind

doch sehr viele Verührungspunkte mit unserem Gesetze vorhanden und ein Studium des Werkes auch zum Verständnisse unseres Gesetzes von wesentlichem Vorteile, es kann nur dringend empfohlen werden.

Endlich soll noch darauf hingewiesen werden, daß außer dem Werke von v. Kampß usw. vor kurzem das Werk: Die Rechtsgrundsätze des Königlich Preussischen Oberverwaltungsgerichts, vierte gänzlich neubearbeitete und bis zur Gegenwart ergänzte Auflage, von Fr. Kunze und Dr. G. Kauß bei J. Guttentag, Berlin 1905, bis jetzt in dem ersten Bande erschienen ist. In demselben werden die wesentlichen in diesem Kommentar angeführten Entscheidungen zu finden sein und dadurch deren Benutzung erleichtert werden.

VI. Für Frankfurt a. M. ist zur Herbeiführung einer zweckmäßigen Gestaltung von Baugrundstücken und aus Gründen des öffentlichen Wohles zur Erschließung von Baugelände für überwiegend unbebaute Teile des Gemeindebezirks, für die der Bauungsplan endgültig festgestellt ist, ein besonderes Gesetz vom 28. Juli 1902 (GS. S. 273) erlassen. Es beeinflusst das Fluchtliniengesetz etwa nur durch seinen § 23. Er hat folgenden Wortlaut:

„Die Kommission bestimmt nach Anhörung der Straßenbaupolizeibehörde, innerhalb welcher Zeit die Straßen und Plätze des Anlegungsgebietes für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertig herzustellen sind. Dabei kann für diese Zwecke eine nur vorläufige Herstellung zugelassen und als ausreichend anerkannt werden. Die Frist kann für verschiedene Teile des Umlegungsgebietes verschieden bemessen werden. Nach Ablauf der Frist kann die Bauerlaubnis aus dem Grunde, daß die Herstellung der Straße noch nicht erfolgt ist, nicht versagt werden. . . .“

Hierin liegt eine Modifikation des § 12 des Fluchtliniengesetzes, soweit dieser die Voraussetzungen des Bauverbots betrifft. Eine erhebliche Anwendung des Gesetzes wird bei seinem komplizierten Verfahren wohl kaum in Aussicht stehen. Siehe dazu den eingehenden und vortrefflichen Aufsatz: Zum nächsten Preussischen Städtetage (eine vorzeitige Glosse) von Stadtrat Kappelmann in Erfurt im PrVerwBl. 25 S. 879 ff., namentlich S. 883.

VII. Weit wichtiger für das Fluchtkliniengesetz ist der im „Reichsanzeiger“ veröffentlichte Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse. Der Art. 1 des Entwurfes lautet folgendermaßen:

Artikel 1.

Baugelände und Straßenkostenbeiträge.

Das Gesetz, betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften, vom 2. Juli 1875 (GS. S. 561) wird dahin geändert:

1. Im § 1 erhält

a) der Abs. 2 folgende Fassung:

Die Ortspolizeibehörde kann die Festsetzung von Fluchtklinien verlangen, wenn die von ihr nach § 3 wahrzunehmenden Rücksichten die Festsetzung fordern.

b) der Abs. 4 Satz 2 folgende Fassung:

Aus besonderen Gründen kann aber eine hinter die Straßenfluchtklinie zurückweichende Baufluchtklinie festgesetzt werden.

2. Im § 3 wird

a) dem Abs. 1 folgende Vorschrift hinzugefügt:

Zu den bei der Festsetzung wahrzunehmenden Rücksichten gehört ferner die Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis.

b) dem Abs. 2 folgende Vorschrift hinzugefügt:

Desgleichen ist darauf Bedacht zu nehmen, daß in ausgiebiger Zahl und Größe Plätze (auch Gartenanlagen, Spiel- und Erholungsplätze) vorgesehen, daß für Wohnzwecke Baublöcke von angemessener Tiefe entsprechend dem verschiedenartigen Wohnungsbedürfnis, auch Straßen von geringerer Breite geschaffen und daß durch die Festsetzung Baugelände entsprechend dem Wohnungsbedürfnisse der Bebauung erschlossen wird.

3. Im § 5 erhält der Abs. 1 folgende Fassung:

Die Zustimmung der Ortspolizeibehörde (§ 1) darf nur versagt werden, wenn die von ihr nach § 3 wahrzunehmenden Rücksichten die Versagung fordern.

4. Als § 14a werden folgende Vorschriften eingestellt:

Erfordert die von der Ortspolizeibehörde wahrzunehmende Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis (§ 3), daß Straßen oder Straßenteile, für die Fluchtlinien festgesetzt sind, als Ortsstraßen fertiggestellt werden, so kann die Ortspolizeibehörde unter Zustimmung derjenigen Behörde, welche die Aufsicht des Staates über die Verwaltung der Angelegenheiten der Gemeinde führt, die Fertigstellung anordnen.

Gegen die Anordnung der Ortspolizeibehörde finden die Rechtsmittel des § 56 des Gesetzes über die Zuständigkeit der Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsbehörden vom 1. August 1883 (G. S. S. 237) statt.

Zur Fertigstellung und zur Unterhaltung dieser Straßen oder Straßenteile als Ortsstraßen ist die Gemeinde öffentlich-rechtlich verpflichtet. Dies gilt auch dann, wenn die Umwandlung schon bestehender öffentlicher Wege, deren Unterhaltung bisher anderen Pflichtigen öffentlich-rechtlich obgelegen hat, in Ortsstraßen erfolgen soll. Wird davon eine Chaussee (Kunsthstraße) betroffen, so bedarf die Anordnung der Fertigstellung der Zustimmung der Chausseebaupolizeibehörde. Die bisher zur Unterhaltung öffentlich-rechtlich Verpflichteten haben der Gemeinde für die Übernahme der Unterhaltung nach billigem Ermessen Entschädigung zu gewähren. Eine Entschädigung wird nicht gewährt, soweit die Unterhaltung des Weges bisher den Besitzern der angrenzenden Grundstücke öffentlich-rechtlich obgelegen hat.

Streitigkeiten über die Entschädigung werden im Streitverfahren entschieden. Zuständig ist in erster Instanz der Kreisaußschuß, in Städten mit mehr als 10000 Einwohnern und, sofern es sich um Chausseen handelt, oder ein Provinzialverband, Landeskommunal- oder Kreis-kommunalverband als solcher, oder — in der Provinz Hannover — ein Wegeverband beteiligt ist, der Bezirksauschuß.

Unberührt bleiben die Vorschriften in § 18 Abj. 4 des Gesetzes, betreffend die Ausführung der §§ 5 und 6 des Gesetzes vom 30. April 1873 wegen der Dotation der Provinzial- und Kreisverbände, vom 8. Juli 1875 (G. S. S. 497) sowie die Vorschriften über die öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Besitzer der an-

grenzenden Grundstücke zur Fertigstellung und Unterhaltung der Bürgersteige.

5. Im § 15 werden

a) hinter Abf. 2 folgende Vorschriften als Abf. 3 eingefügt:

Die Beiträge sollen in der Regel nur zu einem Teile, und zwar höchstens zu drei Vierteln erhoben werden, wenn sie wegen der Errichtung solcher Wohngebäude zur Hebung gelangen, welche vorwiegend dazu bestimmt sind, minderbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen zu gewähren. Als solche Wohngebäude gelten insbesondere diejenigen der

1. Aktiengesellschaften, Genossenschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung, deren satzungsmäßig bestimmter Zweck ausschließlich darauf gerichtet ist, minderbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen, und deren Satzung den an die Gesellschafter zu verteilenden Jahresgewinn auf höchstens vier vom Hundert ihrer Anteile beschränkt, auch den Gesellschaften für den Fall der Auflösung der Gesellschaft nicht mehr als den Nennwert ihrer Anteile zusichert, den etwaigen Rest des Gesellschaftsvermögens aber für gemeinnützige Zwecke bestimmt;
2. Arbeiter und diesen wirtschaftlich gleichzustellenden Personen, wenn die Wohngebäude dazu bestimmt sind, von ihnen ausschließlich oder außer von ihnen nur von höchstens zwei anderen derartigen Familien bewohnt zu werden.

b) an Stelle des bisherigen Abf. 3 Satz 1 folgende Vorschriften eingestellt:

Das Ortsstatut hat die näheren Bestimmungen für die Festsetzung und Erhebung der Beiträge innerhalb der Grenzen vorstehender Vorschriften zu treffen, insbesondere für den Fall einer Änderung in den Voraussetzungen der im vorstehenden Absätze geregelten Begünstigung die Nachforderung der Beiträge zu regeln; die Heranziehung zu dem vollen Beitragsätze ist nicht mehr zulässig, wenn ein Wohngebäude

20 Jahre hindurch den für die Gewährung der Begünstigung maßgebenden Bestimmungen genügt hat. —

Siehe dazu die Begründung. Beides auch abgedruckt im Reichs-Arbeitsblatt 2, 1904, S. 411ff und S. 510ff.

Wesentlich eingreifend in die Judikatur würden diese Änderungen nicht erscheinen, wenn sie auch in wohnungspolitischer Hinsicht von großer Bedeutung sind. Es hat sich an diesen Gesetzesentwurf eine erhebliche Literatur geknüpft und die Stimmen für und wider haben sich mit großer Lebhaftigkeit geltend gemacht. Jedenfalls sind die Meinungsverschiedenheiten noch so groß, daß nicht zu erwarten steht, daß in kürzerer Zeit der Entwurf in irgend einer Form Gesetz wird. Von Wichtigkeit in dieser Beziehung ist die Erklärung des Regierungskommissars in der Sitzung des Herrenhauses vom 30. März 1905, welche er auf eine Anregung des Oberbürgermeisters Bender aus Breslau bezüglich des Wohnungsgesetzesentwurfes und des Wunsches, eine Neu-Modifikation des Fluchtliniengesetzes herbeizuführen, abgab. Sie lautet:

„Meine Herren, ob die Bestimmungen, welche der bekanntgegebene Wohnungsgesetzesentwurf über die Änderung des Fluchtliniengesetzes enthält, in demjenigen Entwurfe, welcher seinerzeit dem Landtage vorgelegt werden soll, wieder so in die Erscheinung treten werden, wie sie jetzt sind, ist noch fraglich. Der Entwurf wird einer nochmaligen Durcharbeitung unterzogen. Eine allgemeine Änderung des Fluchtliniengesetzes ist seitens der Staatsregierung nicht beabsichtigt.“

Danach wird das Wohnungsgesetz kaum in nächster Zeit zum Abschluß gelangen.

VIII. Endlich soll zu § 10 des RMG. noch ein Aufsatz in Nr. 231 der Kölnischen Zeitung vom 24. März 1902 (Morgen-Ausgabe) erwähnt werden, welcher eine bemerkenswerte Kritik der v. Miquel'schen Vorschläge enthält.

I.
Gesetz, betreffend
die Anlegung und Veränderung von Straßen
und Plätzen in Städten und ländlichen
Ortschaften.

Vom 2. Juli 1875.

(Gesetz-Samml. 1875, Nr. 40, S. 561.)
(Ausgegeben zu Berlin am 20. August 1875.)

Wir Wilhelm, von Gottes Gnaden König von Preußen u.
verordnen, mit Zustimmung beider Häuser des Landtages,
für den ganzen Umfang der Monarchie, was folgt:

§. 1.¹⁾

Für die Anlegung oder Veränderung von Straßen und
Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften sind die
Straßen- und Baufluchtlinien vom Gemeindevorstande im
Einverständnisse mit der Gemeinde, bezüglich deren Ver-
tretung, dem öffentlichen Bedürfnisse entsprechend unter
Zustimmung der Ortspolizeibehörde festzusetzen.

Die Ortspolizeibehörde kann die Festsetzung von Flucht-
linien verlangen, wenn die von ihr wahrzunehmenden
polizeilichen Rücksichten die Festsetzung fordern.

Zu einer Straße im Sinne dieses Gesetzes gehört der
Straßendamm und der Bürgersteig.

1) Erläuterungen S. 12—40.

Die Straßenfluchtlinien bilden regelmäßig zugleich die Baufluchtlinien, das heißt die Grenzen, über welche hinaus die Bebauung ausgeschlossen ist. Aus besonderen Gründen kann aber eine von der Straßenfluchtlinie verschiedene, jedoch in der Regel höchstens 3 Meter von dieser zurückweichende Baufluchtlinie festgesetzt werden.

§. 2.¹⁾

Die Festsetzung von Fluchtlinien (§. 1) kann für einzelne Straßen und Straßentheile oder, nach dem voraussichtlichen Bedürfnisse der näheren Zukunft, durch Aufstellung von Bebauungsplänen für größere Grundflächen erfolgen.

Handelt es sich in Folge von umfassenden Zerstörungen durch Brand oder andere Ereignisse um die Wiederbebauung ganzer Ortstheile, so ist die Gemeinde verpflichtet, schleunigst darüber zu beschließen, ob und inwiefern für den betreffenden Ortstheil ein neuer Bebauungsplan aufzustellen ist und eintretenden Falls die unverzügliche Feststellung des neuen Bebauungsplanes zu bewirken.

§. 3.²⁾

Bei Festsetzung der Fluchtlinien ist auf Förderung des Verkehrs, der Feuerficherheit und der öffentlichen Gesundheit Bedacht zu nehmen, auch darauf zu halten, daß eine Verunstaltung der Straßen und Plätze nicht eintritt.

Es ist deshalb für die Herstellung einer genügenden Breite der Straßen und einer guten Verbindung der neuen Bauanlagen mit den bereits bestehenden Sorge zu tragen.

1) Erläuterungen S. 41, 42.

2) Erläuterungen S. 43.